

江西中审资产评估有限公司
JiangxiZhongshenAppraisal&ConsultionCo.,Ltd

报告书

Report

九江市交通运输局拟转让股权涉及
江西九江长途汽车运输集团有限公司
股东全部权益价值
评估报告书
赣中审评字(2016)第 042 号

中国·南昌

NANCHANG·CHINA

报告日期：2016 年 10 月 22 日

地址：南昌市高新区紫阳大道 2977 号绿地新都会 38#赢创大厦 1506 室
邮编：330096 电话：0791-88116233 传真：0791-88165970

评估报告书

目录

注册资产评估师声明.....	2
摘要	3
评估报告书	5
一、委托方、产权持有者（或被评估单位）概况以及其他报告使用者	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型和定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	24
评估报告附件.....	26
参加本评估项目的主要人员名单.....	

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位(或者产权持有单位)申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及被评估企业完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

九江市交通运输局拟转让股权涉及 江西九江长途汽车运输集团有限公司 股东全部权益价值 评估报告书

摘要

赣中审评字(2016)第 042 号

重要提示

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

江西中审资产评估有限公司接受九江市交通运输局的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则及委托方要求,采用成本法(资产基础法)和收益法,对江西九江长途汽车运输集团有限公司股东全部权益价值,按照必要的评估程序执行评估业务,对其在 2015 年 10 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、**委托方:** 九江市交通运输局

二、**被评估单位:** 江西九江长途汽车运输集团有限公司

三、**评估目的:** 九江市交通运输局拟转让江西九江长途汽车运输集团有限公司股权,本报告为九江市交通运输局转让江西九江长途汽车运输集团有限公司股权以提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围:

评估对象: 江西九江长途汽车运输集团有限公司股东全部权益价值。

评估范围: 评估对象所涉及的江西九江长途汽车运输集团有限公司于评估基准日的全部资产及负债,具体包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

五、**价值类型:** 本报告采用的评估价值类型为市场价值。

六、评估基准日：2015年10月31日

七、评估方法：此次评估采用资产基础法和收益法进行评估，采用资产基础法估算结果作为本次企业股东全部权益价值的评估结论。

八、评估结论：

江西九江长途汽车运输集团有限公司于2015年10月31日的股东全部权益价值为73,009.12万元，大写柒亿叁仟零玖万壹仟贰佰元整。

九、评估报告使用限制说明：本次评估结果的使用有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。

十、评估报告日：本评估报告提出日期为2016年10月22日。

对评估结论产生影响的特别事项：

本报告评估范围内有21宗土地土地使用权是依据地源评估公司的土地评估结果，除这21宗地之外的土地及地上附着物除庐山的售票亭外皆已剥离，剥离文件见九江市国资委九国资字[2016]63号文，地源评估公司的土地评估结果部分尚未得到地方国土部门的正式备案，如果备案结果与实际不一致时，结果应相应调整。

九江市交通运输局拟转让股权涉及 江西九江长途汽车运输集团有限公司 股东全部权益价值 评估报告书

赣中审评字(2016)第 042 号

九江市交通运输局:

江西中审资产评估有限公司接受贵公司委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则及委托方要求,采用成本法与收益法,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股东全部权益价值在 2015 年 10 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、委托方、被评估单位概况以及其他报告使用者

(一)委托方

- 1、名称:九江市交通运输局
- 2、住所:九江市浔阳东路 99 号
- 3、机关法人:黄强
- 4、主体类型:事业单位

(二)被评估企业

- 1、名称:江西九江长途汽车运输集团有限公司
- 2、住所:江西省九江市浔阳区浔阳东路 65 号
- 3、法定代表人:刘凤林
- 4、注册资本:壹亿捌仟玖佰玖拾叁万元整
- 5、经济性质:有限责任公司(国用独资)
- 6、经营范围:县内、县际、市际、省际班车客运客运及旅游包车、出租车客运;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（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）

7、公司简介

历史沿革：公司初始成立于 1956 年，1981 年以前为江西省交通局汽车运输管理局直接管理，企业名称为“江西省交通局汽车运输管理局九江分局”。1981 年，由于撤销江西省交通局汽车运输管理局江西省交通局汽车运输管理局九江分局随之更名为“江西省汽车运输总公司九江公司”。

1988 年，根据《江西省人民政府批转省交通厅关于交通运输管理体制改革的实施意见的通知》（赣府发[1988]2 号）、九江市人民政府办公室于 1988 年 10 月 20 日发布的《关于省航运公司九江分公司等四家省属交通企业下放后归口管理的通知》（市府办字（1988）116 号），江西省交通企业成建制下放到各地市，江西省汽车运输总公司九江公司下放九江市并归口九江市交通局管理。根据九江市人民政府办公室 1989 年 1 月 19 日抄告单（市办抄字（1989）第 31 号）、九江市交通局于 1989 年 11 月 3 日发布的《关于更改交通企业名称的通知》（市交发（1989）27 号），江西省汽车运输总公司九江公司下放九江市后更名为“江西省赣北汽车运输公司”。

1997 年，江西省赣北汽车运输公司更名为“江西省九江市长途汽车运输总公司”。2007 年，江西省九江市长途汽车运输总公司改制为江西省九江市长运集团有限公司，现有资产、负债、业务和人员全部进入改制后的新公司，性质为国有独资公司，由九江市国资委履行出资人职责。2007 年 11 月 5 日，九江市国资委出具《关于企业名称变更的函》，将江西省九江市长运集团有限公司名称变更为“江西九江长途汽车运输集团有限公司”。2007 年 11 月 5 日，办理完毕工商登记手续。

2009 年 10 月 20 日九江市人民政府召开第 40 次常务会议，会议确定江西九江长途汽车运输集团有限公司的出资人由九江市国资委调整为九江市交通运输局。2014 年 10 月 15 日，九江市国资委出具《国有资产产权划转证明》，同意江西九江长途汽车运输集团有限公司的国有资产产权由九江市国资委无偿划转至九江市交通运输局。2014 年 10 月 22 日，办理完毕工商登记手续。

公司简介：江西九江长途汽车运输集团有限公司是一家国有独资公司，属国家一级道路

旅客运输企业和国家二级道路货物运输企业。公司现有员工 3900 余人（其中：离退休人员 1602 人、在册职工 1721 人、外聘员工 500 余人），营运汽车 1300 多辆，资产总额 6.5 亿元。公司下设一个控股子公司（即九江长运运业股份公司）、五个全资子公司、十八个分公司，主要经营道路客货运输、旅游运输、旅游服务、站务服务、城市公交和出租汽车运输服务、货物快件运输、集装箱运输、各类汽车修理、汽车整车代理销售、汽车燃油和配件材料销售、汽车驾驶员培训和汽车综合性能检测等业务。

近几年来，公司坚持以科学发展观为统领，以资本运作为平台，以整合资源为切入点，紧跟形势，抢抓机遇，稳步实施了一系列有效战略举措，在改善环境、拓展规模、创收增效、提升形象等方面取得了显著的成效。公司先后投资建设了 6 个二级汽车站、30 多个三级汽车站以及投资额达到 1.2 亿元的九江汽车总站（全省一流的一级汽车站），进一步改善了站场的经营环境和服务条件；公司通过资本运作，先后兼并了 17 家县（区）属交通运输类企业，整合了九江市城区 6 家汽车客运站场，有效推进了企业的规模化经营，提高了市场集中度；公司依托关联优势开辟并发展了“金龙”、“宇通”等国内知名品牌客车的代理销售业务以及售后服务业务，延伸了企业产业链；公司与上港集团合作，在全省专业道路运输企业中率先开辟了集装箱运输业务，已成为九江市物流业中的主力军；为策应九江“旅游兴市”发展战略，做大公司旅游产业，公司投资设立了“九江旅游集散服务中心”（全省第一家），是九江市乃至全省最大的旅游消费服务“超市”；为搭建做大做强企业的发展平台，公司以控股方式投资组建了“九江长运运业股份公司”，运业股份公司已被九江市政府列为拟上市重点企业。

随着企业的发展，企业的社会影响力和知名度年年得到提升。公司已连续 10 多年荣获“江西省优秀企业”称号，并荣获“全国模范劳动关系和谐企业”、“全国交通运输企业诚信建设示范物流企业”、“全国企业文化建设先进单位”、“江西省劳动保障诚信示范单位”、“江西省内部审计先进单位”、“九江市文明单位”、“九江市优秀企业”、“九江市国有企业纳税贡献大户”等荣誉称号。

截至评估基准日，江西九江长途汽车运输集团下属子公司、分公司状况：

（1）子公司

- ①九江长运运业股份有限公司（控股子公司）；
- ②九江长途运输集团汽车修理有限公司（全资子公司）；
- ③九江长途运输集团货运物流有限公司（全资子公司）；
- ④九江长途运输集团汽车驾驶员培训有限公司（全资子公司）；
- ⑤九江交通汽车驾驶员培训中心有限公司（全资子公司）；
- ⑥九江长运股份物资贸易有限公司（九江长运运业股份有限公司全资子公司）；
- ⑦九江旅游集散服务中心有限公司（九江长运运业股份有限公司控股子公司）；
- ⑧九江长运汽车销售有限公司（全资子公司）；

(2) 分公司

- 1) 江西九江长途运输集团有限公司都昌公司（含都昌旅游公司）；
- 2) 江西九江长途运输集团有限公司湖口公司（含湖口汽车站）；
- 3) 江西九江长途运输集团有限公司彭泽公司；
- 4) 江西九江长途运输集团有限公司德安公司；
- 5) 江西九江长途运输集团有限公司武宁公司；
- 6) 江西九江长途运输集团有限公司永修公司；
- 7) 江西九江长途运输集团有限公司瑞昌公司；
- 8) 江西九江长途运输集团有限公司沙河公司；
- 9) 江西九江长途运输集团有限公司共青公司；
- 10) 江西九江长途运输集团有限公司星子公司；
- 11) 江西九江长途运输集团有限公司庐山公司；
- 12) 江西九江长途运输集团有限公司九江客运公司；
- 13) 江西九江长途运输集团有限公司旅游运输公司；
- 14) 江西九江长途运输集团有限公司物业管理公司（含纯净水厂）；
- 15) 江西九江长途运输集团有限公司汽车销售公司（含配件销售）；

8、近期资产、负债及经营情况

近期的资产、负债和经营情况如下表(单位：元)：(摘自合并会计报表)

项目	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年10月31日
----	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

九江市交通运输局拟转让股权涉及江西九江长途汽车运输集团有限公司股东全部权益价值评估报告书

资产	530,996,876.14	623,737,129.06	631,378,331.31	701,600,275.25	603,530,362.70
负债	266,414,670.45	355,631,027.83	358,090,210.65	422,821,621.44	225,175,806.12
所有者权益	264,582,205.69	268,106,101.23	273,288,120.66	278,778,653.81	378,354,556.58
项目	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1—10月
营业收入	464,381,108.00	500,752,151.85	513,467,240.77	508,520,246.00	385,205,527.61
营业成本	368,262,473.12	404,804,688.64	417,776,730.94	398,932,640.51	292,435,701.09
净利润	8,473,691.89	4,738,603.26	5,571,747.51	7,913,416.88	6,161,206.12
审计情况	已审计	已审计	已审计	已审计	已审计

上表中，2011年的数据来源于浔中审专审字（2012）第004号审计报告，2012年的数据来源于浔中审专审字（2013）第02号审计报告，2013年的数据来源于浔中审专审字（2014）第09号审计报告，2014年的数据来源于赣华（浔）会审字（2015）第5号审计报告，2015年10月31日的数据来源于浔诚会审专字[2015]107-1号审计报告。

9、执行的主要会计政策

被评估单位执行《企业会计制度》。

10、主要税种、税率及税收优惠

(1) 主要税种、税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定应税劳务收入为基础计算的销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
增值税	按税法规定应税旅客运输服务收入为基础计算的应交增值税	3%
增值税	销售收入（抵扣进项税后缴纳）	17%
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7%
教育费附加	按应缴流转税额计	3%
地方教育费附加	按应缴流转税额计	2%
房产税	租赁收入	12%
企业所得税	应纳税所得额计征	25%

(2) 税收优惠

无税收优惠

(三) 委托方与被评估单位的关系：投资者与被投资者关系，委托方拥有被评估单位 100% 的股权。

(四) 委托方以外的其他评估报告使用者

除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，资产评估业务约定书没有约定的其他报告使用者。

二、评估目的

九江市交通运输局拟转让对江西九江长途汽车运输集团有限公司股权，根据资产评

估业务约定书的约定，本报告为九江市交通运输局转让对江西九江长途汽车运输集团有限公司股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为江西九江长途汽车运输集团有限公司评估基准日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围为评估对象所涉及的江西九江长途汽车运输集团有限公司于评估基准日的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估对象范围中，经审计的江西九江长途汽车运输集团有限公司母公司单体报表范围如下：（单位：元）

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	23,090,663.34
2	货币资金	38,416,712.88
3	应收票据	40,000.00
4	应收账款	2,322,772.86
5	预付款项	1,250,578.91
6	其他应收款	32,606,776.03
7	存货	3,630,044.82
8	其他流动资产	-55,176,222.16
9	二、非流动资产合计	442,828,539.15
10	长期股权投资	42,542,942.00
11	固定资产	265,055,444.87
12	在建工程	2,446,318.88
13	无形资产	127,466,999.64
14	长期待摊费用	839,630.87
15	其他非流动资产	4,477,202.89
16	三、资产总计	465,919,202.49
17	四、流动负债合计	86,263,494.45
18	应付票据	4,772,650.00
19	应付账款	8,230,635.52
20	预收款项	18,496,668.75
21	应付职工薪酬	5,238,086.41
22	应交税费	3,135,291.75
23	其他应付款	46,390,162.02
24	五、非流动负债合计	112,184,742.35
25	长期借款	69,000,000.00
26	长期应付款	20,810,849.11
27	专项应付款	22,373,893.24
28	六、负债总计	198,448,236.80
29	七、净资产（所有者权益）	267,470,965.69

(三) 评估对象和评估范围的相关情况如下：

1、评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，上述账面值已经九江浔城会计师事务所有限公司审计并出具浔诚会审专字[2015]107-1号专项审计报告；

2、此次委托评估资产均为江西九江长途汽车运输集团有限公司拥有；

3、评估范围内主要资产、负债概况

(1)流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

存货包括原材料、在库周转材料、库存商品及发出商品。原材料共有 33 项，为企业生产必须的各类材料，账面值为 131,499.39 元；在库周转材料共有 4 项，为企业办公用低值易耗品，账面值为 1,012.00 元；库存商品为企业销售的产成品及配件，共有 98 项，账面值为 3,061,325.79 元；发出商品为公司位于各分支机构的配件，共有 29 项，账面值为 436,207.64 元。

(2)非流动资产

非流动资产为长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及其他非流动资产。

固定资产包括房屋建筑（构）物、机器设备、电子设备和车辆。房屋建筑（构）物共 100 项，账面原值为 213,613,706.44 元，账面净值 205,897,713.98 元；机器设备共有 3 项，账面原值为 40,000.00 元，账面净值 37,328.00 元。电子设备共有 507 项，账面原值为 17,919,240.20 元，账面净值为 11,918,241.10 元，主要包括电脑、空调、打印复印机等各类办公用设备。车辆共有 719 项，账面原值为 191,049,042.03 元，账面净值为 47,202,161.79 元。

(3)无形资产

无形资产包括土地使用权和其它无形资产，账面价值 127,466,999.64 元。其中有土地使用权共 21 宗，账面价值 125,686,499.64 元。

(4)流动负债

流动负债包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

(5)非流动负债包括长期借款、长期应付款、专项应付款及其他长期负债。

四、价值类型和定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型的理由：根据《资产评估价值类型指导意见》，“当注册资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，注册资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。”选择市场价值作为本次评估的价值类型，是充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

1、本项目资产评估基准日是 2015 年 10 月 31 日。

2、确定评估基准日的理由或成立的条件：

评估基准日的确定是评估人员与委托方根据以下具体情况协商择定的：

评估基准日是确认资产评估价格的基准时间，本项目所选取的评估基准日为一特定会计期间的终止时点，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，为利用会计信息提供方便；

评估报告考虑了确定评估基准日时应重点考虑的因素。

3、本项目评估中所采用的价格是依据评估基准日的标准所确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1、中共九江市委办公厅关于印发《推进九江长运集团公司资产重组工作协调会议纪要》的通知九办字[2015]17 号；

2、九江市国资委[2016]63 号；

3、资产评估业务约定书；

(二)法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届人大常委会第十八次会议修订通过）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

3、《中华人民共和国企业所得税法》（第十届全国人民代表大会第五次会议，2007年3月16日）；

4、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

5、江西省属国有经营性资产评估管理工作规程

6、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1、资产评估准则—基本准则；

2、资产评估职业道德准则—基本准则；

3、资产评估准则—评估报告；

4、资产评估准则—评估程序；

5、资产评估准则—工作底稿；

6、资产评估准则—业务约定书；

7、资产评估准则—不动产；

8、资产评估准则—机器设备；

9、资产评估准则—无形资产；

10、资产评估准则—企业价值；

12、资产评估价值类型指导意见；

13、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

（四）产权依据

1、房屋所有权证；

2、土地使用权证；

3、车辆行驶证；

4、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、发票、会计凭证、账册及其他有关资料；

5、其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 7、被评估单位提供的财务会计及经营资料；
- 8、评估人员收集的各类有关询价资料和参考资料等。

(六) 参考资料及其他

- 1、被评估单位提供的资产评估明细表及有关资产合同、发票、权属证明资料等；
- 2、评估基准日审计报告及已审会计报表；
- 3、被评估单位提供的基准日以前年度已审会计报表；
- 3、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 4、其他与评估有关资料。

七、评估方法

企业价值评估通常包括收益法、市场法、成本法三种基本评估方法。收益法，是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

评估方法适用性分析：收益法适用于具有稳定收益或潜在收益，且收益、成本能够合理预计；市场法适用于具有相类似的公司交易案例资料或存在可比上市公司的情形；成本法（资产基础法）适用于无法采用其它方法评估时或采用其它方法评估后再进行佐证的方法。

由于国内外与估价对象相类似的公司交易案例很少或难以取得，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故不适于采用市场法。

根据委托方的要求，为了解企业整体价值的组成情况和更好地分析判断评估结果，本次评估采用收益法和成本法两种方法分别对企业价值进行评估，在此基础上，经评估人员分析判断，判定其中一种能准确地表现企业价值的方法确定评估结果。

(一) 采用收益法评估方法如下:

1、收益现值法简介

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值, 借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值, 是指公司在未来特定时期内的预期收益折成当前价值(简称折现)的总金额。

收益现值法的计算公式:

基本公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中:

P---企业评估价值

R_i---企业未来第 i 个收益期的预期收益额

n---企业未来收益年期

r---折现率

2、本次收益现值法评估应用前提条件:

(1) 被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

(2) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量。

(3) 江西九江长途汽车运输集团有限公司按照持续经营的原则, 在营业执照规定的经营范围和期限内持续经营。

(4) 江西九江长途汽车运输集团有限公司从评估基准日至规定的经营期结束, 在持续经营期间公司实收资本保持不变。

(5) 收益的预算以会计年度为准, 假定收支均发生在年末, 期末收益按期末实际日期计算。

(二) 采用资产基础法(成本法) 各类资产的评估方法如下:

1、关于流动资产的评估

对于货币资金的评估, 通过对委托方评估基准日库存现金的清查盘点和对银行存款的对账、余额调节及函证, 核实现金和各项存款的实有数, 并以核实后的实有数确认评估价值。

对应收票据, 在清查核实的基础上, 获取应收票据申报表, 与明细账、总账、报表进行核

对，判断应收票据的可收回性，了解是否有未到期有确凿证据，不能够收回或收回的可能性不大的应收票据，应将其转入应收账款，根据每笔款项可能收回的数额，以核实后的账面值确认评估值。

对于应收款项(应收账款、其他应收款)，在清查核实的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由确信全部能收回的，按清查调整后的账面值确定评估值；对于符合有关规定应核销或者有确凿证据表明无法收回的，如债务人死亡、破产、剩余财产不足以抵偿债务，以及余款催讨无经济意义的，按零确定评估值；对于有可能收不回来的债权，采取适当的方法确定评估值。

公司存货包括：原材料、在库周转材料、库存商品及发出商品。对于存货的评估按以下几种评估方法进行评估：

对于原材料根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费得出评估值。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的，以账面值作为评估值。

对于在库周转材料评估人员经盘点核实确认无核实调整事项，对在库低值易耗品由于其购入时间不长且市场价格水平比较稳定，以其实际发生的成本确定评估值。

对于库存商品的评估，库存商品一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金确定评估值。对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和全部税后净利润确定评估值。对于滞销、积压产品，根据其可收回净收益确定评估值。

公司的发出商品实际为存放于不同站点的库存商品，评估方法和库存商品评估方法保持一致。

对于其他流动资产，对于有充分理由确信全部能收回的，按账面值确定评估值，对于符合有关规定应核销或者有确凿证据表明无法收回的，如债务人死亡、破产、剩余财产不足以抵偿债务，以及余款催讨无经济意义的，按零确定评估值。

2、关于非流动资产的评估

公司申报的非流动资产包括：长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及其他非流动资产。

(1) 固定资产评估

列入评估范围内的固定资产包括建筑物、设备。

①房屋建筑物、构筑物

本次对房屋建筑物评估采用重置成本法。重置成本法的计算公式为：

委估资产评估值=重置全价×成新率

重置全价=工程造价+前期及管理费用+资金成本

综合成新率的确定，采用使用年限成新率和鉴定成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

使用年限成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

鉴定成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+设备部分打分值×权重

综合成新率=使用年限成新率×0.4+鉴定成新率×0.6

②机器设备

机械设备、电子设备、车辆等。对其评估采用成本法评估的公式为：

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或=重置全价×综合成新率。

A、重置全价的确定

纳入本次评估范围的设备包括机械设备、电子设备和车辆等，在确定重置全价时根据设备的不同类型分别其重置全价，具体确定方式如下：

a、对于通过询价能确定购买价的设备，通过询价确定购买价，然后以购买价为基础确定运输、安装调试、其他费用和资金成本，最后将以上各项费用汇总确定其重置全价。具体计算程序表如下：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

b、对于一般性机械设备和电子设备，凡在基准日能够询问到市场价格的设备，以此价格，再加上运杂费和安装调试费来确定其重置全价；凡在基准日无法从市场询到价格的设备，通过查阅有关产品报价手册中获得，再加上运杂费和安装调试费来确定其重置全价。由于本次评估对象为一般通用设备，按照市场价和手册价为基础，直接确定重置全价。

c、对于一般办公用的电子设备，按照市场价和手册价为基础，直接确定重置全价。

d、对交通运输车辆按基准日市场销售价，加上车辆不含增值税价格的10%车辆购置附加费和其他合理费用(如牌照费等)来确定其重置全价。

B、成新率的确定

a、对于一般小型机械设备和日常办公用电子，根据设备的工作环境和现有技术状况，以其经济使用年限确定为成新率；

b、对大型、贵重、关键设备，根据其经济技术使用年限来确定其理论成新率(η 理)，该项权重 40%；另外通过现场观察，了解其工作环境、现有技术状态、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察技术状况成新率(η 勘)，该项权重 60%，由两项合起来确定其综合成新率。

C、对车辆：根据发展改革委、公安部、环境保护部、商务部于 2013 年 5 月 1 日联合发布的《机动车强制报废标准规定》：小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制。小、微型非营运载客汽车和大型非营运轿车经济使用年限为 15 年。中、大营运汽车经济使用年限为 12 年。

调整系数：判断车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如发生过事故等），综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整系数。

3、关于负债的评估

本次评估范围内负债包括：应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期借款、长期应付款和专项应付款。

对负债的评估，首先根据被评估单位提供的各项目明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人和负债额。其次根据评估目的实现后的产权持有人实际需要承担的负债项目及金额确定各项负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

江西中审资产评估有限公司接受评估委托后，评估人员根据国家有关部门关于资产评估的规定，于 2015 年 10 月 31 日至 2016 年 10 月 22 日对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

(一)接受委托

1、明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

2、签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司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，并由评估机构决定承接该评估业务。

(二) 编制评估计划

依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，编制评估工作计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组，确定了该项目负责人和各小组的现场负责人。

评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

(三) 现场调查

调查时间为 2015 年 10 月 31 日—12 月 5 日。在委托方对评估范围内的资产如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对其进行了重点清查核实。清查内容主要为核实资产数量、物理状态、使用状况及其他影响评估作价的重要因素，但不界定产权权属，具体步骤如下：

- 1、听取委托方有关人员对待评估资产历史和现状的介绍。
- 2、对填报的资产清查评估明细表进行查询、鉴别。
- 3、根据资产清查评估明细表的内容到现场进行抽查核实，对资产状况进行察看、记录；并与相关人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

(四) 收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有者、被评估企业等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

评估资料包括查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式。

注册资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料，并对资料进行必要的验证。

(五) 评定估算

评定估算时间为 2015 年 10 月 31 日—12 月 7 日。评估人员在现场依据本项目特点制定的操作方案，结合委托方资产的具体情况，明确评估参数和价格标准，报项目负责人同意后，开始评定估算工作，陆续录入计算机，初步确定成本法的评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

(六) 编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿，进入内部审核程序。审核时间为：2015 年 12 月 6 日，对评估结果由现场负责人、项目负责人分别进行审核修改，对初步评估结论进

行综合分析，形成评估报告初稿。2016年10月6日，将评估报告初稿与委托方，就本次评估涉及的有关问题进行了充分沟通。

在审核工作结束后，全面汇总评估结果、进行评估结论分析、修改和完善评估说明与评估报告书。在报告提交委托方前，由公司负责人对报告进行了最终复核，形成最终评估结论。向委托方提交正式评估报告。

(七) 工作底稿归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

九、评估假设

(一) 一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去，企业按现用途永续经营。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(二) 特殊假设与限制条件

1、假设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所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

3、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年末。

4、未来收益的预测基于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。

5、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

本报告考虑了评估假设对评估对象价值的影响。

十、评估结论

根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，本着独立、公正、科学和客观的原则，并履行必要的评估程序，本公司采用资产基础法和收益法对江西九江长途汽车运输集团有限公司股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作得出如下评估结论：在评估基准日 2015 年 10 月 31 日持续经营的前提下，企业提供的账面总资产为 46,591.91 万元，负债账面值为 19,844.82 万元，账面净资产 26,747.09 万元，评估结果如下：

(一) 成本法评估结果

采用成本法评估后企业总资产为 92,846.30 万元，负债评估值 19,837.18 万元，净资产评估值为 73,009.12 万元，评估增值 46,262.03 万元，增值率为 172.96%。

具体详见下表（单位：万元）：

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,309.07	2,293.94	-15.12	-0.65
2	非流动资产	44,282.84	90,552.36	46,269.52	104.49
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	4,254.29	16,538.62	12,284.33	288.75
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	26,505.54	25,509.20	-996.34	-3.76
9	在建工程	244.63	242.59	-2.04	-0.83
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	12,746.70	47,730.27	34,983.57	274.45
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	83.96	83.96	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	447.72	447.72	-	-
20	资产总计	46,591.91	92,846.30	46,254.40	99.28

21	流动负债	8,626.35	8,621.60	-4.75	-0.06
22	非流动负债	11,218.47	11,215.58	-2.89	-0.03
23	负债合计	19,844.82	19,837.18	-7.64	-0.04
24	净资产（所有者权益）	26,747.09	73,009.12	46,262.03	172.96

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

采用成本法净资产评估增值46,262.03万元，增值率172.96%，是由于以下原因：

（1）存货评估减值15.12万元，是由于库存商品市场价格扣除相关费用之后价格少于成本价所致。

（2）长期股权投资增值12,284.33万元，是因为被投资单位评估净资产大于经审计的账面净资产所致。长期股权投资主要对九江长运运业股份有限公司的投资增值。

九江长运运业股份有限公司股东全部权益（净资产）价值为23,455.75万元，采用的是收益法评估结果，比账面增值9,319.66万元，增值率为66%，是因为九江长运把所有的优势资源、优质资产、目前效益好的业务装入该公司。

（3）固定资产评估增值-996.34万元，是由于建筑物和设备评估减值。

建筑物评估减值676.61万元，一方面是由于部分房屋建筑物未计提折旧；另一方面是由于建筑物原始账面价值中分摊的利息费用过高所致；

设备评估减值319.73万元，主要是由于电子设备评估减值，由于电子设备市场价值下跌，导致减值。

（4）在建工程评估减值 -2.04 万元，是由于在建工程中有部分属于已竣工的房屋建筑物，在房屋建筑物中已经进行了评估，故在在建工程中评估为零导致减值。

（5）无形资产评估增值34,983.57万元，主要是由于土地评估增值。

（6）负债评估减值 -7.64万元，是由于负债中有几项无需支付的负债，根据评估要求需评估为零。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估后企业股东全部权益价值为 10,486.12 万元，评估增值 -9,358.70 万元，增值率为-47.16 %。

（三）评估结果确定

成本法评估结果比收益法高出 62,524.01 万元，主要原因为九江长运集团存在大量低效用资产，收益法无法体现其客观市场价值。

评估师经过对被评估企业财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规

定，结合本次资产评估对象、评估目的、适用的价值类型，经过比较分析，认为成本法的评估结果能更全面、合理地反映被评估企业的股东全部权益价值，因此，经评估人员分析判断，本次评估确定以成本法评估值作为企业的股东全部权益价值。

江西九江长途汽车运输集团有限公司于 2015 年 10 月 31 日的股东全部权益价值为 73,009.12 万元，人民币大写：柒亿叁仟零玖万壹仟贰佰元整。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项(包括但不限于)，提请报告使用者予以关注：

(一)本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

(二)本评估报告是在委托方及被评估单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及被评估单位的责任；注册资产评估师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。

(三)本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四)本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(五)本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告。

(六)本评估报告评估结论由评估机构负责解释，若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七)委托方及被评估企业对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

(八)纳入评估范围的资产、负债的账面值在基准日经九江浔城会计师事务所有限公司审计，并出具了专项审计报告，审计报告号为浔诚会审专字[2015]107-1号，本次评估是在九江浔城会计师事务所有限公司审计的基础上进行的。本公司承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。

(九) 本报告土地使用权依据江西地源评估公司的土地评估结果。根据地源评估公司的报告，土地使用权性质全部设定为国有出让，土地估价结果含土地出让金。

(十) 本报告评估范围内有 21 宗土地土地使用权是依据地源评估公司的土地评估结果，除这 21 宗地之外的土地及地上附着物除庐山的售票亭外皆已剥离，剥离文件见九江市国资委九国资字[2016]63 号文，地源评估公司的土地评估结果部分尚未得到地方国土部门的正式备案，如果备案结果与实际不一致时，结果应相应调整。

(十二) 我们已对纳入评估范围的房屋建(构)筑物、设备、车辆资产进行了抽查，对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行完全部评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

评估基准日纳入评估范围的资产未发现法律、经济等未决事项。

(十四) 评估基准日未发现或有事项。

请报告使用者充分注意以上事项对评估值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 未征得我公司书面同意，本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。

(三) 评估结论的有效使用期限：本评估报告从基准日起有效期一年。

十三、评估报告日

本评估报告提交委托方的时间为：2016 年 10 月 22 日。

评估机构法定代表人： 蔡素华

中国注册资产评估师： 吴金根

中国注册资产评估师：_____贺敏

江西中审资产评估有限公司

二〇一六年十月二十二日

评估报告附件

- 一、资产评估经济行为文件复印件
- 二、被评估单位评估基准日浔诚会审专字[2015]107-1 号审计报告及已审报表复印件
- 三、委托方营业执照复印件
- 四、被评估单位营业执照复印件
- 五、资产评估委托方承诺函复印件
- 六、被评估单位承诺函复印件
- 七、资产评估师承诺函
- 八、评估机构营业执照和资格证书复印件
- 九、参加本评估项目的主要人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目的主要人员名单

评估机构负责人：蔡素华 土地估价师、注册税务师、注册会计师、注册资产评估师

质量控制负责人：刘宗桃 注册会计师、注册资产评估师

项目负责人： 吴金根 房地产估价师、土地估价师、注册资产评估师

贺敏 注册会计师、注册资产评估师、咨询工程师

张瑞芬 注册资产评估师

周雪剑 评估人员

刘俐骅 评估人员