

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： 1111020166202100573

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

资产评估报告文号： 中铭评报字[2021]第2073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： 邓波(资产评估师)、程仕良(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所持江西靖安武侠世界文化产业
股份有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益

资产评估报告

中铭评报字[2021]第 2073 号

(共一册 第一册)



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

本册目录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	11
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.....	11
二、评估目的.....	19
三、评估对象和评估范围.....	19
四、价值类型及其定义.....	20
五、评估基准日.....	22
六、评估依据.....	22
七、评估方法.....	26
八、评估程序实施过程和情况.....	36
九、评估假设.....	37
十、评估结论.....	38
十一、特别事项说明.....	40
十二、资产评估报告使用限制说明.....	44
十三、资产评估报告日.....	45
资产评估报告附件.....	46

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、负债清单由委托人、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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所持江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益 资产评估报告摘要

中铭评报字[2021]第 2073 号

江西长运股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对江西长运股份有限公司拟转让所持江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益在 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）显示，江西长运股份有限公司拟转让其持有的江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司 40% 股权，因此委托本公司对江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：合理确定江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股东全部权益于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：为江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股东全部权益。

四、评估范围：为江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司全部资产及负债。

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。本次评估分别采用资产基础法和市场法两种方法进行。在依据实际状况充分、全面分析后，最终以资产基础法的评估结果作为评估报告使用结果。

八、评估结论：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：

按合并口径，总资产账面价值为 8,792.50 万元，评估价值 8,947.98 万元，评估价值较账面价值评估增值 155.48 万元，增值率为 1.77%；总负债账面价值为 167.56 万元，

评估价值 167.56 万元；净资产（股东全部权益）账面价值为 8,624.95 万元，评估价值 8,780.42 万元，评估价值较账面价值评估增值 155.47 万元，增值率为 1.80%；归属于母公司净资产（所有者权益）账面价值为 8,689.86 万元，评估价值 8,827.15 万元，评估价值较账面价值评估增值 137.29 万元，增值率为 1.58%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表（合并口径）

被评估单位：江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	5,875.88	5,880.19	4.31	0.07
非流动资产	2	2,916.62	3,067.79	151.17	5.18
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	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	496.62	592.16	95.54	19.24
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	310.05	340.41	30.36	9.79
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	34.39	59.66	25.27	73.48
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	42.05	42.05		
其他非流动资产	19	2,033.51	2,033.51	-	-
资产总计	20	8,792.50	8,947.98	155.48	1.77
流动负债	21	167.56	167.56	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债合计	23	167.56	167.56	-	-
净资产(所有者权益)	24	8,624.95	8,780.42	155.47	1.80
归属于母公司净资产（所有者权益）	25	8,689.86	8,827.15	137.29	1.58

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

截至评估基准日，江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司子公司纳入评估范围的房屋建筑物均未办理房屋产权证，具体明细如下：

江西靖安武侠茶业有限公司权属瑕疵资产列表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	账面原值 (元)
1	未办理	职工宿舍	砖木	2008/11	154.28	414.06	63,880.96
2	未办理	厨房	砖木	2008/11	24.00	347.34	8,336.24
3	未办理	厕所	砖木	2008/11	10.00	194.85	1,948.51
4	未办理	厂房	混合	2011/1	643.31	865.18	556,579.79
5	未办理	厂房附属用房	砖混	2014/1	15.00	1,227.03	18,405.52
6	未办理	变电房	砖混	2011/1	13.81	807.46	11,150.99
7	未办理	仓库	砖混	2014/4	426.10	770.48	328,300.00

江西靖安武侠生态园林有限公司权属瑕疵资产列表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	账面原值 (元)
1	未办理	北河园宾馆	混合	2009/12	776.16	1,804.35	1,400,466.09
2	未办理	接待厅	砖木	2006/12	231.00	1,282.04	296,151.19
3	未办理	厨房	砖木	2007/12	67.20	887.93	59,668.98

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	账面原值 (元)
4	未办理	圆房餐厅	混合	2013/2	464.40	1,839.96	854,479.53

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据，未经法定机构确认，被评估单位在办理相关的房屋所有权证时，应聘请法定机构对其进行测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，以法定机构测量面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司承诺，纳入评估范围的资产除上述产权瑕疵外，不存在其他的产权瑕疵，如果纳入评估范围内的资产出现其他产权瑕疵问题，与承做本次资产评估的机构无关。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

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

（六）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估账面值已经江西惠普会计师事务所审计，并出具了赣惠普内审字[2021]第 032 号无保留意见的审计报告，本次评估引用了专项审计报告的相关数据。

（七）重大期后事项

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司郑重承诺，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

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司承诺，纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。否则由江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司承担责任。

(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。

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司郑重承诺, 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。

(十二) 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、完整性是委托方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评估专业人员的执业范围。

(十三) 本次评估中, 我们参考和采用了被评估单位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和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据, 我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算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。

(十四) 其他需要披露的重要事项

1. 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。

2. 2012年10月, 被评估单位与靖安县人民政府签订投资协议书, 协议约定由被评估单位在靖安县仁首镇象湖村、周口村及周边地区约三十平方公里范围内打造以武侠文化为主题的复合型文化产业及旅游目的地, 截至评估基准日, 受征地拆迁和政府用地指标的限制, 企业上述规划尚未正式实施。鉴于该事项在基准日后实施存在的不确定性, 本项目无法考虑项目在短期内全面实施或者无法实施对评估结论

的影响，具体事项包括但不限于：

(1)预付款项中的征地款、规划款、设计费等项目相关前期费用均按账面值确认评估值，不考虑预付相关款项可能产生权利的增值；

(2)对子公司相关生物性资产的评估，由于林木数量繁多，企业无法对林木的数量、树高、直径等进行有效的盘点计量，故本次评估值按照账面值确认，未对相关生物性资产评估发表专业意见。

(十五) 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，江西长运股份有限公司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所持江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益

资产评估报告正文

中铭评报字[2021]第 2073 号

江西长运股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对江西长运股份有限公司拟转让所持江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股权所涉及的该公司股东全部权益在 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，被评估单位为江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（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

序号	股东	股权比例	持股数(股)
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、注册登记情况

名称: 江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司

注册号: 91360900054434592C

法定代表人: 李平宝

注册资本: 壹亿元整

公司类型: 其他股份有限公司(非上市)

经营期限: 2012年10月15日至长期

经营范围: 文化产业投资管理; 旅游产品开发。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2、历史沿革(包括隶属关系的历次演变、股权变动等)

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司由江西长运股份有限公司与北京中通博特医疗投资有限公司、深圳市凯士康实业有限公司、随州市常周广告印务有限公司、北京海创中通信息技术有限公司共同投资设立, 于2012年10月15日经宜春市工商行政管理局登记设立, 注册资本人民币10000万元, 其中: 江西长运股份有限公司出资4000万元, 占注册资本的40%; 北京中通博特医疗投资有限公司出资3000万元, 占注册资本的30%; 深圳市凯士康实业有限公司出资2000万元, 占注册资本的20%; 随州市常周广告印务有限公司出资700万元, 占注册资本的7%; 北京海创中通信息技术有限公司出资300万元, 占注册资本的3%。2014年5月20日, 北京中通博特医疗投资有限公司与发达控股集团有限公司签订《股权转让协议》, 转让其持有的公司20%股权, 转让价格2000万元。2017年4月13日, 北京中通博特医疗投资有限公司将其持有的公司10%股权计10,000,000.00元、深圳市凯士康实业有限公司将其持有的20%股权计20,000,000.00元股权、随州市常周广告印务有限公司将其持有的

7%股权计 7,000,000.00 元股权、北京海创中通信息技术有限公司将其持有的 3%股权计 3,000,000.00 元股权及发达控股集团有限公司将其持有的 20%股权计 20,000,000.00 元股权全部转让给北京中弘弘毅投资有限公司。2018 年 9 月 30 日，北京中弘弘毅投资有限公司将其持有的公司 11.50%股权计 11,500,000.00 元转让给深圳市凯士康实业有限公司、将其持有的公司 1.50%股权计 1,500,000.00 元转让给随州市常周广告印务有限公司、将其持有的公司 12%股权计 11,500,000.00 元转让给发达控股集团有限公司。截至评估基准日 2020 年 9 月 30 日，江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股权结构如下：

股东名称	注册资本 (万元)	出资比例	出资方式	实收资本 (万元)	出资比例	出资方式
江西长运股份有限公司	4000.00	40.00%	货币	4000.00	40.00%	货币
北京中弘弘毅投资有限公司	3500.00	35.00%	货币	3500.00	35.00%	货币
深圳市凯士康实业有限公司	1150.00	11.5%	货币	1150.00	11.5%	货币
发达控股集团有限公司	1200.00	12%	货币	1200.00	12%	货币
随州市常周文化传媒有限公司	150.00	1.5%	货币	150.00	1.5%	货币
合计	10000.00	100.00%		10000.00	100.00%	

3、产权架构

(1) 长期投资单位

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司现有长期投资单位2个，均为控股子公司，对控股的长期投资单位采用成本法核算。长期投资单位具体情况见下表：

被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	投资成本	账面价值
江西靖安武侠茶业有限公司	2013 年 7 月	70%	3,500,000.00	3,500,000.00
江西靖安武侠生态园林有限公司	2013 年 5 月	100%	5,000,000.00	5,000,000.00
合计			8,500,000.00	8,500,000.00

(2) 长期投资单位概况

1) 长期投资单位-江西靖安武侠茶业有限公司

A. 注册登记情况

名称：江西靖安武侠茶业有限公司

统一社会信用代码：91360925074257036H

类型：其他有限责任公司

法定代表人：李平宝

注册资本：500.00 万人民币

营业期限：2013 年 07 月 22 日至长期

住 所：江西省宜春市靖安县仁首镇周口村周家组

经营范围：茶叶科研、种植、初加工、销售。（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）***

B. 产权架构

根据江西靖安武侠茶业有限公司提供的公司章程，评估基准日股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	出资比例 (%)	出资方式
江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司	350.00	70.00	货币
王月庆	150.00	30.00	货币
合计	500.00	100.00	

C. 江西靖安武侠茶业有限公司近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

单位：江西靖安武侠茶业有限公司

金额单位：人民币元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 9 月 30 日
流动资产	2,840,249.22	3,661,589.82
非流动资产	4,952,290.86	4,415,439.33
资产总额	7,792,540.08	8,077,029.15
流动负债	9,564,717.19	9,951,539.01
非流动负债	0.00	0.00
负债总额	9,564,717.19	9,951,539.01
净资产	-1,772,177.11	-1,874,509.86

经营状况表

单位：江西靖安武侠茶业有限公司

金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年 1-9 月
一、营业收入	2,668,644.95	3,031,440.28
减：营业成本	2,440,793.64	2,705,037.32
税金及附加	800.59	
销售费用	97,900.93	98,933.66
管理费用	296,542.20	146,475.88
财务费用	490,619.39	367,359.75
资产减值损失	37,062.24	43,207.32
加：公允价值变动		

项目	2019 年度	2020 年 1-9 月
投资收益		
二、营业利润	-695,074.04	-329,573.65
加：营业外收入	1,003.32	216,439.07
减：营业外支出	3,249.81	
三、利润总额	-697,320.53	-113,134.58
减：所得税费用	-9,265.56	-10,801.83
四、净利润	-688,054.97	-102,332.75

上表中列示的财务数据，已经江西惠普会计师事务所审计，并出具无保留意见审计报告。

2) 长期投资单位-江西靖安武侠生态园林有限公司

A. 注册登记情况

名称：江西靖安武侠生态园林有限公司

统一社会信用代码：91360925079018325G

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：李平宝

注册资本：500.00 万人民币

营业期限：2013 年 10 月 10 日至长期

住所：江西省宜春市靖安县仁首镇象湖村张家

经营范围：景观绿化工程、农产品开发、会议接待、住宿、餐饮。（法律、行政法规及国务院决定规定应审批的项目除外）***

B. 产权架构

根据江西靖安武侠生态园林有限公司提供的公司章程，评估基准日股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	出资比例 (%)	出资方式
江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司	500.00	100.00	货币
合计	500.00	100.00	

C. 江西靖安武侠生态园林有限公司近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

单位：江西靖安武侠生态园林有限公司

金额单位：人民币元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 9 月 30 日
流动资产	237,642.00	207,103.32

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

非流动资产	24,201,295.93	24,023,616.84
资产总额	24,438,937.93	24,230,720.16
流动负债	26,787,280.07	27,172,460.95
非流动负债	0.00	0.00
负债总额	26,787,280.07	27,172,460.95
净资产	-2,348,342.14	-2,941,740.79

经营状况表

单位：江西靖安武侠生态园林有限公司

金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年 1-9 月
一、营业收入	611,755.34	47,910.48
减：营业成本	587,101.28	295,180.50
税金及附加		
销售费用		
管理费用	901,484.42	347,163.70
财务费用	-335.78	-196.61
资产减值损失	254.42	-2,331.17
加：公允价值变动		
投资收益		
二、营业利润	-876,749.00	-591,905.94
加：营业外收入	20,352.66	77.08
减：营业外支出	4,987.79	19.50
三、利润总额	-861,384.13	-591,848.36
减：所得税费用	-2,663.60	1,550.29
四、净利润	-858,720.53	-593,398.65

上表中列示的财务数据，已经江西惠普会计师事务所审计，并出具无保留意见审计报告。

4、公司资产、负债概况

按合并口径，被评估单位主要资产为流动资产、固定资产、生产性生物资产、无形资产、递延所得税资产及其他非流动资产，主要资产概况如下：

流动资产账面值58,758,829.03元，包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货；固定资产账面值4,966,230.72元，包括房屋建筑物及设备类资产；生产性生物资产账面值3,100,506.07元；无形资产账面值343,889.41元；递延所得税资产账面值420,457.16元；其他非流动资产账面值20,335,102.10；

被评估单位主要负债为流动负债，主要负债概况如下：

流动负债账面值1,675,560.73元，包括应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

5、主要会计政策

1) 增值税

公司按应纳税额的3%计缴增值税。

2) 城市维护建设税

公司按当期应纳流转税额的5%计缴城市维护建设税。

3) 教育费附加及地方教育费附加

公司按当期应纳流转税的3%计缴教育费附加，按当期应纳流转税的2%计地方缴教育费附加。

4) 企业所得税

公司按应纳税所得额的25%缴纳企业所得税。

6、近年企业的财务状况和经营状况

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司的资产状况如下：

财务状况表（合并口径）

金额单位：人民币元

项目	2019年12月31日	2020年9月30日
流动资产	60,198,877.60	58,758,829.03
非流动资产	38,107,648.43	29,166,185.46
资产总额	98,306,526.03	87,925,014.49
流动负债	1,597,260.77	1,675,560.73
非流动负债	0.00	0.00
负债总额	1,597,260.77	1,675,560.73
净资产	96,709,265.26	86,249,453.76

经营状况表（合并口径）

金额单位：人民币元

项目	2019年度	2020年1-9月
一、营业收入	2,878,019.50	3,079,350.76
减：营业成本	2,981,302.47	3,000,217.82
税金及附加	800.59	0.00
销售费用	97,900.93	98,933.66
管理费用	1,782,284.63	801,748.19
财务费用	-235,288.90	37,664.37

项目	2019 年度	2020 年 1-9 月
资产减值损失	-37,316.66	-1,650,824.00
加:公允价值变动	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00
二、营业利润	-1,786,296.88	-2,510,037.28
加:营业外收入	21,355.98	221,534.74
减:营业外支出	13,932.72	19.50
三、利润总额	-1,778,873.62	-2,288,522.04
减:所得税费用	1,527.37	-328,710.54
四、净利润	-1,780,400.99	-1,959,811.50

以上财务状况和经营状况已经江西惠普会计师事务所审计，均出具了无保留意见的审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位。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。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

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

二、评估目的

江西长运股份有限公司拟转让其持有的江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司 40% 股权，本次评估目的为合理确定江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为江西长运股份有限公司拟实施该经济行为提供价值参考意见。

该经济行为《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）文件的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

按合并口径，评估对象为江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股东全部权益，涉及的评估范围为江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司申报的于评估基准日的经专项审计后的全部资产和负债，总资产账面价值 8,792.50 万元，总负债账面价

值 167.56 万元，净资产账面价值 8,624.95 万元，归属于母公司净资产账面价值 8,689.86 万元。具体的资产、负债项目内容以江西靖安武侠世界文化产业股份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长运股份有限公司和江西靖安武侠世界文化产业股份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（合并口径）如下表：

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	负债种类	账面值
货币资金	36,387,563.19	短期借款	0.00
应收账款	422,039.12	预收款项	0.00
预付账款	21,264,962.04	应付职工薪酬	91,701.88
存货	647,835.71	应交税费	11,414.62
其他应收款	36,428.97	其他应付款	1,572,444.23
流动资产合计	58,758,829.03	流动负债合计	1,675,560.73
无形资产	343,889.41	专项应付款	0.00
固定资产	4,966,230.72	递延所得税负债	0.00
生产性生物资产	3,100,506.07	其他非流动负债	0.00
递延所得税资产	420,457.16	非流动负债合计	0.00
其他非流动资产	20,335,102.10	负债合计	1,675,560.73
非流动资产合计	29,166,185.46	净资产	86,249,453.76
资产总计	87,925,014.49	归属于母公司净资产	86,898,553.51

以上数据已经江西惠普会计师事务所审计，出具了赣惠普内审字[2021]第032号无保留意见的《审计报告》。

（二）账面记录的实物资产

按合并口径，纳入本次评估范围的实物资产包括存货、固定资产和生产性生物资产。具体情况如下：

1、存货

纳入本次评估的存货评估基准日账面值为 936,991.68 元，存货跌价准备为 289,155.97 元，账面净额为 647,835.71 元，包括：企业库存的用于生产经营的在库周转材料 111,606.64 元、在产品 193,763.43 元和完工产品 631,621.61 元。

2、固定资产

纳入本次评估的固定资产包括建筑物类资产和设备类资产，评估基准日账面原值为 8,606,542.28 元，账面净值为 4,966,230.72 元。其中：

（1）纳入本次评估的建筑物类资产共计 42 项，主要包括：生产厂房及相关配套



设施，评估基准日账面原值为 5,511,965.44 元，账面净值为 4,178,430.91 元。

(2) 纳入本次评估的设备类资产共计 497 项，主要包括：机器设备、运输设备及办公设备，评估基准日账面原值为 3,094,576.84 元，账面净值为 787,799.81 元。其中设备类资产主要包括：办公用车 8 辆，从维护保养情况来看，日常维护、保养状况正常；机器设备包括冷库、单人修剪机、茶叶多用机等，电子设备包括电脑、空调、打印机，截至基准日总体运行正常。

3、生产性生物资产

纳入本次评估的生产性生物资产系白茶树及桂花树，评估基准日账面值为 3,100,506.07 元。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况纳入本次评估的土地 5 宗，总面积 430.30m²，宗地具体情况详见下表：

序号	权证编号	林地名称	林地使用权权利人	坐落	面积(亩)	林种	终止日期
1	靖安县林证字(2009)第 0310050022 号	堰坑	江西靖安武侠生态园林有限公司	仁首镇象湖村余家组	73.10	经济林	2022/12/30
2	靖安县林证字(2010)第 0000000158 号	锡堂山	江西靖安武侠生态园林有限公司	仁首镇象湖村新基组	87.10	用材林	2056/12/31
3	靖安县林证字(2010)第 0000000158 号	闵坑	江西靖安武侠生态园林有限公司	仁首镇象湖村新基组	174.80	用材林	2056/12/31
4	靖安县林证字(2010)第 0000000158 号	燕坑	江西靖安武侠生态园林有限公司	仁首镇象湖村新基组	32.10	用材林	2056/12/31
5	靖安县林证字(2010)第 0000000158 号	大工崖	江西靖安武侠生态园林有限公司	仁首镇象湖村新基组	63.20	用材林	2056/12/31

截至评估基准日，被评估单位江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司未申报其他无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司未申报表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额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审计，出具了赣惠普内审字[2021]第 032 号无保留意见的《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。2020 年 9 月 21 日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率为：

1 年期 LPR 为 3.85%

5 年期以上 LPR 为 4.65%

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《资产评估业务委托合同》。

(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. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号, 2017)；

5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, [1991])；

6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号, [2001])；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, [2003])；

8. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令, [2005])；

10. 《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)；

11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权发[2009]941号)；

12. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权[2009]64号)；

13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令, 2016年6月24日)；

14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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通过)；

15. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；

16. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过) 及其实施条例；

17. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 55 号，[1990]）；
18. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令 第 138 号，[1993]）及其实施细则；
19. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令 第 483 号，[2006]）；
20. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发[1999]433 号）；
21. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》（国土资厅发[2013]20 号）；
22. 《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；
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日第二次修订）
24. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部 税务总局财税〔2018〕32 号）；
25. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016 年修订版）；
26. 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—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35 号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38 号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 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—机器设备》（中评协[2017]39 号）；
12. 《资产评估执业准则—森林资源资产》（中评协[2017]41 号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
18. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
19. 《房地产估价规范》（GBT50291-2015）；
20. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）；
21. 《森林资源资产评估技术规范》（2015 年 2 月，国家林业局发布公告）。

（四）权属依据

1. 《中华人民共和国机动车行驶证》；
2. 《中华人民共和国林权证》；
3. 存货、重大设备购置发票；
4. 林地相关租赁合同；
5. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 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. 全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率；
4. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
5. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
6. 《2020 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
7. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号)；
8. 参考《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价[1999]1283 号)；
9. 参考《国家发展改革委、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)；
10. 参考《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)；

11. 参考《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);

12. 江西省现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额;

13. 江西省现行的建设工程费用定额;

14. 宜春市靖安县基准地价;

15. 市场询价资料;

16. 国家宏观、行业统计分析资料;

17. 可比上市公司的相关资料;

18. 同花顺数据库;

19. 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. 委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》;

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. 委托人及被评估单位承诺函;

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。被评估单位评估基准日资产负债表内及表外各项资产、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，可以对被评估单位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. 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。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被评估单位相同或相似行业的上市公司，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。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，由于被评估单位近年来连续亏损，未来的收入也存在重大不确定性，因此本次评估不适用收益法。

因此，本次评估选用资产基础法和市场法进行评估。

（二）评估方法的介绍

1. 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：系银行存款，通过核实银行对账单等，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，按全部应收款额计算评估值；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；对于有确凿根据表明无法收回的，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。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。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

4) 存货

A. 在库周转材料：采用成本法进行评估。按清查盘点结果分类，将同种低值易耗品的现行购置或制造价格加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出低值易耗品的评估值。

B. 在产品：在产品系子公司发生的折旧费以及维修费等，与投入生产工序无关，其成本仅反映材料成本，本次评估按核对无误后的账面值作为评估值。

C. 产成品：产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，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；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

(2) 非流动资产具体评估方法

1) 房屋类资产评估方法

对自建房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

A. 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

(A) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+其他费用[不含税]+资金成本

a. 建安工程造价的确定

(a) 决算调整法

对于大型、价值高、有决算资料的建（构）筑物，建安工程造价采用决算调整法。将委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算书、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核定其主要工程量，并根据现行预算定额确定造价，其他工程量及造价根据其现行预算定额的水平差异予以调整，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行定额费用标准计算出建安工程造价。

(b) 类比推算法

对无决算资料的建（构）筑物采用类比推算法。将其他同类结构形式的建（构）筑物与该类的建（构）筑物相比较，调整其与可比建（构）筑物在结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类建（构）筑物的建安工程造价。

(c) 单方造价法

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

b. 其他费用的确定

其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括可行性研究费（又称建设项目前期工作咨询费）、招标代理费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理费等。根据国家发展改革委发改价格[2015]299号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》文件之规定，对建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费的政府指导价放开，实行市场调节价。由于市场价没有标准，本次评估仍参考上述五项费用政府指导价文件规定的标准，计价基数为不含土地使用权的投资总额，确定建设项目的其他费用。

c. 资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，建设期在三个月以下的项

目不计算其资金成本。

资金成本率按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价(含税)+其他费用(含税)]×贷款利率×建设工期×1/2

(B) 综合成新率的确定

对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法并根据具体情况
进行修正后确定。

对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定,其
计算公式为:

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

a. 年限成新率

依据委估建(构)筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定
建(构)筑物的成新率。计算公式为:

年限成新率(%)=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

b. 勘察成新率

评估人员实地勘察委估建(构)筑物的使用状况,调查、了解建(构)筑物的
维护、改造情况,对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察,结合建
筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

勘察成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×
权重

2) 设备类资产评估方法

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备。

根据本次评估目的,按照原地持续使用原则,以市场价格为依据,结合设备特
点和收集资料的情况,对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

A. 机器设备的评估方法

本次评估,纳入评估范围的机器设备包括通用设备。

(A) 重置全价的确定

a. 通用设备重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(a) 设备购置价的确定



国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数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。

(b) 运杂费的确定

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

(c) 安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

(d) 基础费用的确定

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

(e) 其他费用的确定

其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括可行性研究费（又称建设项目前期工作咨询费）、招标代理费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理费等。根据国家发展改革委发改价格[2015]299号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》文件之规定，对建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费的政府指导价放开，实行市场调节价。由于市场价没有标准，本次评估仍参考上述五项费用政府指导价文件规定的标准，计价基数为不含土地使用权的投资总额，确定建设项目的其他费用。

(f) 资金成本的确定

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

(g) 可抵扣增值税

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和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金一应交增值税(进项税额)”科目。

(B) 综合成新率的确定

主要设备采用综合成新率，计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

a. 年限成新率的确定

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

b. 勘察成新率的确定

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

B. 车辆的评估方法

(A) 重置全价的确定

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上根据国家可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。计算公式为：

$$\text{重置全价} = \text{购置价} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用} - \text{可抵扣增值税}$$

$$\text{车辆购置税} = \text{车辆不含税售价} \times \text{税率} 10\%$$

$$\text{可抵扣增值税} = [\text{含税购置价} / (1 + 13\%)] \times 13\%$$

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500.00 元计算。

(B) 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。

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

式中 $N1$ ---车辆理论成新率；

$N2$ ---车辆现场查勘成新率

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

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 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

C. 电子设备的评估方法

(A) 重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。计算公式为：

重置全价=购置价-可抵扣增值税

(B) 成新率的确定

电子设备主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

对于闲置、待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

对逾龄电子设备，部分市场流通性好的电子设备、车辆采用市场法进行评估。

3) 土地使用权的评估方法

根据《森林资源资产评估技术规范》和拟评估资源情况以及持续经营的假设前提下，林地使用权价值采用年金资本化法进行价值估算，计算公式为：

$$Bu = \frac{A}{p} \times \left[1 - \frac{1}{(1+p)^n} \right]$$

式中： Bu — 林地资产评估值；

A — 林地纯收益；

n — 林地经营期；

p — 利率。

4) 生产性生物资产的评估方法

生产性生物资产系白茶树及桂花树，其中白茶经济林资产评估采用收益法，以

小班为单位计算，桂花树以核实后的账面值确定评估值。计算公式为：

$$E_n = K \times Au \times \left(\frac{(1+p)^u - 1}{p \times (1+p)^u} \right)$$

式中： E_n —经济林资产评估值；

Au —盛产期的年平均纯收益；

u —经济寿命年数；

n —待评估林分的年龄；

K —林分质量调整系数；

p —投资收益率。

5) 递延所得税资产的评估方法

递延所得税资产的核算内容为被评估单位计提坏账准备等引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

6) 其他非流动资产的评估方法

其他非流动资产主要为苗木及盆景，由于林木数量繁多，企业无法对林木的数量、树高、直径等进行有效的盘点计量，故本次评估值按照账面值确认，未对其资产评估发表专业意见。

(3) 负债具体的评估方法

被评估单位纳入评估范围的负债包括应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 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。市场法根据替代原则，即利用与可比上市公司的价值指标或可比公司的股权交易案例，通过与被评估单位与参照企业之间的对比分析，以及必要的调整，来估算被评估单位企业整体价值的评估思路。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。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

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。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

上市公司比较法与交易案例比较法相比，在评估实务中采用前者的案例更多。这主要是由于上市公司比较法的市场交易价格数据源于上市公司的股票交易价格，对比公司的财务数据资料也比较容易获得，因为上市公司的年报、中报都需要定期公告，且上市公司的其他重要事项也需要披露，这就为评估专业人员较全面地了解对比公司提供了保障。

相比较而言，交易案例比较法就没有如此条件，在产权交易市场的公开渠道只能取得一些交易案例的一些基本信息，而对于交易案例的财务数据一般则难以取得，而交易案例的财务数据对评估至关重要，由于上述原因使得交易案例比较法的实际应用受到限制。

综上分析，本次评估选用上市公司比较法作为本次市场法评估的具体方法。

对上市公司比较法，首先选择与被评估单位处于同一行业或受相同经济因素影响，且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值。其次再选择对比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如实收资本、总资产、净资产等作为“分析参数”。最后计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称之为比率乘数，将上述比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中从而得到被评估单位的市场价值。具体步骤如下：

1) 根据业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素，选择与被评估单位进行比较分析的可比公司。

2) 根据可比公司的年度审计报告及会计报表附注等，对可比公司的历史财务数据按一级科目（除长期投资科目外）进行调整，将可比公司与经营无关的非经营性

资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出剔除，得到可比公司历史经营性资产、负债、损益、现金流等财务数据。

3) 选择对比公司的一个或几个盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率参数作为“分析参数”，按可比公司调整后的历史财务数据计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称为比率乘数（Multiples）。

4) 根据被评估单位的年度审计报告及会计报表附注，对被评估单位的历史财务数据按一级科目（除长期投资科目外）进行调整，将被评估单位与经营无关的非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出剔除，得到被评估单位历史经营性资产、负债的财务数据，按调整后的历史财务数据计算被评估单位比率乘数（Multiples）。

5) 对上述比率乘数进行必要的调整，以反映对比公司与被评估单位之间的差异；

6) 将调整后的比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中，再扣除流动性折扣，从而得到委估对象的经营性资产的市场价值。公式如下：

经营性资产的市场价值=对比公司比率乘数算术平均值×被评估单位相应分析参数×缺少流通性折扣率

7) 将上述已剔除的非经营性资产、负债（含溢余资产）采用成本法进行评估，将非经营性资产、负债的市场价值与经营性资产的市场价值相加，得到被评估单位股东全部权益的市场价值。公式如下：

股东全部权益的市场价值=经营性资产的市场价值+非经营性资产、负债的市场价值

八、评估程序实施过程和情况

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，签订资产评估业务约定书；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、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：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。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. 设备发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机关允许其购置设备的进项税可抵扣。

9. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及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

（一）资产基础法评估结果及分析

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：

按合并口径，总资产账面价值为 8,792.50 万元，评估价值 8,947.98 万元，评估价值较账面价值评估增值 155.48 万元，增值率为 1.77%；总负债账面价值为 167.56 万元，

评估价值 167.56 万元；净资产（股东全部权益）账面价值为 8,624.95 万元，评估价值 8,780.42 万元，评估价值较账面价值评估增值 155.47 万元，增值率为 1.80%；归属于母公司净资产（所有者权益）账面价值为 8,689.86 万元，评估价值 8,827.15 万元，评估价值较账面价值评估增值 137.29 万元，增值率为 1.58%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表（合并口径）

被评估单位：江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	5,875.88	5,880.19	4.31	0.07
非流动资产	2	2,916.62	3,067.79	151.17	5.18
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	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	496.62	592.16	95.54	19.24
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	310.05	340.41	30.36	9.79
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	34.39	59.66	25.27	73.48
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	42.05	42.05		
其他非流动资产	19	2,033.51	2,033.51	-	-
资产总计	20	8,792.50	8,947.98	155.48	1.77
流动负债	21	167.56	167.56	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债合计	23	167.56	167.56	-	-
净资产(所有者权益)	24	8,624.95	8,780.42	155.47	1.80
归属于母公司净资产（所有者权益）	25	8,689.86	8,827.15	137.29	1.58

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

经实施评估程序后，于评估基准日，在持续经营的假设条件下，江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股东全部权益的市场价值为 8,700.00 万元。较账面价值 8,689.86 万元增值 10.14 万元，增值率为 0.12%。

（三）资产基础法评估结果与收益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 8,827.15 万元；市场法的评估值 8,700.00 万元，两种方法的评估结果差异 127.15 万元，差异率为 1.46%。

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：本项目市场比较法是基于江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司的核心产业规划为文化、旅游业的假设，由于企业尚处于部分试营业阶段，市场法对比的结果未能充分体现现有资产的价值。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，江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司股东全部权益价值为 8,827.15 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

截至评估基准日，江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司子公司纳入评估范围的房屋建筑物均未办理房屋产权证，具体明细如下：

江西靖安武侠茶业有限公司权属瑕疵资产列表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	账面原值 (元)
1	未办理	职工宿舍	砖木	2008/11	154.28	414.06	63,880.96
2	未办理	厨房	砖木	2008/11	24.00	347.34	8,336.24
3	未办理	厕所	砖木	2008/11	10.00	194.85	1,948.51
4	未办理	厂房	混合	2011/1	643.31	865.18	556,579.79
5	未办理	厂房附属用房	砖混	2014/1	15.00	1,227.03	18,405.52
6	未办理	变电房	砖混	2011/1	13.81	807.46	11,150.99
7	未办理	仓库	砖混	2014/4	426.10	770.48	328,300.00

江西靖安武侠生态园林有限公司权属瑕疵资产列表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	账面原值 (元)
1	未办理	北河园宾馆	混合	2009/12	776.16	1,804.35	1,400,466.09
2	未办理	接待厅	砖木	2006/12	231.00	1,282.04	296,151.19
3	未办理	厨房	砖木	2007/12	67.20	887.93	59,668.98
4	未办理	圆房餐厅	混合	2013/2	464.40	1,839.96	854,479.53

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据，未经法定机构确认，被评估单位在办理相关的房屋所有权证时，应聘请法定机构对其进行测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，以法定机构测量面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司承诺，纳入评估范围的资产除上述产权

瑕疵外，不存在其他的产权瑕疵，如果纳入评估范围内的资产出现其他产权瑕疵问题，与承做本次资产评估的机构无关。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

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

（六）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估账面值已经江西惠普会计师事务所审计，并出具了赣惠普内审字[2021]第 032 号无保留意见的审计报告，本次评估引用了专项审计报告的相关数据。

（七）重大期后事项

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司郑重承诺，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

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司承诺，纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。否则由江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司承担责任。

（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。

江西靖安武侠世界文化产业股份有限公司郑重承诺，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。

（十二）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、完整性是委托方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评估专业人员的执业范围。

（十三）本次评估中，我们参考和采用了被评估单位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和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算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。

（十四）其他需要披露的重要事项

1. 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。

2. 2012年10月，被评估单位与靖安县人民政府签订投资协议书，协议约定由被评估单位在靖安县仁首镇象湖村、周口村及周边地区约三十平方公里范围内打造以武侠文化为主题的复合型文化产业及旅游目的地，截至评估基准日，受征地拆迁和政府用地指标的限制，企业上述规划尚未正式实施。鉴于该事项在基准日后实施存在的不确定性，本项目无法考虑项目在短期内全面实施或者无法实施对评估结论的影响，具体事项包括但不限于：

（1）预付款项中的征地款、规划款、设计费等项目相关前期费用均按账面值确认评估值，不考虑预付相关款项可能产生权利的增值；

（2）对子公司相关生物性资产的评估，由于林木数量繁多，企业无法对林木的数量、树高、直径等进行有效的盘点计量，故本次评估值按照账面值确认，未对相关生物性资产评估发表专业意见。

（十五）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) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并由委托人的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

(七) 本评估结论是在以 2020 年 9 月 30 日为评估基准日时，对被评估单位股东全部权益的客观公允反映。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：

