

本资产评估报告根据中国资产评估准则编制

于都振堃建材有限公司拟进行资产收购所涉及的  
于都城南客运站相关资产市场价值

资产评估报告书

(共壹册 第壹册)

深龙达鹏(评报)字[2023]第 02001 号

评估基准日:2023 年 01 月 11 日

报告提交日期:2023 年 05 月 09 日

深圳市龙达鹏资产评估有限公司

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4747210005202300005
<p>此报告涉密</p> 	
	
(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：2023年05月11日

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
正 文 .....	5
一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概 况 .....	5
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 .....	10
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	13
八、评估程序实施过程和情况 .....	16
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	18
十一、特别事项说明 .....	18
十二、评估报告使用限制说明 .....	20
十三、评估报告提交日期 .....	21
附 件 .....	22

## 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、委托人或者产权持有单位(者)其他资产评估报告使用人应当按照法律、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;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。

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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其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、公正的原则,并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象所涉及的资产由委托人、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;根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。

五、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;与相关当事方没有现存或者预期的利益关系,对相关当事人不存在偏见。

六、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,且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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、特别事项说明及涉及其对评估结论的影响。

八、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者也应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用权限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

# 于都振堃建材有限公司拟进行资产收购所涉及的 于都城南客运站相关资产市场价值

## 摘 要

深龙达鹏(评报)字[2023]第 02001 号

深龙达鹏(评报)字[2023]第 02001 号谨提请本报告书阅读者和使用者注意  
本摘要内容来自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理解评估结论,  
应认真阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概  
况

委托人:于都振堃建材有限公司、赣州方通客运股份有限公司

产权持有人:于都城南客运站有限公司

本评估报告的使用人为委托人及经济行为相关的当事方以及相关监管机构。除国家法  
律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人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人。

二、评估目的

于都振堃建材有限公司拟收购于都城南客运站相关资产,委托本公司对于都城南客运  
站相关资产于评估基准日的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据,本次  
经济行为已获得《关于同意县属国有企业参与交通运输项目建设投资和经营管理的批复》  
(2022)第 542 号、《会议记录摘要第 4 期》(于都县人民政府办公室编,2023 年 2 月  
16 日)批准。

三、评估对象和评估范围

本报告评估对象和范围为于都城南客运站有限公司所有的位于于都县高速公路连接  
线东侧、欧翔路延伸段北侧的于都城南客运站主体工程及附属工程市场价值。

本报告评估范围与评估对象一致,具体评估内容及相关数据以于都振堃建材有限公  
司、赣州方通客运股份有限公司、于都城南客运站有限公司提供的相关资料为依据,详见

本报告附件。

#### 四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

#### 五、评估基准日

2023年01月11日。

#### 六、评估方法

成本法。

#### 七、评估结论

采用上述评估程序和评估方法,确定于都振堃建材有限公司拟进行资产收购所涉及的于都城南客运站相关资产于评估基准日的市场价值(含税)为¥81,005,203元(大写金额:人民币捌仟壹佰万零伍仟贰佰零叁元整)。

评估报告日:2023年05月09日。

根据《资产评估执业准则—评估报告》之规定,本报告有效期为评估基准日起一年内有效。

# 于都振堃建材有限公司拟进行资产收购所涉及的 于都城南客运站相关资产市场价值 正文

深龙达鹏(评报)字[2023]第 02001 号

于都振堃建材有限公司、赣州方通客运股份有限公司：

深圳市龙达鹏资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，以国家有关法律、法规、制度和资产评估准则以及委托人提供的有关资料为依据，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，以 2023 年 01 月 11 日为评估基准日，对于都振堃建材有限公司拟进行资产收购所涉及的于都城南客运站相关资产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、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

### （一）委托人概况

委托方一：

名称：于都振堃建材有限公司

统一社会信用代码：91360731MA38QY717W

注册资本：13,000 万(元)

类型：其他有限责任公司

住所：江西省赣州市于都县楂林工业园怡信大道 61 号

法定代表人：严卫民

经营范围：许可项目：河道采砂，道路货物运输（不含危险货物），建设工程施工，危险废物经营，公路管理与养护，道路旅客运输经营，道路旅客运输站经营，城市公共交通（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：新型建筑材料制造（不含危险化学品），水泥制品制造，水泥制品销售，建筑用石加工，机械设备租赁，装卸搬



运，固体废物治理，非金属废料和碎屑加工处理，建筑材料销售，土地整治服务，土壤污染防治服务，土壤污染治理与修复服务，工程管理服务，道路货物运输站经营，旅客票务代理，机动车驾驶员培训，机动车驾驶人考试场地服务，机动车修理和维护，机动车充电销售，电动汽车充电基础设施运营（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

企业历史沿革：于都振堃建材有限公司于 2019 年 08 月 02 日在于都县成立，注册地址为江西省赣州市于都县楂林工业园怡信大道 61 号，注册资金为 5000 万元，于 2022 年 1 月 20 日变更为 10000 万元，2022 年 8 月 14 日变更为 13000 万元；原法定代表人为谢小春，后更改为严卫民；股权由于都县振兴投资开发有限公司出资额 5000 万占比 100%，于 2022 年 1 月 20 日变更为于都县振兴投资开发有限公司出资额 10000 万占比 100%；企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）（1153）于 2022 年 8 月 14 日变更为其他有限责任公司（1190）。

委托方二：

名称：赣州方通客运股份有限公司

统一社会信用代码：91360731314765241M

注册资本：4,000 万(元)

类型：其他股份有限公司(非上市)

住所：江西省赣州市于都县贡江镇红军大道 9 号二楼办公室

法定代表人：肖金华

经营范围：公路客货运输；汽车租赁；洗车、停车服务；广告发布代理；汽车配件销售；建材销售代理；县内班车客运；县际班车客运；市际班车客运；省际班车客运；县内包车客运；县际包车客运；市际包车客运；省际包车客运；货物装卸、普通道路货物运输、国内贸易；房屋租赁（以上项目涉及许可证的，凭有效许可证经营）。（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）

企业历史沿革：赣州方通客运股份有限公司于 2014 年 11 月 24 日在于都县成立，注册地址为江西省赣州市于都县贡江镇红军大道 9 号，2019 年 3 月 7 日变更为江西省赣州市于都县高速公路连接线东侧、公路延伸段北侧于都城南客运站二楼办公室，2022 年 8 月 30 日变更为江西省赣州市于都县贡江镇红军大道 9 号二楼办公室；注册资金为 4000 万元，

原法定代表人为方媛，2015年03月23日更改为桂斌，2015年7月28日更改为喻春木；2019年11月06月更改为肖金华；股权由江西新世纪汽运集团于都长运有限公司出资额4000万占比100%，于2015年03月23日变更为江西新世纪汽运集团于都长运有限公司出资额1960万占比49%、江西长运股份有限公司出资额2040万占比51%；企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）于2015年3月23日变更为有限责任公司（国有控股），2017年12月19日变更为其他股份有限公司（非上市）。

（二）产权持有人概况

名称：于都城南客运站有限公司

统一社会信用代码：91360731332972682J

注册资本：2,000万(元)

类型：其他有限责任公司

住所：江西省赣州市于都县高速公路连接线东侧、欧翔路延伸段北侧

法定代表人：肖金华

经营范围：许可项目：红色教育培训，红色研学旅行活动策划与组织，道路旅客运输站经营，停车场服务，非居住房地产租赁，广告发布，国内贸易代理，道路旅客运输站经营（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）

企业历史沿革：于都城南客运站有限公司于2015-04-03在于都县成立，注册地址为江西省赣州市于都县贡江镇红军大道9号，后更改为江西省赣州市于都县高速公路连接线东侧、欧翔路延伸段北侧。原法定代表人为桂斌，后更改为喻春木，现法定代表人为肖金华。

公司股权结构及变更情况：

2015-11-30 法定代表人变更如下：

	变更前	变更后
法定代表人	桂斌	喻春木

2015-11-30 企业类型变更如下：

	变更前	变更后
--	-----	-----

企业类型	有限责任公司(国有控股)	其他有限责任公司
------	--------------	----------

成立时于都城南客运站有限公司权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	于都县方通长运有限责任公司	1,800	90%
2	于都县振兴投资开发有限公司	200	10%
	合计	2,000	100%

2018-10-11 于都城南客运站有限公司结构变更如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	赣州方通客运股份有限公	1,800	90%
2	于都县振兴投资开发有限公司	200	10%
	合计	2,000	100%

2019-01-04 住所变更如下:

	变更前	变更后
企业类型	江西省赣州市于都县贡江镇 红军大道9号	江西省赣州市于都县高速公路 连接线东侧、欧翔路延伸 段北侧

2019-10-25 法定代表人变更如下:

	变更前	变更后
法定代表人	喻春木	肖金华

2019-10-25 高级管理人员备案(董事长、董事、监事等)如下:

董事长	肖金华
董事	谢晋发、付家樑、李桂生、黄顺泰
监事	金涛、方勤

2021-11-03 一般经营项目变更如下:

	变更前	变更后
一般经营项目	客运站经营, 客运代理; 车辆安全 例检、汽车维修与配件销售; 物流、 仓储(除危险品); 停车综合服务;	许可项目: 红色教育培训, 红色研学 旅行活动策划与组织, 道路旅客运输 站经营, 停车场服务, 非居住房地产

	物业管理、房屋租赁；广告发布代理；国内贸易。（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）***	租赁，广告发布，国内贸易代理，道路旅客运输站经营（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）
--	---	--

2022-09-08 高级管理人员备案（董事长、董事、监事等）如下：

董事长	肖金华
董事	陈琳、陈仲佑、卢斌、朱艳
监事会主席	周强
监事	梁淑凤、张金莲,
经理	肖金华

（三）资产评估委托合同约定的涉及其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、经济行为相关的当事方以及相关监管机构。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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

于都振堃建材有限公司拟收购于都城南客运站相关资产，委托本公司对于都城南客运站相关资产于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据，本次经济行为已获得《关于同意县属国有企业参与交通运输项目建设投资和经营管理的批复》（2022）第 542 号、《会议记录摘要第 4 期》（于都县人民政府办公室编，2023 年 2 月 16 日）批准。

## 三、评估对象和评估范围

本报告评估对象和范围为于都城南客运站有限公司所有的位于于都县高速公路连接线东侧、欧翔路延伸段北侧的于都城南客运站主体工程及附属工程市场价值。

根据委托人所提供的相关资料，资产大致情况如下：

于都城南客运站有限公司所有的位于于都县高速公路连接线东侧、欧翔路延伸段北侧的于都城南客运站主体工程及附属工程，土地使用权类型为划拨土地。规划经济指标如下：

用地面积 53333.36 m<sup>2</sup>，发车位 21（个）、出租停车位 5（个）、社会停车位 70（个）、

备班区车位 157（个），绿化率为 30%。

1、于都城南客运站主体工程竣工时间为 2021 年 6 月 9 日，《于都城南客运站（汽车站、综合楼、旅游超市）建设项目工程结算审核报告》所示审核金额为 62,425,581.66 元，主要包括以下部分：

（1）赣（2021）于都县不动产权第 0025083 号，客运站大楼，面积为 12108.66 m<sup>2</sup>，房屋总楼层为 5 层，钢混结构。

（2）赣（2021）于都县不动产权第 0025085 号，旅游超市，面积为 3844.29 m<sup>2</sup>，房屋总楼层为 3 层，钢混结构。

（3）赣（2021）于都县不动产权第 0025084 号，综合楼，面积为 13223.45 m<sup>2</sup>，房屋总楼层为 14 层，钢混结构。

2、于都城南客运站附属工程竣工时间为 2020 年 6 月 2 日，《于都城南客运站附属工程结算审核报告》所示审核金额为 15,029,918.32 元，主要包括市政、绿化等部分。

相关工程具体内容详见《于都城南客运站（汽车站、综合楼、旅游超市）建设项目工程结算审核报告》、《于都城南客运站附属工程结算审核报告》等相关资料。

本报告评估范围与评估对象一致，具体评估内容及相关数据以于都振堃建材有限公司、赣州方通客运股份有限公司、于都城南客运站有限公司提供的相关资料为依据，详见本报告附件。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

1.价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2.市场价值的定义：本评估报告书所称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。

3.选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为委托人拟资产收购这

一经济行为提供价值参考依据。是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响，与本次评估的价值类型相关；从价值类型选择惯例看：一般评估目的的情况下，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

## 五、评估基准日

### （一）评估基准日

本项目资产评估基准日是 2023 年 01 月 11 日。

### （二）确定评估基准日所考虑的主要因素

委托人在与评估机构及资产评估专业人员进行充分沟通的基础上，确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行资产收购的双方更具有价值参考意义，以利于评估人员进行系统的调查、收集评估资料等评估工作的开展、评估结论有效服务于评估目的。

本评估报告的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》（（2023）龙达鹏评委第（010501）号）；
2. 《关于同意县属国有企业参与交通运输项目建设投资和经营管理的批复》（2022）第542号；
3. 《会议记录摘要第4期》（于都县人民政府办公室编，2023年2月16日）。

## （二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年07月02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. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2009年5月1日起施行）；
4. 《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）；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
7. 《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）；
8. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
9. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
10. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第七次会议于2018年12月29日通过）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部令第65号）；
12. 财政部、国家税务总局《关于简并增值税征收率政策的通知》（2014年6月13日发布；2014年7月1日实施）；
13. 财政部、国家税务总局《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》财税〔2009〕113号；
14. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## （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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。

#### （四）权属依据

1. 产权持有人提供的相关施工合同、发票、汇款凭证、工程验收单、结算审核报告等；
2. 不动产权证等其他权属相关资料。

#### （五）取价依据

1. 《于都城南客运站（汽车站、综合楼、旅游超市）建设项目工程结算审核报告》、《于都城南客运站附属工程结算审核报告》；
2. 江西省住房和城乡建设厅相关造价数据；
3. 江西省赣州市于都县本地相关费用文件；
4. 资产评估常用数据与参数及相关系数资料；
5. 中华人民共和国国家统计局发布的指标数据；
6. 国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料；
7. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
8. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法简介

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。

成本法是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其



作为评估对象现实价值的一种评估方法。

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的一种评估方法。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。

市场法是以近期相同或相类似资产的市场成交价或报价为参照，通过对被评估对象与参照物的比较因素进行对比分析，调整两者的差异对价格的影响，由此得出被评估对象市场价值的一种方法。

## （二）评估方法的选择

由于评估范围内含有客运站主体、附属工程部分，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，它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。由于通过公开市场无法获取相同或相类似规模的资产成交案例，不宜采用市场法进行评估。

因委估资产客运站截至评估基准日已停止经营，工程所能带来的预期收益和风险情况无法合理量化，故不适合采用收益法评估；该资产拟进行资产回购，而评估对象的实体特征、内部结构及其功能效用与假设重置的全新资产具有可比性，故适合采用成本法评估。

成本法，就是在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

## （三）具体评估方法介绍

成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与评估对象相同的全新资产所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值(含实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值)，以此确定评估对象在评估基准日的评估值一种评估方法。

实体性磨损又称有形损耗，是指建筑物在实体方面的损耗所造成的价值损失；

功能性贬值是指由于建筑物用途、使用强度、设计、结构、装修设备配备等不合理造成的建筑物功能不足或浪费形成的价值损失；

经济性贬值是指由于外界条件的变化而影响了建筑物效用的发挥，导致其价值贬值。各种贬值通过综合成新率来体现，其基本计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{实体性贬值率} - \text{功能性贬值率} - \text{经济性贬值率})$$

＝重置成本×综合成新率

### 1.1 重置成本的确定

重置成本＝建筑安装工程费＋前期费用及其他费用＋基础设施配套费＋管理费用＋资金成本

不含税重置成本＝重置成本－可抵扣增值税

#### (1) 建筑安装工程费的确定

建筑安装工程费主要内容包括建筑工程、电气工程、自控工程、工艺设备安装工程等工程的总价。评估人员是以产权持有人提供的建安工程结算资料为依据，采用指数调整法或者测算委估资产的建安工程造价获取类似造价指标，采用差异系数调整法测算委估资产的建安工程造价。

#### (2) 前期费用及其他费用的确定

前期费用及其他费用包含地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分，按有关文件规定执行。

#### (3) 基础设施配套费的确定

基础设施配套费是一种规费，指按城市总体规划要求，为筹集城市市政公用基础设施建设资金所收取的费用，它按建设项目的建筑面积计征，其专项用于城市基础设施和市政公用设施建设，包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设，按有关文件规定执行。

#### (4) 管理费用的确定

管理费用指开发商为组织和管理房地产开发经济活动以及房地产开发提供各种服务而发生的费用，主要包括管理员工资及附加费、办公费用、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等，按有关文件规定执行。

#### (5) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，以评估对象为一个独立的建设项目为前提，结合评估对象建设规模，确定合理的建设工期，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按同期贷款利率计算资金成本。

### 1.2 综合成新率的评定

成新率的确定：采用年限法和勘察成新率法综合计算评定。

首先，结合建（构）筑物剩余使用年限与土地剩余使用年限确定理论成新率；然后，评估人员到现场对建筑物逐一进行实地查勘，根据“房屋完损等级评定标准”对建（构）筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分，得出勘察成新率；最后，对两个值进行加权平均得出该建（构）筑物的综合成新率。

年限法计算理论成新率，公式为：

理论成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

勘察成新率由技术人员现场实地查勘考评打分评定。

最终，综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受委托

委托人在江西省网上中介服务超市发布采购公告后，本公司通过随机抽取被委托方选中为本次评估事项的评估机构。本公司评估人员调查了委估对象的情况，并听取了委托人对项目的情况介绍，对评估范围进行沟通协商。经委托人明确提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日、指定评估方案及工作计划。

### （二）资产清查

#### 1、资产清查的组织安排和时间计划

接受委托后，评估人员对评估对象收集产权文件和相关资料。

#### 2、资产清查的实施方案

本次评估，评估人员会同有关人员，对委托评估的主体工程及附属工程进行清查核实。

第一步：查清委估对象存放地点，根据委托人提供的资料核实存放位置、使用性质等，做到表实相符，同时关注了产权。

第二步：核查表实是否一致，根据评估对象的实际情况，对其外观、使用完好状况，进行核实，并作出记录。

### （三）评定估算

通过资产清查和核查，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务

等指标，运用适当的测算方法，作出了价值评定，估算出资产的价格。

#### （四）评估汇总

在初步估算的基础上，进一步对初步估算核实修正得出评估结果，经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

### 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

#### （一）基本假设

##### 1、交易假设

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。

##### 2、公开市场假设

对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何抵押，没有受侵犯或无涉及其他负担性限制的；

3、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用转用续用假设。

#### （二）评估特殊性假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变；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；

2、假设委托人和产权持有人相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用

等评估基准日后不发生重大变化；

3、对于本评估报告中评估结论所依据而由委托人提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证；

4、本评估结论建立在委托人提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上；

5、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；

6、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新；

7、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与产权持有人之间充分揭示的前提下做出的；

8、假设评估对象及涉及其所涉及资产均无影响涉及其价值的权利瑕疵、负债和限制；

9、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

采用上述评估程序和评估方法，确定于都振堃建材有限公司拟进行资产收购所涉及的于都城南客运站相关资产于评估基准日的市场价值（含税）为¥81,005,203元（大写金额：人民币捌仟壹佰万零伍仟贰佰零叁元整）。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

## 十一、特别事项说明

可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意的事项：

1、评估结论是评估机构出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。资产评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

2、对企业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。

3、由委托人提供的不动产权证、施工合同、发票、汇款凭证、工程验收单、结算审核报告、《关于进行资产评估有关事项的说明》及其他有关资料是编制本报告的基础。根据中评协《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估企业和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、本次评估中相对应土地使用权类型为划拨土地，经过于都振堃建材有限公司、赣州方通客运股份有限公司、于都城南客运站有限公司三方讨论商定，于都城南客运站相应土地使用权不纳入本次评估范围内。

5、本次评估由于委托人无法对于都城南客运站主体工程、附属工程具体建构筑物列出明细，本次评估仅引用《于都城南客运站（汽车站、综合楼、旅游超市）建设项目工程结算审核报告》、《于都城南客运站附属工程结算审核报告》工程量及审核金额为测算基础，评估人员及评估机构已通过现场实地查勘并与委托人进行事项核对，但不对其工程量及相关资料进行复核认定，提请报告使用者关注。

6、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，未考虑可能承担的抵押、担保事宜等对评估结果的影响，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。

7、本次评估未考虑工程款项结算进度等事项，提请报告使用者关注。

8、本次评估值内涵包含增值税，其资产交易双方均为一般纳税人，增值税税点经双方确认并结合实际税率确定为9%，且未考虑被评估资产可能存在的权属变更过程中所涉及其他相关费用及税项，也未考虑抵押、担保、未决诉讼、税率变化等事项对评估结论的影响。

9、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不评估对象的法律权属作任何形式的保证。由于评估对象产权关系引起的一切纠纷与本公司和执行评估业务的资产评估师无关。

10、本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性依法由委托人及产权持有人

负责。

11、尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的调查，但这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理的评估等。资产评估人员未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，建（构）筑物、设施设备评估结论是在假定委托人及产权持有人提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过现场调查判断得出的。评估师并不具备鉴定任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也不具备对这些内容进行检测、检验或表达意见的资质。

12、纳入评估范围的（建）构筑物含隐蔽工程，考虑到工程的特殊性、复杂性及隐蔽性等特点，评估人员主要通过核对施工图纸、施工合同、结算书等进行现场核实，未进行实地丈量，工程量以产权持有人提供的施工合同、结算书等工程资料为准。

13、在评估基准日后，评论结论有效期内，若作价标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

（1）资产数量发生变化时，应根据原评估方法对评估价值进行调整；

（2）作价标准发生变化时，并对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本报告仅供于都振堃建材有限公司拟进行资产收购所涉及于都城南客运站相关资产在评估基准日时的市场价值提供价值参考，若委托方将报告用于抵押、财产保全、课税等其他经济行为，本报告无效，我司及评估人员不承担由此带来的任何风险及责任，因评估报告使用不当造成的后果与评估机构及签字评估师无关。

3、本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需评估机构审批相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4、根据《资产评估执业准则——评估报告》之规定，本资产评估报告评估结论的

使用有效期自评估基准日至 2024 年 01 月 10 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。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，才可以使用资产评估报告。

(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专业人员不承担责任。

(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。本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值评估意见。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) 若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果一般会失效。

### 十三、评估报告提交日期

本评估报告日为 2023 年 05 月 09 日，是评估专业意见形成日。

资产评估师  柴铁明  
资产评估师 柴铁明  
21040007

资产评估师  段红雷  
资产评估师 段红雷  
11080033

深圳市龙达鹏资产评估有限公司  
二〇二三年五月九日  
