

BG-1

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020166202100572

资产评估报告名称： 江西长运股份有限公司拟转让控股子公司股权所涉及的江西法水森林温泉有限公司股东全部权益

资产评估报告文号： 中铭评报字[2021]第2072号

资产评估机构名称： 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

签字资产评估专业人员： 王荷花(资产评估师)、蔡爱明(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

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控股子公司股权所涉及的

江西法水森林温泉有限公司股东全部权益

## 资产评估报告

中铭评报字[2021]第 2072 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

二〇二一年四月三十日

## 目录

第一部分 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 .....	8
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	8
二、评估目的 .....	14
三、评估对象和评估范围 .....	14
四、价值类型及其定义 .....	17
五、评估基准日 .....	17
六、评估依据 .....	18
七、评估方法 .....	20
八、评估程序实施过程和情况 .....	30
九、评估假设 .....	31
十、评估结论 .....	32
十一、特别事项说明 .....	34
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	36
十三、资产评估报告日 .....	37
第四部分 资产评估报告附件 .....	38



## 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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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。

三、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。

四、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。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

七、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；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、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；已经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。

九、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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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，亦不承担责任。

# 江西长运股份有限公司拟转让控股子公司股权所涉及的 江西法水森林温泉有限公司股东全部权益 资产评估报告摘要

中铭评报字[2021]第 2072 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，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控股子公司股权所涉及的江西法水森林温泉有限公司股东全部权益在 2020 年 9 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、经济行为：根据《江西长运股份有限公司党委 2020 年第八次会议纪要》（赣长运党字（2020）47 号，江西长运股份有限公司拟转让江西法水森林温泉有限公司股权，委托我公司对该经济行为涉及的江西法水森林温泉有限公司股东全部权益进行评估。

二、评估目的：合理确定江西法水森林温泉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实施上述经济行为供价值参考意见。

三、评估对象：江西法水森林温泉有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

四、评估范围：江西法水森林温泉有限公司在评估基准日的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2020 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：资产基础法和市场法。

八、评估结论：本次评估采用资产基础法和市场法进行评估，评估结论取资产基础法结果。经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 12,144.73 万元，评估价值 12,164.70 万元，评估价值较账面价值评估增值 19.97 万元，增值率为 0.16%；总负债账面价值为 561.00 万元，评估价值 561.00 万元；净资产账面价值为 11,583.73 万元，净资产评估价值 11,603.70 万元，评估

价值较账面价值评估增值 19.97 万元，增值率为 0.17%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：江西法水森林温泉有限公司

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 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	1,021.95	1,038.94	16.99	1.66
非流动资产	2	11,122.78	11,125.76	2.98	0.03
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	200.00	200.12	0.12	0.06
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	7,627.88	7,666.73	38.85	0.51
在建工程	9	63.18	-	-63.18	-100.00
无形资产	10	3,122.91	3,150.11	27.20	0.87
固定资产清理	11	-	-	-	-
长期待摊费用	12	108.81	108.81	-	-
递延所得税资产	13	-	-	-	-
其他非流动资产	14	-	-	-	-
资产总计	15	12,144.73	12,164.70	19.97	0.16
流动负债	16	561.00	561.00	-	-
非流动负债	17	-	-	-	-
负债合计	18	561.00	561.00	-	-
净 资 产	19	11,583.73	11,603.70	19.97	0.17

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相



关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估最终结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据江西法水森林温泉有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。据此承诺，本项目以资产无任何产权瑕疵为假设前提对资产进行评估，未考虑产权瑕疵因素对评估结论可能产生的影响。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据江西法水森林温泉有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（六）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估所涉及的账面价值由江西法水森林温泉有限公司聘请江西惠普会计师事务所有限责任公司审计并出具了赣惠普内审字[2021]第 035 号无保留意见审计报告，经审计待估资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、其它资产五类，资产总额合计为 12,144.73 万元，待估负债为流动负债，负债总额合计为 561.00 万元，净资产总额合计为 11,583.73 万元。

（七）重大期后事项

根据江西法水森林温泉有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（八）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，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，但并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等进行判断。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据江西法水森林温泉有限公司的承诺，确定纳入测试范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(十) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据江西法水森林温泉有限公司的承诺, 确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十一) 本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任; 评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露, 不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证, 对该资料及其来源确认或者发表意见超出了评估专业人员的执业范围。

(十二) 本次评估中, 我们参考和采用了江西法水森林温泉有限公司历史及评估基准日的财务报表, 以及我们在同花顺资讯中寻找的有关对比公司的财务报告相关数据。我们的评估工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和可比上市公司数据, 我们假定上述财务报表数据和有关可比上市公司数据均真实可靠。我们评估依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证, 也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

(十三) 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的, 应交税费应以税务机关的税务清算为准。

(十四) 本次评估实物资产采用了不含税价值进行评估。

(十五) 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, 委托人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, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

(十六) 审计披露事项对评估值的影响

本次评估审计无特别披露事项。

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、评估结论的使用有效期: 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定



“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”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2020 年 9 月 30 日起至 2021 年 9 月 29 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2021 年 4 月 30 日，为评估结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



## 江西长运股份有限公司拟转让控股子公司股权所涉及的 江西法水森林温泉有限公司股东全部权益

### 资产评估报告正文

中铭评报字[2021]第 2072 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，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控股子公司股权所涉及的江西法水森林温泉有限公司股东全部权益在 2020 年 9 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为江西长运股份有限公司，被评估单位为江西法水森林温泉有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为股权转让所涉及的相关当事方、工商行政管理部门和法律、行政法规规定的使用人。

##### （一）委托人概况

##### 1.基本工商信息

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：江西省南昌市红谷滩区平安西二街 1 号

法定代表人：王晓

注册资本：28447.68 万元人民币

成立日期：1995 年 3 月 10 日

营业期限：1995-03-10 至 无固定期限

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）

##### 2.公司概况



江西长运股份有限公司前身是国有企业江西长途汽车运输公司，于 1993 年 4 月 3 日以定向募集方式设立，是一家具有道路旅客运输一级资质的企业，主要从事道路客运、客运站点建设及维护运营、旅游服务、物流、汽车租赁和物业管理等业务。2002 年 7 月，公司在上海证券交易所首次公开发行股票并上市，成为中国资本市场中第一家以道路客运为主业的上市公司。股票简称：江西长运，股票代码：600561，是交通运输部“重点联系道路运输企业”。

江西长运始终坚持以改革创新促发展的思路，树立起现代企业经营管理理念，并充分利用上市公司这个平台，积极实施“走出南昌，立足江西，面向全国”的战略规划。自 2002 年上市后，江西长运紧紧把握道路运输行业集约化经营、规模化发展的趋势，通过国有企业改制、与民营企业合作及市场化竞价等三种方式进行跨区域合作，先后成功与景德镇、吉安、黄山、马鞍山、新余、抚州、婺源、萍乡、上饶、鄱阳、鹰潭、德兴、于都等多家当地客运公司达成合作，并组建了新余、吉安、鹰潭、景德镇、婺源五个公交公司，并购景德镇恒达物流有限公司和江西法水森林温泉有限公司，形成了具有长运特色的合作共赢发展模式，同时也积累了丰富的并购重组经验与人才。

目前公司在江西省 11 个地级市中已拥有 9 个地级市的站场资源和班线资源，并已拥有 5 个地级市的公交站场和公交运营线路，在南昌市物流集散地和景德镇物流园等物流基地布局也已取得实质进展。在江西省道路客运市场已形成规模优势、网络优势、集约化优势和一体化协同优势，为江西领军企业 50 强，位列“中国道路运输企业 100 强”前十位，荣膺中国交通运输协会地方客运协作委员会“首批全国交通运输客运行业优质服务示范企业”，被中国交通企业管理协会先后评为全国交通运输节能减排“优秀贡献企业”。

### 3. 股权结构

根据公开资料查询，江西长运主要股东持股情况如下：

序号	股东	股权比例	持股数(股)
1	江西长运集团有限公司	23.09%	65,676,853
2	南昌市政公用投资控股有限责任公司	16.67%	47,412,800
3	洪云	1.66%	4,721,600
4	发达控股集团有限公司	1.53%	4,360,000
5	江西省投资集团有限公司	1.45%	4,127,361
6	原俊锋	1.02%	2,901,000
7	吴晓春	0.61%	1,739,730
8	雷晓芳	0.59%	1,689,484
9	赵玉佩	0.59%	1,673,300
10	赵委	0.57%	1,612,400
11	蒋建庆	0.40%	1,144,100
	合计	48.18%	137,058,628.00



## (二) 被评估单位概况

### 1. 基本工商信息

企业名称：江西法水森林温泉有限公司(以下简称“法水温泉”)

统一社会信用代码：91361028672407452D

法定代表人：王建仁

类型： 有限责任公司(国有控股)

成立日期：2008-03-13

注册资本：14500 万元人民币

实收资本：14500 万元人民币

营业期限：2008-03-13 至 无固定期限

住所：江西省抚州市资溪县嵩市镇法水村

经营范围：餐饮、住宿、洗浴、旅游、会展、停车洗车、洗衣服务、日用品销售、票务代理（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

江西法水森林温泉有限公司于 2008 年 03 月 13 日由胡永英出资 1,800.00 万元、李彬出资 200.00 万元设立。2015 年 10 月 23 日江西长运股份有限公司与公司原股东签订股权转让协议，股权转让后江西长运股份有限公司持有公司 100% 股权。2015 年 11 月 23 日，江西长运股份有限公司、江西大觉山旅游投资有限公司、上海至尚国际旅行社有限公司对公司进行增资 1.25 亿元，增资后江西长运股份有限公司持有公司 63.5% 股权，江西大觉山旅游投资有限公司持有公司 33.05%，上海至尚国际旅行社有限公司持有公司 3.45% 股权。

### 3. 截至评估基准日，法水温泉股权结构如下表所示：

序号	股东	认缴出资额（万元）	出资方式	出资比例%
1	江西长运股份有限公司	9208	货币	63.5034
2	江西大觉山旅游投资集团有限公司	4792	债权	33.0483
3	上海至尚国际旅行社有限公司	500	货币	3.4483
	合计	14500		100

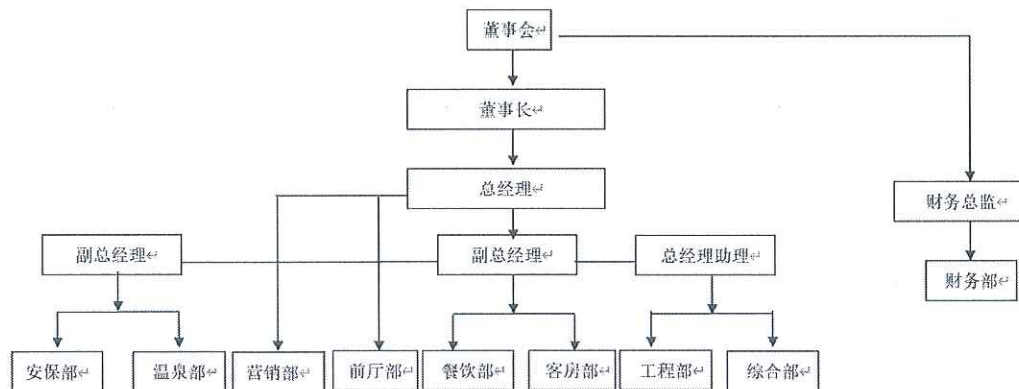
### 4. 公司业务简介

法水温泉主要经营住宿、餐饮、洗浴、旅游、停车等业务，温泉酒店是一家按国家旅游酒店标准投资建设的四星级酒店，拥有客房 232 间，约 420 个床位；餐位 500 个、大小会议室 5 间，并配有健身、棋牌室、台球室、篮球场等，停车位约 100 个。

### 5. 组织机构及人员结构



(1) 公司设置董事会及监事会，董事会对股东负责，分别设董事 7 名、监事 3 名，董事长 1 人。董事会聘请总经理，总经理主持日常工作，并对董事会负责。根据公司提供的《组织架构图》，公司由九个职能部门组成，分别为安保部、温泉部、营销部、前厅部、餐饮部、客房部、工程部、综合部及财务部。公司的机构设置如下：



## (2) 人员结构

截止评估基准日法水温泉在册职工为 72 人，其专业结构、年龄分布、学历状况如下表：

### ①员工岗位结构

专业分类	人数 (人)	占总人数比例	备注
高管	6	8.33%	
中层干部	13	18.06%	
普通员工	53	73.61%	
合计	72	100.00%	

### ②员工学历状况

学历分类	人数 (人)	占总人数比例	备注
本科	2	97.22%	
本科以下学历	70	2.78%	
合计	72	100.00%	

## 6. 长投单位简介

### ①基本工商信息

企业名称：江西法水酒店投资管理有限公司(以下简称“法水酒店”)

统一社会信用代码：91361028MA35G37589

法定代表人：黄先锋

类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2015-12-29

注册资本：200 万元人民币

营业期限：2015-12-29 至无固定期限

住所：江西省抚州市资溪县嵩市镇法水村

经营范围：餐饮、住宿、洗浴；日用品销售、土特产销售、预包装食品销售；会展服务、培训；户外运动；农业开发；饮用水生产；洗涤服务、旅行社业务（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截至评估基准日，法水酒店公司股权结构如下表所示：

序号	股东	认缴出资额（万元）	出资方式	出资比例%
1	江西法水森林温泉有限公司	200	货币	100
合计		200		100

### 7.法水温泉母公司口径近年的财务状况及经营状况

#### 财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/9/30
流动资产	1,415.73	1,226.34	1,021.95
非流动资产	12,085.18	11,675.02	11,122.78
<b>资产总额</b>	<b>13,500.92</b>	<b>12,901.36</b>	<b>12,144.73</b>
流动负债	739.52	748.32	561.00
非流动负债			
<b>负债总额</b>	<b>739.52</b>	<b>748.32</b>	<b>561.00</b>
<b>净资产</b>	<b>12,761.40</b>	<b>12,153.04</b>	<b>11,583.73</b>

#### 经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-9 月
一、营业收入	735.13	497.00	136.73
减：营业成本	763.01	716.38	439.92
减：税金及附加	2.74	1.82	0.74
减：营业费用	19.85	15.72	14.70
减：管理费用	410.70	374.49	238.04
减：财务费用	-5.68	-0.25	-0.06
加：信用减值损失		-18.24	19.06
加：资产减值损失	-3.61		
加：公允价值变动收益		-	-
加：其他收益	1.88	13.74	0.36
二、营业利润	-456.56	-615.67	-551.89
加：营业外收入	0.10	7.65	0.25



项目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-9 月
减：营业外支出	0.53	0.33	0.51
三、利润总额	-456.99	-608.36	-569.31
减：所得税费用			
四、净利润	-456.99	-608.36	-569.31

上述 2018 年、2019 年财务状况和经营状况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（2019）第 205137 号、中兴财光华审会字（2020）第 205184 号无保留意见审计报告；2020 年 1-9 月财务状况和经营状况业经江西惠普会计师事务所有限责任公司审计，并出具了赣惠普内审字[2021]第 035 号无保留意见审计报告。

## 8. 会计准则和税率

### （1）会计制度

法水温泉执行财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 42 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定。

#### ① 会计年度

公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### ② 记账本位币

公司以人民币为记账本位币；编制公司财务报表时所采用的货币为人民币。

#### ③ 重要会计政策及会计估计

重要会计政策及会计估计参考江西惠普会计师事务所有限责任公司出具的审计报告。

### （2）主要税种、税率主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	以温泉、住宿、餐饮销售业务收入为计税依据	6
城市维护建设税	应纳流转税额	5
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为股权转让所涉及的相关当事方、工商行政管理部门和法律、行政法规规定的其他评估报告使用者。

### （四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位控股股东。



## 二、评估目的

根据《江西长运股份有限公司党委2020年第八次会议纪要》（赣长运党字（2020）47号），江西长运股份有限公司拟转让其持有的江西法水森林温泉有限公司股权。本项目评估目的是合理确定江西法水森林温泉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实施上述经济行为提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

评估对象为江西法水森林温泉有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，涉及的评估范围为江西法水森林温泉有限公司在评估基准日的全部资产及负债，具体评估范围以江西法水森林温泉有限公司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江西法水森林温泉有限公司确认的资产、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：

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	占总资产比例	负债种类	账面值	占负债比例
货币资金	40.89	0.34%	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	15.75	0.13%	应付账款	68.95	12.29%
预付款项	3.23	0.03%	预收款项	59.74	10.65%
应收利息			应付职工薪酬	91.05	16.23%
应收股利			应交税费	0.91	0.16%
其他应收款	794.21	6.54%	应付利息		
存货	159.39	1.31%	其他应付款	340.35	60.67%
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	8.48	0.07%	其他流动负债		
流动资产合计	1021.95	8.41%	流动负债合计	561.00	100.00%
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	200.00	1.65%	专项应付款		
投资性房地产			预计负债		
固定资产	7627.88	62.81%	递延所得税负债		

资产种类	账面值	占总资产比例	负债种类	账面值	占负债比例
在建工程	63.18	0.52%	其他非流动负债		
工程物资			非流动负债合计		
固定资产清理					
无形资产	3122.91	25.71%			
长期待摊费用	108.81	0.90%			
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计	11122.78	91.59%	负债合计	561.00	100.00%
资产总计	12,144.73	100.00%	净资产	11583.73	

以上数据业经江西惠普会计师事务所有限责任公司审计，并出具了赣惠普内审字[2021]第 035 号无保留意见审计报告。

## （二）纳入评估范围内的实物资产的情况

纳入评估范围内的实物资产主要为存货、固定资产、土地，情况介绍如下：

### （1）存货

企业申报的存货包括材料采购、原材料、在库周转材料、库存商品，截至评估基准日，存货账面值为 1,593,908.55 元，未计提存货跌价准备，存货净额为 1,593,908.55 元，具体情况如下：

材料采购为 22500 瓶矿泉水，账面价值为 21,336.20 元，截至评估基准日仍未入库。

原材料共计 149 项，账面价值为 26,813.53 元，主要为酒店用的食材、生物颗粒等。

在库周转材料共计 990 项，账面价值为 1,346,617.97 元，主要为五金配件、劳保用品等，存放于其公司库房内。

库存商品共计 104 项，账面价值为 199,140.85 元，主要为烟酒、茶叶饮料、泳衣等，存放于其公司库房内，截至评估基准日均可正常销售。

### （2）固定资产

纳入评估范围的固定资产为包括房屋建筑物及构筑物、设备类资产，评估基准日账面原值为 94,115,962.38 元，账面净值为 76,278,824.28 元。

#### ① 房屋建筑物及构筑物

房屋建筑物共 16 项，房屋面积合计 32,813.87 平方米，结构包括框架、混合、钢混等，均办理房产证。纳入评估范围内的房屋均处于正常使用状态。

构筑物共 36 项，包括道路工程、河坝工程、挡土墙工程、绿化工程等，结构包



括混合、钢、毛石等，纳入评估范围内的构筑物均处于正常使用状态。

管道及沟槽共 13 项，包括排水管道、蒸汽管道等，纳入评估范围内的管道及沟槽均处于正常使用状态。

### ② 设备类资产

机器设备 17 项，主要包括游泳池设备、锅炉、电梯等。企业管理制度完备，日常养护较好，除部分机器设备购置时间较早、目前已无法正常使用外，其余设备均可满足企业生产需要。

车辆 7 项，购置于 2009 年至 2019 年，包括观光车、货车、客车，车辆按期进行年检，除 2 辆车待报废外，其余车辆运行情况良好。

电子设备共计 114 项，主要包括复印机、空调、电脑、打印机等办公设备。经现场清查，电子设备整体运行状况良好，能满足日常办公需要。

### (3) 土地

纳入评估范围的土地两宗，土地证号分别为资国用(2012)第 545 号、资国用(2013)第 076 号，土地面积分别为 54,659.18 平方米、45,333.33 平方米，土地终止日期分别为 2049 年 5 月 12 日、2053 年 8 月 10 日，均为出让的住宿餐饮用地，土地分别位于资溪县嵩市镇法水村。

### (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

#### 1、江西法水森林温泉有限公司确认本次评估申报账面记录无形资产如下：

##### 土地使用权



序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	使用权类型	用途	终止日期	剩余使用年期	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	资国用(2012)第 545 号	法水森林温泉度假村	资溪县嵩市镇发水村	出让	住宿餐饮	2049 年 5 月 12 日	28.63	四通一平	54,659.18
2	资国用(2013)第 076 号	法水森林温泉度假村	资溪县嵩市镇发水村	出让	住宿餐饮	2053 年 8 月 10 日	32.88	四通一平	45,333.33

##### 其他无形资产

序号	名称或内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值
1	捷信达 GSHIS 管理软件	2016 年 8 月 1 日	10	76,923.08
2	智能门锁接口	2019 年 6 月 24 日	10	5,660.38
3	温泉水资源开发采矿许可证	2015 年 1 月 1 日	6 年 9 个月	2,771,100.00

#### 2、江西法水森林温泉有限公司确认本次评估申报账面未记录无形资产如下：

序号	权利人	商标名	商标号	类别	商标图案	商标状态
----	-----	-----	-----	----	------	------

1	江西法水森林温泉有限公司	法水温泉 FASHUI HOTSPRING	8248288	43 类 餐饮住宿		商标续展中
2	江西法水森林温泉有限公司	法水	6697156	41 类 教育娱乐		商标续展中

#### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

江西法水森林温泉有限公司申报的表外资产见上述“（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”第 2 条。

（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、评估值。

引用其他机构出具报告结论的情况详见特别事项说明第（六）点之说明。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经江西惠普会计师事务所有限责任公司审计并出具了赣惠普内审字[2021]第 035 号无保留意见审计报告。

### 四、价值类型及其定义

#### （一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

#### （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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

#### （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）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2020 年 9 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是委托人（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。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

- 1.《江西长运股份有限公司党委 2020 年第八次会议纪要》（赣长运党字（2020）47 号）；
- 2.江西长运股份有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》。

### （二）法律依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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订）；
- 3.《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过）；
- 4.《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；
- 6.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016 年修订版）；
- 7.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- 8.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 9.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；
- 10.其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（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—企业价值》（中评协[2018]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—无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协（2019）35号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协（2011）230号）；
16. 《企业会计准则-基本准则》和42项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定。

17. 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

#### （四）权属依据

1. 营业执照、公司章程等；
2. 《中华人民共和国房屋所有权证》；
3. 《中华人民共和国国有土地使用证》；
4. 《中华人民共和国机动车行驶证》；
5. 存货、重大设备购置合同、发票；
6. 其他权属证明文件等。

#### （五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2020年9月20日公布的一年期的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
5. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
6. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
7. 《城市用地分类与规划建设用地标准 GB50137-2011》；
8. 《2020年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；





- 9.市场询价资料；
- 10.国家宏观、行业统计分析资料；
- 11.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他参考依据

- 1.中铭国际资产评估(北京)有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；
- 2.被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
3. 委托人提供的专项审计报告；
- 4.被评估单位相关人员访谈记录；
- 5.委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 6.委托人、被评估单位承诺函；
- 7.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；
- 8.被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法(又称资产基础法)三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和市场法。评估方法选择理由如下：

1. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，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方法。江西法水森林温泉有限公司评估基准日纳入评估范围的各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对江西法水森林温泉有限公司资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 选取市场法评估的理由：市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集等特点。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的方法就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。由于资本市场上有较多与法水温泉相同或相似行业的上市公司，其市



场定价可以作为法水温泉市场价值的参考。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是完全可行的，而且在国内外的产权交易市场中，各类投资者更倾向于市场法进行估值，因此本次评估适用市场法。

3. 收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于法水温泉业务惨淡，近几年都处于亏损状态，大量资产处于闲置状态，资产利用率较低，截至评估基准日企业对未来经营无实质性规划，企业未来的收入、成本、费用均无法合理量化，因此本次评估不适用收益法。

综上所述，本次选择资产基础法和市场法进行评估。

## （二）评估方法的介绍

### 一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

#### 1. 流动资产评估

①货币资金：为库存现金、银行存款及其他货币资金。对于库存现金及其他货币资金，评估人员盘点了库存现金及其他货币资金，取得盘点表，核实库存现金及其他货币资金的真实性；对于银行存款，根据当期开户银行提供的银行存款对账单及企业编制的银行存款余额调节表，并通过向其开户银行函证，核对账实相符。本次评估按核对无误后的账面值作为评估值。

②应收账款和其他应收款：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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款项计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照个别认定法和账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明





无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

③预付账款：主要为预付的会费、油款等，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。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

④存货：包括材料采购、原材料、在库周转材料、产成品。

对于材料采购，根据在途物资评估基准日现行市场购买价乘以数量计算得出评估值。

对于原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费，得出评估值。对于纳入评估范围的大部分原材料，其库存时间短、流动强、市场价格变化不大，参考其账面值作为评估值。

对于在库周转材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费，得出评估值。对于纳入评估范围的大部分在库周转材料，其库存时间短、流动强、市场价格变化不大，参考其账面值作为评估值。

对于正常销售的产成品，一般以完全成本为基础，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

⑤其他流动资产：对于预交税费，考虑到预交税费为企业带来的经济利益在于其未来用于抵扣税费时，减少企业支付税费产生的经济利益的流出，本评估根据其账面值确定评估值。

## 2.长期股权评估

纳入评估范围内的长投为对江西法水酒店投资管理有限公司的投资，持股比例为100%，已经完成实缴。评估人员对持股100%的该公司按照各科目展开详细清查，详见长投说明。

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。

## 3.房屋建筑物及构筑物评估

### (1) 评估方法及介绍

根据有关要求及现有的资料分析，本次对房屋建筑物类资产评估选择重置成本法进行。

重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

建筑物评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员已根据建筑物的具体情况加以分析后认为，范围内建筑物评估价值将考虑由于新工艺、新材料、新技术出现的一般影响，故本次评估不再计取建筑物功能性贬值；评估人员已关注到外部经济环境条件未发生明显变化使其能正常使用、其价值能得到实现这一现状，本次评估不再计取经济性贬值。本次评估主要考虑实体性贬值，又称有形磨损贬值，也称有形损耗，是指建筑物在使用、闲置中及自然力的作用、人为的影响导致的磨损、变形、自然老化等物理性能的损耗或下降造成实体性陈旧而引起资产贬值，主要根据建筑物的各组成部分，参考已使用年限、对勘察的各部分现状及其它因素恰当的综合评定。

### (2) 重置成本法评估价值计算公式

评估净值=评估原值（评估单价）×成新率

评估原值（评估单价）=工程造价+前期费用及其它费用+资金成本

### (3) 重置单价的确定：

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它费用、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单价的估算。

### (4) 工程造价的确定，

①由于本次评估建筑物决算资料比较完整，故对主要工程采用结算调整法确定其重置造价

②对次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。

③一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。

### (5) 前期及其他费用的确定

根据被评估单位提供的资料，参照当地的有关规定及企业类别，其前期及其他费用现仅有：工程监理费及勘测设计费、建设单位管理等。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，其前期及其他费用收取标准详见下表：

工程造价前期及其他取费依据

序号	取费项目	取费基础	费率（含税）	费率（不含税）	取费依据
1	项目建设管理费	建安造价	1.13%	1.13%	财建[2016]504号
2	工程监理费	建安造价	2.20%	2.08%	参考原国家计委、 建设部及当地有关
3	工程勘察设计费	建安造价	3.06%	2.89%	



序号	取费项目	取费基础	费率(含税)	费率(不含税)	取费依据
4	招标代理费	建安造价	0.31%	0.29%	部门制定的收费标准
合计			6.70%	6.38%	

(6) 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，利率按基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率(LPR)计算，工期按项目建设正常合理周期计算，并假设资金均匀投入。

资金成本=[工程建安造价(不含税)+前期及其它费用(不含税)]×3.85%×合理工期/2

(7) 成新率的确定

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，结合耐用年限法确定。计算式是：

$$Z=Z1X1+Z2X2$$

Z——计算分析后的成新率

X1、X2——权重系数(一般 X1=X2=0.5)

Z1——耐用年限成新率

$$Z1=[1- \times (1-残值率)] \times 100\%$$

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(框架)	砖混(混合)结构	构筑物
	耐用年限	50-60	30-50	10-40
残值率	0	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 项分类，结构部分 3 类：基础、非承重结构、承重结构；装修部分 7 类：外墙面、屋面、楼地面、门窗、内墙面、天棚、其他装饰；设备部分 2 类：电照、水卫；再通过对结构、装饰等现场观测、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；其次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。其公式表示为：

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

式中：Z<sub>2</sub>——现场观测的成新率

F<sub>i</sub>——各影响因素的计分值

l<sub>i</sub>——各影响因素的权重值

n——各影响因素的个数

(8) 评估值的确定

评估值=重置全价(不含税)×成新率

4.设备类资产评估

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备三大类。

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估,同时通过现场勘察和综合分析确定相应损耗后的成新率。

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 机器设备及电子设备的评估

①重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费组成。

根据财税[2008]170号、财税[2013]106号、财税[2016]36号等相关财税文件,评估基准日,增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额,可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣,因此,对于机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式:

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费-设备购置所发生的增值税进项税额

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)以及运输费用较低,所以电子设备的重置全价不考虑运费、安装调试费,电子设备不含税购置价即为重置价。

1) 设备购置价的确定

通过向生产厂家或相关网站询价、参照《2020机电产品价格信息查询系统》等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格确定;对未能查询到购置价的设备,采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

2) 运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用,以含税购置价为基础,根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用,按不同运杂费率计取运杂费。

设备运杂费=设备购置价×运杂费率。

由设备生产厂家承担运杂费,货送购置单位使用地点的不计运杂费,故本次评估取运杂费率为零。



### 3) 安装调试费的确定

参考《资产评估常用方法与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

### 4) 设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×增值税率 / (1+增值税率)+运杂费×运费增值税率 / (1+运费增值税率) +设备安装工程费×安装工程费增值税率 / (1+安装工程费增值税率)

#### ②综合成新率的确定

本次评估采用年限法与现场勘察成新率相结合的方法，分别测算其理论成新率和现场勘察成新率，并最终确定其综合成新率即：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

其中理论成新率=设备尚可使用年限 / (设备尚可使用年限 + 设备已使用年限) ×100%

现场勘查成新率综合考虑设备的在用技术状况、设备的工作制度、利用率、完好率、设备的日常维护和大修理情况、设备的工作环境、工作条件等，采用打分法进行综合评定。

#### ③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

### (2) 车辆的评估

#### ①重置成本的确定

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网》、《易车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置成本=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费

1) 车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

2) 车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定计税。

3) 新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定，摩托

车取 200 元，其它车辆取 500 元。

## 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

$N1 = (1-d) \cdot n$

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 = 车辆经济耐用年限

1/N = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

车辆现场查勘成新率 N2 综合考虑车辆的维护保养和使用情况等，采用打分法进行综合评定。

## 5. 在建工程评估

纳入评估范围内的在建工程为公司二期工程的规划设计费，二期工程自 2015 年设计后未启动，本次评估考虑该规划设计费为费用性支出，故评估为零。

## 6. 土地使用权评估

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），通行的宗地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

### （1）评估方法的选择

①收益法：由于法水温泉业务惨淡，近几年都处于亏损状态，大量资产处于闲置状态，资产利用率较低，截至评估基准日企业对未来经营无实质性规划，企业收益无法合理量化，因此本次评估不适用收益法；

②市场法：待估宗地所在区域较为偏僻，与待估宗地相类似的近年来已发生的





交易案例较少，不适宜采用市场法评估；

③剩余法：待估宗地早已开发建设完成，不符合剩余法的应用条件和适用范围，不宜采用剩余法评估；

④成本法：待估宗地位于少有交易的地区，且各级政府对土地征收过程中的相关税费规定明确，容易确定相关税费从而确定宗地价格，宜采用成本法；

⑤基准地价系数修正法：待估宗地所在区域不在基准地价范围内，不宜采用该方法评估。

## (2) 评估方法的介绍

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、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。

其基本公式为：

$$P = E_i + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = PE + R_3$$

式中：P—— 土地价格

$E_i$ —— 土地取得费

$E_d$ —— 土地开发费

T—— 税费

$R_1$ —— 利息

$R_2$ —— 利润

$R_3$ —— 土地增值

PE—— 土地成本价格

## 7.其他无形资产评估

纳入本次评估范围内的其他无形资产为外购的软件类无形资产、温泉水资源开发采矿权及账外的商标。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购的软件类无形资产，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于温泉水资源开发采矿权，其实质为取水许可证，企业已取得相应的取水许可证，在一定的规定年限内取水，本次评估根据资产特点，以尚存资产权利价值来确定其评估值；对于企业拥有账外商标，经评估人员分析判断，由于企业拥有的商标系防御型商标，对于企业经营的贡献较小，无明显超额收益，故本次采用重置成本法进行估算

## 8.长期待摊费用评估

纳入评估范围内长期待摊费用为酒店装修等，评估人员按照评估程序对长期待摊费用的原始形成和摊销进行了检查和核实，根据该费用所能形成的资产或权利结合尚存收益期价值来确定评估值。



## 9. 负债评估

纳入本次评估范围的负债包括应付账款、预收账款、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。

### 二) 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上确定评估对象价值的具体方法。

被评估单位所属行业为旅游行业，目前市场化程度较高，信息披露充分，目前A股有多家旅游行业上市公司，存在较多的可比上市公司，可以充分可靠地获取可比公司的经营和财务数据，故本次评估可采用上市公司比较法。旅游行业可比交易案例难以获取，其相关数据更加难以取得，因此交易案例比较法实际运用操作难度较大，本次评估不宜采用交易案例比较法。市场法常用的价值比率有市盈率（PE）、市净率（PB）、企业价值与折旧息税前利润比率（EV/EBITDA）、企业价值与税后经营收益比率（EV/NOIAT）等。在上述四个指标中，EV/EBITDA和EV/NOIAT指标侧重企业整体价值的判断，而PE、PB指标侧重全部资产和负债的判断。就被评估单位而言，被评估单位连年处于亏损状态，无稳定的收益现金流，因此不适用收益价值比率，选择资产价值比率较为适合。故本次评估决定采用市净率（PB）指标对评估标的市场价值进行估算。

根据被评估单位行业及实际情况，从资产规模、盈利能力、运营能力、偿债能力及成长能力几个方面来评价旅游行业企业价值。参考上述评价体系，本次估值选取以下五个方面18个指标作为评价体系中的可比指标：

- A.规模状况：每股资产总计、每股净资产；
- B.盈利能力：销售毛利率、成本费用利润率、净资产收益率、总资产报酬率；
- C.运营能力：应收账款周转率、存货周转率和应付账款周转率、总资产周转率；
- D.偿债能力：资产负债率、流动比率、速动比率和现金比率；
- E.成长能力：净资产增长率、总资产增长率、营业收入增长率和利润总额增长率。

主要指标的计算公式如下：





- A.净资产收益率=净利润/净资产平均余额\*100%
- B.总资产报酬率=(利润总额+利息支出)/平均资产总额\*100%
- C.成本费用利润率=利润总额/成本费用总额\*100%
- D.销售毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入\*100%
- E.应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- F.存货周转率=营业收入/平均存货总额
- G.应付账款周转率=营业成本/平均应付账款总额
- H.总资产周转率=营业收入/总资产平均额
- I.资产负债率=负债总额/资产总额\*100%
- J.流动比率=流动资产/流动负债\*100%
- K.速动比率=速动资产/流动负债\*100%
- L.现金比率=货币资金÷流动负债\*100%

## 八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

### (一) 接受委托

与委托人洽谈，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，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### (三) 评定估算阶段

评估人员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。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。



#### （四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

#### （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，评估专业人员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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

#### （二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位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，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时



所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 资产持续使用假设：是假定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，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

7. 数据真实假设：是假定被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 无通胀影响假设：是假定以货币计量的经营业务或服务不存在通胀因素的影响。

9. 设备发票合规假设：是假定被评估单位购置设备时可取得合规合法的增值税发票。

10. 假设评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

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、评估结论及分析

### （一）资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 12,144.73 万元，评估价值 12,164.70 万元，评估价值较账面价值评估增值 19.97 万元，增值率为 0.16%；总负债账面价值为 561.00 万元，评估价值 561.00 万元；净资产账面值为 11,583.73 万元，净资产评估价值 11,603.70 万元，评估价值较账面价值评估增值 19.97 万元，增值率为 0.17%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：江西法水森林温泉有限公司

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 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	1,021.95	1,038.94	16.99	1.66
非流动资产	2	11,122.78	11,125.76	2.98	0.03
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	200.00	200.12	0.12	0.06
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	7,627.88	7,666.73	38.85	0.51
在建工程	9	63.18	-	-63.18	-100.00

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
无形资产	10	3,122.91	3,150.11	27.20	0.87
固定资产清理	11	-	-	-	-
长期待摊费用	12	108.81	108.81	-	-
递延所得税资产	13			-	-
其他非流动资产	14	-	-	-	-
资产总计	15	12,144.73	12,164.70	19.97	0.16
流动负债	16	561.00	561.00	-	-
非流动负债	17	-	-	-	-
负债合计	18	561.00	561.00	-	-
净 资 产	19	11,583.73	11,603.70	19.97	0.17

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

#### (二) 市场法评估结果

截止评估基准日 2020 年 9 月 30 日,采用市场法评估的被评估单位股东全部权益价值评估值为 9,898.07 万元,较账面价值 11,583.73 万元减值 1,685.66 万元,减值率为 14.55%。

#### (三) 资产基础法评估结果与市场法评估结果的差异分析

本次评估,我们分别采用资产基础法和市场法两种方法,通过不同途径对委估对象进行估值,资产基础法的评估值为 11,603.70 万元;市场法的评估值 9,898.07 万元,两种方法的评估结果差异 1,705.63 万元,差异率为 17.23%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发,对企业资产负债表上所有单项资产和负债,用市场价值代替历史成本;市场法是以公开市场上正常交易的参考公司的经营和财务数据,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的评估方法。

因此采用资产基础法和市场法得到的评估结果之间存在差异是正常的,且在合理范围内。

#### (四) 最后取定的评估结果

通过对市场法和资产基础法评估结果进行分析,我们认为:市场法采用的可比上市公司的公开信息、财务资料等相对有限,且受影响股票市场价格的隐性因素较多,对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响交易价格的因素,而且市场法基于基准日资本市场的时点进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。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,能有效的反应企



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。

根据上述评估工作，在评估假设前提下，截止评估基准日 2020 年 9 月 30 日，被评估单位股东全部权益价值为 11,603.70 万元。

### 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估最终结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

#### （四）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据江西法水森林温泉有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。据此承诺，本项目以资产无任何产权瑕疵为假设前提对资产进行评估，未考虑产权瑕疵因素对评估结论可能产生的影响。

#### （五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据江西法水森林温泉有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

#### （六）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估所涉及的账面价值由江西法水森林温泉有限公司聘请江西惠普会计师事务所有限责任公司审计并出具了赣惠普内审字[2021]第 035 号无保留意见审计报告，经审计待估资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、其它资产五类，资产总额合计为 12,144.73 万元，待估负债为流动负债，负债总额合计为 561.00 万元，净资产总额合计为 11,583.73 万元。

#### （七）重大期后事项

根据江西法水森林温泉有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

#### （八）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况



评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构物的外貌进行了观察，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，但并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等进行判断。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据江西法水森林温泉有限公司的承诺，确定纳入测试范围的资产、负债不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（十）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据江西法水森林温泉有限公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十一）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出了评估专业人员的执业范围。

（十二）本次评估中，我们参考和采用了江西法水森林温泉有限公司历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺资讯中寻找的有关对比公司的财务报告相关数据。我们的评估工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和可比上市公司数据，我们假定上述财务报表数据和有关可比上市公司数据均真实可靠。我们评估依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（十三）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的，应交税费应以税务机关的税务清算为准。

（十四）本次评估实物资产采用了不含税价值进行评估。

（十五）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，委托人应及



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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

#### （十六）审计披露事项对评估值的影响

本次评估审计无特别披露事项。

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、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（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师不承担责任；

（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，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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，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。

（六）本资产评估报告经被评估单位主管机构备案，并经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用；

（七）本评估结论是在以2020年9月30日为评估基准日时，对委估股东全部权益价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“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”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2020年9月30日起至2021年9月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2021年4月30日，为评估结论形成的日期。

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：



资产评估师：

