

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020166202001191

资产评估报告名称： 江西长运股份有限公司拟转让所持江西婺源长运
胜达有限责任公司股权事宜涉及的该公司股东全
部权益

资产评估报告文号： 中铭评报字[2020]第2139号

资产评估机构名称： 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

签字资产评估专业人员： 邓波 、 徐凯知

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江西长运股份有限公司拟转让所持江西婺源长运胜达有限责任
公司股权事宜涉及的该公司股东全部权益

资产评估报告

中铭评报字[2020]第 2139 号

(共壹册 第壹册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二〇年十二月十日

本册目录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	11
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况.....	11
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	14
四、价值类型及其定义.....	14
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	21
八、评估程序实施过程 and 情况.....	30
九、评估假设.....	31
十、评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	32
十二、资产评估报告使用限制说明.....	38
十三、资产评估报告日.....	39
资产评估报告附件.....	40

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变

化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

**江西长运股份有限公司拟转让所持江西婺源长运胜达有限责任
公司股权事宜涉及的该公司股东全部权益
资产评估报告摘要**
中铭评报字[2020]第 2139 号

江西长运股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“江西长运”或称“委托人”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，分别采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对江西长运拟对外转让股权涉及的江西婺源长运胜达有限责任公司（以下简称“婺源长运”或称“被评估单位”）股东全部权益在 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、评估目的：确定婺源长运股东全部权益评估基准日的市场价值，为江西长运拟转让婺源长运股权提供价值参考意见。

二、评估对象：江西婺源长运胜达有限责任公司的股东全部权益。

三、评估范围：江西婺源长运胜达有限责任公司的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 6 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估方法：资产基础法和市场法。本次评估分别采用资产基础法和市场法两种方法进行。在依据实际状况充分、全面分析后，最终以资产基础法的评估结果作为评估报告使用结果。

七、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果

经评估，婺源长运总资产账面价值为 2,836.63 万元，评估价值 3,809.47 万元，评估价值较账面价值增值 972.84 万元，增值率为 34.30%；总负债账面价值为 1,795.69 万元，评估价值 1,795.69 万元；净资产账面价值为 1,040.94 万元，评估价值 2,013.78 万



元，评估价值较账面价值增值 972.84 万元，增值率为 93.46%。明细详见下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	140.35	140.35	-	-
非流动资产	2	2,696.28	3,669.12	972.84	36.08
其中：长期股权投资	3	35.71	33.72	-1.99	-5.57
固定资产	4	2,078.57	2,301.41	222.84	10.72
无形资产	5	582.00	1,333.99	751.99	129.21
资产总计	6	2,836.63	3,809.47	972.84	34.30
流动负债	7	1,633.13	1,633.13	-	-
非流动负债	8	162.55	162.55	-	-
负债合计	9	1,795.69	1,795.69	-	-
净资产	10	1,040.94	2,013.78	972.84	93.46

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

（二）市场法评估结果

婺源长运所有者权益账面价值为 1,040.94 万元，评估价值 1,752.85 万元，评估价值较账面价值增值 711.91 万元，增值率为 68.39%。

（三）资产基础法评估结果与市场法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用资产基础法和市场法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，资产基础法的评估值为 2,013.78 万元；市场法的评估值 1,752.85 万元，两种方法的评估结果差异 260.93 万元，差异率为 12.96%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；市场法是通过获取并分析可比上市公司的相关会计信息和各方面财务指标，计算适当的价值比率，构建比较模型，在与被评估单位进行比较分析的基础上，综合考虑各项指标对公司股东全部权益价值的影响。

因此采用资产基础法和市场法得到的评估结果之间存在差异是正常的，且在合理范围内。

（四）最后取定的评估结果

考虑到本次评估目的是为江西长运拟转让婺源长运股权提供价值参考依据。资产基础法是将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值，其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值。市场法是通过历史

期间的主要财务数据及上市公司市场数据对比分析得出。由于目前市场环境特殊性，本年度交通运输行业受疫情影响较大，故市场股价波动影响较大，市场有效性受到一定的制约，尽管评估人员在测算时根据市场情况、宏观经济形势以及被评估单位自身情况对影响被评估单位价值的相关因素进行了审慎的职业分析与调整，但上述因素仍可能对市场法评估结果的准确度造成一定影响。

因此我们认为资产基础法的结果更为客观，故本次评估采用资产基础法评估结果作为婺源长运的股东全部权益价值的最终评估结论。

即婺源长运的股东全部权益价值 2,013.78 万元，大写金额人民币贰仟零壹拾叁万柒仟捌佰元整。

八、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，最终评估结论未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据婺源长运的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

婺源县中燃天然气有限公司在未事先告知并征得婺源长运同意的情况下，在婺源长运的土地范围内私自安装管道导致婺源长运该地块的固有权利受到限制，婺源长运已向婺源县人民法院提起诉讼，婺源县人民法院 2020 年 1 月 8 日下发了“（2020）赣 1130 民初 161 号”《受理案件通知书》，受理该案件。截止于报告出具日，该案件仍在受理中。

根据婺源长运的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及其他法律、经济



等未决事项。

（六）重要的利用专家工作及相关报告情况

1、本次评估所涉及的账面价值由江西惠普会计师事务所有限责任公司进行审计，并出具了“赣惠普内审字[2020]第 342 号”无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产，资产总额合计为 2,836.63 万元、待估负债为流动负债，负债总额合计为 1,795.69 万元、净资产总额合计为 1,040.94 万元。

（七）重大期后事项

根据婺源长运的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（八）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据婺源长运的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（十）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

根据婺源长运的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十一）审计披露事项对评估值的影响

江西惠普会计师事务所有限责任公司进行审计，并出具了“赣惠普内审字[2020]第 342 号”无保留意见的《审计报告》。经核验，审计报告中披露了以下事项：

1、根据江西长运股份有限公司与婺源县胜达汽运有限公司于 2007 年 12 月 15 日

签订的合作成立本公司的《合作协议书》，约定婺源县胜达汽运有限公司出资为本公司建设建筑面积为 2300 平方米的保养车间，而产权属本公司所有。2013 年婺源县胜达汽运有限公司在办理保养车间报建手续时，将保养车间登记在婺源县胜达汽运有限公司股东郑桑等人名下，现保养车间已竣工，按合作协议书约定应将保养车间及其分摊的占地过户至本公司名下，而本公司将位于江西省上饶市婺源县紫阳镇才仕大道路闲置土地面积为 577.58 平方米土地（该土地属婺源县胜达汽运有限公司所有，办证时办入本公司名下）过户给婺源县胜达汽运有限公司，两方办理过户需交纳各项费用约为 180 万元，为合理规避税费，后提议由婺源县胜达汽运有限公司在本公司指定的闲置土地出资建设一栋建筑面积为 2300 平方米的公寓大楼代替还建的保养车间，建成后公寓大楼产权属本公司所有。本公司还与婺源县胜达汽运有限公司约定，公寓大楼建成后由婺源县胜达汽运有限公司使用，收益权归婺源县胜达汽运有限公司，婺源县胜达汽运有限公司已建成的保养车间所有权归其所有，但由本公司使用，收益权归本公司。截止 2020 年 6 月 30 日，公寓大楼尚未建设，保养车间则已由本公司使用，收益权归本公司。

2、婺源县中燃天然气有限公司在未事先告知并征得本公司同意的情况下，在本公司的土地范围内私自安装管道导致本公司就该地块的固有权利受到限制，现已向婺源县人民法院提起诉讼，婺源县人民法院 2020 年 1 月 8 日下发了“（2020）赣 1130 民初 161 号”《受理案件通知书》，受理该案件。

评估人员对审计披露的事项进行披露。其中：第 1 项评估人员已在本特别事项说明“（十七）其他需要披露的重要事项”进行披露；第 2 项已在本特别事项说明“（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素”进行披露。截止于报告出具日，公寓大楼尚未建设，该案件也仍在受理中。本次评估未考虑上述披露事项对评估结论的影响，提请报告使用人关注上述事项的进展及对评估结论的影响。

（十二）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出了评估专业人员的执业范围。

（十三）本次评估中，我们参考和采用了被评估单位简称历史及评估基准日的



财务报表，以及我们在 iFinD 中寻找的有关对比公司的财务报告。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（十四）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

（十五）婺源长运于评估基准日时为一般纳税人，本次对相应资产采用了不含税价值进行评估。

（十六）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（十七）其他需要披露的重要事项

1、根据江西长运股份有限公司与婺源县胜达汽运有限公司于 2007 年 12 月 15 日签订的合作成立婺源长运的《合作协议书》，约定婺源县胜达汽运有限公司出资为婺源长运建设建筑面积为 2300 平方米的保养车间，而产权属婺源长运所有。2013 年婺源县胜达汽运有限公司在办理保养车间报建手续时，将保养车间登记在婺源县胜达汽运有限公司股东郑燊等人名下，现保养车间已竣工，按合作协议书约定应将保养车间及其分摊的占地过户至婺源长运名下，而婺源长运将位于江西省上饶市婺源县紫阳镇才仕大道路闲置土地面积为 577.58 平方米土地过户给婺源县胜达汽运有限公司，两方办理过户需交纳各项费用约为 180 万元，为合理规避税费，后提议由婺源县胜达汽运有限公司在婺源长运指定的闲置土地出资建设一栋建筑面积为 2300 平方米的公寓大楼代替还建的保养车间，建成后公寓大楼产权属婺源长运所有。婺源长运还与婺源县胜达汽运有限公司约定，公寓大楼建成后由婺源县胜达汽运有限公司使用，收益权归婺源县胜达汽运有限公司，婺源县胜达汽运有限公司已建成的保养车间所有权归其所有，但由婺源长运使用，收益权归婺源长运。截止于评估基准



日，公寓大楼尚未建设，保养车间则已由婺源长运使用，收益权归婺源长运。截止于报告出具日，公寓大楼尚未建设。本次评估中，公寓大楼对应的土地使用权价值已在婺源汽车站用地中评估，保养车间的收益权未纳入评估范围，提请报告使用人关注该事项的进展及对评估结论的影响。

九、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2020 年 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，江西长运应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2020 年 12 月 10 日，为评估结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



江西长运股份有限公司拟转让所持江西婺源长运胜达有限责任公司 股权事宜涉及的该公司股东全部权益

资产评估报告正文

中铭评报字[2020]第 2139 号

江西长运股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，分别采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对江西长运拟对外转让股权涉及的江西婺源长运胜达有限责任公司股东全部权益在 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人和被评估单位均为江西长运股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为本次评估目的所涉及的相关当事方和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

1、企业工商信息

名称：江西长运股份有限公司

统一社会信用代码：91360000158375283N

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

地址：江西省南昌市红谷滩新区平安西二街 1 号

法定代表人：王晓

注册资本：28447.68 万元人民币

经营期限：1995 年 3 月 10 日至长期

经营范围：公路客货运输、仓储、集装箱货运、道路清障及停车、汽车修理一级、货物装卸、汽车摩托车检验、轿车出租、进出口贸易、橡胶制品、汽车零部件、针纺织品、百货、玻璃仪器、五金交电化工、电子产品、计算机及配件、办公机械、农副产品、汽车、家具、金属材料、建筑材料的批发、零售，物业管理,信息咨询服



务，餐饮服务。（以上项目国家有专项规定的除外）

（二）被评估单位概况

1、企业工商信息

名称：江西婺源长运胜达有限责任公司

统一社会信用代码：913611306697692332

类型：有限责任公司(国有控股)

住所：江西省上饶市婺源县紫阳镇才仕大道路

法定代表人：王卫红

注册资本：1500 万元人民币

经营期限：2007 年 12 月 27 日至 2057 年 12 月 26 日

经营范围：县内班车客运、县际班车客运、市际班车客运、省际班车客运、省际包车客运、市际包车客运、县际包车客运（以上项目在道路运输经营许可证有效期内经营）；人身保险意外险；城市公共交通；客运站经营（限分支机构经营）；大中型客车维修、小型车辆维修、大中型货车维修、总成修理、整车维护、小修、专项维修（限分支机构经营）；经营性汽车充换电设施服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）**

2、历史沿革

（1）2007年12月，公司设立、实缴资本

江西婺源长运胜达有限责任公司由江西长运股份有限公司与婺源县胜达汽运有限公司共同投资设立，于2007年12月27日经婺源县工商行政管理局批准登记注册。注册资本1,500万元人民币，由婺源县恒源联合会计师事务所“婺恒源验字[2007] 87号验资报告审验。设立至今未进行过股权变更，截止评估基准日股权结构如下表所示：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	实缴资本 (万元)	出资方式	持股比例 (%)
1	江西长运股份有限公司	765.00	765.00	货币	51.00%
2	婺源县胜达汽运有限公司	735.00	735.00	货币	49.00%
合 计		1,500.00	1,500.00		100.00%

3、对外股权投资情况

截止评估基准日，婺源长运项下拥有1项对外投资的长期股权投资，为全资子公司，对控股的子公司采用成本法核算。具体情况见下表：

金额单位：万元

被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	投资成本	账面价值
婺源县汽运机动车驾驶员培训学校	2016.2	100%	35.71	35.71
合计			35.71	35.71

(1) 注册登记情况

统一社会信用代码：523611305686968483

名称：婺源县汽运机动车驾驶员培训学校

公司类型：民办非企业单位

法定住所：婺源县才仕大道新车站

法定代表人：王卫红

注册资本：30万元人民币

经营期限：2016年6月2日至长期

经营范围：机动车驾驶员培训

4、主要会计政策

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品或提供劳务的增值额	3%、5%、6%
城市维护建设税	以应纳流转税税额为计税依据	5%
教育费附加	以应纳流转税税额为计税依据	3%
地方教育费附加	以应纳流转税税额为计税依据	2%
企业所得税	以应纳税所得额为计税依据	20%、25%

《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）：自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

5、近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年6月30日
流动资产	159.85	140.35
非流动资产	2,775.52	2,696.28
资产总额	2,935.37	2,836.63
流动负债	1,629.45	1,633.13



项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
非流动负债	180.86	162.55
负债总额	1,810.30	1,795.69
净资产	1,125.06	1,040.94

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年 1-6 月
一、营业收入	570.19	177.05
二、营业利润	-138.36	-89.71
三、利润总额	-140.35	-87.42
四、净利润	-158.62	-87.42

上表中列示的财务数据中，2020 年 6 月 30 日的数据业经江西惠普会计师事务所有限责任公司进行审计，并出具了“赣惠普内审字[2020]第 342 号”无保留意见的《审计报告》。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为本次评估目的所涉及的相关当事方和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

二、评估目的

确定婺源长运股东全部权益评估基准日的市场价值，为江西长运拟转让婺源长运股权提供价值参考意见。

该经济行为已于2020年12月1日《江西长运股份有限公司党委第十次会议》的审议通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为婺源长运股东全部权益，涉及的评估范围为婺源长运于评估基准日申报并经审计审定后的全部资产及负债，总资产账面价值为 28,366,284.52 元，总负债账面价值为 17,956,855.53 元，净资产账面价值为 10,409,428.99 元。资产、负债项目具体的内容以婺源长运根据审计审定后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过江西长运和婺源长运确认的资产、负债项目均在本



次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占总负债比例%
货币资金	127.64	4.50	应付账款	56.91	3.17
应收账款	6.57	0.23	预收款项	25.61	1.43
其他应收款	6.14	0.22	应付职工薪酬	6.28	0.35
			应交税费	7.74	0.43
			其他应付款	1,536.60	85.57
流动资产合计	140.35	4.95	流动负债合计	1,633.14	90.95
长期股权投资	35.71	1.26	长期应付款	162.55	9.05
固定资产	2,078.57	73.28			
无形资产	582.00	20.52	非流动负债合计	162.55	9.05
非流动资产合计	2,696.28	95.05	负债合计	1,795.69	100.00
资产总计	2,836.63	100.00	净资产	1,040.94	

以上数据业经江西惠普会计师事务所有限责任公司进行审计，并出具了“赣惠普内审字[2020]第 342 号”无保留意见的《审计报告》。

（二）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

对企业价值影响较大的有资产有固定资产和无形资产。主要的实物资产概况如下：

1、固定资产

（1）房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共计 2 项，总建筑面积合计 10,751.00 平方米，账面原值为 21,739,037.53 元，账面净值为 16,812,281.36 元。为汽车站综合楼及附属工程。综合楼建筑修建于 2010 年，房产证编号：婺房权证紫阳镇字第 1101589 号，为框架结构。经现场查勘其可见部分维护保养状况良好，均可达到目前使用及相关要求。经评估人员了解上述房屋建筑物不存在抵押、担保、查封等事项。

（2）构筑物及其附属设施

纳入评估范围的构筑物及其附属设施共计 14 项，账面原值为 721,119.17 元，账面净值为 585,539.77 元。主要为停车棚、围墙、车站地面硬化、绿化工程和修理车间装修等。构筑物及其附属设施主要修建于 2010-2019 年，经现场查勘其构筑物可见部分维护保养一般，除部分拆除弃用外，其他均可达到目前配套及相关要求。

(3) 机器设备

纳入评估范围的机械设备账面原值为 979,953.62 元，账面净值为 633,029.96 元，共计 121 台/个。主要为安全检查仪、公交充电桩、停车场智能系统设备和不锈钢座椅等，主要购置于 2010-2019 年，目前机械设备除部分闲置报废外使用状况良好。

(4) 车辆

纳入评估范围的车辆账面原值为 18,606,489.30 元，账面净值为 2,640,548.78 元，共计 67 辆。其中：48 辆责任经营车辆，17 辆公交车，2 辆公务用车。车辆购置于 2009-2020 年，目前车辆除部分闲置外使用状况良好。

(5) 电子设备

纳入评估范围的电子设备账面原值为 1,518,379.24 元，账面净值为 114,291.26 元，共计 373 台/套。主要为电脑、打印机、空调、监控器、电视等设备，主要购置于 2008-2020 年，目前电子设备除部分报废外使用状况良好。

2、无形资产

(1) 土地使用权

纳入评估范围的土地 1 宗，土地使用权编号：婺国用（2008）第 819 号，证载权利人：江西婺源长运胜达有限责任公司，土地面积：32,933.32m²，原始入账价值为 7,669,974.00 元，账面价值为 5,818,148.09 元。明细详见下表：

序号	土地名称	证载权利人	取得时间	土地性质	土地面积 (m ²)	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	婺源汽车 站用地	江西婺源长运胜 达有限责任公司	2008 年 9 月	综合用地 (汽车站)	32,933.32	7,669,974.00	5,818,148.09

(2) 其它无形资产

纳入评估范围的其它无形资产账面价值 1,872.13 元，为企业于 2020 年 3 月购买的金蝶软件，目前软件使用状况良好。

(三) 企业申报的账面未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

婺源长运没有申报账面未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

婺源长运确认本次评估没有需要申报的表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值。

委托人、被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估



对象和评估范围一致，由江西惠普会计师事务所有限责任公司进行审计，并出具了“赣惠普内审字[2020]第 342 号”无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产，资产总额合计为 2,836.63 万元、待估负债为流动负债，负债总额合计为 1,795.69 万元、净资产总额合计为 1,040.94 万元。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

（二）价值类型定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指婺源长运的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2020 年 6 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是江西长运、婺源长运根据以下具体情况协商择定的：

- 1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便；
- 2、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度；
- 3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定。



六、评估依据

（一）行为依据

- 1、2020年12月1日《江西长运股份有限公司党委第十次会议》；
- 2、江西长运与本公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
- 8、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日第二次修订）；
- 10、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，[1991]）；
- 11、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，[2003]）；
- 12、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；
- 13、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，[2001]）；
- 14、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
- 15、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；



- 16、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；
- 17、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，[2005]）；
- 18、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 19、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941 号）；
- 20、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2009]64 号）；
- 21、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017] 43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017] 30 号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018] 36 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018] 35 号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017] 33 号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018] 37 号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 8、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017] 35 号）；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018] 38 号）；
- 10、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017] 37 号）；
- 11、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017] 38 号）；
- 12、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017] 39 号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
- 17、《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

（四）权属依据

- 1、《中华人民共和国机动车行驶证》；



- 2、《房屋所有权证》、《土地使用权证》；
- 3、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》；
- 4、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1、婺源长运提供的项目投资概算、工程预决算等资料；
- 2、婺源长运提供的有关协议、合同、发票等财务资料；
- 3、评估基准日的贷款市场报价利率（LPR）；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
- 6、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 7、中国机械工业出版社出版的《2020 年中国机电产品报价手册》和《2020 年中国机电产品价格查询系统》；；
- 8、《最新资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 9、国家统计局公布的全国历年物价指数、分行业工业生产者出厂价格指数；
- 10、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299 号)；
- 11、《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号)；
- 12、参考《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价[1999]1283 号)；
- 13、参考《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670 号)；
- 14、参考《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10 号)；
- 15、参考《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号)；
- 16、江西省现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额；
- 17、江西省现行的建设工程费用定额；
- 18、江西市 2020 年 6 月的工程造价信息；



- 19、国家宏观、行业统计分析资料；
- 20、被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
- 21、可比上市公司的相关资料；
- 22、iFinD 数据库；
- 23、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

- 1、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；
- 2、婺源长运提供的《资产清查评估申报明细表》；
- 3、婺源长运相关人员访谈记录；
- 4、委托人、被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 5、委托人、被评估单位承诺函；
- 6、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
- 7、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和市场法。评估方法选择理由如下：

1、资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。婺源长运评估基准日资产负债表内外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对婺源长运资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2、收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依

据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。但从收益法适用条件来看，近年来婺源长运的获利能力持续下滑，仅能维持现金流，且无重大的现金投入项目，故仍能维持正常运营。由于两条铁路线的开通，企业外部经营环境发生较大的变化，企业目前也正在积极寻求办法来应对，故企业未来收益、风险难以合理量化，因此本次评估不适用收益法。

3、市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集等特点。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的方法就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。由于资本市场上有较多与婺源长运相同或相似行业的上市公司，其市场定价可以作为婺源长运市场价值的参考。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是完全可行的，而且在国内外的产权交易市场中，各类投资者更倾向于市场法进行估值，因此本次评估适用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和市场法进行评估。

（二）评估方法的介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

i.流动资产具体评估方法

婺源长运纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款。

1、货币资金：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。



2、应收账款、其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

ii.非流动资产具体评估方法

婺源长运纳入评估范围的非流动资产包括长期股权投资、房屋建筑物类资产、机器类资产、无形资产。

1、长期股权投资

评估人员在查阅投资文件、做账记录，了解投资日期、原始投资额、持股比例等情况的基础上，对于控股的股权投资，采用资产基础法对被投资单位的股东全部权益价值进行评估，被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以持股比例确定长期股权投资评估值。

2、房屋建筑类资产

根据本次评估目的，结合评估对象具体特点，本次对位于婺源长运的汽车站综合楼采用重置成本法进行评估。方法介绍如下：

建筑物的评估，是根据评估对象结构特点，采用重编概预算法，求得被评估项目的建安造价，再加建设规费、贷款利率，计算出建筑物的重置全价，并结合现场勘查情况确定建筑物尚可使用年限，确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

评估值（含税）=重置全价（含税）×成新率

重置全价（含税）=建安造价（含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本

（1）建筑工程造价计算

主要建筑物的评估，是根据评估对象结构特点，采用重编概预算法，求得被评估项目的建安造价。评估人员根据被评估房产的具体特点和所掌握的资料，套用《江西省建筑（装饰、安装、市政）工程消耗量定额与统一基价表》（2020）、南昌市工程造价信息 2020 年第 6 期材料价格以及原建设部组织编写的《市政工程投资估算指标》（给水工程）等，计算得出建筑物的建安造价。对一般建筑物采用类比测算其建安工程造价。



(2) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。根据国家计委、建设部颁发的有关规定与造价计算程序及当地的规定计算。对于管网资产受交通管制等因素的影响，由于工程期限一般比较短（除少数地段外），本次评估参照当地的相关规定，仍按项目的特征计取一定的前期及其他费用。

(3) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，利率按基准日中国人民银行公布的贷款基准利率计算，工期按项目建设正常合理周期计算，并假设资金均匀投入。

本次评估项目每个水厂建设工期按 1.5 年计算，贷款利率按 1 年期贷款市场报价利率（LPR）3.85%计取资金成本。

$$\text{资金成本}=[\text{工程建安造价（含税）}+\text{前期及其它费用（含税）}]\times 3.85\%\times 1.5\times 1/2$$

(4) 成新率

对于本次评估房屋建筑物成新率的确定主要依据已使用年限，维护保养状况，环境影响及工程质量，采用耐用年限计算法、现场观察法，并结合综合因素确定（本次将关注房屋建筑物的经济使用寿命及土地剩余使用年限的关系并以孰低者确认的原则）。计算式是：

$$Z=Z_1X_1+Z_2X_2+Z_3X_3$$

Z——计算分析后的成新率

X_1 、 X_2 、 X_3 ——权重系数（一般 $X_1=X_2=0.4$ 、 $X_3=0.2$ ）

Z_1 ——耐用年限成新率

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) $\times 100\%$

Z_2 ——现场判定评分成新率

Z_3 ——综合因素调整率：依设计水平、施工质量、使用功能、修理等因素分析后确定。

Z_3 与设计水平、建造质量、使用及维护等因素有关，权重系数取值如下：

设计质量	0.25	使用状况	0.25
维护保养	0.25	建造质量	0.25

各类结构建筑物的参考耐用年限及残值率表



项目 \ 结构	框架结构	砖混结构	构筑物
耐用年限	50-60	40-50	10-30
残值率	0	0-2	0

(6) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 (含税) × 成新率

3、设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估，同时通过现场勘察和综合分析确定相应损耗后的成新率。

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(1) 重置全价的确定

1) 机器设备重置全价

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费

① 购置价

通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2020 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

② 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取运杂费。

由设备生产厂家承担运杂费，货送购置单位使用地点的不计运杂费，本次评估设备的运输都是厂家承担，故运杂费为零。

③ 安装调试费

以含税购置价为基础，根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算。

对小型、无须安装的设备及购置价中已包含安装调试费，则不考虑安装调试费。

2) 车辆重置全价

根据委估资产所在地车辆市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车、牌照等，减去可抵扣增值税税金。确定重置成本。

重置成本=汽车购置价+购置附加税+验车及牌照等费用-可抵扣增值税税金

注：购置价以当地的市场购置价为基础。

3) 办公及电子设备重置全价

根据当地市场信息及网络查询等近期市场价格资料，确定评估基准日的设备价格，一般来说生产厂家或供应商提供免费运输及安装，即：

重置全价=含税购置价

(2) 综合成新率的确定

1) 机器设备综合成新率

对机器设备的理论成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备尚可使用年限，在此基础上计算理论成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对于机器设备的成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算其理论成新率和现场勘察成新率，加权平均求得其综合成新率，即：

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘查成新率 × 60%

2) 车辆综合成新率

为了客观的、科学的、公正的、合理的得出车辆的成新率，我们首先根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《最新资产评估常用参数与参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定车辆经济使用年限和经济行驶里程数，以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率得出理论成新率 N_1 ，然后根据《车辆状况调查表》，确定被评估车辆的现场勘查成新率 N_2 。

公式：综合成新率 $N = (N_1 \times 40\% + N_2 \times 60\%) \times 100\%$

式中： N_1 ---车辆理论成新率；

N_2 ---车辆现场查勘成新率

$N_1 = (1-d)^n$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

3) 办公及电子设备综合成新率

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

对于办公及电子设备，分别测算其理论成新率和现场勘查成新率，加权平均求得综合成新率。其中现场勘查成新率是评估人员经现场勘查后，对设备现场情况，包括设备管理、维修保养、生产环境、设备利用率、设备质量等作出与理论成新率差异进行修正调整的数值。

公式：综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘查成新率 × 60%

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率。

4、无形资产的评估方法

(1) 土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估对于有国有土地使用证的宗地采用市场比较法，对未取得国有土地使用证的宗地采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。基本计算公式如下：

$$V = V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$$

式中：V：土地价格

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$ ：宗地地价修正系数

Kj：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。基本计算公



式如下：

①无限年期土地使用权价格

$$V_n = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中：V_n：无限年期土地使用权价格

E_a：土地取得费

E_d：土地开发费

T：税费

R₁：利息

R₂：利润

R₃：土地增值

②有限年期土地使用权价格

$$V_N = V_n \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：V_N：待估宗地有限年期土地使用权价格

V_n：无限年期土地使用权价格

r：土地还原率

(2) 其它无形资产

其它无形资产为企业的财务软件，本次评估收集该软件取得时的相关凭证核实入账价值，然后根据企业的无形资产摊销政策进行计算，确定其评估值。

iii. 负债具体的评估方法

婺源长运纳入评估范围的负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的婺源长运实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

二) 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法根据替代原则，即利用与可比上市公司的价值指标或可比公司的股权交易案例，通过与被评估单位与参照企业之间的对比分析，以及必要的调整，来估算被评估单位企业整体价值的评估思路。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比



率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

上市公司比较法与交易案例比较法相比，在评估实务中采用前者的案例更多。这主要是由于上市公司比较法的市场交易价格数据源于上市公司的股票交易价格，对比公司的财务数据资料也比较容易获得，因为上市公司的年报、中报都需要定期公告，且上市公司的其他重要事项也需要披露，这就为评估专业人员较全面地了解对比公司提供了保障。相比较而言，交易案例比较法就没有如此条件，在产权交易市场的公开渠道只能取得一些交易案例的一些基本信息，而对于交易案例的财务数据一般则难以取得，而交易案例的财务数据对评估至关重要，由于上述原因使得交易案例比较法的实际应用受到限制。

综上分析，本次评估选用上市公司比较法作为本次市场法评估的具体方法。

对上市公司比较法，首先选择与被评估单位处于同一行业或受相同经济因素影响，且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值。其次再选择对比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如营业收入、净利润，或总资产、净资产等作为“分析参数”。最后计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称之为比率乘数，将上述比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中从而得到被评估单位的市场价值。具体步骤如下：

1) 根据业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素，选择与被评估单位进行比较分析的可比公司。

2) 根据可比公司的年度审计报告及会计报表附注等，对可比公司的历史财务数据按一级科目（除长期投资科目外）进行调整，将可比公司与经营无关的非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出剔除，得到可比公司历史经营性资产、负债、损益、现金流等财务数据。



3) 选择对比公司的一个或几个盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率参数,如 EBIT, EBITDA 等作为“分析参数”,按可比公司调整后的历史财务数据计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称为比率乘数(Multiples)。

4) 根据被评估单位的年度审计报告及会计报表附注,对被评估单位的历史财务数据按一级科目(除长期投资科目外)进行调整,将被评估单位与经营无关的非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出剔除,得到被评估单位历史经营性资产、负债的财务数据,按调整后的历史财务数据计算被评估单位比率乘数(Multiples)。

5) 对上述比率乘数进行必要的调整,以反映对比公司与被评估单位之间的差异;

6) 将调整后的比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中,再扣除流动性折扣,从而得到委估对象的经营性资产的市场价值。公式如下:

经营性资产的市场价值=对比公司比率乘数算术平均值×被评估单位相应分析参数×缺少流通性折扣率

7) 将上述已剔除的非经营性资产、负债(含溢余资产)采用成本法进行评估,将非经营性资产、负债的市场价值与经营性资产的市场价值相加,得到被评估单位股东全部权益的市场价值。公式如下:

股东全部权益的市场价值=经营性资产的市场价值+非经营性资产、负债的市场价值

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行,主要评估过程如下:

(一) 接受委托

与委托人洽谈,明确评估业务基本事项,对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,签订资产评估业务委托合同,确定项目负责人,组成评估项目组,编制评估计划,指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表,准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况,按照评估程序准则和其他相关规定的要求,评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的



尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与被评估单位或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营假设



企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

（二）特殊假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响；

4、方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化；

5、政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

6、资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

7、数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经评估，婺源长运总资产账面价值为 2,836.63 万元，评估价值 3,809.47 万元，评估价值较账面价值增值 972.84 万元，增值率为 34.30%；总负债账面价值为 1,795.69 万元，评估价值 1,795.69 万元；净资产账面价值为 1,040.94 万元，评估价值 2,013.78 万元，评估价值较账面价值增值 972.84 万元，增值率为 93.46%。明细详见下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	140.35	140.35	-	-

项目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动资产	2	2,696.28	3,669.12	972.84	36.08
其中：长期股权投资	3	35.71	33.72	-1.99	-5.57
固定资产	4	2,078.57	2,301.41	222.84	10.72
无形资产	5	582.00	1,333.99	751.99	129.21
资产总计	6	2,836.63	3,809.47	972.84	34.30
流动负债	7	1,633.13	1,633.13	-	-
非流动负债	8	162.55	162.55	-	-
负债合计	9	1,795.69	1,795.69	-	-
净资产	10	1,040.94	2,013.78	972.84	93.46

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

（二）市场法评估结果

婺源长运所有者权益账面价值为 1,040.94 万元，评估价值 1,752.85 万元，评估价值较账面价值增值 711.91 万元，增值率为 68.39%。

（三）资产基础法评估结果与市场法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用资产基础法和市场法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，资产基础法的评估值为 2,013.78 万元；市场法的评估值 1,752.85 万元，两种方法的评估结果差异 260.93 万元，差异率为 12.96%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；市场法是通过获取并分析可比上市公司的相关会计信息和各方面财务指标，计算适当的价值比率，构建比较模型，在与被评估单位进行比较分析的基础上，综合考虑各项指标对公司股东全部权益价值的影响。

因此采用资产基础法和市场法得到的评估结果之间存在差异是正常的，且在合理范围内。

（四）最后取定的评估结果

考虑到本次评估目的是为江西长运拟转让婺源长运股权提供价值参考依据。资产基础法是将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值，其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值。市场法是通过历史期间的主要财务数据及上市公司市场数据对比分析得出。由于目前市场环境特殊性，本年度交通运输行业受疫情影响较大，故市场股价波动影响较大，市场有效性受到一定的制约，尽管评估人员在测算时根据市场情况、宏观经济形势以及被评估单位

自身情况对影响被评估单位价值的相关因素进行了审慎的职业分析与调整，但上述因素仍可能对市场法评估结果的准确度造成一定影响。

因此我们认为资产基础法的结果更为客观，故本次评估采用资产基础法评估结果作为婺源长运的股东全部权益价值的最终评估结论。

即婺源长运的股东全部权益价值 2,013.78 万元，大写金额人民币贰仟零壹拾叁万柒仟捌佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，在市场法中考虑了委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据婺源长运的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

婺源县中燃天然气有限公司在未事先告知并征得婺源长运同意的情况下，在婺源长运的土地范围内私自安装管道导致婺源长运该地块的固有权利受到限制，已向婺源县人民法院提起诉讼，婺源县人民法院 2020 年 1 月 8 日下发了“（2020）赣 1130 民初 161 号”《受理案件通知书》，受理该案件。截止于报告出具日，该案件仍在受理中。

根据婺源长运的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及其他法律、经济等未决事项。

（六）重要的利用专家工作及相关报告情况



1、本次评估所涉及的账面价值由江西惠普会计师事务所有限责任公司进行审计，并出具了“赣惠普内审字[2020]第 342 号”无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产，资产总额合计为 2,836.63 万元、待估负债为流动负债，负债总额合计为 1,795.69 万元、净资产总额合计为 1,040.94 万元。

（七）重大期后事项

根据婺源长运的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（八）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据婺源长运的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（十）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

根据婺源长运的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十一）审计披露事项对评估值的影响

江西惠普会计师事务所有限责任公司进行审计，并出具了“赣惠普内审字[2020]第 342 号”无保留意见的《审计报告》。经核验，审计报告中披露了以下事项：

1、根据江西长运股份有限公司与婺源县胜达汽运有限公司于 2007 年 12 月 15 日签订的合作成立本公司的《合作协议书》，约定婺源县胜达汽运有限公司出资为本公司建设建筑面积为 2300 平方米的保养车间，而产权属本公司所有。2013 年婺源县



胜达汽运有限公司在办理保养车间报建手续时，将保养车间登记在婺源县胜达汽运有限公司股东郑燊等人名下，现保养车间已竣工，按合作协议书约定应将保养车间及其分摊的占地过户至本公司名下，而本公司将位于江西省上饶市婺源县紫阳镇才仕大道路闲置土地面积为 577.58 平方米土地（该土地属婺源县胜达汽运有限公司所有，办证时办入本公司名下）过户给婺源县胜达汽运有限公司，两方办理过户需交纳各项费用约为 180 万元，为合理规避税费，后提议由婺源县胜达汽运有限公司在本公司指定的闲置土地出资建设一栋建筑面积为 2300 平方米的公寓大楼代替还建的保养车间，建成后公寓大楼产权属本公司所有。本公司还与婺源县胜达汽运有限公司约定，公寓大楼建成后由婺源县胜达汽运有限公司使用，收益权归婺源县胜达汽运有限公司，婺源县胜达汽运有限公司已建成的保养车间所有权归其所有，但由本公司使用，收益权归本公司。截止 2020 年 6 月 30 日，公寓大楼尚未建设，保养车间则已由本公司使用，收益权归本公司。

2、婺源县中燃天然气有限公司在未事先告知并征得本公司同意的情况下，在本公司的土地范围内私自安装管道导致本公司就该地块的固有权利受到限制，现已向婺源县人民法院提起诉讼，婺源县人民法院 2020 年 1 月 8 日下发了“（2020）赣 1130 民初 161 号”《受理案件通知书》，受理该案件。

评估人员对审计披露的事项进行披露。其中：第 1 项评估人员已在本特别事项说明“（十七）其他需要披露的重要事项”进行披露；第 2 项已在本特别事项说明“（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素”进行披露。截止于报告出具日，公寓大楼尚未建设，该案件也仍在受理中。本次评估未考虑上述披露事项对评估结论的影响，提请报告使用人关注上述事项的进展及对评估结论的影响。

（十二）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出了评估专业人员的执业范围。

（十三）本次评估中，我们参考和采用了被评估单位简称历史及评估基准日的财务报表，以及我们在 iFinD 中寻找的有关对比公司的财务报告。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关

交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（十四）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

（十五）婺源长运于评估基准日时为一般纳税人，本次对相应资产采用了不含税价值进行评估。

（十六）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（十七）其他需要披露的重要事项

1、根据江西长运股份有限公司与婺源县胜达汽运有限公司于 2007 年 12 月 15 日签订的合作成立婺源长运的《合作协议书》，约定婺源县胜达汽运有限公司出资为婺源长运建设建筑面积为 2300 平方米的保养车间，而产权属婺源长运所有。2013 年婺源县胜达汽运有限公司在办理保养车间报建手续时，将保养车间登记在婺源县胜达汽运有限公司股东郑荣等人名下，现保养车间已竣工，按合作协议书约定应将保养车间及其分摊的占地过户至婺源长运名下，而婺源长运将位于江西省上饶市婺源县紫阳镇才仕大道路闲置土地上面积为 577.58 平方米土地过户给婺源县胜达汽运有限公司，两方办理过户需交纳各项费用约为 180 万元，为合理规避税费，后提议由婺源县胜达汽运有限公司在婺源长运指定的闲置土地出资建设一栋建筑面积为 2300 平方米的公寓大楼代替还建的保养车间，建成后公寓大楼产权属婺源长运所有。婺源长运还与婺源县胜达汽运有限公司约定，公寓大楼建成后由婺源县胜达汽运有限公司使用，收益权归婺源县胜达汽运有限公司，婺源县胜达汽运有限公司已建成的保养车间所有权归其所有，但由婺源长运使用，收益权归婺源长运。截止于评估基准日，公寓大楼尚未建设，保养车间则已由婺源长运使用，收益权归婺源长运。截止于报告出具日，公寓大楼尚未建设。本次评估中，公寓大楼对应的土地使用权价值

已在婺源汽车站用地中评估，保养车间的收益权未纳入评估范围，提请报告使用人关注该事项的进展及对评估结论的影响。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并由婺源长运或婺源长运的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

（七）本评估结论是在以 2020 年 6 月 30 日为评估基准日时，对婺源长运股东全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2020 年 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，江西长运应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。



十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2020年12月10日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估师：

邵敬
36020016

资产评估师：

徐凯知
36180005