

证券代码: 600561

证券简称: 江西长运

公告编号: 临 2010-22

## **江西长运股份有限公司关于 与上饶汽运集团有限公司股东进行股权合作的公告**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●交易内容: 本公司拟参考中铭国际资产评估(北京)有限责任公司对上饶汽运集团有限公司全部资产及相关负债的评估结果, 以1.35亿元收购武汉亿贝实业有限公司所持上饶汽运集团有限公司56.82%的股权。在公司收购上饶汽运集团有限公司56.82%的股权后, 上饶汽运集团有限公司进行派生分立, 分立后存续的上饶汽运集团有限公司和分立公司的股权结构相同, 均为江西长运股份有限公司持有56.82%的股权, 其余43.18%的股权由其他股东持有。分立后存续的上饶汽运集团有限公司基本只保留道路客运业务及相关资产负债。公司在上饶汽运集团有限公司实施派生分立后, 将持有的分立公司56.82%的股权与上饶汽运集团有限公司原股东所持的上饶汽运集团有限公司43.18%的股权进行置换。股权置换原则上不再互相补充任何差价。交易完成后, 公司将持有上饶汽运集团有限公司100%的股权。

●本次交易不构成关联交易

●交易对上市公司持续经营能力、损益及资产状况的影响: 本次交易对公司的经营和损益情况不会构成重大影响, 并有利于进一步扩大公司主营业务的市场份额, 增强公司道路旅客运输业务的集约化、网络化运营能力, 更好地发挥一体化协同效应, 提升公司核心竞争力。

### 一、交易概述

江西长运股份有限公司(以下简称“本公司”)拟参考中铭国际资产评估(北

京) 有限责任公司对上饶汽运集团有限公司(以下简称“上饶汽运”)全部资产及相关负债的评估结果(评估结果已经南昌市国有资产监督管理委员会备案),以自有资金1.35亿元收购武汉亿贝实业有限公司(以下简称“武汉亿贝”)所持上饶汽运集团有限公司56.82%的股权。

在公司收购上饶汽运集团有限公司56.82%的股权后,上饶汽运集团有限公司拟进行派生分立,分立后存续的上饶汽运集团有限公司和分立公司的股权结构相同,均为江西长运股份有限公司持有56.82%的股权,其余43.18%的股权由其他股东持有。分立后存续的上饶汽运集团有限公司基本只保留道路客运业务及相关资产负债。

在上饶汽运集团有限公司实施派生分立后,本公司拟将持有的分立公司56.82%的股权与上饶汽运集团有限公司原股东所持的上饶汽运集团有限公司43.18%的股权进行置换。股权置换原则上不再互相补充任何差价。交易完成后,公司将持有上饶汽运集团有限公司100%的股权。

本公司与上饶汽运集团有限公司股东武汉亿贝实业有限公司、上饶市闽融投资有限公司、福州新德利投资有限公司、上饶市汉飞翔投资有限公司、上饶市翔昇投资有限公司均属非关联方,本次交易不构成关联交易。

本公司于2010年11月8日召开了第六届董事会第八次会议,审议并一致通过了《关于与上饶汽运集团有限公司股东进行股权合作的议案》。

## 二、 交易对方情况介绍

### 1、武汉亿贝实业有限公司

法定代表人:陈起贵

注册资本:9000万元

成立日期:2000年5月8日

企业类型:有限责任公司

主要业务:计算机及配件、建筑及装饰材料批零兼营、金属材料加工、销售、汽车(不含小轿车)销售、房地产开发、房屋出租等。

### 2、上饶市闽融投资有限公司

法定代表人：施小龙

注册资本：1000万元

成立日期：2007年4月13日

企业类型：有限责任公司

主要业务：实业投资（以上项目国家有专项规定凭评可证或资质证经营）。

### 3、福州新德利投资有限公司

法定代表人：林明

注册资本：2500万元

成立日期：2007年2月7日

企业类型：有限责任公司

主要业务：对房地产、酒店的投资、电器机械、五金交电、建筑材料等。

### 4、上饶市汉翔投资有限公司

法定代表人：翁雅香

注册资本：500万元

成立日期：2007年7月13日

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

主要业务：实业投资（以上项目国家有专项规定凭评可证或资质证经营）。

### 5、上饶市翔昇投资有限公司

法定代表人：董步思

注册资本：450万元

成立日期：2007年7月12日

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

主要业务：实业投资（以上项目国家有专项规定凭评可证或资质证经营）。

## 三、交易标的基本情况

### 1、 上饶汽运集团有限公司基本情况：

上饶汽运集团有限公司目前注册资本为人民币捌仟捌佰万元，法定代表人：陈桂朝，经营范围：道路旅客运输、道路货物运输、旅游客运、城市出租客运、城市公共汽车客运、汽车站经营服务等，是道路旅客运输壹级企业。

上饶汽运集团有限公司股东持股情况：

股东名称	投资额	持股比例
武汉亿贝实业有限公司	6000万元	68.18%
上饶市闽融投资有限公司	1500万元	17.05%
福州新德利投资有限公司	800万元	9.09%
上饶市汉翔投资有限公司	264万元	3%
上饶市翔昇投资有限公司	236万元	2.68%

### 2、 上饶汽运公司 2009 年度财务报表的审计情况

公司聘请了具有证券从业资格的中磊会计师事务所对上饶汽运集团有限公司 2009 年度的财务报表进行了专项审计。根据中磊会计师事务所有限责任公司出具的中磊赣专审字[2010]018 号《专项审计报告》，上饶汽运公司 2009 年度的主要财务数据如下：

单位：万元

主要财务数据	2009 年末
总资产	32,388.42
负债	25,301.72
净资产(归属于母公司所有者权益)	6,880.46
主要财务数据	2009 年度
营业收入	17,621.35
利润总额	2,563.96
净利润(归属于母公司所有者的净利润)	1,401.38

### 3、 上饶汽运全部资产和负债情况

上饶汽运公司的全部资产和相关负债已经中铭国际资产评估(北京)有限责任公司评估，并于 2010 年 7 月 31 日出具了中铭评报字[2010]第 2033 号《江西长运股份有限公司拟收购上饶汽运集团有限公司股权项目资产评估报告书》，评

估基准日为：2009年12月31日，评估采用收益法和资产基础法两种方法进行  
评估，评估结论如下：

(1)、采用收益法得出的评估结果

本次采用收益法对上饶汽运集团有限公司进行评估。评估采用合并报表口径，以基准日后若干年度内的企业经营现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上非经营性资产价值(或减非经营性负债)和溢余资产价值得出企业整体价值，在企业整体价值的基础上进行调整得出股东全部权益价值。

股东全部权益价值=营业性资产价值+非经营性资产价值(或减非经营性负债)+溢余资产价值-基准日有息负债

本次评估的逐年预测期为2010年至2014年，2014年后为永续期。

**上饶汽运集团有限公司自由现金流量预测表**

单位：万元

项目/年度	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	永续
一、营业收入	17,057.54	17,331.83	17,772.58	18,189.22	18,004.07	18,004.07
减：营业成本	10,404.47	10,603.02	10,855.25	11,098.84	11,023.48	11,023.48
营业税金及附加	637.34	646.92	662.39	677.03	670.38	670.38
管理费用	2,844.20	2,885.98	2,944.88	3,002.05	2,976.65	2,976.65
二、息前税前利润	3,171.53	3,195.92	3,310.06	3,411.30	3,333.56	3,333.56
减：所得税	792.88	798.98	827.52	852.83	833.39	833.39
加：折旧与摊销	1,307.04	1,337.14	1,337.14	1,337.14	1,337.14	1,337.14
减：资本性支出	2,128.04	1,337.14	1,337.14	1,337.14	1,337.14	1,337.14
营运资金追加额	355.76	3.69	5.79	5.48	-2.37	-
三、自由现金流	1,201.89	2,393.25	2,476.76	2,552.99	2,502.54	2,500.17
折现率	0.1023	0.1023	0.1023	0.1023	0.1023	0.1023
年期	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	永续
四、折现系数	0.9525	0.8641	0.7839	0.7111	0.6451	6.3063
五、自由现金流现值	1,144.76	2,067.94	1,941.48	1,815.52	1,614.48	15,766.83
六、营业性资产价值						24,351.01

(注：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量，折现率应选取加权平均资本成本，经计算为10.23%)

非经营性资产主要包括与经营无关的应收款项，写字楼、商铺等商业用房地产及待清理固定资产等。根据资产基础法评估得出：非经营性资产合计14,351.44万元；非经营性负债主要包括与经营无关的应付款项。根据资产基础

法评估得出：非经营性负债合计 5,383.69 万元。

由于本评估已对营运资金追加额进行了预测，故公司账面货币资金 4,372.93 万元全部作为溢余货币资金。另外，企业存在 10,659.24 万元的长、短期借款。

经过上述评估程序，截止评估基准日 2009 年 12 月 31 日，上饶汽运集团有限公司评估后的净资产价值为 26,245.75 万元，比账面净资产 6,527.06 万元增值 19,718.69 万元，增值率 302.11%。

## (2)、采用资产基础法得出的评估结果

截止评估基准日 2009 年 12 月 31 日，上饶汽运集团有限公司资产账面值为 29,865.15 万元，评估值为 44,910.99 万元，评估增值 15,045.84 万元，增值率 50.38%；负债账面值为 23,338.09 万元，评估值为 23,338.09 万元；净资产账面值为 6,527.06 万元，评估值为 21,572.90 万元，评估增值 15,045.84 万元，增值率 230.51%，评估结果如下：

### 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	8,163.72	8,163.72	-	-
非流动资产	2	21,701.43	36,747.27	15,045.84	69.33
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	1,562.64	1,417.36	-145.28	-9.30
投资性房地产	7	969.46	8,609.21	7,639.75	788.04
固定资产	8	12,056.77	11,590.72	-466.05	-3.87
在建工程	9	1,289.96	471.95	-818.01	-63.41
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-8.37	1,774.00	1,782.37	21,286.23
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	5,827.35	12,884.03	7,056.68	121.10
开发支出	15	-	-	-	-
商 誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	3.62	-	-3.62	-100.00
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-

<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>29,865.15</b>	<b>44,910.99</b>	<b>15,045.84</b>	<b>50.38</b>
流动负债	21	18,044.56	18,044.56	-	-
非流动负债	22	5,293.53	5,293.53	-	-
<b>负债合计</b>	<b>23</b>	<b>23,338.09</b>	<b>23,338.09</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>24</b>	<b>6,527.06</b>	<b>21,572.90</b>	<b>15,045.84</b>	<b>230.51</b>

### (3)、评估结论的最终取值

根据评估报告，采用资产基础法确定企业评估值，仅仅包含了有形资产和可确指无形资产的价值，无法体现作为不可确指的无形资产——商誉。同时，资产基础法不能充分体现企业价值评估的评价功能。企业价值本来可以通过对企业未来的经营情况、收益能力的预测来进行评价。而资产基础法只是从资产购建的角度来评估企业的价值，没有考虑企业的运行效率和经营业绩，在这种情况下，假如同一时期的同一类企业的原始投资额相同，则无论其效益好坏，评估值都将趋向一致。这个结果是与市场经济的客观规律相违背的。**因此，评估以收益法的评估结果作为最终的评估结论。**

根据上述评估报告，截止评估基准日 2009 年 12 月 31 日，上饶汽运集团有限公司股东全部权益价值为 26,245.75 万元。

## 四、拟签署的上饶汽运集团有限公司股权合作框架协议的主要内容

### 1、签署方名称：

(1) 上饶汽运集团有限公司股东，包括武汉亿贝实业有限公司、上饶市闽融投资有限公司、福州新德利投资有限公司、上饶市汉翔投资有限公司、上饶市翔昇投资有限公司

(2) 江西长运股份有限公司

(3) 上饶汽运集团有限公司

### 2、标的公司：上饶汽运集团有限公司

### 3、股权合作步骤及基本框架：

本次股权合作分为上饶汽运资产重组、上饶汽运部分股权转让、上饶汽运分立和上饶汽运股权置换几个基本步骤，具体情况如下：

#### (1)、上饶汽运资产重组

股权合作框架协议签订之后，上饶汽运按照双同意的方式在不增减交易费用的前提下将上海大众汽车上饶销售服务有限公司、上饶汽运汽车销售服务有限公

司、上饶双达房地产开发有限公司、上饶市汽运建筑工程有限公司和东风汽车上饶技术服务有限公司共五家公司的全部股权在工商登记管理部门登记至上饶汽运名下

### (2)、上饶汽运部分股权转让

江西长运与武汉亿贝在股权合作框架协议签订之后尽快签订股权转让协议，参考经评估的上饶汽运股权评估结果，江西长运以 1.35 亿元人民币价格收购武汉亿贝所持上饶汽运 56.82%的股权。

在股权转让协议签订后 10 个工作日内，江西长运向武汉亿贝指定账户支付股权转让价款 8000 万元人民币，同时将 2000 万元人民币股权转让价款转入江西长运新开立的专款账户，由江西长运和武汉亿贝共同管理该账户。其余 3500 万元人民币作为保证金在整个交易完成后 180 日后上饶汽运原股东未出现违约事项时支付。

在武汉亿贝持有上饶汽运 56.82%股权过户至本公司的工商变更登记手续完成之日起 5 个工作日内，本公司与武汉亿贝共同签署文件将共管账户中 2000 万元人民币股权转让价款支付至武汉亿贝指定账户。

除本公司自身原因外，因任何原因（包括政府原因）导致武汉亿贝持有上饶汽运 56.82%的股权登记变更手续暂时无法完成，则本公司与武汉亿贝另行协商解决办法；如超过一个季度该等上饶汽运股权仍无法过户至本公司，则武汉亿贝应在 5 个工作日内退还本公司已支付的 8000 万元人民币股权转让价款及相应利息（利息按照年利率 10%标准计算，由上饶汽运承担），但不参与上饶汽运的红利分配，同时本公司有权收回共管账户中 2000 万元人民币款项，本框架协议作废。上饶汽运对武汉亿贝退还前述股权转让价款承担连带担保责任。

### (3)、上饶汽运分立

上饶汽运进行派生分立。分立以分立决议作出前最近的一个自然月的月末为基准日。分立原则以上饶汽运将剥离的相关资产卖给其它公司时收到的现金（价值约 2000 万元人民币，不计算任何利息孳息）和形成的其他应收款（价值约 3211 万元人民币）以及其他债权（价值约 1549 万元人民币），金额共计约 6760 万元派生分立至一家新公司，上饶汽运继续存续。分立后存续的上饶汽运和分立公司的股权结构相同，均为江西长运持股 56.82%，其余 43.18%由其他股东

持有。

其中，拟剥离资产采用资产基础法进行评估的评估结果如下：截止评估基准日 2009 年 12 月 31 日，拟剥离资产账面值为 934.48 万元，评估值为 8,855.92 万元，评估增值 7,921.44 万元。

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%
投资性房地产	553.62	5,699.55	5,145.93	929.51
房屋建筑物	29.75	1,207.77	1,178.02	3959.73
土地使用权	351.11	1,948.60	1,597.49	454.98
<b>合计</b>	<b>934.48</b>	<b>8,855.92</b>	<b>7,921.44</b>	<b>847.68</b>

#### (4)、上饶汽运股权置换

上饶汽运分立完成后并经各方认可不存在重大瑕疵，原股东与江西长运应尽快签订股权置换协议，江西长运以所持分立公司 56.82%的股权与原股东所持分立后的上饶汽运 43.18%的股权进行交换（具体操作程序需按照江西长运国有资产主管部门同意的方式进行）。该股权置换协议签订之日起 30 个工作日内，协议各方应在工商登记机关办理完工商登记手续。交易完成后上饶汽运成为江西长运全资子公司，江西长运不再持有分立公司股权。

本次股权置换原则上各方同意不再互相补充任何差价。上述股权置换需对存续的上饶汽运和分立公司分别进行评估确认股权价值。如分立公司 56.82%的股权价值超过存续上饶汽运 43.18%的股权价值过大而导致从国有资产管理 and 上市公司投资角度存在严重不合理或障碍时，或者存续上饶汽运 43.18%的股权价值超过分立公司 56.82%的股权价值过大，为达成本交易，双方应友好协商其他解决办法。

4、协议生效条件：经各方当事人法定代表人或者授权代表共同签署并加盖公章时生效。

公司将尽快安排签署上述股权合作框架协议，并将根据股权合作的实施情况及时履行信息披露义务。

## 五、拟与上饶汽运股东进行股权合作的目的以及对公司的影响

上饶市位于赣东北，东接浙江、南毗福建、北邻安徽，居于闽、浙、皖、赣四省结合部而成为江西的“东大门”。全市公路通车总里程 15877.261 公里，沪昆、九景、景婺黄、景婺常和在建的景鹰等五条高速公路穿境而过，320、206 国道和七条出省公路贯通南北，周边有五个在 1—3 小时内可到达的机场，即武夷山、衢州、景德镇、南昌和杭州机场。2009 年 7 月，上饶至武夷山高速公路开工建设，上饶至武夷山高速公路是沈阳至海口国家高速公路——福建宁德至上饶联络线的江西境内段，通过枢纽互通连接至沪昆高速公路，贯通了赣东北与闽东、闽北地区连接，建成之后将大大缩短赣东北、浙西皖南等地通往东南沿海的距离。工程预计在 2011 年 8 月建成通车。上饶市便利的交通，为道路运输业务发展奠定了良好的基础条件。

公司本次拟与上饶汽运集团有限公司股东进行股权合作，最终获得上饶汽运集团有限公司 100% 股权，有利于进一步扩大公司主营业务的市场份额，增强公司道路旅客运输业务的集约化、网络化运营能力，更好地发挥一体化协同效应，提升公司核心竞争力。

## 六、股权合作的风险提示

随着我国经济的进一步发展和居民收入水平的提高，城乡一体化进程的加快，农村小城镇快速成长，旅游业持续升温，人员流动不断增加等因素，以及道路基础设施的不断完善，均为道路客运企业的发展提供了良好机遇。但是，道路运输企业在较长时期内面临着燃油价格上涨、资源节约、成本高企的挑战，另外，高速铁路的加速建设以及火车动车组、城际列车的频繁投放和运行，对道路客运企业拥有的并行或重叠业务形成一定的分流影响，使道路客运企业面临市场竞争加剧的挑战。因此，本次股权合作存在一定的市场风险和盈利能力波动的风险。

## 七、备查文件目录

- 1、公司第六届董事会第八次会议决议；
- 2、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的中铭评报字[2010]第 2033

号《资产评估报告书》。

特此公告。

江西长运股份有限公司董事会

二零一零年十一月八日

江西长运股份有限公司拟收购  
上饶汽运集团有限公司股权项目  
资产评估报告书

中铭评报字[2010]第 2033 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

二〇一〇年七月三十一日

## 目 录

第一部分 注册资产评估师声明.....	1
第二部分 资产评估报告书摘要.....	3
第三部分 资产评估报告书正文.....	6
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...	6
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	10
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.....	22
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	26
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 资产评估报告书附件	
一、江西长运股份有限公司收购上饶汽运集团有限公司股权意向书	
二、委托方、被评估单位企业法人营业执照复印件	
三、委托方、被评估单位承诺函	
四、被评估单位提供的评估基准日 2009 年 12 月 31 日专项审计报告	
五、房屋所有权证一览表及相关权属说明	
六、机动车行驶证一览表及相关权属说明	
七、国有土地使用证一览表及相关权属说明	
八、资产评估机构企业法人营业执照复印件	
九、资产评估机构资产评估资格证书复印件	

- 十、签字注册资产评估师承诺函及资格证书复印件
- 十一、参加评估工作人员名单
- 十二、资产评估业务约定书(中铭评约字[2010]第 2025 号)

## 注册资产评估师声明

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司接受江西长运股份有限公司的委托,对其拟收购上饶汽运集团有限公司股权所涉及的上饶汽运集团有限公司全部资产及相关负债进行了评估,以对其在评估基准日所表现的股东全部权益价值做出合理估算。我们对上饶汽运集团有限公司全部资产及相关负债进行了认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书。现声明如下:

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、负债清单由委托方、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收购 上饶汽运集团有限公司股权项目 资产评估报告书摘要

中铭评报字[2010]第 2033 号

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司接受江西长运股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对其拟收购上饶汽运集团有限公司股权所涉及的上饶汽运集团有限公司全部资产及相关负债进行了评估,以对其在评估基准日所表现的股东全部权益价值做出合理估算。我们按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产和负债在 2009 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了合理反映。现将资产评估情况及评估结果摘要如下:

本项目评估委托方为江西长运股份有限公司。

本项目被评估单位为上饶汽运集团有限公司。

本项目业务约定书约定的其他评估报告使用者包括参与本次股权收购的相关当事方、国有资产监管部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

本项目评估目的是为江西长运股份有限公司拟收购上饶汽运集团有限公司股权提供评估基准日股东全部权益价值参考意见。

本项目评估对象为上饶汽运集团有限公司评估基准日股东全部权益价值,评估范围为上饶汽运集团有限公司的全部资产及相关负债。

本项目评估选用市场价值类型。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。

本项目评估基准日定为:2009 年 12 月 31 日。

本项目评估采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

本项目评估结论:

## (一) 采用收益法得出的评估结果

截止评估基准日 2009 年 12 月 31 日,上饶汽运集团有限公司评估后的净资产价值为 26,245.75 万元,比账面净资产 6,527.06 万元增值 19,718.69 万元,增值

率 302.11%。

(二) 采用资产基础法得出的评估结果

截止评估基准日 2009 年 12 月 31 日，上饶汽运集团有限公司资产账面值为 29,865.15 万元，评估值为 44,910.99 万元，评估增值 15,045.84 万元，增值率 50.38%；负债账面值为 23,338.09 万元，评估值为 23,338.09 万元；净资产账面值为 6,527.06 万元，评估值为 21,572.90 万元，评估增值 15,045.84 万元，增值率 230.51%(评估结论详细情况见资产评估明细表)。

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	8,163.72	8,163.72	-	-
非流动资产	2	21,701.43	36,747.27	15,045.84	69.33
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	1,562.64	1,417.36	-145.28	-9.30
投资性房地产	7	969.46	8,609.21	7,639.75	788.04
固定资产	8	12,056.77	11,590.72	-466.05	-3.87
在建工程	9	1,289.96	471.95	-818.01	-63.41
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-8.37	1,774.00	1,782.37	21,286.23
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	5,827.35	12,884.03	7,056.68	121.10
开发支出	15	-	-	-	-
商 誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	3.62	-	-3.62	-100.00
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>29,865.15</b>	<b>44,910.99</b>	<b>15,045.84</b>	<b>50.38</b>
流动负债	21	18,044.56	18,044.56	-	-
非流动负债	22	5,293.53	5,293.53	-	-
<b>负债合计</b>	<b>23</b>	<b>23,338.09</b>	<b>23,338.09</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>24</b>	<b>6,527.06</b>	<b>21,572.90</b>	<b>15,045.84</b>	<b>230.51</b>

(三) 评估结论的最终取值

通过对收益法和资产基础法评估结果进行分析，我们认为：资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力，整体资产

是由单项资产构成的，但却不是单项资产的简单加总。企业中的各类单项资产，需要投入大量的人力资本以及规范的组织结构来进行正常的生产经营，资产基础法显然无法反映组织这些单项资产的人力资本及企业组织的价值。因此，采用资产基础法确定企业评估值，仅仅包含了有形资产和可确指无形资产的价值，无法体现作为不可确指的无形资产——商誉。同时，资产基础法不能充分体现企业价值评估的评价功能。企业价值本来可以通过对企业未来的经营情况、收益能力的预测来进行评价。而资产基础法只是从资产购建的角度来评估企业的价值，没有考虑企业的运行效率和经营业绩，在这种情况下，假如同一时期的同一类企业的原始投资额相同，则无论其效益好坏，评估值都将趋向一致。这个结果是与市场经济的客观规律相违背的。因此，本评估以收益法的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，截止评估基准日 2009 年 12 月 31 日，上饶汽运集团有限公司股东全部权益价值为 26,245.75 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 2009 年 12 月 31 日起至 2010 年 12 月 30 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。

资产评估机构：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

法定代表人：



注册资产评估师：



二〇一〇年七月三十一日

# 江西长运股份有限公司拟收购 上饶汽运集团有限公司股权项目 资产评估报告书正文

中铭评报字[2010]第 2033 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，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵公司拟收购上饶汽运集团有限公司股权所涉及的上饶汽运集团有限公司全部资产及相关负债进行了评估，以对其在评估基准日所表现的股东全部权益价值做出合理估算。我们按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2009 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了合理反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 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

### (一) 委托方概况

名称：江西长运股份有限公司

住所：南昌市高新开发区火炬大街 759 号

法定代表人：葛黎明

注册资本：人民币壹亿捌仟伍佰柒拾贰万肆仟元整

实收资本：人民币壹亿捌仟伍佰柒拾贰万肆仟元整

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

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(以上国家有专项规定除外)。

公司简介：江西长运股份有限公司是经江西省股份制改革和股票发行联审小

组赣股(1992)第 03 号文批准, 于 1993 年 4 月采取定向募集方式设立的股份有限公司。2002 年 6 月 12 日, 经中国证券监督管理委员会证监发行字(2002)61 号文批准, 公司于 2002 年 7 月 1 日向社会公众发行人民币普通股 3000 万股, 并于 2002 年 7 月 16 日在上海证券交易所正式挂牌交易, 从而成为中国以公路客运为主业的第一家上市公司。公司上市后, 注册资本为 9,286.20 万元。2004 年 10 月 21 日, 根据公司 2004 年第一次临时股东大会决议, 公司以总股本 9286.2 万股为基数, 实施了按每 10 股转增 10 股的分配方案, 转增后公司注册资本为 18,572.40 万元。公司主要从事公路旅客运输、物流、旅游、汽车租赁和物业管理等业务, 目前拥有客运站场 54 个, 营运建制车辆 3784 辆, 经营线路 1248 条, 基本形成了以江西南昌、景德镇、吉安、新余、抚州、婺源、萍乡、安徽马鞍山、黄山为中心, 客运线路覆盖江西及相关营运区域并迅速向周边延伸的公路运输服务网络。2009 年度公司完成营业收入 99,160.00 万元, 实现利润总额 13,839.00 万元, 每股收益达 0.49 元/股, 总资产为 157,922.00 万元。

#### (二) 被评估单位概况

名称: 上饶汽运集团有限公司

住所: 上饶市信州区带湖路 15 号

法定代表人: 陈桂朝

注册资本: 人民币捌仟捌佰万元整

实收资本: 人民币捌仟捌佰万元整

公司类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围: 道路旅客运输; 道路货物运输; 旅游客运; 城市出租车客运; 城市公共汽车客运; 汽车站经营服务; 商品贸易; 汽车经销(除小轿车); 工程建设; 房地产开发; 物业管理; 物流配送; 代理健康保险、旅客平安险、团体人身意外伤害保险; 汽车维修、驾驶员培训、住宿服务(限分支机构经营)(以上项目国家有专项规定凭许可证或资质证经营)。

历史沿革: 上饶汽运集团有限公司成立于 2002 年 5 月, 前身为江西省上饶地区汽车运输总公司, 经上饶市人民政府办公室饶府办字[2002]53 号《关于同意上饶地区汽运总公司按现有资产组建公司制企业的批复》, 由江西省上饶地区汽车运输总公司与 17 位自然人共同出资组建, 初始注册资本为 3035.50 万元, 其中: 江西省上饶地区汽车运输总公司出资 3000 万元, 占注册资本的 98.83%; 17 位自

然人出资 35.50 万元，占注册资本的 1.17%。2003 年 10 月，经上饶市人民政府饶府字[2003]202 号《关于同意整体出让上饶汽运集团有限公司经营产权的批复》文件批准，武汉亿贝实业有限公司通过竞标方式，以 9050 万元的价格取得了上饶汽运集团有限公司经营性资产，以及有效经营期限内的全部客运线路、企业品牌和经营资质，并签署了《上饶汽运集团经营性资产收购合同》。根据上饶汽运集团有限公司股权转让协议，江西省上饶地区汽车运输总公司将其持有公司 98.83% 的股权及 17 位自然人将其持有公司 1.17% 的股权转让给武汉亿贝实业有限公司和自然人薛翀，其中：武汉亿贝实业有限公司持股比例为 99%，自然人薛翀持股比例为 1%。同时，根据上饶汽运集团有限公司股东会决议，公司以资本公积 1964.50 万元转增实收资本，增资后公司注册资本为 5000 万元，其中：武汉亿贝实业有限公司出资 4950 万元，占注册资本的 99%；自然人薛翀出资 50 万元，占注册资本的 1%。2005 年 1 月，根据上饶汽运集团有限公司股东会决议，公司以资本公积 2000 万元转增实收资本，公司股东以货币资金 1800 万元追加投资，增资后公司注册资本为 8800 万元，其中：武汉亿贝实业有限公司出资 8712 万元，占注册资本的 99%；自然人薛翀出资 88 万元，占注册资本的 1%。2007 年 12 月，根据上饶汽运集团有限公司股东会决议，武汉亿贝实业有限公司将其持有公司 3% 的股权以 475.20 万元的价格转让给上饶市汉翔投资有限公司，2.68% 的股权以 424.80 万元的价格转让给上饶市翔昇投资有限公司，9.09% 的股权以 1600 万元的价格转让给福州新德利投资有限公司，16.05 的股权以 2824 万元的价格转让给上饶市闽融投资有限公司；自然人薛翀将其持有公司 1% 的股权以 176 万元的价格转让给上饶市闽融投资有限公司。至此，公司注册资本为 8800 万元，其中：武汉亿贝实业有限公司出资 6000 万元，占注册资本的 68.18%；上饶市闽融投资有限公司出资 1500 万元，占注册资本的 17.05%；福州新德利投资有限公司出资 800 万元，占注册资本的 9.09%；上饶市汉翔投资有限公司出资 264 万元，占注册资本的 3%；上饶市翔昇投资有限公司出资 236 万元，占注册资本的 2.68%。

公司简介：上饶汽运集团有限公司系中(一)型专业道路运输企业，拥有江西省公路运输管理局核发的编号为赣交运管许可赣字 361100100001 号《中华人民共和国道路运输经营许可证》，资质等级为旅客运输壹级企业，具备独立从事道路运输的经营资质。公司下设 9 个机关部室和 28 个基层经营单位。9 个机关部室包括：行政办公室、财务部、企管部、运输部、人力资源部、监审部、机务技术部、

安全保卫部和党群部。28 个基层单位包括：上饶市客运中心站，德兴市、广丰县、铅山县、玉山县、余干县、弋阳县、横峰县、万年县 8 个客运分公司，广丰—上海、余干—南昌、余干—上饶、德兴—上饶 4 个客运专线，驾校、保养厂、安服部等共 16 个二级核算单位，以及上饶汽运客运有限公司、上饶市汽运快速客运有限公司、上饶汽运高速客运有限公司、上饶汽运上广客运有限责任公司、上饶汽运旅游汽车出租有限公司、上饶汽运旅行社有限公司、上饶汽运物业发展有限公司、上饶市顺达车辆综合性能检测有限公司、上饶市新天地广告有限公司、上饶市安泰汽车安全服务有限公司 10 个全资子公司和上饶汽运铅饶客运有限公司、江西南昌港汽车运输有限公司 2 个控股子公司。公司目前的主营业务包括道路旅客运输、城市出租车客运，同时派生出与主营业务相关的旅游客运、汽车站经营服务、物业管理、代理保险、车辆检测、驾驶员培训等业务。公司目前共有客运站 12 个，分布在全市的 9 个县(市区)，其中：一级站 1 个，二级站 8 个，三级站 3 个，上饶客运中心站是交通部核准的上饶地区唯一的一级客运站。公司目前拥有客运班线 327 条，其中：跨省(市)客运班线 101 条，跨地(市)客运班线 68 条，跨县(市)客运班线 74 条，县(市)境内客运班线 84 条，幅射周边 6 省(市)，营运里程 7 万多公里，主要客运班线采用公车经营方式，县(市)境内客运班线采用责任经营方式。公司目前共有客运车辆 832 辆，其中：高级客车 255 辆，中级客车 247 辆，普通客车 330 辆。公司目前拥有城市出租车 134 辆，占上饶地区城市出租车总量的 30%以上，主要采用责任经营方式。公司目前拥有员工 1013 人，2009 年底，公司总资产约 3.24 亿元，净资产约 7000 万元，2009 年实现营业收入约 1.76 亿元，实现净利润约 1500 万元。

### (三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本项目业务约定书约定的其他评估报告使用者包括参与本次股权收购的相关当事方、国有资产监管部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

本项目评估目的是为江西长运股份有限公司拟收购上饶汽运集团有限公司股权提供评估基准日股东全部权益价值参考意见。

江西长运股份有限公司与上饶汽运集团有限公司股东武汉亿贝实业有限公司、上饶市闽融投资有限公司于 2010 年 5 月 16 日签署了《江西长运股份有限公

司收购上饶汽运集团有限公司股权意向书》。

### 三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为上饶汽运集团有限公司评估基准日股东全部权益价值，评估范围为上饶汽运集团有限公司的全部资产及相关负债。委估资产和负债具体项目及账面金额如下：

项 目	账面价值(万元)
流动资产	8,163.72
非流动资产	21,701.43
其中：长期股权投资	1,562.64
投资性房地产	969.46
固定资产	12,056.77
在建工程	1,289.96
固定资产清理	-8.37
无形资产	5,827.35
长期待摊费用	3.62
<b>资产总计</b>	<b>29,865.15</b>
流动负债	18,044.56
非流动负债	5,293.53
<b>负债合计</b>	<b>23,338.09</b>
<b>净 资 产</b>	<b>6,527.06</b>

上饶汽运集团有限公司评估基准日会计报表业经中磊会计师事务所有限责任公司江西分所审计，并出具了中磊赣专审字[2010]第018号《专项审计报告》。

### 四、价值类型及其定义

根据本项目特定评估目的，本次评估所选用的价值类型为市场价值。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。

## 五、评估基准日

- 1、本项目评估基准日定为：2009 年 12 月 31 日。
- 2、评估基准日是委托方根据以下具体情况确定的。
  - (1) 与会计报表编制日一致，为利用会计信息提供方便；
  - (2) 与资产清查日较接近；
  - (3) 与经济行为实现日较接近。
- 3、本项目评估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) 法律依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 3、《资产评估操作规范意见(试行)》（国资办发[1996]23 号）；
- 4、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第 3 号）；
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 8、《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006]307 号）；
- 9、其他有关法律法规。

### (二) 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——业务约定书》；
- 6、《资产评估准则——机器设备》；
- 7、《资产评估准则——不动产》；
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 9、《企业价值评估指导意见(试行)》；

- 10、《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》。

#### **(三) 行为依据**

- 1、江西长运股份有限公司与上饶汽运集团有限公司股东武汉亿贝实业有限公司、上饶市闽融投资有限公司于 2010 年 5 月 16 日签署的《江西长运股份有限公司收购上饶汽运集团有限公司股权意向书》；
- 2、资产评估业务约定书(中铭评约字[2010]第 2025 号)。

#### **(四) 权属依据**

- 1、企业法人营业执照；
- 2、房屋所有权证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、国有土地使用证；
- 5、其他重大合同协议、产权证明文件。

#### **(五) 取价依据及其他相关参考资料**

- 1、国家统计局公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数，中国人民银行公布的人民币存、贷款利率；
- 2、《2010 年机电产品报价手册》；
- 3、《关于发布(汽车报废标准)的通知》(国经贸经[1997]456 号)；
- 4、《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸经[1998]407 号)；
- 5、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202 号)；
- 6、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]294 号)；
- 7、当地机电产品、电子产品市场行情；
- 8、国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-1999；
- 9、《江西省二〇〇四年工程定额》；
- 10、《江西省房屋新旧程度评定标准》；
- 11、当地房地产市场信息、城市建设收费及相关规定；
- 12、当地建设工程造价信息；
- 13、典型工程的工程决算(案例)资料；
- 14、国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)；
- 15、《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；

- 16、《江西省城市国有土地使用权出让和划拨管理条例》；
- 17、当地基准地价及地价信息；
- 18、《全国资产评估价格信息》；
- 19、《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 20、被评估单位提供的评估基准日专项审计报告、资产评估申报表及企业关于进行资产评估有关事项的说明；
- 21、被评估单位提供的企业历年经营数据、企业未来盈利预测及相关资料；
- 22、评估人员收集的市场价格分析资料；
- 23、评估人员从wind资讯网收集到的上市公司信息；
- 24、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。

## 七、评估方法

根据本项目评估目的和评估对象的特点，我们分别采用收益法和资产基础法对上饶汽运集团有限公司评估基准日全部资产及相关负债进行评估，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) 收益法评估

本次采用收益法对上饶汽运集团有限公司进行评估。本评估采用合并报表口径，以基准日后若干年度内的企业经营现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算出营业性资产价值，然后再加上非经营性资产价值(或减非经营性负债)和溢余资产价值得出企业整体价值，在企业整体价值的基础上进行调整得出股东全部权益价值。

#### 1、评估模型

以今后若干年为预测期，对预测期内的各年企业净现金流进行逐年预测并按照一定折现率分别折成现值；设预测期后企业净现金流除资本性支出及营运资金追加额外，其余项目与预测期末年保持一致，直至永远，将该等额无穷收益系列先统一折成预测期末年之值(终值)，再由预测期末年折为现值；两者之和即为企业营业性资产价值。

#### 2、计算公式

股东全部权益价值=营业性资产价值+非经营性资产价值(或减非经营性负

债)+溢余资产价值-基准日有息负债

### 3、预测期和永续期

现金流量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，详细预测期和后续期(永续期)。

本次评估的逐年预测期为 2010 年至 2014 年，2014 年后为永续期。

### 4、净现金流量的确定

本次评估采用的企业净现金流数据计算公式如下：

预测期内每年净现金流量=预测息税前利润×(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金追加额

### 5、营业性资产价值的确定

营业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 ——营业性资产价值

R<sub>i</sub> ——未来第 i 年自由现金流量

r ——折现率

t ——逐年预测期限

P<sub>n</sub> ——永续年期自由现金流量

i ——收益计算年期

### 6、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量，则折现率应选取加权平均资本成本(WACC)。计算公式为：

$$WACC = K_e \times [E / (E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D / (E+D)]$$

式中：E ——权益的市场价值

D ——债务的市场价值

K<sub>e</sub> ——权益资本成本

K<sub>d</sub> ——债务资本成本

T ——被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取。计算公式为：

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + \alpha \\ &= R_f + R_{pm} \times \beta + \alpha \end{aligned}$$

式中：R<sub>f</sub>——目前的无风险利率

E(R<sub>m</sub>)——市场预期收益率

R<sub>pm</sub>——市场风险溢价

β——权益的系统风险系数

α——企业特定的风险调整系数

## 7、现金流折现时间的确定

考虑到企业经营产生的现金流，一般不是在全年均匀的发生，根据公路客运企业的特点(主要的收入在上半年实现)，本次评估假定现金流于期中实现，相应折现时点按年中折现考虑。

## 8、非经营性资产和溢余资产价值的确定

非经营性资产和溢余资产都可以认为是企业持续运营中并不必需的资产，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等。

## 9、股东全部权益价值的确定

预测期内各年净现金流按年中折现考虑。永续期净现金流按以下方法计算，资本性支出按预测期末年折旧与摊销之和确认；永续期收入与预测期末年相同，所以永续期不再追加营运资金；除资本性支出及营运资金追加额外其余项目与预测期末年保持一致。将依上述方法计算的永续期末年净现金流进行折现，再将预测期、永续期净现金流折现值相加后得出企业的营业性资产价值，然后分析非经营性资产(或非经营性负债)和溢余资产确定企业股东全部权益价值。

### (二) 资产基础法评估

资产基础法是以重置各项资产为假设前提，根据分项资产的具体情况，采用适宜的方法分别评定估算企业各分项资产价值并累加求和，再扣减相关负债，得出资产基础法下企业整体价值的评估值。

现就上饶汽运集团有限公司的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：按核对无误后的账面值作为评估值。

(2) 交易性金融资产：系被评估单位持有的 2008 年记账式(十期)国债，按本金加持有期利息计算评估值。

(3) 各种应收款项：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，对很可能收不回而又难以确定收不回数额的部分款项预计了损失。

(4) 预付款项：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。

(5) 存货：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、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。由于委估存货库存时间短、流动性强、市场价格变化不大，因此本评估以核实后的账面值作为评估值。

## 2、长期股权投资评估

本评估对被投资单位进行了整体评估，根据评估后的净资产乘以股权比例确定长期股权投资评估值。

## 3、房屋建筑物类资产评估

委估房屋建筑物主要分为两类，一类是车站站房、办公用房及相关配套设施，该类房屋建筑物宜采用重置成本法进行评估；另一类是写字楼、商铺等商业用房，评估可采用市场法和收益法进行。由于目前房地产市场的租售比悬殊较大，采用收益法评估已不能真实反映房地产市场价格，而该类房产所在区域二手房交易市场发育较完善，成功交易实例较多，因此本次选用市场法对该类房产进行评估。

### (1) 重置成本法

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或类似房产所需的各项成本费用，求得委估对象在评估时点的房屋建筑物价值。

其计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

重置全价=工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

#### ① 重置全价的确定

主要依据对评估对象的现场勘察记录、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，针对不同情况对评估范围内的建筑物进行重置全价的估算。

a. 工程造价的确定

对主要工程选择类似工程比较调整法进行估算，依工程量、建筑面积、房屋结构、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

经调查，根据当地的有关规定，凡企业在开发区兴建的项目，其前期及其他费用采取零规费优惠政策，仅需缴纳：工程质量监督费、工程监理费、勘测设计费、建设单位管理费、招标费及服务费。本次评估参照当地的相关规定，依项目的特征计取前期及其他费用，前期及其他费用收取标准详见下表：

土建工程造价前期及其他取费依据

项目名称	计算公式	费率	文件号
勘测设计费	建安工程造价×	3.0%	国家计委、建设部[2002]10号
招标费及服务费	建安工程造价×	0.7‰	赣价房字[2000]7号/赣财综[2001]9号
工程质量监督费	建安工程造价×	1.8‰	赣价收费字[2002]39号
工程监理费	建安工程造价×	1.0%	参照有关规定
建设单位管理费	建安工程造价×	1.5%	财建[2002]394号

c. 资金成本的确定

根据房屋构筑物的造价、工期和评估基准日银行贷款利率计算。

② 成新率的确定

主要依据已使用年限，结构、装修、设备采用现场目测法，结合耐用年限及综合因素确定。其计算公式如下：

$$Z=Z1X1+Z2X2$$

式中：

Z——计算分析后的成新率

X1、X2——权重系数（一般 X1=0.4、X2=0.6）

Z1——耐用年限成新率

$$Z1 = [1 - (\text{已使用年限} \div \text{耐用年限}) \times (1 - \text{残值率})] \times 100\%$$

各类结构房屋构筑物的耐用年限及残值率

项目 \ 结构	钢混结构 (轻钢结构)	砖混(混合)结构	构筑物
耐用年限	50-60	30-50	20-40
残值率%	0-6	2-4	0

## Z2——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 4 类：外墙面、内墙面、门窗、顶棚；设备部分 3 类：电照、水卫、通风；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。其计算公式如下：

$$Z2 = \sum_{i=1}^n Fi \times Ii$$

式中：Z2 ——现场观测的成新率

Fi——各影响因素的计分值

Ii——各影响因素的权重值

n ——各影响因素的个数

## (2) 市场比较法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房产进行比较，对这些类似房产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。由于估价对象与所选取的参照物不存在完全相同的情况，因此，在评估时需对参照物进行相关因素的修正和调整。

## ① 市场比较法估价的操作步骤

- a. 搜集交易实例；
- b. 选取可比实例；
- c. 进行交易情况修正；
- d. 进行交易日期修正；
- e. 进行区域因素修正；
- f. 进行个别因素修正；
- g. 求取比准价格。

## ② 各类情况因素修正

a. 交易情况修正：可比实例的交易价格可能受交易中的一些特殊因素(如：交易双方有利害关系；急于出售或购买；受债权债务关系影响；交易双方或某一方对市场行情缺乏了解或有特别动机、偏好；相邻房地产合并交易；特殊方式的交易；交易税费非正常负担；其他非正常交易等)的影响，使其偏离正常的市场价格。参照物的交易价格为特殊情况下形成的交易价格，将其调整为正常情况下的交易价格。

b. 交易日期修正：参照物的交易时间与估价时点不一致时，根据价格变动指数或其他方法将参照物的价格调整为估价时点时的价格。可比实例的交易价格是其交易日期时的价格，是在其交易日期时的房地产市场状况下形成的。如果交易日期与估价时点不同，房地产市场状况可能发生了变化，如政府出台新的政策措施、利率发生变化、出现通货膨胀或通货紧缩等，从而房地产价格就有可能不同。

c. 区域因素修正：内容主要如繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共服务设施完备程度、城市规划限制等影响房地产价格的因素。

d. 个别因素修正：内容主要包括如面积大小、形状、临路状况、基础实施完备程度以及新旧程度、装修、平面布置、工程质量、建筑结构、楼层、朝向等影响房地产价格的因素。

③ 市场比较法的计算公式

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{交易日期修正 } (\quad)}{100} \times \frac{\text{区域因素修正 } 100}{(\quad)} \times \frac{\text{个别因素修正 } 100}{(\quad)}$$

$$\text{估价对象价格} = \sum_{i=1}^n \text{第 } i \text{ 个可比实例求取的比准价格} / n$$

4、设备类资产评估

依据评估目的，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成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(1) 机器设备及电子设备评估

① 重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装费+基础费

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和收集到的现价资料，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。

基础费的确定：根据设备的具体情况，无设备基础的不考虑该项费用；小型设备的基础费用含在设备安装费中一并考虑；其他设备按照实际情况考虑基础费率。

本次评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)、运输费用较低，主要参照现行市场购置的价格确定重置价。

对于一些难以获得市场价格的设备重置成本，采用分类物价指数法评定估算。

② 综合成新率的确定

价值量较大设备成新率，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，即：

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-实际已使用年限/经济使用年限)×100%

对于价值量较小的一般设备，采用理论成新率乘以现场勘察调整系数法，确定其综合成新率。其计算公式为：

综合成新率=理论成新率×现场勘察调整系数

(2) 车辆评估

① 重置成本的确定

根据委估车辆所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车及牌照等费用确定重置成本。

重置成本=汽车购置价+购置附加税+验车及牌照等费用

② 综合成新率的确定

由于无法全面准确获得车辆的已行驶里程数，本次评估以其使用年限作为成新率计算的主要依据。其计算公式为：

成新率 = (1 - 车辆已使用年限 / 车辆可使用年限) × 100%

## 5、在建工程评估

本评估根据其实际发生的建安工程费用确定评估值。

## 6、固定资产清理评估

本评估根据其清理后的净收益确定评估值。

## 7、土地使用权评估

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估价对象取得背景、具体特点、估价目的等，选择适当的估价方法。根据委估宗地实际状况，本次估价拟采用成本逼近法、基准地价系数修正法、市场比较法来测算宗地地价。

### (1) 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，并考虑个别因素修正、土地利用修正、宗地成熟程度修正、年期修正来确定土地价格的一种估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格 = (土地取得费及税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 个别因素修正系数 × 土地利用修正系数 × 宗地成熟程度修正系数 × 年期修正系数

### (2) 基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法就是指求取一宗待估宗地价值时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域因素、个别因素、市场行情、土地使用权年限、开发程度、规划条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。其计算公式为：

$$V = V_{1b} \times (1 + \sum K_i) \times K_j$$

式中：V——待估宗地地价

$V_{1b}$ ——待估宗地所在土地级别的基准地价

$K_i$ ——宗地区域因素及个别因素修正系数

$K_j$ ——其他因素修正系数

### (3) 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，且在估价期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——估价宗地价格

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——估价对象估价期日地价指数/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

## 8、其他无形资产评估

本评估以各项资产在受益期内尚存的资产或权利价值确定评估值。

## 9、长期待摊费用评估

本评估以各项费用在受益期内尚存的权利价值确定评估值。

## 10、负债评估

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2010年5月10日开始，至2010年7月31日工作结束。

### (一) 前期准备阶段

根据资产评估工作的需要，我们向被评估单位布置资产评估申报表，协助被评估单位进行资产申报工作，同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划。

### (二) 现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行评估，具体步骤如下：

- 1、听取被评估单位有关人员对企业情况以及待评估资产历史和现状的介绍。
- 2、对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与被评估单位有关财务记录数据进行核实。

- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，对资产状况进行察看、抽检、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。
- 4、根据委估资产的产权状况和特点，制订各类资产的具体评估方法。
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，设备购置合同以及有关往来账目、发票等财会资料。
- 6、了解工程概况，查阅预算及决算材料，调阅资产移交清册、设备运行记录、维修及事故记录等有关资料。
- 7、开展市场调研、询价工作。
- 8、对被评估单位实物资产及债权债务进行评估，测算评估值。
- 9、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。

#### （三）评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

#### （四）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经评估机构内部审核，并向委托方提交资产评估报告书初稿，征询委托方意见，经反复复核确认资产评估结果客观反映了被评估单位的资产状况后，向委托方提交正式资产评估报告书。

### 九、评估假设

本评估报告系在以下评估假设条件下制作完成的：

- 1、本评估以评估报告所列明的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、针对评估基准日资产的实际状况，本评估假设企业持续经营；
- 4、本评估假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
- 5、除非另有说明，本评估假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6、本评估假设公司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；

7、本评估假设公司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；

8、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；

9、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；

10、本评估假设被评估资产均在可预知的法律、经济、技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用和维护状态；

11、本评估假设被评估单位提供的财务会计、法律权属等基础资料真实、准确、完整；

12、本评估假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；

13、本评估假设被评估单位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。

提醒报告使用者，在以上假设条件发生变化时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### (一) 采用收益法得出的评估结果

截止评估基准日 2009 年 12 月 31 日，上饶汽运集团有限公司评估后的净资产价值为 26,245.75 万元，比账面净资产 6,527.06 万元增值 19,718.69 万元，增值率 302.11%。

### (二) 采用资产基础法得出的评估结果

截止评估基准日 2009 年 12 月 31 日，上饶汽运集团有限公司资产账面值为 29,865.15 万元，评估值为 44,910.99 万元，评估增值 15,045.84 万元，增值率 50.38%；负债账面值为 23,338.09 万元，评估值为 23,338.09 万元；净资产账面值为 6,527.06 万元，评估值为 21,572.90 万元，评估增值 15,045.84 万元，增值率 230.51%（评估结论详细情况见资产评估明细表）。

## 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	8,163.72	8,163.72	-	-
非流动资产	2	21,701.43	36,747.27	15,045.84	69.33
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	1,562.64	1,417.36	-145.28	-9.30
投资性房地产	7	969.46	8,609.21	7,639.75	788.04
固定资产	8	12,056.77	11,590.72	-466.05	-3.87
在建工程	9	1,289.96	471.95	-818.01	-63.41
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-8.37	1,774.00	1,782.37	21,286.23
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	5,827.35	12,884.03	7,056.68	121.10
开发支出	15	-	-	-	-
商 誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	3.62	-	-3.62	-100.00
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>29,865.15</b>	<b>44,910.99</b>	<b>15,045.84</b>	<b>50.38</b>
流动负债	21	18,044.56	18,044.56	-	-
非流动负债	22	5,293.53	5,293.53	-	-
<b>负债合计</b>	<b>23</b>	<b>23,338.09</b>	<b>23,338.09</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>24</b>	<b>6,527.06</b>	<b>21,572.90</b>	<b>15,045.84</b>	<b>230.51</b>

## (三) 评估结论的最终取值

通过对收益法和资产基础法评估结果进行分析，我们认为：资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力，整体资产是由单项资产构成的，但却不是单项资产的简单加总。企业中的各类单项资产，需要投入大量的人力资本以及规范的组织结构来进行正常的生产经营，资产基础法显然无法反映组织这些单项资产的人力资本及企业组织的价值。因此，采用资产基础法确定企业评估值，仅仅包含了有形资产和可确指无形资产的价值，无法体现作为不可确指的无形资产——商誉。同时，资产基础法不能充分体现企业价值评估的评价功能。企业价值本来可以通过对企业未来的经营情况、收益能力的

预测来进行评价。而资产基础法只是从资产购建的角度来评估企业的价值，没有考虑企业的运行效率和经营业绩，在这种情况下，假如同一时期的同一类企业的原始投资额相同，则无论其效益好坏，评估值都将趋向一致。这个结果是与市场经济的客观规律相违背的。因此，本评估以收益法的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，截止评估基准日 2009 年 12 月 31 日，上饶汽运集团有限公司股东全部权益价值为 26,245.75 万元。

### 十一、特别事项说明

1、我们对委估资产的法律权属进行了必要的关注。提供有关评估对象真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为评估对象法律权属的确认和保证依据。若被评估单位不拥有前述评估对象的所有权或使用权，或对前述评估对象的所有权或使用权存在部分限制，则前述评估对象的评估结果和整体评估结果会受到影响。

2、资产基础法评估结论中，应收款项(包括应收账款和其他应收款)评估值是在核实后的账面余额基础上，扣减评估预计损失得出的。评估预计损失采用了财务上计算坏账准备的方法账龄分析法，不同账龄预计损失的比例分别为：1 年以内 0%，1-2 年 10%，2-3 年 30%；3-4 年 50%，4-5 年 80%，5 年以上 100%。上饶汽运集团有限公司及其下属子公司评估预计损失金额详见下表：(金额单位：人民币元)

单位名称	应收账款	其他应收款	合计
上饶汽运集团有限公司	153,251.14	4,756,233.54	4,909,484.68
上饶汽运上广客运有限责任公司		6,700.00	6,700.00
上饶市汽运快速客运有限公司		600.00	600.00
上饶汽运客运有限公司		186,372.72	186,372.72
上饶汽运物业发展有限公司		81,783.80	81,783.80
上饶汽运旅游汽车出租有限公司	240,786.84	77,929.51	318,716.35
上饶汽运高速客运有限公司		3,300.00	3,300.00
合计	394,037.98	5,112,919.57	5,506,957.55

注：以上数据未考虑股权比例对预计损失金额的影响。

3、资产基础法评估结论中，长期股权投资评估值是根据被投资单位整体评估

后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。

4、纳入本次评估的房屋共计 91 栋(项)，房屋建筑面积 74,169.65m<sup>2</sup>。委估房屋中，已办理房屋所有权证的有 65 栋(项)（详见“房屋所有权证一览表”），其中：永平车站办公楼及永平车站 12 间店面为同一房屋所有权证，证载所有权人为江西省上饶地区汽车运输公司永平汽车站，德兴市南门新车站及德兴市泗洲镇车站证载所有权人为上饶汽运德兴公司；未办理房屋所有权证的有 26 栋(项)（详见“未办证房屋一览表”），其中：有 24 栋(项)为根据上饶市交通局饶交字[2004]25 号“关于上饶汽运集团有限公司房屋及建筑物产权移交的通知”的移交资产，有 2 栋(项)为新建房屋。

本评估未办理房屋所有权证房屋的建筑面积是参考上饶市交通局饶交字[2004]25 号“关于上饶汽运集团有限公司房屋及建筑物产权移交的通知”或施工(竣工)图纸，并由评估人员与被评估单位相关人员共同现场核实确定的，若日后办理房屋所有权证时，房管部门的实测面积与本评估所列面积存在差异，应以房管部门的实测面积为准，报告使用者可据此调整评估值。本评估未考虑被评估单位日后办理房屋所有权证时可能存在需要支付的费用。

截止评估基准日，委估的部分房产正处于转让过程中，并签署了房屋买卖合同。本次评估对该部分房产以及同类房产的评估单价是根据房屋买卖合同所签订的价格确定的，该交易价格未考虑交易过程中，出让方应承担的交易税费。即：正处于转让过程中的房产由于转让行为尚未履行，故未考虑交易过程中出让方应承担的交易税费。

评估人员在评估过程中对被评估单位欠付工程款的情况进行了必要的关注。但由于部分工程尚未进行结算，评估人员认为可能存在尚未挂账的欠付工程款，本次评估未考虑被评估单位可能存在的尚未挂账的欠付工程款可能形成的负债，也未考虑其对评估增减值的影响。

5、纳入本次评估的车辆(含子公司)共计 1025 辆（详见“机动车行驶证一览表”），其中：营车辆(含股份制车辆)共计 210 辆，责任经营车辆共计 756 辆，公务用车及其他车辆共计 59 辆。

本评估未对责任经营车辆进行评估，仅以其账面值列示，但考虑到责任经营

车辆的折旧年限与购车押金的摊销年限存在差异，造成责任经营车辆的账面净值大于购车押金的账面余额，虚增了一块资产，故评估人员将其差额作为责任经营车辆评估值的减项单列。具体情况详见下表：

单位名称	责任经营车辆 账面净值(元)	购车押金 账面余额(元)	差额(元)
上饶汽运集团有限公司	43,122,004.65	29,378,169.70	13,743,834.95
上饶市汽运快速客运有限公司	1,003,697.57	660,019.10	343,678.47
上饶汽运客运有限公司	6,475,203.56	4,339,540.49	2,135,663.07
江西南昌港汽车运输有限公司	11,793,061.09	11,793,061.09	-
上饶汽运旅游汽车出租有限公司	500,612.41	500,612.41	-
合计	62,894,579.28	46,671,402.79	16,223,176.49

注：以上数据未考虑股权比例对其差额的影响。

本评估对股份制公营车辆先按重置成本法进行评估，然后按各条线路的股权比例计算出股份制公营车辆评估值。具体情况详见下表：

单位名称	线路名称	数量 (辆)	评估值(元)	股权比例	股权评估值 (元)
上饶汽运集团有限公司	横峰-葛源	8	296,742.00	60.00%	178,045.20
	横峰-上饶	24	2,756,971.00	95.80%	2,641,178.22
	万年-南昌	5	584,113.00	90.20%	526,869.93
	弋阳-上饶	14	1,772,332.00	60.00%	1,063,399.20
	永平-上饶	16	709,172.00	27.00%	191,476.44
	余干-南昌	31	3,619,757.00	35.25%	1,275,964.34
	余干-上饶	8	1,026,641.00	57.12%	586,417.34
上饶汽运客运有限公司	弋阳-上饶	3	305,448.00	60.00%	183,268.80
上饶汽运铅饶客运有限公司	永平-上饶	13	494,692.00	54.00%	267,133.68
江西南昌港汽车运输有限公司	进贤-南昌	1	430,000.00	49.00%	210,700.00
合计		123	11,995,868.00		7,124,453.15

注：以上数据未考虑股权比例对其评估值的影响。

6、受被评估单位未能提供相关的技术资料影响，可能导致评估人员对委估固定资产价值的判断。评估人员虽已尽其执业水平和能力进行了充分的努力，但在根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估结论很可能会受到影响，评估机构及评估人员不承担相应责任。

7、尽管评估人员实施的评估程序已经包括了对固定资产的查看，但这种查看工作仅限于对被评估固定资产可见部分的观察以及相关管理、使用、维护记录的抽查和有限了解等。评估人员虽具备对固定资产性能、使用状况、安全可靠等专业知识了解之能力，但对这些项目进行检测、检验并表达专业意见，已超出本评

估机构的执业范围。

8、纳入本次评估的委估宗地共计 36 宗，面积 251,444.27m<sup>2</sup>。委估宗地中，已办理土地使用证的有 29 宗（详见“国有土地使用证一览表”），其中：铅山县永平车站用地证载使用人为永平汽车站，德兴泗洲镇车站用地证载使用人为上饶地区汽运总公司德兴公司，余干县黄金埠车站用地证载使用人为上饶地区汽车运输公司余干县黄埠汽车站，以上三宗土地为根据上饶市交通局饶交字[2004]51号“关于上饶汽运集团有限公司生产经营性土地移交的通知”的移交资产，土地使用权类型为划拨，面积为移交面积，土地使用证尚未按移交面积进行分割；德兴银城镇南门新车站用地证载使用人为上饶汽运德兴公司，土地总面积为 22,350.00m<sup>2</sup>，其中：划拨用地 21,350.00m<sup>2</sup>，出让用地 1,000.00m<sup>2</sup>；三清山车站用地证载使用人为上饶地区汽运公司玉山公司，土地使用权类型为林地，使用年限为 30 年。未办理土地使用证的有 7 宗（详见“未办证土地使用权一览表”），为根据上饶市交通局饶交字[2004]51号“关于上饶汽运集团有限公司生产经营性土地移交的通知”的移交资产。

本评估未进行土地使用证分割的土地使用权面积及未办理土地使用证的土地使用权面积是根据上饶市交通局饶交字[2004]51号“关于上饶汽运集团有限公司生产经营性土地移交的通知”的移交面积确定的，若日后办理国有土地使用证时，土管部门的实测面积与本评估所列面积存在差异，应以土管部门的实测面积为准，报告使用者可据此调整评估值。本评估未考虑被评估单位日后办理国有土地使用证时可能存在需要支付的费用。

截止评估基准日，委估的部分宗地正处于转让过程中，并签署了土地转让协议。本次评估对该部分宗地的评估值是根据土地转让协议所签订的价格确定的，该交易价格未考虑交易过程中，出让方应承担的交易税费。即：正处于转让过程中的宗地由于转让行为尚未履行，故未考虑交易过程中出让方应承担的交易税费。

本评估设定委估宗地的使用权类型均为出让，评估结论均含有土地出让金。本评估结论未扣除需办理土地出让手续宗地，被评估单位需缴纳的土地出让金。

9、资产基础法评估结论中，长、短期借款评估值为 106,592,432.88 元，除工行上饶信州支行的 690 万元短期借款及人行上饶分行的 123 万元政策性借款外，其余的均为抵押(或含保证)担保借款。长、短期借款具体情况如下：（金额单位：人民币元）

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	月利率%	币种	账面价值	担保方式	抵押标的	保证人
1	中国工商银行上饶信州支行	2009-03-30	2010-03-19	0.4425	人民币	6,900,000.00	信用担保		
2	中国工商银行上饶信州支行	2009-05-18	2010-05-11	0.4425	人民币	3,500,000.00	抵押担保	横房权证岑阳镇字第 0200949 号~第 0200950 号; 横国用(2008)第 017 号	
3	中国工商银行上饶信州支行	2009-05-26	2010-05-26	0.4425	人民币	14,000,000.00	抵押担保	万房权证上坊乡字第 03-C0163 号; 万国用(2008)第 895 号~第 899 号; 饶府国用(2004)第 230 号	
4	中国工商银行上饶信州支行	2009.11.12	2010.11.11	0.4425	人民币	14,600,000.00	抵押担保	房权证上饶市字第 GYYQ00702 号~第 GYYQ00708 号; 饶县国用(2004)第 0605 号	
5	上海浦东发展银行南昌分行	2009-02-12	2010-02-10	0.464625	人民币	10,000,000.00	抵押、保证担保	弋房权证弋江镇字第 5-10249 号; 弋国用(2006)第 1006 号	上饶汽运集团有限公司/武汉亿贝实业有限公司
6	上海浦东发展银行南昌分行	2009-05-25	2010-05-24	0.464625	人民币	15,000,000.00	抵押、保证担保	赣(玉)房权证冰溪镇字第 202419 号; 玉国用(2008)第 068 号	上饶汽运集团有限公司/武汉亿贝实业有限公司
7	交通银行南昌南莲支行	2009.09.25	2010.09.01	0.455775	人民币	10,000,000.00	抵押担保	房权证上饶市字第 214527 号~第 214543 号; 饶府国用(2006)第 250 号	
8	交通银行南昌南莲支行	2009.10.28	2010.10.27	0.455775	人民币	15,000,000.00	保证担保		新天地集团(福建)有限公司
9	上饶市人民银行	1988 年			人民币	1,230,000.00	政策性贷款		
10	交通银行苏州工业园区支行	2009.06.18	2012.06.18	0.45	人民币	3,377,412.97	抵押担保	营运车辆	
11	中国光大银行郑州纬五路支行	2008.01.23	2010.01.22	0.693	人民币	146,250.00	抵押、保证担保	营运车辆	郑州安驰担保有限公司
12	中国光大银行郑州纬五路支行	2008.10.08	2010.10.07	0.66825	人民币	1,325,000.00	抵押、保证担保	营运车辆	郑州安驰担保有限公司
13	中国光大银行郑州纬五路支行	2009.01.05	2011.01.04	0.495	人民币	834,166.67	抵押、保证担保	营运车辆	郑州安驰担保有限公司/郑州宇通客车股份有限公司
14	中国光大银行郑州纬五路支行	2009.05.06	2011.05.05	0.495	人民币	645,000.00	抵押、保证担保	营运车辆	郑州安驰担保有限公司/郑州宇通客车股份有限公司
15	中国光大银行郑州纬五路支行	2009.07.28	2011.07.27	0.495	人民币	348,333.33	抵押、保证担保	营运车辆	郑州安驰担保有限公司/郑州宇通客车股份有限公司
16	中国光大银行郑州纬五路支行	2009.10.21	2011.10.20	0.495	人民币	421,666.67	抵押、保证担保	营运车辆	郑州安驰担保有限公司/郑州宇通客车股份有限公司
17	中国光大银行郑州纬五路支行	2009.12.31	2011.12.30	0.495	人民币	2,440,000.00	抵押、保证担保	营运车辆	郑州安驰担保有限公司/郑州宇通客车股份有限公司
18	江苏银行苏州中新支行	2008.04.08	2010.04.08	0.525	人民币	109,061.10	抵押担保	营运车辆	
19	江苏银行苏州中新支行	2008.11.10	2011.05.10	0.61875	人民币	5,026,236.59	抵押担保	营运车辆	
20	交通银行厦门分行	2009.11.06	2011.11.06	0.45	人民币	825,000.00	抵押担保	营运车辆	
21	交通银行厦门分行	2009.12.10	2012.12.10	0.45	人民币	864,305.55	抵押担保	营运车辆	
合 计						106,592,432.88			

10、资产基础法评估结论中，应交税费的评估值是以核实后的账面值认定的，应交税费的实际金额应以税务机关的税务清算为准。

11、资产基础法评估结论中，预计负债的评估值为企业根据行车事故可能在评估基准日后形成的赔付损失挂账。由于行车事故尚未结案，因此行车事故的赔付损失需待结案后最终认定。上饶汽运集团有限公司及其下属子公司预计负债挂账金额详见下表：

单位名称	内容	金额
上饶汽运集团有限公司	赣 E02041	60,284.00
上饶汽运上广客运有限责任公司	赣 E01789	81,000.00
	赣 E01125	28,000.00
上饶汽运旅游汽车出租有限公司	赣 EX0068	60,000.00
江西南昌港汽车运输有限公司	赣 A26653	100,000.00
合计		329,284.00

注：以上数据未考虑股权比例对预计负债金额的影响。

12、本次收益法评估中，对上饶汽运集团有限公司未来收入、成本的预测是建立在企业的历史数据及资料基础上，并结合企业的未来经营计划、发展规划做出的。我们的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。

13、本次收益法评估中，没有考虑通货膨胀因素对评估对象价值的影响。

14、本评估结论未考虑评估增减值可能产生纳税义务的变化。

15、本次评估没有考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

以上事项可能会影响评估结论，评估报告使用者应特别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评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，由于评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果，我们不承担任何责任。

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

4、本评估报告须经国有资产管理部门核准或备案后方可生效。

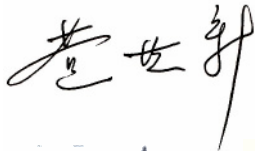
5、本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从2009年12月31日起至2010年12月30日内有效。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为2010年7月31日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

法定代表人：



注册资产评估师：



二〇一〇年七月三十一日

# 注册资产评估师承诺函

江西长运股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟收购上饶汽运集团有限公司股权所涉及的上饶汽运集团有限公司全部资产及相关负债进行了评估，并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：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致；
- 3、对评估对象所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到任何干预并独立进行。

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



二〇一〇年七月三十一日

## 参加评估工作人员名单

欧阳琪	注册资产评估师
刘 洋	注册资产评估师
黄少华	注册资产评估师
钟永明	房 产 工 程 师
周建佐	房 产 工 程 师
吴苏新	设 备 工 程 师
熊运荣	评 估 人 员
高 瑛	评 估 人 员
刘 莉	评 估 人 员
余雪艳	评 估 人 员