
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江西长运大通物流有限公司拟股权转让事宜涉及的

兴发物流（南昌）有限公司股东全部权益

资产评估报告

中铭评报字[2021]第 2135 号



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

二〇二一年九月二十六日

本册目录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	10
一、委托人暨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.....	9
二、评估目的.....	13
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型及其定义.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	26
九、评估假设.....	27
十、评估结论.....	28
十一、特别事项说明.....	30
十二、资产评估报告使用限制说明.....	30
十三、资产评估报告日.....	33
资产评估报告附件.....	34

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、负债清单由委托人暨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。

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。

**江西长运大通物流有限公司拟股权转让事宜涉及的
兴发物流（南昌）有限公司股东全部权益
资产评估报告摘要**

中铭评报字[2021]第 2135 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“长运股份”）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，对大通物流拟实施股权转让事宜涉及的兴发物流（南昌）有限公司（以下简称“兴发物流”）股东全部权益在 2021 年 7 月 31 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：确定兴发物流股东全部权益评估基准日的市场价值，为江西长运大通物流有限公司拟实施股权转让事宜提供价值参考意见。

二、评估对象：兴发物流股东全部权益。

三、评估范围：兴发物流全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 7 月 31 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等的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

资产账面价值合计为 4,719.82 万元，评估价值合计为 8,128.70 万元，评估价值较账面价值评估增值 3,408.88 万元，增值率为 72.22%；负债账面价值合计为 108.22 万元，评估价值合计为 108.22 万元，无增减值；净资产总额账面价值为 4,611.60 万元，评估价值合计为 8,020.48 万元，评估价值较账面价值评估增值 3,408.88 万元，增值率为 73.92%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表



被评估单位：兴发物流

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 /
流动资产	1	51.07	51.07	-	-
非流动资产	2	4,668.75	8,077.64	3,408.89	73.02
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
固定资产	4	18.54	17.77	-0.77	-4.15
在建工程	5				
工程物资	6	-	-	-	-
固定资产清理	7	2,516.33	3,110.22	593.89	23.60
无形资产	8	2,133.59	4,949.35	2,815.76	131.97
长期待摊费用	9				
递延所得税资产	10	0.29	0.29	-	-
资产总计	11	4,719.82	8,128.70	3,408.88	72.22
流动负债	12	108.22	108.22	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
负债合计	14	108.22	108.22	-	-
净资产	15	4,611.60	8,020.48	3,408.88	73.92

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、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。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

（三）本次最终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，亦未考虑股权流动性对评估值的影响。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的账面价值由长运股份聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中兴财光华审会字（2021）第 205296 号无保留意见的《专项审计报告》，经审计企业资产包括流动资产、固定资产、固定资产清理、无形资产、其他资产四类，资产总额合计为 4,719.82 万元、企业负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额合计为 108.22 万元、净资产总额合计为 4,611.60 万元。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据兴发物流承诺，企业资产权属归兴发物流所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由兴发物流承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（六）评估程序受到限制的情形；

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。

（七）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据兴发物流的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（八）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

根据兴发物流的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项。

（九）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据兴发物流的承诺，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。

（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。

根据兴发物流的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项

（十一）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。

（十二）本次评估中，我们参考和采用了兴发物流历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。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。

（十三）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。

（十四）兴发物流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。

（十五）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。

（十六）根据 2020 年 12 月 25 日南昌县人民政府办公室会议纪要第 152 号会议文件第三点，关于兴发物流土地收储相关问题提出，“由县自然资源局牵头，小蓝环规局、江西长运公司配合，对兴发物流地块价值按程序依法依规进行评估；由县房管局(征收办)牵头，长运股份公司配合，对地块上地面附着物(含厂房、苗木等)按程序依法依规进行评估，上述两项评估完成后签订收储协议。”

截至评估现场工作日，兴发物流土地和地块上地面附着物(含厂房、苗木等)的收储协议尚未签订，对应两项资产是否会补偿或对应的补偿文件无协议规定，评估人员已获取资产对应的评估报告，考虑到地块上地面附着物(含厂房、苗木等)已拆除，

实物资产已不存在，但兴发物流应当享有该部分资产权益，故本次评估对于兴发物流已拆除的地块上地面附着物(含厂房、苗木等)（账面列示“固定资产清理”）根据县房管局(征收办)牵头，长运股份公司配合出具的评估报告列示。提请报告使用人关注该部分资产的未来权益，并在协议中对该部分事项进行约定以保障自身权益。

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、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 2021 年 7 月 31 日起至 2022 年 7 月 30 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，长运股份应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2021 年 9 月 26 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。

江西长运大通物流有限公司拟实施股权转让事宜涉及的 兴发物流（南昌）有限公司股东全部权益 资产评估报告正文

中铭评报字[2021]第 2135 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“长运股份”）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，对大通物流拟实施股权转让事宜涉及的兴发物流股东全部权益在 2021 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人暨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为长运股份，被评估单位为兴发物流，资产评估委托合同资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（一）委托人概况：

1. 注册登记情况

本次资产评估项目的委托人为长运股份，被评估单位为兴发物流，资产评估委托合同资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（一）委托人概况：

1. 注册登记情况

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）

法定住所：江西省南昌市红谷滩区平安西二街 1 号

经营场所：江西南昌

法定代表人：王晓

注册资本：28447.68 万元人民币

经营期限：1995-03-10 至 无固定期限

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：

名称：兴发物流（南昌）有限公司（已更名为“南昌市达途物业管理有限公司”）

统一社会信用代码：913601007460633826

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：江西省南昌市南昌县小兰工业园

经营场所：江西省南昌市南昌县小蓝工业园汇仁西大道 608 号

法定代表人：蔡昆

注册资本：2800 万元人民币

经营期限：2003-01-14 至 无固定期限

经营范围：一般项目：物业管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2. 历史沿革

（1）公司设立

兴发物流由吴艺辉、刘开伟和王华生投资建立，设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	吴艺辉	100	7.69
2	刘开伟	1100	84.62
3	王华生	100	7.69
合 计		1300	100.00

（2）股权转让

2007 年 7 月 5 日，王华生将其股权转让至刘开伟，股权转让后股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	吴艺辉	100	7.69
2	刘开伟	1200	92.31
合 计		1300	100.00

（3）股权转让

2011年9月2日，吴艺辉和刘开伟分别将其持有的7.69%和77.31%股权转让至江西长运大通物流有限公司，股权转让后股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	江西长运大通物流有限公司	1105	85
2	刘开伟	195	15
合 计		1300	100

（4）股权转让并增资

2011年10月24日，刘开伟将其持有的15%股权转让至江西长运大通物流有限公司，同时大通物流增资1500万，股权转让和增资后股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	江西长运大通物流有限公司	2800	100
合 计		2800	100

截至评估基准日上述股权结构未发生变化。

3. 公司资产、负债概况

兴发物流主要资产为固定资产，固定资产清理和无形资产，主要资产概况如下：

（1）设备类资产

设备类资产账面原值625,910.59元，账面净值185,392.85元。

其中：车辆5辆，主要包括叉车和公务用车，主要服务于企业经营生产，公务车由于使用时间已相对较久，资产处于报废状态，截至评估现场工作日，由于企业已未运营，叉车资产属于闲置状态。

电子设备64台(套)，主要包括办公用电脑、打印机和空调等。目前电子设备除部分报废外其他部分均处于闲置状态。

（2）固定资产清理

纳入评估范围的固定资产清理系已拆待收储的建筑物类资产，账面原值49,968,687.03元，账面净值25,163,336.84元，包括房屋建筑物和构筑物。根据企业申报，房屋建筑物共29项，建筑面积共计 47,147.90平方米；系服务于企业经营的办公楼、



仓库、食堂和店面等。构筑物共18项，主要包括雨棚、道路、大门、地面、分拣平台等。

(3)土地使用权

纳入本次评估的无形资产为土地使用权，评估基准日账面值为 21,322,018.83 元，共涉及 2 宗土地，土地登记情况如下：

权证编号	土地使用权人	土地位置	设定使用权性质	土地用途	终止日期	土地面积 m ²
南国用（2004）第 00179 号	兴发物流	南昌县小兰工业园汇仁大道南新电大道西	出让	工业	2054 年 6 月	56,667.00
南国用（2008）第 00029 号	兴发物流	南昌县小兰工业园汇仁大道南新电大道西	出让	工业	2056 年 8 月	59,285.00

4. 基准日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	2020 年 12 月 31 日	2021 年 7 月 31 日
流动资产	181.12	51.07
非流动资产	4,817.42	4,668.75
资产总额	4,998.54	4,719.82
流动负债	127.22	108.22
非流动负债		
负债总额	127.22	108.22
净资产	4,871.32	4,611.60

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年 7 月
一、营业收入	887.08	4.03
减：营业成本	682.22	96.88
营业税金及附加	99.68	45.01
营业费用		
管理费用	284.87	102.94
财务费用	-2.01	-0.06
信用减值损失	4.29	4.23



项目	2020 年	2021 年 7 月
资产减值损失		
加：投资收益		246.90
资产处置收益	0.00	2.94
二、营业利润	-170.44	-236.50
加：营业外收入	3.44	0.00
减：营业外支出	4.64	34.94
三、利润总额	-171.65	-271.44
减：所得税费用	3.06	-11.72
四、净利润	-174.71	-259.73

上表中列示的财务数据数据业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴财光华审会字（2021）第205296号无保留意见专项审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为投资与被投资关系。

二、评估目的

确定兴发物流股东全部权益评估基准日的市场价值，为江西长运大通物流有限公司拟实施股权转让事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为兴发物流股东全部权益。

评估范围为兴发物流全部资产及负债，具体评估范围以被评估单位根据审计后的全部资产、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兴发物流确认的资产、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	占负债比例%
货币资金	25.71	0.54%	短期借款		
应收账款			应付账款		
预付款项			预收款项	0.08	0.08%



应收利息			应付职工薪酬	0.83	0.77%
应收股利			应交税费	2.30	2.13%
其他应收款	0.26	0.01%	应付利息		
存货			其他应付款	105.01	97.03%
其他流动资产	25.10	0.53%	其他流动负债		
流动资产合计	51.07	1.08%	流动负债合计	108.22	100.00%
固定资产	18.54	0.39%	递延所得税负债		
固定资产清理	2,516.33	53.31%	其他非流动负债		
工程物资			非流动负债合计		
无形资产	2,133.59	45.20%			
长期待摊费用					
递延所得税资产	0.29	0.01%			
其他非流动资产					
非流动资产合计	4,668.75	98.92%	负债合计	108.22	
资产总计	4,719.82	100.00%	净资产	4,611.60	

上表中列示的财务数据数据业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴财光华审会字（2021）第205296号无保留意见专项审计报告。

（二）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

本次评估影响较大的资产具体情况详见 3.公司资产概况。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

兴发物流账面记录无形资产系土地使用权和其它无形资产，土地使用权主要情况详见 3.公司资产概况，其它无形资产账面价值 13,890.03 元，系企业购置的金蝶软件和出入库管理系统。

企业未申报账面未记录无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

兴发物流确认本次评估无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。

引用其他机构出具报告结论的情况详见特别事项说明第（五）点之说明。

委托人和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，且经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中兴财光华审会字（2021）第 205296 号无保留意见的专项审计报告。

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兴发物流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，更能反映兴发物流出资资产的真实性和公允性、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 2021 年 7 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是兴发物流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。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 长运股份与本公司签订的《资产评估委托合同》；

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
2. 《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）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号公布，根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改）

5. 《国有资产评估管理办法》（根据2020年11月29日〈国务院关于修改和废止部分行政法规的决定〉修订）；

6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，[2001]）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）

8. 《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）；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，[2005]）；

10. 《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）；

11. 《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）；

12. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资产权[2013]64号）；

13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）；

14. 《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

15. 《中华人民共和国城乡规划法》（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通过）；

16. 《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通过）；



17. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第 483 号，[2006]，根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订）

18. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发[1999]433 号）；

19. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》（国土资厅发[2013]20 号）；

20. 《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二次修订）；

21. 《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）

22. 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—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017] 35 号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018] 38 号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 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. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
18. 《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. 《中华人民共和国房屋所有权证》；
2. 《中华人民共和国国有土地使用证》；
3. 《中华人民共和国不动产登记证》；
4. 《中华人民共和国机动车行驶证》；
5. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 兴发物流提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 兴发物流提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2021 年 7 月 20 日公布的一年期的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 《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)；
5. 《2021 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
6. 市场询价资料；
7. 国家宏观、行业统计分析资料；
8. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
9. 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. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
3. 长运股份与本公司签订的《资产评估委托合同》；
4. 兴发物流相关人员访谈记录；
5. 委托人和被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托人和被评估单位承诺函；
7. 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；

8. 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。

1、选择资产基础法的理由：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。兴发物流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，可以对兴发物流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、不选择收益法的理由：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，兴发物流截至评估基准日已停止运营，未来的收益和风险难以合理量化，因此本次评估不适用收益法。

3、选择市场法的理由：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。由于资本市场上与兴发物流相同或相似行业的上市公司，其市场定价能直接作为兴发物流市场价值的参考。因此本次评估适合采用市场法进行评估。

（二）评估方法的介绍



I 资产基础法

本次评估中的成本法，是指以被评估单位评估基准日经审计后的资产负债表为基础，评估表内、表外国家规定可出资的资产及相关负债，确定评估对象价值的评估方法。各类资产、负债具体评估方法如下：

1. 流动资产具体评估方法

兴发物流纳入评估范围的流动资产包括货币资金、其他应收款、其他流动资产。

(1) 货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 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。

(2) 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣进项税，本次评估通过核实购进固定资产，确定账面价值的合理性，评估根据清查核实的账面价值确定其评估值。

2. 非流动资产具体评估方法

兴发物流纳入评估范围的非流动资产包括设备类资产、固定资产清理、土地使用权、其他无形资产、递延所得税资产。

(1) 设备类资产评估方法

依据评估目的，本次设备类资产评估采用重置成本法，即在当地继续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合分析确定相应贬值因素，据此计算评估值。其计算公式为：

设备评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

① 电子设备

A 重置成本的确定

重置成本 = 设备购置价 / (1 - 增值税率)

设备购置价的确定：咨询设备生产厂家、或同类设备现行市场价格信息，查阅当期机电产品报价手册，以及当年购置合同，结合评估人员进行市场调研，确定设备的购置价格。

B 综合成新率的确定

本次评估采用投产年限法与现场勘察法同步进行，分别测算其理论成新率，现场勘察调整系数，采用理论成新率乘以现场勘察调整系数的方法，确定其综合成新率。

即：

公式：综合成新率=理论成新率×现场勘察调整系数

其中理论成新率=尚可使用年限 / （尚可使用年限+已使用年限）×100%

其中现场勘察调整系数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。

C 评估值

设备评估值=重置成本×综合成新率

②车辆

A 重置成本的确定

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。即：

重置成本=汽车购置价+购置附加税+验车及牌照等费用注：a 购置价以当地的市场购置价为基础；

b 仅在公司内使用的车辆，其重置成本不含购置附加税和验车及牌照等费用

B 综合成新率的确定

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

式中 N_1 ——车辆理论成新率；

N_2 ——车辆现场查勘成新率

理论成新率：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 N1，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 N2。

公式：综合成新率 $N = (N1 \times 40\% + N2 \times 60\%) \times 100\%$

式中 N1——车辆理论成新率；

N2——车辆现场查勘成新率

$N1 = (1 - d)^n$

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

其中现场勘察成新率是评估人员经现场勘查后，根据车辆的使用现状、保养情况进行综合评分。

C 评估值

车辆评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(2) 固定资产清理评估方法

纳入评估范围的固定资产清理系兴发物流土地上附着物，截至评估现场工作日，兴发物流土地和地块上地面附着物(含厂房、苗木等)的收储协议尚未签订，对应两项资产是否会补偿或对应的补偿文件无协议规定，评估人员已获取资产对应的评估报告，考虑到地块上地面附着物(含厂房、苗木等)已拆除，实物资产已不存在，但兴发物流应当享有该部分资产权益，故本次评估对于兴发物流已拆除的地块上地面附着物(含厂房、苗木等)根据县房管局(征收办)牵头，长运股份公司配合出具的评估报告列示。

(3) 土地使用权的评估方法

土地使用权估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。根据待估宗地实际状况，本次估价拟采用市场比较法和成本逼近法来测算待估宗地地价。

A 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估



时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算土地价格视为客观合理的一种方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：PD——待估宗地价格

PB——比较案例价格

A——待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B——待估宗地评估期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

C——待估宗地地区因素条件指数 / 比较案例宗地地区因素指数

D——待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素指数

E——待估宗地年期修正指数

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的用途交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时点地价的方法。其估价具体公式表述为：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数×待估宗地评估期日地价指数/比较案例宗地交易期日地价指数×待估宗地地区因素条件指数 / 比较案例宗地地区因素指数×待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数×待估宗地年期修正指数

B 成本逼近法

成本逼近法一般是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种估价方法。

其基本公式为：

$$P = E_i + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = PE + R_3$$

式中：P—— 土地价格

E_i —— 土地取得费

E_d —— 土地开发费

T —— 税费

R_1 —— 利息

R_2 —— 利润

R_3 —— 土地增值

PE —— 土地成本价格

(4) 其他无形资产的评估方法：对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购的软件类无形资产，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照软件摊销情况确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格 $\times$ (1-贬值率)

(5) 递延所得税资产的评估方法

递延所得税资产的核算内容为被评估单位计提坏账准备等引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

3. 负债具体的评估方法

兴发物流纳入评估范围的负债包括合同负债、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兴发物流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。

II 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，或实收资本、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) 根据规模状况指标、盈利能力指标、运营能力指标、偿债能力指标和成长能力指标等因素，选择与被评估单位进行比较分析的可比公司。

2) 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）。

3) 根据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）。

4) 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；

5) 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，从而得到委估对象资产的市场价值。公式如下：

被评估资产的市场价值=对比公司比率乘数算术平均值×被评估单位相应分析参数×（1-缺少流通性折扣率）

八、评估程序实施过程 and 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；与长运股份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兴发物流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；

8. 设备发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

9. 评估范围仅以兴发物流提供的评估申报表为准，未考虑兴发物流提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

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

资产账面价值合计为 4,719.82 万元，评估价值合计为 8,128.70 万元，评估价值较账面价值评估增值 3,408.88 万元，增值率为 72.22%；负债账面价值合计为 108.22 万元，评估价值合计为 108.22 万元，无增减值；净资产总额账面价值为 4,611.60 万元，评估价值合计为 8,020.48 万元，评估价值较账面价值评估增值 3,408.88 万元，增值率为 73.92%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：兴发物流

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 /
流动资产	1	51.07	51.07	-	-
非流动资产	2	4,668.75	8,077.64	3,408.89	73.02
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
固定资产	4	18.54	17.77	-0.77	-4.15
在建工程	5				
工程物资	6	-	-	-	-



项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C /
固定资产清理	7	2,516.33	3,110.22	593.89	23.60
无形资产	8	2,133.59	4,949.35	2,815.76	131.97
长期待摊费用	9				
递延所得税资产	10	0.29	0.29	-	-
资产总计	11	4,719.82	8,128.70	3,408.88	72.22
流动负债	12	108.22	108.22	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
负债合计	14	108.22	108.22	-	-
净资产	15	4,611.60	8,020.48	3,408.88	73.92

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

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市场法评估结论如下：

净资产（股东全部权益）账面价值为 4,611.60 万元，评估价值 8,002.00 万元，评估价值较账面价值评估增值 3,390.40 万元。

（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，我们分别采用市场法和资产基础法两种方法，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 8,020.48 万元；市场法的评估值 8,002.00 万元，两种方法的评估结果差异 18.48 万元，差异率为 0.23%。

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，在委估资产比较分析的基础上确定评估对象价值的具体方法。因此采用市场法和资产基础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

市场法则需要在选择可比上市公司的基础上，对比分析委估资产与交易标的企业的财务数据，并进行必要的调整，市场法采用的上市公司经营和财务资料等相对有限，且根据兴发物流企业目前所处状态，企业由于收储事项已经停止运营，后续运营的具体形式尚不能确定，该事项导致的企业成长、偿债和营运能力差异根据指

标调整难以准确涵盖。而资产基础法以重置各项生产要素为假设前提，将各生产要素的重置价格基本涵盖，评估兴发物流股东全部权益的各项要素的市场价值，其结果更能体现兴发物流股东全部权益价值。因此选定以资产基础法评估结果作为兴发物流的股东全部权益价值的最终评估结论。

基于以上因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，**即兴发物流股东全部权益评估价值为 8,020.48 万元，即：人民币捌仟零贰拾万肆仟捌佰元整。**

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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次最终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，亦未考虑股权流动性对评估值的影响。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的账面价值由长运股份聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中兴财光华审会字（2021）第 205296 号无保留意见的《专项审计报告》，经审计企业资产包括流动资产、固定资产、固定资产清理、无形资产、其他资产四类，资产总额合计为 4,719.82 万元、企业负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额合计为 108.22 万元、净资产总额合计为 4,611.60 万元。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据兴发物流承诺，企业资产权属归兴发物流所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由兴发物流承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（六）评估程序受到限制的情形；

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。

（七）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据兴发物流的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（八）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

根据兴发物流的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项。

（九）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据兴发物流的承诺，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。

（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。

根据兴发物流的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项

（十一）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。

（十二）本次评估中，我们参考和采用了兴发物流历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。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。

（十三）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。

（十四）兴发物流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。

（十五）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。

（十六）根据 2020 年 12 月 25 日南昌县人民政府办公室会议纪要第 152 号会议文件第三点，关于兴发物流土地收储相关问题提出，“由县自然资源局牵头，小蓝环规局、江西长运公司配合，对兴发物流地块价值按程序依法依规进行评估；由县房管局(征收办)牵头，长运股份公司配合，对地块上地面附着物(含厂房、苗木等)按程序依法依规进行评估，上述两项评估完成后签订收储协议。”

截至评估现场工作日，兴发物流土地和地块上地面附着物(含厂房、苗木等)的收储协议尚未签订，对应两项资产是否会补偿或对应的补偿文件无协议规定，评估人员已获取资产对应的评估报告，考虑到地块上地面附着物(含厂房、苗木等)已拆除，实物资产已不存在，但兴发物流应当享有该部分资产权益，故本次评估对于兴发物流已拆除的地块上地面附着物(含厂房、苗木等)（账面列示“固定资产清理”）根据县房管局(征收办)牵头，长运股份公司配合出具的评估报告列示。提请报告使用者关注该部分资产的未来权益，并在协议中对该部分事项进行约定以保障自身权益。

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，并经相关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 2021 年 7 月 31 日为评估基准日时，对兴发物流全部资产及负债价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，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2021年7月31日起至2022年7月30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，长运股份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2021年9月26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：



资产评估师：

