

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江西抚州长运有限公司拟资产转让事宜涉及的
该公司位于南丰汽车站西客站房地产市场价格
资产评估报告

中铭评报字[2025]第 2192 号

(共壹册 第壹册)



中铭国际资产评估(北京)有限责任公司江西分公司

ZhongMing (Beijing) Assets Appraisal International Co., Ltd

二〇二五年八月八日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	8
一、委托人（产权持有人）和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	8
二、评估目的	10
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	10
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	24
资产评估报告附件	25



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清单由委托人（产权持有人）申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

江西抚州长运有限公司拟资产转让事宜涉及的 该公司位于南丰汽车站西客站房地产市场价格 资产评估报告摘要

中铭评报字[2025]第 2192 号

江西抚州长运有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用特定的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟资产转让事宜涉及的贵公司位于南丰汽车站西客站房地产在评估基准日 2025 年 5 月 31 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 2025 年 7 月 28 日江西抚州长运有限公司《关于南丰西站资产挂牌出让聘请评估机构的申请》显示，江西抚州长运有限公司拟转让南丰西站宗地及地上建筑物资产，因此委托本公司对上述资产的价值进行评估。

二、评估目的：确定江西抚州长运有限公司位于南丰汽车站西客站房地产的市场价值，为抚州长运拟资产转让事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：江西抚州长运有限公司位于南丰汽车站西客站房地产的市场价值。

四、评估范围：江西抚州长运有限公司位于南丰汽车站西客站房地产，包括 9 项房屋，17 项构筑物，1 宗土地，具体评估范围以江西抚州长运有限公司填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过江西抚州长运有限公司确认的资产项目均在本次评估范围内。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2025 年 5 月 31 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：房屋构筑物采用重置成本法；土地采用成本逼近法和基准地价法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产在现行用途原地继续使用等假设前提下的评估结论如下：



本次评估资产账面价值为 214.72 万元，评估价值为 778.70 万元，明细详见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有人：抚州长运

金额单位：人民币万元

名称	账面价值	评估价值	增值金额	增值率（%）
房屋建筑物	180.65	544.43	363.78	201.37
土地使用权	34.07	234.27	200.20	587.61
合计	214.72	778.70	563.98	262.66

评估结论详细情况详见评估明细表。本次评估结论为 778.70 万元，即：大写人民币柒佰柒拾捌万柒仟元整。

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使用，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）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的房屋建筑物系江西抚州长运有限公司持有南丰汽车站西客站 9 项房屋，建筑物中门卫、车间、附属房、安检室、维修棚、公厕和雨棚尚未办理产权证。具体情况如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/体积
1	门卫西	砖混	2010/8/31	M ²	19.59
2	门卫东	砖混	2010/8/31	M ²	11.23
3	车间	框架	2010/8/31	M ²	151.85
4	附属房	砖混	2010/8/31	M ²	5.48
5	安检室	砖混	2010/8/31	M ²	8.46
6	维修棚	钢棚	2010/8/31	M ²	46.97
7	公厕	砖混	2010/8/31	M ²	50.27
8	雨棚	钢棚、工字钢	2010/8/31	M ²	310.33

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现场测量结果作为评估计算的依据，未经法定机构确认，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。

对上述事项，抚州长运已经出具声明，权属归抚州长运所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由抚州长运承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

除上述事项外，根据抚州长运的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在其他产权瑕疵。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据抚州长运的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未引用专家工作及相关报告。

（六）重大期后事项

根据抚州长运的承诺，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期后事项。

（七）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

本次评估中，评估专业人员未对建筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，房屋建筑物评估结论是在假定江西抚州长运有限公司提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

除上述事项外，本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、清查评估程序受到限制。

（八）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

根据抚州长运的承诺，确定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。

（九）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。

根据抚州长运的承诺，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）本资产评估报告是在委托人及产权持有人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了评估专业人员的执业范围。

（十一）本次评估对应的资产评估值为含税口径，土地使用权评估结论中含契税。

（十二）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。

（十三）纳入评估范围的土地使用权土地证号为丰国用 2011 第 140444 号，土地用途为交通运输用地，土地办证日期 2011 年 6 月 24 日，到期日为 2042 年 3 月 3 日，土地证载使用年限小于法定使用年限 50 年。由于该宗土地系 2007 年 12 月 21 日抚州市汽运公司承债式经营性资产转让给江西抚州长运有限公司范围中的资产，资产转让后根据原始状态重新办理产权证，根据当时移交材料中 2002 年 3 月 3 日签署的土地原始出让合同，约定该宗地的法定出让年限为 40 年。故出现证载年限小于法定使用年限的情形。本次评估根据土地使用权证对应的到期日确定该宗土地的剩余使用寿命，未考虑法定使用年限长于证载年限对评估结论的影响。

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 2025 年 5 月 31 日起至 2026 年 5 月 30 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，抚州长运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 2025 年 8 月 8 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。



江西抚州长运有限公司拟资产转让事宜涉及的 该公司位于南丰汽车站西客站房地产市场价格 资产评估报告正文

中铭评报字[2025]第 2192 号

江西抚州长运有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用特定的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟资产转让事宜涉及的贵公司位于南丰汽车站西客站房地产在评估基准日 2025 年 5 月 31 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人和产权持有人为江西抚州长运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）委托人和产权持有人概况

1. 基本信息

名称：江西抚州长运有限公司（简称“抚州长运”）

统一社会信用代码：91361000669782622X

公司类型：有限责任公司(国有控股)

法定住所：江西省抚州市临川区环城南路 306 号

法定代表人：张鹏

注册资本：7,000 万(元)

经营期限：2008-01-18 至 2058-01-17

经营范围：许可项目：道路旅客运输经营，城市公共交通，道路旅客运输站经营【分支机构经营】，保险代理业务【分支机构经营】，保险兼业代理业务【分支机构经营】，司法鉴定服务【分支机构经营】，住宿服务【分支机构经营】（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：在保险公司授权



范围内开展专属保险代理业务（凭授权经营）【分支机构经营】，物业管理，非居住房地产租赁，广告制作，广告发布，广告设计、代理，信息技术咨询服务，洗车服务，道路货物运输站经营【分支机构经营】，机动车修理和维护【分支机构经营】，机动车驾驶员培训【分支机构经营】，汽车零配件零售【分支机构经营】，汽车销售【分支机构经营】，新能源汽车换电设施销售【分支机构经营】，集中式快速充电站【分支机构经营】，停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）资产概况

纳入本次评估范围资产包含建筑物类资产和土地使用权，具体情况如下：

1、房屋

根据被评估单位填报的“房屋清查评估明细表”。经核实，列入本次评估范围的房屋共计 9 栋（项），名称分别为办公楼、门卫西、门卫东、车间、附属房、安检室、维修棚、公厕、雨棚，建成日期为 2010 年 8 月 31 日，其结构主要采用混合、框架、砖混、钢棚等形式，面积共计为 2,486.41 M²。经现场查勘，其房屋整体保养一般，维护一般，目前处于闲置状态。

经清查，上述填报的房屋除办公楼已办理房产证，其余均未办理房产证，。被评估单位已承诺房屋产权归江西抚州长运有限公司所用，用于企业的办公生产经营，不存在与任何第三方的产权纠纷。

2、构筑物

本次对构筑物清查过程中，以申报资料为主要依据，评估人员已全面了解被评估单位对构筑物的占有控制情况。列入本次评估范围内构筑物共计 17 项（座），分别为铁栅门、围墙、花圃、绿化和道路。经现场查勘，构筑物维护保养一般，目前处于闲置状态。

3、土地

纳入评估范围的土地一宗，土地证号为丰国用 2011 第 140444 号，土地面积合计为 5,686.08 平方米，土地终止日期为 2042 年 3 月 3 日，使用权类型为出让的交通设施用地，土地位于抚州市南丰县桔都大市场西侧，具体情况如下表：

土地权证 编号	土地位置	使用权 类型	用途	终止 日期	剩余使 用年限	面积(m ²)
丰国用 2011 第 140444 号	抚州市南丰县桔都 大市场西侧	出让	交通运 输	2042/3/3	16.77	5,686.08



(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据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、法规规定的其他评估报告使用者。

(四) 委托人与产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位之间的关系为同一人。

二、评估目的

确定江西抚州长运有限公司位于南丰汽车站西客站房地产的市场价值，为抚州长运拟资产转让事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为江西抚州长运有限公司位于南丰汽车站西客站房地产的市场价值。评估范围为江西抚州长运有限公司位于南丰汽车站西客站房地产，包括 9 项房屋，17 项构筑物，1 宗土地，具体评估范围以江西抚州长运有限公司填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过江西抚州长运有限公司确认的资产项目均在本次评估范围内。

(二) 主要资产概况

资产具体情况详见二、资产概况。

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产权持有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。

(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 2025 年 5 月 31 日。



(二) 本次评估基准日由委托人根据项目的具体情况综合考虑择定的。

(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。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 江西抚州长运有限公司《关于南丰西站资产挂牌出让聘请评估机构的申请》；
2. 抚州长运与本公司签订的《资产评估委托合同》；

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；
5. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号公布，根据 2020 年 11 月 29 日〈国务院关于修改和废止部分行政法规的决定〉修订）；
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》（根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
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. 《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）；



13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

14. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

15. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

16. 《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）；

17. 《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）

18. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部 税务总局财税〔2018〕32号）；

19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；

20. 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—不动产》（中评协[2017]38号）；

8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

13. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；

14. 《资产评估专家指引第8号-资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；

15. 《监管规则适用指引-评估类第1号》；

16. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；



17. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

（四）权属依据

1. 《中华人民共和国房屋所有权证》
2. 《中华人民共和国国有土地使用权证》；
3. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 江西抚州长运有限公司提供的有关协议、合同、发票等财务资料；
2. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2025 年 5 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）及外汇汇率；
3. 《江西省建设工程定额》（2017 版）及相关文件；
4. 《基本建设项目建设成本管理规定》的通知【财建[2016]504 号】；
5. 当地建设工程造价信息（2025.5）
6. 市场询价资料；
7. 国家宏观、行业统计分析资料；
8. 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. 产权持有单位提供的各类《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. 江西抚州长运有限公司相关人员访谈记录；
5. 委托人（产权持有人）撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托人（产权持有人）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. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

纳入评估范围类资产包含房屋建筑物和土地使用权，两类的资产各自的评估方法选择如下；



1、房屋建筑物

不选取收益法的理由：收益法是指通过将被评估资产的预期未来收益依一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。收益法一般适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的资产。截止评估基准日，委估房屋处于闲置状态，经评估人员进行现场勘查，目前委估房屋周边租赁市场不活跃，未来现金流不可以量化，故不适宜采用收益法。

不选取市场法的理由：市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值。委估资产中，主要用途为客运站办公营业，类似房地产市场不活跃，市场上不能找到与其具有可比性的交易案例，故不适宜运用市场比较法进行评估。

选取成本法的理由：根据有关要求及现有的资料分析，本次评估为客运站经营区域范围内的房产建筑物，无此类市场交易信息，选择重置成本法较为适宜。

2、土地使用权

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估值对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

(1) 收益还原法：由于被评估土地属于交通运输用地，评估人员经过现场勘查，目前委估的该客运站目前已基本停用，客运站经营收益类数据无法取得，很难根据企业的整体收益确定待估宗地的房地产收益，不宜采用收益法评估；

(2) 市场比较法：估价对象所处区域公共服务设施用地近三年来土地交易市场成交不活跃，同级别、同类型用地可选择成交案例基本没有，不具备采用市场法评估的基本条件，不宜采用市场法评估；

(3) 剩余法：待估宗地截止基准日已开发建设完毕，无法满足剩余法的应用条件，不宜采用剩余法评估；

(4) 基准地价系数修正法：抚州市南丰县 2022 年更新了基准地价，基准地价修正体系也可以取得，且待估宗地在基准地价范围内，宜采用该方法。

(5) 成本逼近法：根据评估人员调查委估宗地所在地区的土地补偿标准及耕地占用税等相关资料可获取，具备成本逼近法的基础条件，宜采用成本法评估。

因此，本次评估土地使用权选用基准地价法和成本逼近法进行评估。

(二) 评估方法介绍



房屋评估方法

1、重置成本法

(1) 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：

$$\text{建筑物评估值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

评估人员已根据资产的具体情况加以分析后认为，范围内资产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资产功能性贬值；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，是指房屋建筑物在使用、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，主要根据房屋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

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} (\text{评估单价}) \times \text{成新率}$$

$$\text{评估原值} (\text{评估单价}) = \text{工程造价} + \text{前期费用及其它费用} + \text{资金成本}$$

(3) 工程造价的确定

对于评估对象资料完整，采用结算调整法估算。以建筑物中的分部分项的工程量为基础，按现行工程定额、费率及造价信息等，将其调整为按基准日为时点（现价）的重置造价。对评估对象竣工资料缺少，选择类似工程比较调整法进行估算，依建筑面积、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。其余非主要项目的重置造价，根据有关资料及参照当地的造价水平进行评定估算。

(4) 前期及其他费用的确定

本次将参考按国家各部门（行业）规定取费的基础上，考虑当地需要交纳的相关费用标准测算其前期费用和其他费用。根据《中华人民共和国国家发展和改革委员会令第31号》文件，自2016年1月1日起废止包括工程勘察设计收费、造价咨询收费、工程监理收费、招投标代理收费等部颁规范性文件精神，评估人员调查了被评估单位所在地区于评估基准日近期建设工程相关费用实际交纳状况，根据企业的



实际投资规模及当地的相关规定，按项目的特征计取前期及其他费用（其他费用如：前期工作咨询收费、标底编制等前期零星费用本次进入管理费考虑），房屋当地主要发生的前期及其他费用收取参照标准详见下表，取费项目如下表所示：

房屋工程前期及其他取费依据

项目名称	计算公式	本次费率（含税）	文件号及相关参考依据
建设单位管理	建安工程造价×	2.00%	【财建[2016]504号】
工程监理费	建安工程造价×	3.01%	参考原国家计委、建设部及当地有关部门公布制定的收费标准
工程勘察设计费	建安工程造价×	4.02%	
招标代理费	建安工程造价×	0.69%	
合计		9.72%	

经测算本次前期费用和其他费用费率（含税）为：9.72%。

（5）资金成本的确定

根据房屋建筑物的造价、工期和评估基准日贷款市场报价利率（LPR）计算。

（6）成新率的确定

主要依据已使用年限，维护保养状况，环境影响及工程质量，采用现场目测法，结合耐用年限及综合因素确定。本次房屋的剩余使用寿命长于土地的剩余使用寿命，但考虑土地到期以后还要对房屋残值进行补偿，故不考虑土地年限对建筑物剩余使用寿命的影响，采用房屋自身的使用寿命确定本次评估房屋建筑物对应的剩余使用寿命。计算式是：

$$Z=Z_1X_1+Z_2X_2+Z_3X_3$$

Z——计算分析后的成新率

X_1 、 X_2 、 X_3 ——权重系数（一般 $X_1=X_2=0.4$ 、 $X_3=0.2$ ）

Z_1 ——耐用年限成新率

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

各类结构房屋建筑物的耐用年限及残值率

项目 \ 结构	钢混结构	构筑物
耐用年限	40-50	10-30
残值率%	0	0

Z_2 ——现场判定评分成新率

现场观测成新率的测定，先将影响建筑物成新的主要因素分为三大部分 12 项分类，结构部分 5 类：基础、非承重体、承重结构、屋面、楼地面；装修部分 5 类：



外墙面、内墙面、门窗、顶棚、装饰；设备部分 2 类：电照、水卫；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：Z₂--- 现场观测的成新率

F_i---各影响因素的计分值

l_i---各影响因素的权重值

n-----各影响因素的个数

Z₃——综合因素调整率：依设计水平、施工质量、使用功能、修理等因素分析后确定。Z₃与基础、结构、围护结构及其他工程等因素有关，权重系数取值如下：

序号	影响因素	权重 l _i	序号	影响因素	权重 l _i
1	设计质量	0.25	3	使用状况	0.25
2	建造质量	0.25	4	维护保养	0.25

土地评估方法

(1) 基准地价法

基准地价系数修正法：是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

其公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）
= 【基准地价×K₁×（1+∑K）×K₂±F】

式中：K₁——期日修正系数

∑K——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K₂——土地使用年期修正系数

F——开发程度修正

(2) 成本逼近法

成本逼近法一般是以土地取得费、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、土地增值收益、应缴纳的税金来确定土地价格的一种估价方法。

其基本公式为：

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

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 ——土地增值收益

PE——土地成本价格

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；指导产权持有单位清查资产、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、勘查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，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

（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. 持续使用假设

持续使用在本报告中是指被评估房屋建筑物和土地按现有用途继续使用下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变并未考虑各项资产各自的最佳利用。

（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产权持有人的待估资产造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定产权持有人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：是假定产权持有人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. 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。产权持有人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估范围仅以抚州长运提供的 9 项房屋，17 项构筑物，1 宗土地评估申报表为准，未考虑清单以外可能存在的或有资产；

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

1、资产评估结论

本次评估资产账面价值为 214.72 万元，评估价值为 778.70 万元，明细详见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有人：抚州长运

金额单位：人民币万元

名称	账面价值	评估价值	增值金额	增值率（%）
房屋建筑物	180.65	544.43	363.78	201.37
土地使用权	34.07	234.27	200.20	587.61
合计	214.72	778.70	563.98	262.66

评估结论详细情况详见评估明细表。

评估结论详细情况详见评估明细表。

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1) 房屋建筑物增值 363.78 万元，一方面由于评估经济年限长于会计折旧年限，另一方面系近年来人材机价格上涨。

2) 土地使用权增值 200.20 万元，主要系地价的自然增长。

即本次评估结论为 778.70 万元，即：大写人民币柒佰柒拾捌万柒仟元整。

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使用，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其评估对象可实现价格的保证。

（三）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形



纳入评估范围的房屋建筑物系江西抚州长运有限公司持有南丰汽车站西客站 9 项房屋，建筑物中门卫、车间、附属房、安检室、维修棚、公厕和雨棚尚未办理产权证。具体情况如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/体积
1	门卫西	砖混	2010/8/31	M ²	19.59
2	门卫东	砖混	2010/8/31	M ²	11.23
3	车间	框架	2010/8/31	M ²	151.85
4	附属房	砖混	2010/8/31	M ²	5.48
5	安检室	砖混	2010/8/31	M ²	8.46
6	维修棚	钢棚	2010/8/31	M ²	46.97
7	公厕	砖混	2010/8/31	M ²	50.27
8	雨棚	钢棚、工字钢	2010/8/31	M ²	310.33

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现场测量结果作为评估计算的依据，未经法定机构确认，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。

对上述事项，抚州长运已经出具声明，权属归抚州长运所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由抚州长运承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

除上述事项外，根据抚州长运的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在其他产权瑕疵。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据抚州长运的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未引用专家工作及相关报告。

（六）重大期后事项

根据抚州长运的承诺，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期后事项。

（七）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

本次评估中，评估专业人员未对建筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，房屋建筑物评估结论是在假定江西抚州长运有限公司提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。



除上述事项外，本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、清查评估程序受到限制。

（八）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

根据抚州长运的承诺，确定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。

（九）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。

根据抚州长运的承诺，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）本资产评估报告是在委托人及产权持有人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了评估专业人员的执业范围。

（十一）本次评估对应的资产评估值为含税口径，土地使用权评估结论中含契税。

（十二）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。

（十三）纳入评估范围的土地使用权土地证号为丰国用 2011 第 140444 号，土地用途为交通运输用地，土地办证日期 2011 年 6 月 24 日，到期日为 2042 年 3 月 3 日，土地证载使用年限小于法定使用年限 50 年。由于该宗土地系 2007 年 12 月 21 日抚州市汽运公司承债式经营性资产转让给江西抚州长运有限公司范围中的资产，资产转让后根据原始状态重新办理产权证，根据当时移交材料中 2002 年 3 月 3 日签署的土

地原始出让合同，约定该宗地的法定出让年限为 40 年。故出现证载年限小于法定使用年限的情形。本次评估根据土地使用权证对应的到期日确定该宗土地的剩余使用寿命，未考虑法定使用年限长于证载年限对评估结论的影响。

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）本评估结论是在以2025年5月31日为评估基准日时，对9项房屋，17项构筑物，1宗土地市场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。

（七）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用；

（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2025年5月31日起至2026年5月30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2025年8月8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）有限责任公司江西分公司

资产评估师：



资产评估师：

