

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
江西全顺投资发展有限公司股权所涉及的
江西全顺投资发展有限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 2042 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

二〇一七年十月二十日

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.....	7
一、委托方、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ..	7
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	25
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	29
十二、评估报告使用限制说明.....	31
十三、评估报告日.....	32
第四部分 资产评估报告附件	
一、经济行为文件	
二、委托方和被评估单位营业执照复印件	
三、委托方和被评估单位承诺函	
四、被评估单位提供的大信会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所出具的大信赣专审字[2017]第 00006 号《审计报告》和中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中兴财光华审会字(2017)第 205011 号《审计报告》	
五、资产权属证明复印件	
六、资产评估机构营业执照复印件	



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、参加评估工作人员名单

十、资产评估委托合同(中铭评合字[2017]第 2003 号)

第五部分 资产基础法和收益法评估表

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
江西全顺投资发展有限公司股权所涉及的
江西全顺投资发展有限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 2042 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收益法，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全顺投资发展有限公司股权所涉及的江西全顺投资发展有限公司股东全部权益在评估基准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、被评估单位及资产评估委托合同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，被评估单位为江西全顺投资发展有限公司，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者包括经济行为所涉及的相关当事方、工商行政管理部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

确定江西全顺投资发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为江西长运股份有限公司拟转让所持江西全顺投资发展有限公司股权提供价值参考意见。

三、评估对象

评估对象为江西全顺投资发展有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

四、评估范围

评估范围为江西全顺投资发展有限公司在评估基准日的全部资产及负债。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



本评估采用市场价值类型。

六、评估基准日

评估基准日定为 2017 年 9 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

本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

八、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

经过上述评估程序，采用资产基础法得出的评估结果为：截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，委估江西全顺投资发展有限公司资产账面值为 16,365.58 万元，评估值为 17,033.53 万元，评估增值 667.95 万元，增值率 4.08%；负债账面值为 11,014.35 万元，评估值为 11,014.35 万元；净资产账面值为 5,351.23 万元，评估值为 6,019.18 万元，评估增值 667.95 万元，增值率 12.48%。

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	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	162.76	162.76	-	-
非流动资产	2	16,202.82	16,870.77	667.95	4.12
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	522.00	830.66	308.66	59.13
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	11,706.09	7,330.05	-4,376.04	-37.38
在建工程	9	106.02	106.02	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	3,868.71	8,604.04	4,735.33	122.40
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	16,365.58	17,033.53	667.95	4.08
流动负债	21	11,014.35	11,014.35	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债合计	23	11,014.35	11,014.35	-	-
净资产(所有者权益)	24	5,351.23	6,019.18	667.95	12.48



(二) 收益法评估结果

经过上述评估程序，采用收益法得出的评估结果为：截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，江西全顺投资发展有限公司股东全部权益（即净资产）评估值为 6,017.68 万元，比账面净资产 5,351.23 万元增值 666.45 万元，增值率 12.45%。

股东全部权益价值估算表

金额单位：人民币万元

项目	2017.10-12	2018.01-12	2019.01-12	2020.01-12	2021.01-12	永续
一、营业收入	420.00	2,810.00	2,950.00	3,100.00	3,260.00	3,260.00
减：营业成本	223.13	1,049.26	1,066.06	1,084.06	1,103.26	1,103.26
税金及附加	23.13	96.63	97.14	97.67	98.25	98.25
管理费用	227.25	937.67	962.83	989.25	1,016.99	1,016.99
二、息税前利润	-53.51	726.44	823.97	929.02	1,041.50	1,041.50
减：所得税	-	181.61	205.99	232.26	260.38	260.38
加：折旧与摊销	236.27	971.52	971.52	971.52	971.52	971.52
减：资本性支出	-	-	-	1,489.78	-	720.00
营运资金追加额	-33.41	-1.69	-1.78	-1.90	-2.03	-
三、自由现金流	216.17	1,518.04	1,591.28	180.40	1,754.67	1,032.64
折现率	13.08%	13.08%	13.08%	13.08%	13.08%	13.08%
年期	0.1250	0.7500	1.7500	2.7500	3.7500	永续
四、折现系数	0.9848	0.9119	0.8064	0.7132	0.6307	4.8219
五、自由现金流现值	212.88	1,384.30	1,283.21	128.66	1,106.67	4,979.29
六、经营性资产价值						9,095.01
加：非经营性(或溢余)资产价值						7,773.67
减：非经营性(或溢余)负债价值						1,655.00
七、企业整体价值						15,213.68
减：有息负债价值						9,196.00
八、股东全部权益价值						6,017.68

(三) 评估结论的最终取值

资产基础法是从资产购建的角度来评估企业的价值；收益法是通过对企业未来的经营情况、收益能力的预测来评估企业价值。经分析，我们认为：随着未来驾培标准的不断提升，驾培机构的培训成本很可能会增加，同时，驾培行业的激烈竞争，以及自主预约、自主报考等便民措施的出台已弱化了驾培机构招生时的管理和渠道功能，驾培机构的培训收入很可能会下降，因此，企业未来的经营情况、收益能力仍存在很大的不确定性。故本评估以资产基础法评估结果作为最终的评估结论。

根据上述评估工作，在评估假设前提下，截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，江西全顺投资发展有限公司股东全部权益价值为 6,019.18 万元。



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 9 月 30 日起至 2018 年 9 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理解评估结论，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
江西全顺投资发展有限公司股权所涉及的
江西全顺投资发展有限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 2042 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收益法，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全顺投资发展有限公司股权所涉及的江西全顺投资发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容报告如下：

一、委托方、被评估单位和资产评估委托合同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，被评估单位为江西全顺投资发展有限公司。

(一) 委托方概况

统一社会信用代码：91360000158375283N

名称：江西长运股份有限公司

类型：股份有限公司(上市、国有控股)

住所：江西省南昌市西湖区广场南路 118 号

法定代表人：葛黎明

注册资本：贰亿叁仟柒佰零陆万肆仟元整

成立日期：1995 年 03 月 10 日

营业期限：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、进出品贸易、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、公司的注册登记情况

统一社会信用代码：91360800065373561E

名称：江西全顺投资发展有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：江西省吉安市吉州区工业园 C8-1-a 地块

法定代表人：李永忠

注册资金：伍仟万元整

成立日期：2013 年 04 月 10 日

经营期限：2013 年 04 月 10 日至 2043 年 04 月 09 日

经营范围：实业投资；建筑工程机械设备租赁；电气设备及汽车零配件、汽车销售；汽车租赁服务；汽车清洗服务；教育咨询(以上项目国家有专项规定的除外，不含国家法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批及禁止项目)

2、公司的股权结构

截至评估基准日，江西全顺投资发展有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
江西长运股份有限公司	2,550.00	51%
吉安市全顺投资发展有限公司	2,450.00	49%
合计	5,000.00	100%

3、公司的对外投资

截至评估基准日，江西全顺投资发展有限公司的对外投资如下：

被投资单位名称	股权比例	投资成本(万元)
吉安市和谐驾驶员培训有限公司	70%	455.00
吉安市鸿飞科技服务有限公司	20%	52.00
吉安市吉州区协佳教育咨询有限公司	30%	15.00
合计		522.00

4、公司近年来的资产负债状况和经营情况

(1) 江西全顺投资发展有限公司 2016 年 12 月 31 日和评估基准日 2017 年 9 月 30 日的资产负债状况(合并口径)如下：(金额单位：人民币万元)

项目	2016.12.31	2017.09.30
流动资产	310.31	367.79
非流动资产	16,837.51	16,263.66
其中：长期股权投资	15.00	67.00
固定资产	12,444.79	11,836.07



资产评估报告书

在建工程	64.90	106.02
无形资产	3,929.79	3,868.71
商誉	377.48	377.48
递延所得税资产	5.55	8.38
资产总计	17,147.82	16,631.45
流动负债	11,485.05	10,285.32
非流动负债	-	-
负债合计	11,485.05	10,285.32
净资产(所有者权益)	5,662.77	6,346.13
其中：归属于母公司的股东权益	5,419.29	6,024.40

(2) 江西全顺投资发展有限公司 2016 年 12 月 31 日和评估基准日 2017 年 9 月 30 日的资产负债状况(母公司口径)如下：(金额单位：人民币万元)

项目	2016.12.31	2017.09.30
流动资产	103.43	162.76
非流动资产	16,739.55	16,202.82
其中：长期股权投资	470.00	522.00
固定资产	12,269.97	11,706.09
在建工程	64.90	106.02
无形资产	3,929.79	3,868.71
递延所得税资产	4.89	-
资产总计	16,842.98	16,365.58
流动负债	11,936.79	11,014.35
非流动负债	-	-
负债合计	11,936.79	11,014.35
净资产(所有者权益)	4,906.19	5,351.23

(3) 江西全顺投资发展有限公司 2016 年度和 2017 年 1-9 月的经营情况(合并口径)如下：(金额单位：人民币万元)

项目	2016.01-12	2017.01-09
一、营业收入	4,089.44	3,949.85
减：营业成本	1,402.84	1,235.48
营业税金及附加	74.96	79.13
销售费用		
管理费用	909.49	779.60
财务费用	906.05	691.08
资产减值损失	-4.51	1.52
加：公允价值变动收益		
投资收益		
二、营业利润	800.61	1,163.04
加：营业外收入	4.43	2.57
减：营业外支出	0.01	
三、利润总额	805.03	1,165.61
减：所得税费用	261.52	293.81
四、净利润	543.51	871.80
其中：归属于母公司的净利润	337.72	605.12

(4) 江西全顺投资发展有限公司 2016 年度和 2017 年 1-9 月的经营情况(母公



司口径)如下:(金额单位:人民币万元)

项目	2016.01-12	2017.01-09
一、营业收入	2,538.27	2,256.97
减:营业成本	937.94	797.72
营业税金及附加	52.19	73.04
销售费用		
管理费用	790.16	685.62
财务费用	907.13	691.35
资产减值损失	-4.76	1.56
加:公允价值变动收益		
投资收益	93.76	439.68
二、营业利润	-50.63	447.36
加:营业外收入	4.43	2.57
减:营业外支出	0.01	
三、利润总额	-46.21	449.93
减:所得税费用	24.98	4.89
四、净利润	-71.19	445.04

以上数据分别详见大信会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所出具的大信赣专审字[2017]第00006号《审计报告》和中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中兴财光华审会字(2017)第205011号《审计报告》。

4、公司执行的主要会计政策及税种和税率

具体详见中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中兴财光华审会字(2017)第205011号《审计报告》。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方江西长运有限公司为被评估单位江西全顺投资发展有限公司的控股股东,持有其51%的股权。

(四) 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评估报告使用者包括经济行为所涉及的相关当事方、工商行政管理部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

确定江西全顺投资发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值,为江西长运股份有限公司拟转让所持江西全顺投资发展有限公司股权提供价值参考意见。

该经济行为已获江西长运股份有限公司八届董事会第三十六次董事长办公会讨论通过(详见江西长运股份有限公司于2017年10月16日发布的赣长运董办字[2017]21号《八届董事会第三十六次董事长办公会会议纪要》)。



三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围

本项目评估对象为江西全顺投资发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。评估范围为江西全顺投资发展有限公司在评估基准日的全部资产及负债，其中：总资产账面值为 16,365.58 万元，总负债账面值为 11,014.35 万元，净资产账面值为 5,351.23 万元。具体评估范围以被评估单位根据专项审计后的资产、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被评估单位确认的资产、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：(单位金额：人民币万元)

项目	账面价值	占比
货币资金	92.84	0.57%
预付款项	31.65	0.19%
其他应收款	38.27	0.23%
流动资产合计	162.76	0.99%
长期股权投资	522.00	3.19%
固定资产	11,706.09	71.53%
在建工程	106.02	0.65%
无形资产	3,868.71	23.64%
非流动资产合计	16,202.82	99.01%
资产总计	16,365.58	100.00%
应付账款	5.90	0.05%
应付职工薪酬	66.56	0.61%
应交税费	31.12	0.28%
其他应付款	10,910.77	99.06%
流动负债合计	11,014.35	100.00%
非流动负债合计	-	0.00%
负债合计	11,014.35	100.00%
净资产(所有者权益)	5,351.23	/

以上数据业经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中兴财光华审会字(2017)第 205011 号《审计报告》。

(二) 实物资产的分布情况及特点

1、江西全顺投资发展有限公司

纳入本次评估范围的实物资产包括固定资产、在建工程及土地。具体情况如下：

(1) 固定资产

固定资产包括建筑物类资产和设备类资产。其中：

① 纳入本次评估的建筑物类资产共计 11 项，评估基准日账面原值为



122,868,971.12 元，账面净值为 109,711,679.41 元。其中：房屋 1 幢，为考试中心综合楼，建筑面积 5,390.43 m²，已办理不动产权证，编号为赣(2016)吉安市不动产权第 0025417 号；构筑物 10 项，包括考试中心场地、停车场、停车棚、绿化等工程。经现场查勘，建筑物类资产均处于正常使用状态，能够满足企业经营需要。

② 纳入本次评估的设备类资产共计 383 台(套、辆)，评估基准日账面原值为 14,897,825.76 元，账面净值为 7,349,256.49 元。其中：设备共计 301 台(套)，包括：各类考试设备和办公设备；车辆共计 82 辆，包括：教学用车 79 辆和公务用车、电动自行车、电动观光车各 1 辆。经权属核查，委估车辆中，除电动自行车、电动观光车无需上牌和 3 辆教学用车尚未上牌外，其他车辆均已上牌；上牌车辆中，除 1 辆公务用车的证载车主为江西全顺投资发展有限公司外，其他 76 辆教学用车的证载车主均为吉安市和谐驾驶员培训有限公司。经现场查勘，除 3 台指示灯处于已坏待修状态和 3 辆教学用车处于待报废状态外，其他设备类资产均处于正常使用状态，能够满足企业经营需要。

(2) 纳入本次评估的在建工程共 2 项，包括 9#宿舍楼工程和 11#加油站工程的前期费用，评估基准日账面值为 1,060,219.50 元。

(3) 纳入本次评估的土地 1 宗，权证编号：吉州国用(2015)第 1-2140 号，证载权利人：江西全顺投资发展有限公司，宗地名称：吉州区樟山新区控规 B-01-01 地块，宗地位置：吉州区樟山新区丘前路以东、南纬路以南、龙海驾校以西、翠屏路以北，宗地性质：出让用地，地类用途：交通运输用地，终止日期：2065 年 3 月 12 日，面积：215,640.00 m²，评估基准日土地使用权账面值为 38,687,043.65 元。

2、吉安市和谐驾驶员培训有限公司

纳入本次评估范围的实物资产为固定资产——设备类资产。具体情况如下：

纳入本次评估的设备类资产共计 87 台(套、辆)，评估基准日账面原值为 3,878,779.37 元，账面净值为 1,299,756.79 元。其中：设备共计 38 台(套)，包括：各类培训设备和办公设备；车辆共计 49 辆，包括：教学用车 47 辆和公务用车 2 辆。经权属核查，委估车辆中，除 1 辆教学用车尚未上牌外，其他车辆均已上牌；上牌车辆中，除 2 辆公务用车的证载车主分别为吉安市顺达驾驶员培训学校有限公司和自然人罗江飞外，其他 46 辆教学用车的证载车主均为吉安市和谐驾



驶员培训有限公司。经现场查勘，除 2 辆公务用车和 8 辆教学用车处于待报废状态外，其他设备类资产均处于正常使用状态，能够满足企业经营需要。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

江西全顺投资发展有限公司截至评估基准日未申报表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本评估报告中评估基准日各项资产、负债账面值业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(2017)第 205011 号《审计报告》。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型

本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

1、根据资产评估委托合同之约定，本次评估基准日定为 2017 年 9 月 30 日。

2、评估基准日的确定，是委托方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。

3、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于 2017 年 10 月 16 日发布的赣长运董办字[2017]21



号《八届董事会第三十六次董事长办公会会议纪要》；

2、资产评估委托合同(中铭评合字[2017]第 2003 号)。

(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 年修订)》(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通过)；

3、《国有资产评估管理办法》(国务院令 91 号)；

4、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第 36 号)；

5、《国有资产评估项目核准管理办法》(财企字[2001]801 号)；

6、《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 3 号)；

7、《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 12 号)；

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正)；

9、《中华人民共和国土地管理法》(根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正)；

10、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)；

11、《中华人民共和国物权法》(由第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行)；

12、《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(根据 2001 年 12 月 22 日江西省第九届人民代表大会常务委员会第二十七次会议“关于修改《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的决定”第四次修正)；

13、《江西省城市国有土地使用权出让和划拨管理条例》(根据 1997 年 6 月 20 日江西省第八届人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈江西省城市国有土地使用权出让和划拨管理条例〉的决定》修正)；



14、《江西省征地区片综合地价》和《江西省县(市、区)分区域征地统一年产值标准》；

15、其他有关法律法规。

(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——资产评估委托合同(中评协[2017]33号)；
- 4、资产评估执业准则——资产评估程序(中评协[2017]31号)；
- 5、资产评估执业准则——资产评估档案(中评协[2017]34号)；
- 6、资产评估执业准则——资产评估报告(中评协[2017]32号)；
- 7、资产评估执业准则——不动产(中评协[2017]38号)；
- 8、资产评估执业准则——机器设备(中评协[2017]39号)；
- 9、资产评估执业准则——企业价值(中评协[2017]36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、资产评估对象法律权属指导意见(中评协[2017]48号)；
- 13、资产评估价值类型指导意见(中评协[2017]47号)；
- 14、其他相关准则。

(四) 权属依据

- 1、营业执照；
- 2、不动产权证和国有土地使用证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、其他重大合同协议、产权证明文件。

(五) 取价依据及其他参考依据

- 1、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；
- 2、中国机械工业出版社出版的《2017年机电产品报价手册》；
- 3、中国经济科学出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、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》；
- 5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令第294号)；



6、当地或相关网站公布的机电产品、汽车销售市场价格信息和生产厂或经销商的报价信息；

7、中国人民银行公布的人民币存、贷款利率；

8、国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

9、国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；

10、《江西省 2004 年工程定额》；

11、《江西省 2006 年市政、园林工程定额》；

12、《财政部关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》(财建[2002]394 号)；

13、《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)；

14、《国家计委、国家环保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)；

15、《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格[2002]1980 号)；

16、《国家发改委、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)；

17、《江西省征收城市市政公用设施配套费暂行办法》(赣府发[1993]13 号)；

18、《江西省散装水泥装项资金管理办法》(赣财综字[2003]12 号)；

19、《关于降低新型墙体材料专项基金收费标准的通知》(赣财非税[2016]18 号)；

20、《关于发布营业税改增值税后全省建设工程费用计算程序的通知》(赣建价发[2016]9 号)；

21、《城乡建设环境保护部关于印发〈房屋完损等级评定标准(试行)〉的通知》(城住字[1984]第 678 号)；

22、当地建设工程造价信息、建筑材料价格信息；

23、《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；

24、《城镇土地分等定级规程》GB/T18507-2014；

25、《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011；

26、待估宗地所在区域近年来的地价信息；

27、企业提供的 2016 年年度审计报告和评估基准日专项审计报告、资产评估申报表及关于进行资产评估有关事项的说明；



- 28、企业提供的 2016 年及 2017 年 1-9 月财务数据；
- 29、企业提供的 2016 年及 2017 年 1-9 月经营数据；
- 30、企业提供的未来年度盈利预测及相关资料；
- 31、评估人员从同花顺资讯金融终端收集到的上市公司信息；
- 32、评估人员从相关网站上收集到的行业相关资料；
- 33、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料；
- 34、评估人员收集的市场价格分析资料以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。根据《资产评估准则——企业价值》之规定，资产评估师执行企业价值评估业务，需要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、收益法、市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1、资产基础法

(1) 资产基础法定义

资产基础法(又称成本法)，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。

(2) 资产基础法适用性分析

① 纳入评估范围的全部资产可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求，在能满足评估目的前提下，可从成本取得途径的角度采用资产基础法进行评估。

② 资产基础法以账面历史记录为基础，只要账面记录准确，使用资产基础法评估相对比较容易准确。能够较好地反映出企业整体资产的价值。

2、市场法

(1) 市场法定义

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。具有评估角度



和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

(2) 市场法适用性分析

由于目前我国企业股权交易市场不发达，难以找到与被评估单位相同或相类似的参照物，有关调整的指标、技术参数无法获取，因此较难从交易案例途径进行评估；另一方面，鉴于我国证券市场处于发展阶段，上市公司股票价格波动较大，往往与其获利能力有所背离，很难以公司股票价格公正反映公司价值，因此难以采用上市公司比较法估算被评估单位价值。

3、收益法

(1) 收益法定义

收益法是指通过将评估单位预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估思路，强调的是企业的整体预期盈利能力。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。通常适用于具有控制权的股东全部权益价值的评估。

(2) 收益法适用性分析

评估人员从总体情况、评估目的和企业会计报表分析三个方面对本评估能否采用收益法作出适用性判断。

① 总体情况判断

根据对历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的整体资产具有以下特征：

- a. 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。
- b. 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。
- c. 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有政策风险、行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

② 评估对象判断

本项目评估对象为江西全顺投资发展有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。



本次评估委托方要求评估人员在评估时，对市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值的简单加总，而是要综合体现对经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现企业的股东全部权益价值。

③ 企业会计报表分析判断

根据企业提供的会计报表，企业整体资产的获利能力是可以合理预期的。

使用收益法的最大难度在于预测技术或方法上还不尽完善，以及数据采集、处理的客观性、可靠性等，使得评估值易产生某种误差累积或放大，在一定程度上影响了评估结果的准确性。但当对未来的收益预测较为客观、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

综合以上三方面因素判断，评估人员认为本次评估在理论上和操作上采用收益法切实可行。

综上所述，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估，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。

(二) 资产基础法评估

各项资产和负债所采用的评估方法具体介绍如下：

1、货币资金：本评估按核对无误后的账面值作为评估值。

2、预付款项：本评估根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

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。本评估采用财务上计算坏账准备的方法，对非关联单位往来款项预计了风险损失。

4、长期股权投资：对控股公司的股权投资，本评估根据被投资单位基准日评估后的净资产乘以股权比例计算得出评估值；对参股公司的股权投资，本评估根据被投资单位提供的基准日会计报表中所反映的净资产乘以股权比例计算得出评估值。

5、建筑物类资产

本次采用重置成本法进行评估。重置成本法是从生产费用论的角度出发，通过估算重新开发或建造委估对象的各项成本费用，求得委估对象在评估时点的价值。其计算公式为：



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

A. 重置成本的确定

主要依据对建筑物的现场勘察记录、工程结算资料、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,针对不同情况对建筑物进行重置成本的估算。

a. 工程造价的确定

对主要建筑物选择类似工程比较调整法进行估算,依工程量、建筑面积、建筑结构、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;对一般非主要建筑物的重置造价,根据有关资料及参照当地的造价水平进行评定估算。

b. 前期及其他费用的确定

参照当地的有关规定,工程建设需缴纳的前期及其他费用名称、计费基础取费依据详见下表:

费用名称	计费基础	取费依据
勘测设计费	建安工程造价	计价格[2002]10号
招标费及服务费	建安工程造价	计价格[2002]1980号
工程监理费	建安工程造价	发改价格[2007]670号
建设单位管理费	建安工程造价	财建[2002]394号
环境评价费	建安工程造价	计价格[2002]125号
市政公用设施配套费	建筑面积	赣府发[1993]13号
发展新型墙体材料专项费	建筑面积	赣财非税[2016]18号
散装水泥基金	建筑面积	赣财综字[2003]12号

c. 资金成本的确定

根据建筑物的造价、工期和评估基准日银行贷款利率计算。

B. 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。其计算公式为:

$$Z=Z_1X_1+Z_2X_2+Z_3X_3$$

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)



Z_1 ——耐用年限成新率

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

各类建筑物的耐用年限及残值率详见下表：

项目 \ 结构	钢混结构	构筑物
耐用年限	50-60	15-25
残值率%	6	0

Z_2 ——现场判定评分成新率

现场观测成新率的测定：先将影响建筑物成新的主要因素分为三大部分 12 类，结构部分 5 类：基础、非承重体、承重结构、屋面、楼地面；装修部分 5 类：外墙面、内墙面、门窗、顶棚、装饰；设备部分 2 类：电照、水卫；其次通过对结构、装饰、设备的现场观测、有关资料及专业经验判断上述 12 类各占比重，确定各自不同的权重分值；再根据现场勘察实际状况，确定各小类判断完好分值；最后根据分别赋予的恰当分值确定现场观测成新率。其计算公式为：

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

式中： Z_2 ——现场观测的成新率

F_i ——各影响因素的计分值

I_i ——各影响因素的权重值

n ——各影响因素的个数

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：

影响因素	权重 I_i
设计质量	0.25
建造质量	0.25
使用状况	0.25
维护保养	0.25

6、设备类资产

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备类资产的特点和收集资料情况，本次采用重置成本法进行评估。

评估值=重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定



a. 设备重置成本的确定

由于委估的考培设备主要是通过向生产厂询价，生产厂报价中包含了运费和安装调试费，而委估的办公设备主要是通过向经销商询价或参考网上报价，一般会免费送货上门，并进行安装调试。因此，本评估委估设备的重置成本取其市场购置价。其计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{市场购置价}$$

b. 车辆重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{市场购置价} + \text{购置附加税} + \text{验车及牌照等费用}$$

市场购置价主要通过向经销商询价或参考网上报价获得；购置附加税按国家现行政策计税，1.6 升及以下排量乘用车减按 7.5% 的税率征收购置附加税；验车及牌照等费用取 500 元；无牌照车不考虑购置附加税和验车及牌照等费用。

B. 综合成新率的确定

a. 设备综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{现场勘察调整系数}$$

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济耐用年限}) \times 100\%$$

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，与理论成新率存在的差异进行修正调整的数值。

b. 车辆综合成新率的确定

为了客观的、科学的、公正的、合理的得出车辆的综合成新率，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《最新资产评估常用数据与参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算出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 N1，然后再根据《车辆状况调查表》，确定车辆的现场勘察成新率 N2。其计算公式为：

$$\text{综合成新率 } N = (N1 \times 40\% + N2 \times 60\%) \times 100\%$$

式中：N1——车辆理论成新率

N2——车辆现场勘察成新率

$$N1 = (1 - d)^n$$



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 —— 车辆经济使用年限

1/N —— 车辆平均年损耗率

N —— 车辆实际已使用年限

7、在建工程：本评估按核对无误后的账面值作为评估值。

8、土地使用权

A. 方法的选择

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待估宗地的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。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。

B. 方法介绍

a. 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日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，以此估算估价对象客观合理价格的方法。其计算公式为：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D$$

式中：

V —— 待估宗地价格

VB —— 比较实例价格

A —— 估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B —— 估价对象估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

C —— 估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D —— 估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

b. 成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发费所耗各项费用之和为主要依据，加上一定的利润、利息、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。其计算公式为：

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}$$



9、递延所得税资产：本评估以根据《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

10、流动负债：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。

(三) 收益法评估

本项目评估对象为江西全顺投资发展有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。收益法评估估值模型为：

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性(或溢余)资产价值-非经营性(或溢余)负债价值-有息负债价值

(1) 经营性资产价值的确定

经营性资产价值计算公式为：

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

式中：P ——经营性资产价值

R_i ——未来第 i 年自由现金流

r ——折现率

t ——逐年预测期限

P_n ——永续年期自由现金流

i ——收益计算年期

① 自由现金流的确定

本次评估采用息前税后自由现金流，自由现金流的计算公式如下：

自由现金流=息前税前利润-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

② 折现率的确定

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率应选取加权平均资本成本(WACC)。计算公式为：

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

式中：WACC ——加权平均资本成本

K_e ——企业权益资本成本

K_d ——企业债务资本成本



We——权益资本在资本结构中的百分比

Wd——债务资本在资本结构中的百分比

t ——企业所得税税率

股权资本成本按国际通常使用的资本资产定价模型 CAPM 模型进行求取。计算公式为：

$$K_e = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + R_c$$

$$= R_f + R_{pm} \times \beta + R_c$$

式中：Rf——目前的无风险利率

E(Rm)——市场预期收益率

Rpm——市场风险溢价

β ——权益的系统风险系数

Rc——企业特定的风险调整系数

③ 预测期限的确定

现金流的持续年期取决于资产的寿命。企业的寿命不确定，可以假设企业将无限期持续经营。通常将预测的时间分为两个阶段，逐年预测期和永续期。

本次评估的逐年预测期为 2017 年 10-12 月至 2021 年，2021 年后为永续期。

(2) 非经营性(或溢余)资产、负债价值的确定

非经营性(或溢余)资产、负债都可以认为是企业持续运营中并不必需的资产或负债，如溢余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产或负债等。非经营性(或溢余)资产、负债价值(除了满足收益法适用性条件的子公司，采用了收益法进行评估的，长期股权投资以子公司的收益法评估值乘以股权比例认定外)以资产基础法各分项资产及负债的评估值认定，在收益法计算出经营性资产价值后，将非经营性(或溢余)资产减非经营性(或溢余)负债的净值予以加回。

(3) 有息负债价值的确定

根据评估基准日会计报表中所反映的有息负债确定。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2017 年 10 月 9 日开始，至 2017 年 10 月 20 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，签订资产评估委托合同，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 10 月 12 日至 2017 年 10 月 15 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、对企业提供的资产评估申报表进行审核、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、根据资产评估申报表，对固定资产进行全面清查核实。

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、对主要建筑物，查阅决算资料和竣工验收资料；对主要设备，查阅技术资料 and 购置合同发票。

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。

(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。

(二) 基本假设

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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) 资产基础法评估结果



经过上述评估程序,采用资产基础法得出的评估结果为:截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日,委估江西全顺投资发展有限公司资产账面值为 16,365.58 万元,评估值为 17,033.53 万元,评估增值 667.95 万元,增值率 4.08%;负债账面值为 11,014.35 万元,评估值为 11,014.35 万元;净资产账面值为 5,351.23 万元,评估值为 6,019.18 万元,评估增值 667.95 万元,增值率 12.48%。

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	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	162.76	162.76	-	-
非流动资产	2	16,202.82	16,870.77	667.95	4.12
其中:可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	522.00	830.66	308.66	59.13
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	11,706.09	7,330.05	-4,376.04	-37.38
在建工程	9	106.02	106.02	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	3,868.71	8,604.04	4,735.33	122.40
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	16,365.58	17,033.53	667.95	4.08
流动负债	21	11,014.35	11,014.35	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债合计	23	11,014.35	11,014.35	-	-
净资产(所有者权益)	24	5,351.23	6,019.18	667.95	12.48

(二) 收益法评估结果

经过上述评估程序,采用收益法得出的评估结果为:截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日,江西全顺投资发展有限公司股东全部权益(即净资产)评估值为 6,017.68 万元,比账面净资产 5,351.23 万元增值 666.45 万元,增值率 12.45%。

股东全部权益价值估算表

金额单位:人民币万元

项目	2017.10-12	2018.01-12	2019.01-12	2020.01-12	2021.01-12	永续
一、营业收入	420.00	2,810.00	2,950.00	3,100.00	3,260.00	3,260.00
减:营业成本	223.13	1,049.26	1,066.06	1,084.06	1,103.26	1,103.26



资产评估报告书

税金及附加	23.13	96.63	97.14	97.67	98.25	98.25
管理费用	227.25	937.67	962.83	989.25	1,016.99	1,016.99
二、息税前利润	-53.51	726.44	823.97	929.02	1,041.50	1,041.50
减：所得税	-	181.61	205.99	232.26	260.38	260.38
加：折旧与摊销	236.27	971.52	971.52	971.52	971.52	971.52
减：资本性支出	-	-	-	1,489.78	-	720.00
营运资金追加额	-33.41	-1.69	-1.78	-1.90	-2.03	-
三、自由现金流	216.17	1,518.04	1,591.28	180.40	1,754.67	1,032.64
折现率	13.08%	13.08%	13.08%	13.08%	13.08%	13.08%
年期	0.1250	0.7500	1.7500	2.7500	3.7500	永续
四、折现系数	0.9848	0.9119	0.8064	0.7132	0.6307	4.8219
五、自由现金流现值	212.88	1,384.30	1,283.21	128.66	1,106.67	4,979.29
六、经营性资产价值						9,095.01
加：非经营性(或溢余)资产价值						7,773.67
减：非经营性(或溢余)负债价值						1,655.00
七、企业整体价值						15,213.68
减：有息负债价值						9,196.00
八、股东全部权益价值						6,017.68

(三) 评估结论的最终取值

资产基础法是从资产购建的角度来评估企业的价值；收益法是通过对企业未来的经营情况、收益能力的预测来评估企业价值。经分析，我们认为：随着未来驾培标准的不断提升，驾培机构的培训成本很可能会增加，同时，驾培行业的激烈竞争，以及自主预约、自主报考等便民措施的出台已弱化了驾培机构招生时的管理和渠道功能，驾培机构的培训收入很可能会下降，因此，企业未来的经营情况、收益能力仍存在很大的不确定性。故本评估以资产基础法评估结果作为最终的评估结论。

根据上述评估工作，在评估假设前提下，截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，江西全顺投资发展有限公司股东全部权益价值为 6,019.18 万元。

十一、特别事项说明**(一) 引用其他机构出具报告的情况**

本评估报告中评估基准日各项资产、负债账面值业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(2017)第 205011 号《审计报告》。除此之外，未引用其他机构报告内容。

(二) 产权瑕疵事项

江西全顺投资发展有限公司纳入本次评估的车辆共计 82 辆，包括：教学用车 79 辆和公务用车、电动自行车、电动观光车各 1 辆。经权属核查，委估车辆中，



除电动自行车、电动观光车无需上牌和 3 辆教学用车尚未上牌外，其他车辆均已上牌；上牌车辆中，除 1 辆公务用车的证载车主为江西全顺投资发展有限公司外，其他 76 辆教学用车的证载车主均为吉安市和谐驾驶员培训有限公司。吉安市和谐驾驶员培训有限公司纳入本次评估的车辆共计 49 辆，包括：教学用车 47 辆和公务用车 2 辆。经权属核查，委估车辆中，除 1 辆教学用车尚未上牌外，其他车辆均已上牌；上牌车辆中，除 2 辆公务用车的证载车主分别为吉安市顺达驾驶员培训学校有限公司和自然人罗江飞外，其他 46 辆教学用车的证载车主均为吉安市和谐驾驶员培训有限公司。

江西全顺投资发展有限公司承诺，除上述事项外，无其他任何未披露的产权瑕疵事项。

（三）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

江西全顺投资发展有限公司承诺，无任何未披露的未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）期后重大事项

根据江西长运股份有限公司于 2017 年 10 月 14 日发布的公告，江西长运股份有限公司与下属的三家子公司江西抚州长运有限公司、江西长运吉安公共交通有限公司和江西全顺投资发展有限公司拟向建信金融租赁有限公司转让车站、物流中心等固定资产和在建工程的所有权，并以回租方式共融资 3 亿元，租赁期限为 5 年，年租赁利率为中国人民银行公布施行的 1-5 年期人民币贷款基准利率下浮 10%。涉及江西全顺投资发展有限公司的转让标的为考试中心场地，基准日账面原值为 109,986,344.96 元，账面净值为 97,808,017.09 元。

江西全顺投资发展有限公司承诺，除上述事项外，无其他任何未披露的期后重大事项。

（五）可能对评估结论产生影响的事项

1、本次收益法评估是在持续经营假设前提下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来可能出现影响假设前提实现的不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们在此提醒委托方和报告使用者，本公司并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

2、本次对控股公司的股权投资评估值是根据被投资单位基准日评估后的净资产乘以股权比例计算得出的，对参股公司的股权投资评估值是根据被投资单位提



供的基准日会计报表中所反映的净资产乘以股权比例计算得出的，本评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。评估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。参股公司提供的基准日会计报表未经审计。

2、本评估中涉及的各项税费的评估值最终应以税务部门的清算数为准。

3、本次评估对象为企业股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。

4、本评估未考虑评估增减值可能产生纳税义务的变化。

5、本评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（六）其他需要说明的重要事项

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、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4、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。

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

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，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，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他情况发生变化时，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。

2、本评估报告未经国有资产监督管理部门核准或备案，评估结论不得被使用。

3、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。

4、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。

5、评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本报告的评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起计算，至 2018 年 9 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 10 月 20 日。

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：刘洋

资产评估师：张洲

二〇一七年十月二十日

