

江西长运股份有限公司
拟转让所持江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中铭评报字[2017]第 2025 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

二〇一七年五月二十六日

目 录

第一部分 资产评估师声明	1
第二部分 资产评估报告摘要	3
第三部分 资产评估报告正文	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
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	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
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.....	25
第四部分 资产评估报告书附件	
一、涉及本次评估的相关经济行为文件	
二、委托方、被评估单位企业法人营业执照及资质证书复印件	
三、委托方、被评估单位承诺函	
四、江西惠普会计师事务所有限责任公司出具的赣惠普内审字[2017]第 180号、181 号审计报告	
五、江西山和林业工程咨询事务所有限公司出具的赣山林字[2017]第 052701 号	

森林资源核查报告

- 六、资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 七、资产评估机构资产评估资格证书复印件
- 八、签字资产评估师承诺函及资格证书复印件
- 九、资产评估业务约定书(中铭评约字[2017]第 2020 号)
- 十、参加评估工作人员名单



资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

三、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估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。

四、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。

五、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，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性做任何形式的保证；我们对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

六、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估人员的职业水平和能力的影响，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关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。我们不承担相关当事方决策的责任。

九、我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的和用途、评估报告使用者，并在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

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，不承担责任。

江西长运股份有限公司
拟转让所持江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中铭评报字[2017]第 2025 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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对江西长运股份有限公司拟转让所持江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目在 2017 年 4 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者：

本项目的委托方为江西长运股份有限公司，被评估单位为江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的：对江西长运股份有限公司拟转让江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值进行评估，以提供评估基准日公允市场价值参考意见。

三、评估对象：为江西长运股份有限公司拟转让江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值的公允市场价值。

四、评估范围：为江西长运股份有限公司拟转让所持江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股权所涉及的江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司的企业全部资产及负债。具体评估范围以被评估单位根据专项审计后的全部资产、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委托方和被评估单位确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

五、价值类型：市场价值类型。

六、评估基准日：2017年4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：资产基础法和市场法。

八、评估结论：

(一)资产基础法

经实施评估程序后，于评估基准日，江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司的股东全部权益在持续经营的假设前提下的市场价值如下：

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司资产账面价值为 8,135.40 万元，负债账面价值合计为 5.66 万元，净资产账面价值合计为 8,129.74 万元；评估后资产评估价值合计为 9,857.34 万元，负债评估价值合计为 5.66 万元，净资产评估价值合计为 9,851.68 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 1,721.94 万元，增值率为 21.18%。

资产评估结果汇总表

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 (%)
流动资产	7,615.34	9,158.34	1,543.00	20.26
非流动资产	520.06	699.00	178.94	34.41
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	70.08	659.48	589.40	841.04
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	61.63	36.90	-24.73	-40.13
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	388.36	2.61	-385.75	-99.33
资产总计	8,135.40	9,857.34	1,721.94	21.17

流动负债	5.66	5.66	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	5.66	5.66	-	-
净资产	8,129.74	9,851.68	1,721.94	21.18

评估结论详细情况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，在持续经营的假设条件下，江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股东全部权益的市场价值为 9,799.00 万元，较账面净资产增值 1,669.26 万元，增值率为 20.53%。

(三)最后取定的评估结果及理由

通过对市场法和资产基础法评估结果进行分析，我们认为：本项目市场比较法是基于江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司的核心产业规划为文化、旅游业的假设，由于公司在实施上述规划中遇到征地拆迁和政府用地指标的障碍，故公司盈利模式的实现存在着重大的不确定性，在目前这种形势下，市场法评估结果所体现企业的价值也存在一定的不确定。而资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，能有效的反映企业在基准日的价值，因此，本评估以资产基础法的评估结果作为最终的评估结论，即江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股东全部权益评估价值为 9,851.68 万元。

本评估报告没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估报告使用者应特别关注本评估报告第九条“评估假设”、第十一条“特别事项说明”以及第十二条“评估报告使用限制说明”。

本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2017 年 4 月 30 日起至 2018 年 4 月 29 日内有效。

以上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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

江西长运股份有限公司
拟转让所持江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中铭评报字[2017]第 2025 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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对江西长运股份有限公司拟转让所持江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目在 2017 年 4 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、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目的委托方为江西长运股份有限公司，被评估单位为江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司。

(一)委托方概况

名称：江西长运股份有限公司

注册号：91360000158375283N

法定代表人：葛黎明

注册资本：贰亿叁仟七百零陆万肆仟元整

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

经营期限：1995 年 03 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、注册登记情况

名称：江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司

注册号：91360900054434592C

法定代表人：何礼萍

注册资本：壹亿元整

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

经营期限：2012年10月15日至长期

经营范围：文化产业投资管理；旅游产品开发。（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、企业简介

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司（以下简称本公司）由江西长运股份有限公司与北京中通博特医疗投资有限公司、深圳市凯士康实业有限公司、随州市常周广告印务有限公司、北京海创中通信息技术有限公司共同投资设立，于2012年10月15日经宜春市工商行政管理局登记设立，注册资本人民币10000万元，其中：江西长运股份有限公司出资4000万元，占注册资本的40%；北京中通博特医疗投资有限公司出资3000万元，占注册资本的30%；深圳市凯士康实业有限公司出资2000万元，占注册资本的20%；随州市常周广告印务有限公司出资700万元，占注册资本的7%；北京海创中通信息技术有限公司出资300万元，占注册资本的3%。2014年5月20日，北京中通博特医疗投资有限公司与发达控股集团有限公司签订《股权转让协议》，转让其持有的本公司20%股权，转让价格2000万元。2017年4月北京中通博特医疗投资有限公司、深圳市凯士康实业有限公司、随州市常周广告印务有限公司、北京海创中通信息技术有限公司、发达控股集团有限公司分别与北京中弘弘毅投资有限公司签订了《股权转让协议》，转让其持有的本公司60%股权，转让价格8400万元。

3、股权结构



截至评估基准日 2017 年 4 月 30 日，江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股权结构如下：

股东名称	注册资本 (万元)	出资比例	出资方式	实收资本 (万元)	出资比例	出资方式
江西长运股份有限公司	4000.00	40.00%	货币	4000.00	40.00%	货币
北京中弘弘毅投资有限公司	6000.00	60.00%	货币	6000.00	60.00%	货币
合计	10000.00	100.00%		10000.00	100.00%	

4、近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司 2014 年 12 月 31 日至 2017 年 4 月 30 日的资产状况：

财务状况表（合并口径）

金额单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 4 月 30 日
流动资产	62,570,495.54	64,185,687.26	62,526,650.19	61,786,689.39
非流动资产	35,312,131.08	34,244,111.04	33,062,171.93	32,640,688.43
资产总额	97,882,626.62	98,429,798.30	95,588,822.12	94,427,377.82
流动负债	1,971,782.98	1,479,750.14	1,414,064.16	1,417,970.99
非流动负债	-	-	-	-
负债总额	1,971,782.98	1,479,750.14	1,414,064.16	1,417,970.99
净资产	95,910,843.64	96,950,048.16	94,174,757.96	93,009,406.83

经营状况表（合并口径）

金额单位：人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-4 月
一、营业收入	2,948,316.53	5,852,677.35	3,918,308.32	1,697,105.87
减：营业成本	803,509.27	2,431,941.10	3,801,940.36	1,606,287.24
营业税金及附加	126,550.39	222,893.41	12,882.65	41.10
销售费用	240,450.07	325,344.04	224,397.92	86,528.60
管理费用	3,592,461.90	2,030,376.30	2,168,183.44	703,474.03
财务费用	451,884.48	75,660.01	67,790.84	19,931.76
资产减值损失	15,196.97	37,606.24	49,909.75	23,442.44
加：公允价值变动	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-4 月
二、营业利润	-2,281,746.55	728,856.25	-2,406,796.64	-742,599.30
加：营业外收入	151,434.56	13,069.67	13,537.00	51,192.72
减：营业外支出	4,010.06	72,384.50	27,665.73	-
三、利润总额	-2,134,322.05	669,541.42	-2,420,925.37	-691,406.58
减：所得税费用	-4,344.75	-19,663.10	12,651.64	473,944.55
四、净利润	-2,129,977.30	689,204.52	-2,433,577.01	-1,165,351.13

2014 年财务状况和经营状况经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计；2015 年、2016 年、2017 年 1-4 月财务状况和经营状况经江西惠普会计师事务所审计，均出具了无保留意见的审计报告。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方江西长运股份有限公司为被评估单位江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股东，持有其 40% 股权。

（四）委托方外，业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估企业、经济行为相关的当事方。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据江西长运股份有限公司八届董事会第二十四次董事长办公会会议纪要（赣长运董办字[2017]9 号），江西长运股份有限公司拟转让所持江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司 40% 股权，本项目评估目的是为该经济行为涉及的江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股东全部权益的市场价值提供评估基准日参考意见。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司评估基准日的公司全部股东权益的市场价值，评估范围为江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司评估基准日的账面资产及负债。

各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	负债种类	账面值
货币资金	36,632,980.11	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项	21,248,233.75	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	50,103.18
应收股利		应交税费	7.42
其他应收款	18,272,153.22	应付利息	
存货		其他应付款	6,464.52
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	
其他流动资产		其他流动负债	
流动资产合计	76,153,367.08	流动负债合计	56,575.12
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资	700,757.51	专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产	616,260.24	递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		非流动负债合计	
固定资产清理			
生产性生物资产			
无形资产			
长期待摊费用			
递延所得税资产	3,883,629.13		
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,200,646.88	负债合计	56,575.12
资产总计	81,354,013.96	净资产	81,297,438.84

以上数据业经江西惠普会计师事务所审计，出具了赣惠普内审字[2017]第180号无保留意见的审计报告。

本项目委托方已聘请江西山和林业工程咨询事务所有限公司对子公司（江西靖安武侠茶业有限公司、江西靖安武侠生态园林有限公司）的生物性资产（园林绿化

苗木和茶叶等经济林)实物量进行了实地核查,并出具了《江西长运股份有限公司因股权转让事宜涉及的森林资源资产核查报告书》(赣山林字(2017)第052701号)。该等生物性资产具体评估范围经委托方核实后,以上述报告为准,评估所涉及的苗木的树种、规格、数量、面积、生长等情况,林地的权属、面积等信息均以上述报告为准。

(二)实物资产的分布情况及特点

纳入本次资产评估范围内的实物资产为固定资产。如下:

1、固定资产

固定资产包括设备类资产,具体如下:

(1)设备类资产

设备类资产账面原值976,727.85元,账面净值616,260.24元。

其中:办公用车5辆,从维护保养情况来看,日常维护、保养状况正常。各类电子设备34台,包括电脑、空调、打印机等办公设备,截至基准日总体运行正常。

(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

截至评估基准日,被评估单位江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司未申报无形资产,无未记录的无形资产。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司未申报表外资产。

(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(或者评估值)

经核实,委托评估的资产、负债范围与经济行为涉及的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

(一)价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

(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。

(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)根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2017 年 4 月 30 日。

(二)评估基准日的确定，是委托方、被评估单位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、江西长运股份有限公司八届董事会第二十四次董事长办公会会议纪要（赣长运董办字[2017]9 号）；
- 2、江西长运股份有限公司与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二)法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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正）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
- 4、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 5、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12



号（2005年8月25日）；

7、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修订）；

9、《国有资产评估项目核准管理办法》（财企字[2001]801号）；

10、《国有资产评估项目备案管理办法》（财企字[2001]801号）；

11、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

12、《中华人民共和国增值税暂行条例》；

13、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

14、《中华人民共和国企业所得税法》；

15、其他有关法律法规。

（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——业务约定书》；

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——评估报告》；

7、《资产评估准则——机器设备》；

8、《资产评估准则——不动产》；

9、《资产评估准则——企业价值》；

10、《资产评估职业道德准则——独立性》；

11、《企业国有资产评估报告指南》；

12、《评估机构业务质量控制指南》；

13、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

14、《资产评估价值类型指导意见》；

15、《森林资源资产评估技术规范》；

16、其他相关准则。

(四)权属依据

- 1、营业执照、公司章程；
- 2、林权证；
- 3、重大资产购置发票；
- 4、林地相关租赁合同；
- 5、其他权属证明文件等。

(五)取价依据

- 1、中国机械工业出版社出版的《2017年机电产品报价手册》；
- 2、中国统计年鉴公布的全国历年物价指数、分行业工业品出厂价格指数；
- 3、《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）；
- 4、《全国资产评估价格信息》；
- 5、评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料；
- 6、江西省建筑工程 2004 定额；
- 7、江西省最新造价信息；
- 8、评估基准日贷款利率。
- 9、估价人员现场勘察、收集及当地市场价格资料；
- 10、其他参考资料。

(六)其他参考依据

- 1、江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司 2014 年-2017 年审计报告；
- 2、iFind 资讯金融终端；
- 3、委托方、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

根据本项目评估目的和评估对象的特点，我们分别采用市场法和资产基础法对江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司评估基准日股东全部权益进行评估，并通过对两种方法的评估结果进行分析，确定本报告评估结论的最终取值。

(一)市场法



在目前的上市公司比较法操作中，一种是直接根据可比上市公司价值类乘数(PE、PB、PS 等)进行差异调整，得出被评估企业的对应乘数值，然后计算出被评估企业价值，另一种是利用回归模型建立可比上市公司价值乘数和其主要因素间的回归关系式，然后将被评估企业各项对应参数代入回归关系式，得出被评估企业相应乘数值，然后再计算评估对象的市场价值。

本次评估采用第二种方法，以下简称回归市场法。

本次评估通过将收集到的可比上市公司相关会计信息和各方面财务指标作为自变量，以可比公司企业价值乘数为应变量，构建回归模型，再将评估基准日江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司各项参数代入模型，得到在相关证券市场流通状态下江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司的每股市场价值。由于评估对象为非上市公司，需要考虑是否在每股价值的基础上扣除一定的流通性折扣，以求出江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司在评估基准日状态下的真实每股价值。

(二)资产基础法

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，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思路，主要是从投入的角度来衡量企业价值。

各项资产和负债所采用的评估方法具体介绍如下：

1、流动资产评估

(1) 货币资金：包括现金。本次评估按核对无误后的账面值作为评估值。

(2) 预付款项：本评估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。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 其他应收款：本评估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。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

2、长期股权投资评估技术说明

本评估对拥有实际控制权或在同一控制下的长期股权投资采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以股权比例确定长期股权投资评估值；对不拥有实际控制权的长期股权投资，本评估根据被投资单

位提供的评估基准日会计报表经分析调整后所确认的净资产乘以股权比例确定长期股权投资评估值。

3、设备类资产评估

本项目纳入评估的设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备，将按原用途继续使用，故评估方法采用重置成本法，重置价为不含税价。

基本公式：评估值=重置价值×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，如有停产，查询出规格型号相近的产品市场价格，结合评估人员进行市场调研和收集现价资料，或查阅当期机电报价手册，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。

(2)综合成新率的确定

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 = 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

$1/N = \text{车辆平均年损耗率}$

$n = \text{车辆实际已使用年限}$

4、递延所得税资产评估技术说明

本次评估以根据《企业会计准则-所得税》确认的企业可抵扣暂时性差异产生的所得税资产确认评估值。

5、负债评估

纳入本次评估范围的负债包括应付职工薪酬、应交税费、和其他应付款。本评估以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2017 年 5 月 8 日开始至 2017 年 5 月 26 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

(一)评估准备阶段

与委托方洽谈，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；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导企业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2017 年 5 月 8 日开始至 2017 年 5 月 20 日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

9、收集行业资料、了解被评估单位的竞争优势和风险；

10、获取被评估单位的历史收入、成本及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划。

(三)评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(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，评估师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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(一)基本假设

1、本次评估是以本评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、本评估假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、本评估假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、本评估假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

5、除非另有说明，本评估假设企业完全遵守所有有关的法律法规。

6、本评估只基于评估基准日企业现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化。

7、本评估假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

8、本评估假设企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

9、本评估假设企业无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

10、本评估假设企业存在的抵押担保事项、涉诉事项、或有资产及或有负债事项已全部揭示。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。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

经实施评估程序后，于评估基准日，江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司

的股东全部权益在持续经营的假设前提下的市场价值如下：

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司资产账面价值为 8,135.40 万元，负债账面价值合计为 5.66 万元，净资产账面价值合计为 8,129.74 万元；评估后资产评估价值合计为 9,857.34 万元，负债评估价值合计为 5.66 万元，净资产评估价值合计为 9,851.68 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 1,721.94 万元，增值率为 21.18%。

资产评估结果汇总表

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 (%)
流动资产	7,615.34	9,158.34	1,543.00	20.26
非流动资产	520.06	699.00	178.94	34.41
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	70.08	659.48	589.40	841.04
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	61.63	36.90	-24.73	-40.13
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	388.36	2.61	-385.75	-99.33
资产总计	8,135.40	9,857.34	1,721.94	21.17
流动负债	5.66	5.66	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	5.66	5.66	-	-
净 资 产	8,129.74	9,851.68	1,721.94	21.18

评估结论详细情况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，在持续经营的假设条件下，江西靖安武侠

世界文化产业股份有限公司股东全部权益的市场价值为 9,799.00 万元，较账面净资产增值 1,669.26 万元，增值率为 20.53%。

3、评估结论的最终取值

(三)最后取定的评估结果及理由

通过对市场法和资产基础法评估结果进行分析，我们认为：本项目市场比较法是基于江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司的核心产业规划为文化、旅游业的假设，由于公司在实施上述规划中遇到征地拆迁和政府用地指标的障碍，故公司盈利模式的实现存在着重大的不确定性，在目前这种形势下，市场法评估结果所体现企业的价值也存在一定的不确定。而资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，能有效的反映企业在基准日的价值，因此，本评估以资产基础法的评估结果作为最终的评估结论，即江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股东全部权益评估价值为 9,851.68 万元。

本评估报告没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估报告使用者应特别关注本评估报告第九条“评估假设”、第十一条“特别事项说明”以及第十二条“评估报告使用限制说明”。

本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2017 年 4 月 30 日起至 2018 年 4 月 29 日内有效。

十一、特别事项说明

(一) 权属瑕疵事项

纳入评估范围的 10 项房屋建筑物截至评估基准日均未办理房屋产权证（详情如下）。

江西靖安武侠茶业有限公司权属瑕疵资产列表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	未办理	职工宿舍	砖木	2008/11	154.28	414.06	63,880.96	50,674.48

2	未办理	厨房	砖木	2008/11	24.00	347.34	8,336.24	6,612.98
3	未办理	厕所	砖木	2008/11	10.00	194.85	1,948.51	1,545.73
4	未办理	厂房	混合	2011/1	643.31	865.18	556,579.79	506,898.41
5	未办理	变电房	砖混	2011/1	13.81	807.46	11,150.99	9,001.43
6	未办理	仓库	砖混	2014/4	426.10	770.48	328,300.00	303,609.12

江西靖安武侠生态园林有限公司权属瑕疵资产列表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)
7	未办理	北河园宾馆	混合	2009/12	776.16	1,804.35	1,400,466.09	1,282,892.19
8	未办理	接待厅	砖木	2006/12	231.00	1,282.04	296,151.19	269,016.53
9	未办理	厨房	砖木	2007/12	67.20	887.93	59,668.98	54,363.42
10	未办理	圆房餐厅	混合	2013/2	464.40	1,839.96	854,479.53	788,567.77

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司控股子公司江西靖安武侠茶业有限公司及江西靖安武侠生态园林有限公司分别承诺：以上房屋产权均归本公司所有，其建筑面积由我公司有关人员现场测量得来，不存在任何与第三方的产权纠纷。

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司已承诺纳入评估范围的资产除上述外，不存在重大的产权瑕疵，如果资产出现产权问题，与承做本次资产评估的机构无关。

(二)未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司承诺：纳入本次评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素，如出现并对资产价值产生影响，与承做本次资产评估的机构无关。

(三)重大期后事项

纳入本次评估范围的资产未见涉及重大期后事项。

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司承诺：纳入本次评估范围的资产如出

现重大期后事项并对资产价值产生影响，与承做本次资产评估的机构无关。

(四)其他事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、建筑物类资产截至评估基准日均未办理权证。对建筑物的竣工年月、长度等数据的确定是经被评估单位审定确认后提供的，委托方及被评估单位应该对其提供资料的真实性、完整性负责。评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，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，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情况等判断设备状况。设备类资产评估价值均为不含税价。

3、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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

4、本评估结论中涉及的各项税费的评估值最终以税务部门的清算数为准。

5、本次评估没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

6、本次评估没有考虑股东控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价对评估对象价值的影响，报告使用者应当知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

7、2012年10月，被评估单位与靖安县人民政府签订投资协议书，协议约定由

被评估单位在靖安县仁首镇象湖村、周口村及周边地区约三十平方公里范围内打造以武侠文化为主题的复合型文化产业及旅游目的地，截至评估基准日，受征地拆迁和政府用地指标的限制，企业上述规划尚未正式实施。鉴于该事项在基准日后实施存在的不确定性，本项目无法考虑项目在短期内全面实施或者无法实施对评估结论的影响，具体事项包括但不限于：

(1)预付款项、其他应收款项中的征地款、规划款、设计费、可研费等项目相关前期费用 22,568,451.75 元，均按账面值确认评估值，不计提预计损失，也不考虑预付相关款项可能产生权利的增值；

(2)对子公司相关生物性资产的评估，未考虑将来规划实施后由于生物性资产自然生长和聘请园艺专业团队将其打造成景观艺术品产生的增值；

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、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二)本评估报告未经委托方的上级国有资产管理部门备案，评估结论不得被使用。

(三)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(五)评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效

期为一年，自评估基准日 2017 年 4 月 30 日起计算至 2018 年 4 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2017 年 5 月 26 日。

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

法定代表人：黄世新

中国·北京

资产评估师：邓波

资产评估师：胡梅根

2017 年 5 月 26 日

资产评估师承诺函

江西长运股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让所持江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值市场价值以 2017 年 4 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

资产评估师：邓波

资产评估师：胡梅根

2017 年 5 月 26 日

参加评估工作人员名单

胡梅根 资产评估师

邓 波 资产评估师

张 洲 评估人员

吴苏新 设备工程师

吴纪元 房地产估价师

余心阳 评估人员