

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020166202401174
合同编号:	中铭评合字[2024]第2164号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中铭评报字[2024]第2194号
报告名称:	江西九江长途汽车运输集团有限公司拟实施资产收购事宜涉及的永修县科陆公交新能源有限责任公司及南昌公共交通运输集团物业有限责任公司相关资产市场价值
评估结论:	742,745.00元
评估报告日:	2024年09月13日
评估机构名称:	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
签名人员:	邓波 (资产评估师) 会员编号: 36020016 徐庆 (资产评估师) 会员编号: 36180007
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024年09月30日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江西九江长途汽车运输集团有限公司拟实施资产收购事宜
涉及的永修县科陆公交新能源有限责任公司及南昌公共交通
运输集团物业有限责任公司相关资产市场价值
资产评估报告

中铭评报字[2024]第 2194 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

二〇二四年九月十三日

目 录

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	8
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的资产评估报告使用人概况.....	8
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	20
十二、资产评估报告使用限制说明.....	22
十三、资产评估报告日.....	23
资产评估报告附件.....	24

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为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清单由委托人、产权持有人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。

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。

江西九江长途汽车运输集团有限公司拟实施资产收购事宜
涉及的永修县科陆公交新能源有限责任公司及南昌公共交通
运输集团物业有限责任公司相关资产市场价值
资产评估报告摘要

中铭评报字[2024]第 2194 号

江西九江长途汽车运输集团有限公司：

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“九江汽运”）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，采用成本法，按照必要的评估程序，对江西九江长途汽车运输集团有限公司拟实施资产收购事宜涉及的永修县科陆公交新能源有限责任公司及南昌公共交通运输集团物业有限责任公司（以下简称“永修科陆”及“物业公司”）的相关资产在 2024 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、经济行为：根据九江汽运 2024 年 6 月 3 日专题会会议纪要显示，为满足生产经营需求、减少管理成本，九江汽运同意购置永修科陆及物业公司相关资产。

二、评估目的：确定永修科陆及物业公司申报的相关资产于评估基准日的市场价值，为九江汽运拟资产收购事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：永修科陆及物业公司申报的相关资产市场价值。

四、评估范围：永修科陆及物业公司申报的相关资产，包括构筑物类资产及设备类资产，具体评估范围以产权持有人填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过九江汽运和永修科陆及物业公司确认的资产项目均在本次评估范围内。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2024 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。

七、评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，对构筑物类资产及设备类资产均采用成本法进行评估，相关资产评估结论为上述资产评估值的简单汇总。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估相关资产在现行用途原地继续使用等假设前提下的评估结论如下：



本次评估相关资产账面价值 936,187.83 元，评估价值为 742,745.00 元，评估减值额为 193,442.83 元，减值率为 20.66%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

产权持有单位简称	资产名称	数量 (台/套/项)	账面价值		评估价值		增值率%
			原值	净值	原值	净值	
永修科陆	高压电缆	1	96,476.00	68,739.15	86,400.00	58,752.00	-14.53
	低压电缆	1	244,280.00	174,047.50	209,890.00	142,725.00	-18.00
	地下基础类	1	184,780.00	131,655.75	160,800.00	109,344.00	-16.95
	钢结构雨棚	1	152,710.00	108,805.88	168,000.00	105,840.00	-2.73
	充电桩	10	541,592.92	230,176.99	265,500.00	106,200.00	-53.86
	弱电类	1	31,920.00	13,566.00	18,580.00	2,787.00	-79.46
	箱变	1	181,990.18	129,668.00	195,340.00	136,738.00	5.45
	合计	16	1,433,749.10	856,659.27	1,104,510.00	662,386.00	-22.68
物业公司	洗车机	1	119,310.34	51,301.30	123,890.00	52,034.00	1.43
	车牌识别停车场系统	2	14,541.38	6,137.64	14,340.00	6,023.00	-1.87
	X射线安全检查设备	1	58,974.36	22,089.62	53,100.00	22,302.00	0.96
	合计	4	192,826.08	79,528.56	191,330.00	80,359.00	1.04
	总计	20	1,626,575.18	936,187.83	1,295,840.00	742,745.00	-20.66

评估结论详细情况详见评估明细表。本次的评估结论为 742,745.00 元，即：人民币柒拾肆万贰仟柒佰肆拾伍元整。

九、特别事项：评估报告使用人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人对此应特别关注：

(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，而不对其他用途负责。

(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市场价值，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评估对象可实现价格的保证。

（三）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围的资产均无权属证明资料。本次评估的构筑物面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据，未经法定机构确认，企业在办理产权证时，应聘请法定机构对其进行测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，以法定机构测量面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

对上述事项，产权持有人已经承诺，权属归其所有，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，由产权持有人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。

除上述事项外，根据永修科陆及物业公司的共同承诺，确定纳入评估范围的资产不存在其他产权瑕疵。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据永修科陆及物业公司的共同承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估不涉及利用专家工作及相关报告的情况。

（六）重大期后事项

根据永修科陆及物业公司的共同承诺，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。

（七）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，评估专业人员对房屋构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下查看了房屋构筑物的内部情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质的测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分资产正在使用、运行等原因，主要依赖于评估专业人员的外观观察和产权持有人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。除上述事项外，本次评估没有其他因资产性能的限制、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，导致实物资产的清查评估程序受到限制的情形。

（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

根据永修科陆及物业公司的共同承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、

租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（九）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。根据永修科陆及物业公司的共同承诺，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）本资产评估报告是在委托人、产权持有人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、完整性是委托人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。

（十一）本次对相应资产采用了不含税价值进行评估。

（十二）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。
- 4、本次评估范围内的资产所处停车场对应的经营权。
- 5、委估资产所占用的土地使用权价值不包含在评估范围及评估结论中。

评估报告使用人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 2024 年 6 月 30 日起至 2025 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，九江汽运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 2024 年 9 月 13 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。

江西九江长途汽车运输集团有限公司拟实施资产收购事宜
涉及的永修县科陆公交新能源有限责任公司及南昌公共交通
运输集团物业有限责任公司相关资产市场价值
资产评估报告正文

中铭评报字[2024]第 2194 号

江西九江长途汽车运输集团有限公司：

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“九江汽运”）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，采用成本法，按照必要的评估程序，对江西九江长途汽车运输集团有限公司拟实施资产收购事宜涉及的永修县科陆公交新能源有限责任公司及南昌公共交通运输集团物业有限责任公司（以下简称“永修科陆”及“物业公司”）的相关资产在 2024 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为九江汽运，产权持有人为永修科陆及物业公司，资产评估委托合同约定的资产评估报告使用人包括委托人、产权持有人及国家法律、法规规定的其他评估报告使用人。

（一）委托人概况

名称：江西九江长途汽车运输集团有限公司

统一社会信用代码：91360400159306968P

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：江西省九江市濂溪区浔南大道 97 号

法定代表人：徐秋霞

注册资本：18993 万元人民币

经营期限：2007 年 9 月 30 日至 2037 年 12 月 31 日

经营范围：县内、县际、市际、省际班车客运及旅游包车、出租车客运、城市公共交通运输、汽车租赁；普通货运；零担、大型物件、货物专用运输（集装箱）；站场、货运站场经营；汽车维修；汽车配件销售；机动车驾驶员及从业人员岗位培



训；住宿餐饮（仅限分支机构经营）；意外伤害保险代理（按《保险兼业代理业务许可证》许可的有效期限经营）；IP 电话超市；房屋租赁；润滑油销售；企业管理咨询、经济信息咨询、企业形象设计咨询；广告制作服务、广告发布服务、广告代理服务；汽车充电服务（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）

（二）产权持有人概况

1. 产权持有人一

名称：永修县科陆公交新能源有限责任公司

统一社会信用代码：91360425MA37T10F2A

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：江西省九江市永修县开元大道公交运输集团永修县公交枢纽停车场

法定代表人：王斌

注册资本：200 万元人民币

经营期限：2018 年 3 月 30 日至 2038 年 3 月 29 日

经营范围：汽车充电服务；汽车充电系统及终端网络投资建设；充电配套系统建设及运维管理；电子产品的生产；汽车充电设施的安装；设计、维修、保养；国内贸易；汽车租赁；新能源汽车营运；普通道路货物运输、广告；新能源汽车充电设施产品的销售；新能源汽车相关配套设施维护；保养；新能源汽车充电数据采集。

（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. 产权持有人二

名称：南昌公共交通运输集团物业有限责任公司

统一社会信用代码：91360125351363276G

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：江西省南昌市红谷滩区 1906 号红谷客运配套中心辅助用房

法定代表人：朱志坚

注册资本：300 万元人民币

经营期限：2015 年 7 月 27 日至 无固定期限

经营范围：物业管理服务；房屋维修服务；建筑装饰装修工程；保洁服务；餐饮管理；停车场经营；汽车租赁；自有房屋租赁；花卉租赁；五金交电、建筑材料、汽车配件、日用百货、办公机械的销售；票务代理服务（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)

(三) 资产评估委托合同约定的评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定的资产评估报告使用人包括委托人、产权持有人及国家法律、法规规定的其他评估报告使用人。

(四) 委托人与产权持有人之间的关系

委托人九江汽运与产权持有人永修科陆及物业公司为交易双方。

二、评估目的

确定永修科陆及物业公司申报的相关资产于评估基准日的市场价值，为九江汽运拟资产收购事宜提供价值参考意见。

该经济行为已于2024年6月3日获《2024年6月3日专题会会议纪要》文件的批准。

三、评估对象和评估范围

评估对象为永修科陆及物业公司申报的相关资产市场价值，涉及的评估范围为永修科陆及物业公司申报的相关资产，包括构筑物类资产及设备类资产，具体评估范围以产权持有人填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过九江汽运和永修科陆及物业公司确认的资产项目均在本次评估范围内。具体明细如下：

金额单位：人民币元

产权持有单位简称	资产名称	数量(台/套/项)	账面价值	
			原值	净值
永修科陆	高压电缆	1	96,476.00	68,739.15
	低压电缆	1	244,280.00	174,047.50
	地下基础类	1	184,780.00	131,655.75
	钢结构雨棚	1	152,710.00	108,805.88
	充电桩	10	541,592.92	230,176.99
	弱电类	1	31,920.00	13,566.00
	箱变	1	181,990.18	129,668.00
	合计	16	1,433,749.10	856,659.27
物业公司	洗车机	1	119,310.34	51,301.30
	车牌识别停车场系统	2	14,541.38	6,137.64
	X射线安全检查设备	1	58,974.36	22,089.62
	合计	4	192,826.08	79,528.56
总计	20	1,626,575.18	936,187.83	

纳入本次评估的资产主要为永修科陆及物业公司位于九江市永修县开元大道公共交通运输集团永修县公交枢纽停车场内，具体为充电桩、洗车机、箱变和钢结构雨棚

等。

委托人和产权持有人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。

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永修科陆及物业公司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 2024 年 6 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是委托人、产权持有人根据以下具体情况择定的：

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，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 九江汽运 2024 年 6 月 3 日专题会会议纪要；
2. 《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. 《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）
4. 《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）；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，[2001]）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，[2005]）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部 税务总局财税〔2018〕32 号）；
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016 年修订版）；
14. 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—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017] 33 号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018] 37 号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017] 38 号）；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017] 39 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
14. 《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协（2019）39 号）。

（四）权属依据

1. 委托人和产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
2. 委托人及产权持有人承诺函；
3. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 《2024 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
3. 《江西省建设工程定额》（2017 版）及相关文件；
4. 《基本建设项目建设成本管理规定》的通知【财建[2016]504 号】；
5. 参考原国家计委、建设部及当地有关部门公布制定的收费标准；
6. 当地城市建设收费及相关规定；
7. 当地建设工程造价信息（2024.6）；
8. 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. 产权持有人提供的各类《资产评估申报表》；
3. 企业相关人员访谈记录；
4. 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；
5. 产权持有人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。

根据纳入评估范围的资产特点，本次评估采用成本法进行评估。评估方法选择理由如下：

1、成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除各种贬值因素，或者通过技术鉴定、估算综合成新率而计算得出评估值。依据本项目评估目的以及评估对象的特点，为了直观、有效和更好地反映委估相关资产的价值，本评估适合采用成本法。

2、收益法是指通过将评估资产的预期未来收益依一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。收益法一般适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的资产。委估相关资产不具备独立获利能力，故不适宜采用收益法。

3、市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物，目前无法获取市场交易案例，故本项目也不适用市场法。

（二）评估方法的介绍

1、构筑物类资产评估方法

本次对构筑物类资产采用重置成本法进行评估。重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

评估人员根据具体情况加以分析后认为，评估价值已考虑由于新工艺、新材料、新技术出现的一般影响，故本次评估不再计取功能性贬值；评估人员已关注到外部经济环境条件未发生明显变化这一现状，故本次评估不再计取经济性贬值。本次评估主要考虑实体性贬值，又称有形磨损贬值，也称有形损耗，是指构筑物在使用、闲置中及自然力的作用、人为的影响导致的磨损、变形、自然老化等物理性能的损耗或下降造成实体性陈旧而引起的贬值，主要根据建筑物的各组成部分，参考已使用年限、对勘察的各部分现状及其他因素恰当的综合评定。

(1) 重置成本法计算公式

评估值=重置成本×成新率

重置成本=工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

(2) 重置成本的确定

主要依据对评估对象的现场勘察记录、类似竣工决算（案例）资料及当地现行的工程造价（预算）定额和取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，并考虑工程建设的前期及其他费用、资金成本等，针对不同情况对评估范围内的建筑物进行重置成本的估算。

1) 工程造价的确定

对于评估对象竣工资料完整的，采用结算调整法进行估算，以建筑物中的分部分项的工程量为基础，按现行工程定额、费率及造价信息等，将其调整为按基准日为时点（现价）的重置造价；对于评估对象竣工资料缺少的，采用类似工程比较调整法进行估算，依建筑面积、结构、附属设施等相同或相近的参照物对照比较，针对其影响造价的差异部分进行调整确定其重置造价；其余非主要项目的重置造价，根据有关资料及参照当地的造价水平进行评定估算。

2) 前期及其他费用的确定

评估人员调查了被评估资产所在地区于评估基准日近期的建设工程相关费用实际缴纳状况，根据被评估资产的实际投资规模，参照当地的建设收费相关规定及取费标准，计取前期及其他费用。当地工程建设需缴纳的前期及其他费用包括：建设单位管理费、工程监理费、勘察设计和招标代理费。

3) 资金成本的确定

根据建筑物的造价、工期和评估基准日贷款市场报价利率（LPR）计算。

（3）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，采用现场目测法，结合耐用年限及综合因素确定。计算公式为：

$$Z=Z_1X_1+Z_2X_2+Z_3X_3$$

式中：

Z——计算分析后的成新率

X₁、X₂、X₃——权重系数（一般 X₁=X₂=0.4、X₃=0.2）

Z₁——耐用年限成新率

$$Z_1=(1-\text{已使用年限}\div\text{耐用年限})\times 100\%$$

Z₂——现场勘察成新率

现场勘察成新率的测定：先将影响建筑物成新的主要因素进行分类，同时确定其权重分值；再根据现场勘察实际状况，判断确定各类的完好分值；最后根据分别赋予的恰当分值确定现场勘察成新率。其计算公式为：

$$Z_2=\sum_{i=1}^n F_i \times l_i$$

式中：Z₂——现场勘察成新率

F_i——各影响因素的计分值

l_i——各影响因素的权重值

n——各影响因素的个数

Z₃——综合因素调整率

依设计质量、建造质量、使用状况、维护保养等因素分析后确定。其计算公式为：

$$Z_3=\sum_{i=1}^n F_i \times l_i$$

式中：Z₃——综合因素调整率

F_i——各影响因素的计分值

l_i——各影响因素的权重值



n----各影响因素的个数

3、设备类资产评估方法

本次设备类资产评估采用重置成本法，即在持续使用的前提下，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技术分析确定相应损耗后的综合成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值=重置成本×综合成新率

1) 重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装费

设备购置价的确定：向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，结合评估人员进行市场调研并收集的市价信息，或查阅当期机电产品报价手册，确定设备的购置价格。

运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准、安装费按行业概算指标中规定的费率计算。对于无需运杂费用（承诺送货上门）和安装调试费的设备直接引用市场价作为重置成本。

2) 综合成新率的确定

价值量较大设备的成新率，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。

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中：理论成新率=(1-已使用年限÷经济耐用年限)×100%

或理论成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限) ×100%

对于价值量相对较小的一般设备，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。现场勘察调整系数是评估人员经现场勘察后，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。

综合成新率=理论成新率×现场勘察调整系数

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；指导产权持有人清查资产、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、核对、检查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对评估对象涉及的资产经营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；与委托人及产权持有人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. 资产按现有用途持续使用假设

资产按现有用途持续使用假设是指假设资产会按目前的用途和使用的方式、规模等情况在原地继续使用下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

（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产权持有人的待估资产造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定产权持有人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：是假定产权持有人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. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的相关查询数据真实可靠。委托人及产权持有人提供的相关基础资料真实、准确、完整。

7. 评估范围仅以永修科陆及物业公司填报的评估申报表为准，未考虑永修科陆及物业公司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）评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估相关资产在现行用途原地继续使用等假设前提下的评估结论如下：

本次评估相关资产账面价值 936,187.83 元，评估价值为 742,745.00 元，评估减值额为 193,442.83 元，减值率为 20.66%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

产权持有单位简称	资产名称	数量 (台/套/项)	账面价值		评估价值		增值率%
			原值	净值	原值	净值	
永修科陆	高压电缆	1	96,476.00	68,739.15	86,400.00	58,752.00	-14.53
	低压电缆	1	244,280.00	174,047.50	209,890.00	142,725.00	-18.00
	地下基础类	1	184,780.00	131,655.75	160,800.00	109,344.00	-16.95
	钢结构雨棚	1	152,710.00	108,805.88	168,000.00	105,840.00	-2.73
	充电桩	10	541,592.92	230,176.99	265,500.00	106,200.00	-53.86
	弱电类	1	31,920.00	13,566.00	18,580.00	2,787.00	-79.46
	箱变	1	181,990.18	129,668.00	195,340.00	136,738.00	5.45
	合计	16	1,433,749.10	856,659.27	1,104,510.00	662,386.00	-22.68
物业公司	洗车机	1	119,310.34	51,301.30	123,890.00	52,034.00	1.43
	车牌识别停车场系统	2	14,541.38	6,137.64	14,340.00	6,023.00	-1.87
	X射线安全检查设备	1	58,974.36	22,089.62	53,100.00	22,302.00	0.96
	合计	4	192,826.08	79,528.56	191,330.00	80,359.00	1.04
总计	20	1,626,575.18	936,187.83	1,295,840.00	742,745.00	-20.66	

评估结论详细情况详见评估明细表。本次的评估结论为 742,745.00 元，即：人民币柒拾肆万贰仟柒佰肆拾伍元整。

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、本次委估相关资产评估值为 742,745.00 元，评估减值额为 193,442.83 元，减值率为 20.66%。

2、分析评估结果与账面价值比较变动原因

(1) 构筑物及其他辅助设施评估值为 416,661.00 元，比评估基准日账面净值减值 66,587.28 元，减值率 13.78%，其评估减值的主要原因是近年来建材价格降低。

(2) 设备类资产评估值为 326,084.00 元，比评估基准日账面净值减值 126,855.55 元，减值率 28.01%，其评估减值的主要原因是技术进步导致重置价值下降所致。

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人对此应特别关注：

(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

他用途负责。

(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市场价值, 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评估对象可实现价格的保证。

(三) 权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围的资产均无权属证明资料。本次评估的构筑物面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据, 未经法定机构确认, 企业在办理产权证时, 应聘请法定机构对其进行测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时, 以法定机构测量面积为准, 并对本评估结论进行相应调整。

对上述事项, 产权持有人已经承诺, 权属归其所有, 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, 由产权持有人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。

除上述事项外, 根据永修科陆及物业公司的共同承诺, 确定纳入评估范围的资产不存在其他产权瑕疵。

(四) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据永修科陆及物业公司的共同承诺, 确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

(五) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估不涉及利用专家工作及相关报告的情况。

(六) 重大期后事项

根据永修科陆及物业公司的共同承诺, 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。

(七) 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, 评估专业人员对房屋构筑物的外貌进行了观察, 在尽可能的情况下查看了房屋构筑物的内部情况和使用情况, 但并未进行任何结构和材质的测试; 在对设备进行勘察时, 因检测手段限制及部分资产正在使用、运行等原因, 主要依赖于评估专业人员的外观观察和产权持有人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。除上述事项外, 本次评估没有其他因资产性能的限制、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，导致实物资产的清查评估程序受到限制的情形。

（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

根据永修科陆及物业公司的共同承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（九）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。

根据永修科陆及物业公司的共同承诺，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）本资产评估报告是在委托人、产权持有人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、完整性是委托人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。

（十一）本次对相应资产采用了不含税价值进行评估。

（十二）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。
- 4、本次评估范围内的资产所处停车场对应的经营权。
- 5、委估资产所占用的土地使用权价值不包含在评估范围及评估结论中。

评估报告使用人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人使用，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、产权持有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、产权持有人及法律、行政法规规定的其他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、评估机构盖章方可正式使用。

(七) 本评估结论是以 2024 年 6 月 30 日为评估基准日, 对产权持有人申报的相关资产市场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 2024 年 6 月 30 日起至 2025 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, 九江汽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 2024 年 9 月 13 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:

正式执业会员
资产评估师

徐 焱
36180007

资产评估师:

正式执业会员
资产评估师

邓 波
36020015