

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： 1111020166202001001

资产评估报告名称： 鄱阳县长途汽车运输有限公司拟股权转让事宜涉
及的鄱阳县瑞峰酒店有限公司股东全部权益

资产评估报告文号： 中铭评报字[2020]第2105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 、 邓朗

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

鄱阳县长途汽车运输有限公司拟股权转让事宜涉及的
鄱阳县瑞峰酒店有限公司股东全部权益

资产评估报告

中铭评报字[2020]第 2105 号

(共壹册 第壹册)



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

二〇二〇年十月十二日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
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	7
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	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	21
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、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。

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。

**鄱阳县长途汽车运输有限公司拟股权转让事宜涉及的
鄱阳县瑞峰酒店有限公司股东全部权益
资产评估报告摘要**

中铭评报字[2020]第 2105 号

鄱阳县长途汽车运输有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“鄱阳长运”）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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对鄱阳长运拟对外转让股权事宜涉及的鄱阳县瑞峰酒店有限公司（以下简称“瑞峰酒店”）股东全部权益在 2020 年 8 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：根据鄱阳县长途汽车运输有限公司《二〇二〇年第十次办公会议纪要》（鄱长运董办字[2020]10 号）显示，鄱阳长运拟对外转让其持有的瑞峰酒店全部股权，因此委托本公司对瑞峰酒店的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定瑞峰酒店股东全部权益于评估基准日的市场价值，为鄱阳长运拟对外转让股权事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：瑞峰酒店股东全部权益。

四、评估范围：瑞峰酒店的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2020 年 8 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：资产基础法。本次评估采用资产基础法方法进行。在依据实际情况充分、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：

总资产账面价值为 640.33 万元，评估价值 1,196.80 万元，评估价值较账面价值评估增值 556.47 万元，增值率为 86.90%；总负债账面价值为 626.15 万元，评估价值 626.15 万元；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 14.18 万元，评估价值 570.65 万元，

评估价值较账面价值评估增值 556.47 万元，增值率为 3,924.33%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：瑞峰酒店

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	0.24	0.24	-	-
非流动资产	2	640.09	1,196.57	556.48	86.94
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				
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
无形资产	12	640.09	1,196.57	556.48	86.94
长期待摊费用	13				
递延所得税资产	14				
资产总计	15	640.33	1,196.80	556.47	86.90
流动负债	16	626.15	626.15	-	-
非流动负债	17	-	-	-	-
负债合计	18	626.15	626.15	-	-
净 资 产	19	14.18	570.65	556.47	3,924.33

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

根据瑞峰酒店的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据瑞峰酒店的承诺，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相关报告情况

本次评估所涉及的账面价值由鄱阳长运聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了“中兴财光华审会字（2020）第 205315 号”无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、无形资产两类，资产总额合计为 640.33 万元、待估负债均为流动负债，负债总额合计为 626.15 万元、净资产总额合计为 14.18 万元。

(七) 重大期后事项

根据瑞峰酒店的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他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

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、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

(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

根据瑞峰酒店的承诺，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。

根据瑞峰酒店的承诺，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) 审计披露事项对评估值的影响

本次评估，审计报告为无保留意见。

(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了评估专业人员的执业范围。

(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) 瑞峰酒店于评估基准日时为小规模纳税人，本次对相应资产采用了含税价值进行评估。

(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。

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 8 月 31 日起至 2020 年 8 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，鄱阳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 2020 年 10 月 12 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。

鄱阳县长途汽车运输有限公司拟股权转让事宜涉及的 鄱阳县瑞峰酒店有限公司股东全部权益 资产评估报告正文

中铭评报字[2020]第 2105 号

鄱阳县长途汽车运输有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“鄱阳长运”）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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对鄱阳长运拟对外转让股权事宜涉及的鄱阳县瑞峰酒店有限公司（以下简称“瑞峰酒店”）股东全部权益在 2020 年 8 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、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鄱阳县长途汽车运输有限公司，被评估单位为鄱阳县瑞峰酒店有限公司。

（一）委托人概况

名称：鄱阳县长途汽车运输有限公司（以下简称“鄱阳长运”）

统一社会信用代码：913611287567666631

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：江西省上饶市鄱阳县鄱阳湖大道和洪迈大道交汇处

法定代表人：蔡久兵

注册资本：3000 万元人民币

经营期限：2004 年 09 月 17 日至 2034 年 09 月 16 日

经营范围：县内班车客运，县际班车客运，市际班车客运，省际班车客运，县内包车客运，县际包车客运，市际包车客运，省际包车客运；道路旅客运输站；城区公交客运，城乡公交客运；大中型客车维修，大中型货车维修，小型车辆维修（仅限分支机构经营）；汽车配件销售；汽车租赁（仅限分支机构经营）；车辆限售信息咨询服务；物业管理服务；自由场地租赁*（依法须经批准的项目，经相关部门批准

准后方可开展经营活动)

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：鄱阳县瑞峰酒店有限公司（以下简称“瑞峰酒店”）

统一社会信用代码：91361128MA35FUFC4C

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：江西省鄱阳县鄱阳镇大芝路 128 号

经营场所：江西省上饶市鄱阳县鄱阳湖大道

法定代表人：洪足源

注册资本：100 万元人民币

经营期限：2015 年 12 月 14 日至 2035 年 12 月 13 日

经营范围：酒店投资；酒店管理；百货零售；房地产开发*（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）

瑞峰酒店是由鄱阳长运于2015年投资设立的有限责任公司，设立时注册资本为人民币100.00万元。设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	鄱阳县长途汽车运输有限公司	100.00	100.00
	合计	100.00	100.00

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3. 主营业务概况

瑞峰酒店目前账面主要资产为2016年1月20日取得一宗出让商服用地，尚未开始动工，土地处于五通一平状态。

4. 主要会计政策

瑞峰酒店执行财政部颁布的《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) 主要税种、税率

主要税种及税率如下:

税种	具体税率情况
增值税	销售商品或提供劳务增值额的 3%计缴
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴

5. 近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

金额单位: 人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
流动资产	69.46	130.19	0.24
非流动资产	670.28	652.17	640.09
资产总额	739.74	782.36	640.33
流动负债	694.10	755.67	626.15
非流动负债			
负债总额	694.10	755.67	626.15
净资产	45.64	26.69	14.18

经营状况表

金额单位: 人民币万元

项目	2018年度	2019年度	2020年1-8月
一、营业收入			
减: 营业成本	18.12	18.12	12.08
税金及附加	1.41	1.42	0.71
销售费用			
管理费用			
财务费用	-0.02	-0.58	-0.27
资产减值损失			
加: 投资收益			
二、营业利润	-19.51	-18.95	-12.52
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
三、利润总额	-19.51	-18.95	-12.52
减: 所得税费用			

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
四、净利润	-19.51	-18.95	-12.52

备注：上表中列示的各年期财务数据，业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了“中兴财光华审会字[2019]第205186号”以及“中兴财光华审会字（2020）第205315号”无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

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本次股权受让方、国有资产监管部门和国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位之间的关系为投资与被投资关系。

二、评估目的

确定瑞峰酒店股东全部权益评估基准日的市场价值，为鄱阳长运拟对外转让股权事宜提供价值参考意见。

该经济行为已于2020年8月28日获鄱阳县长途汽车运输有限公司《二〇二〇年第十次办公会会议纪要》（鄱长运董办字[2020]10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

评估对象为瑞峰酒店股东全部权益，涉及的评估范围为瑞峰酒店申报的于评估基准日的经审计后的资产和负债，总资产账面价值 640.33 万元，总负债账面价值 626.15 万元，净资产账面价值 14.18 万元。具体的资产、负债项目内容以瑞峰酒店根据审计后的全部资产、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鄱阳长运和瑞峰酒店确认的资产、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：人民币万元

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	0.24	0.04%	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收账款			应付账款		
应收利息			应付职工薪酬		
其他应收款			应交税费	0.24	0.04%
存货			其他应付款	625.91	99.96%

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
其他流动资产			其他流动负债		
流动资产合计	0.24	0.04%	流动负债合计	626.15	100.00%
固定资产			递延所得税负债		
无形资产	640.09	99.96%	其他非流动负债		
递延所得税资产			非流动负债合计		
非流动资产合计	640.09	99.96%	负债合计	626.15	100.00%
资产总计	640.33	100.00%	净资产	14.18	

以上数据业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“中兴财光华审会字（2020）第 205315 号”无保留意见审计报告。

（二）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

1. 本次评估对企业价值影响较大的单项资产为无形资产-土地使用权，原始入账价值7,201,334.82元，账面价值6,400,901.41元，证载权利人为瑞峰酒店。

（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. 企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权，具体登记情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	使用权类型	用途	终止日期	面积(m ²)	账面价值
1	赣（2016）鄱阳县不动产权第0000294号	鄱阳县洪迈大道北侧与鄱阳湖大道交汇处	出让	商服用地	2055年12月30日	5,389.94	6,400,901.41

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

瑞峰酒店确认本次评估无需要申报的表外资产。

（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、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（2020）第 205315 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瑞峰酒店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 8 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是鄱阳长运、瑞峰酒店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。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 鄱阳县长途汽车运输有限公司《二〇二〇年第十次办公会会议纪要》（鄱长运董办字[2020]10 号）；
2. 鄱阳长运与本公司签订的《资产评估委托合同》（中铭评合字[2020]第 2071 号）；

（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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，[1991]）；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，[2001]）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，[2003]）；
7. 《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）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，[2005]）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《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）；
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》（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）；
14. 《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）；
15. 《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；
16. 《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]）；
17. 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）；
18. 《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；
19. 《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）
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016 年修订版）；
21. 《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）；

22. 《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）；

23. 《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；

24. 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—资产评估方法》（中评协[2019] 35号）
9. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018] 38 号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017] 38 号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 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. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
16. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
17. 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）
18. 《房地产估价规范》（GBT50291-2015）；
19. 《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）。

（四）权属依据

1. 营业执照、公司章程；
2. 《中华人民共和国不动产权证书》；
3. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 瑞峰酒店提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 瑞峰酒店提供的有关协议、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 8 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）及外汇汇率；
4. 江西省人民政府、江西省国土资源厅及有关部门颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件
5. 鄱阳县土地定级与基准地价成果；
6. 国家宏观、行业统计分析资料；
7. 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. 瑞峰酒店相关人员访谈记录；
4. 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》；
5. 委托人及被评估单位承诺函；
6. 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；
7. 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

确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。根据《资产评估法》相关规定，评估专业人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，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。

依据《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十三条，当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：

- （一）基于相关法律、行政法规和财政部部门规章的规定可以采用一种评估方



法；

(二) 由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法；

(三) 因操作条件限制而采用一种评估方法。操作条件限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的，而不得以个别资产评估机构或者个别资产评估专业人员的操作能力和条件作为判断标准。

根据上述法律及执业准则的要求，本次对评估对象适用条件进行分析并采用资产基础法进行评估的理由如下：

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。瑞峰酒店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，可以对瑞峰酒店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. 不选取收益法评估的理由：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。从收益法适用条件来看，收益法是依据资产未来预期收益经折现或本金化处理来估测企业价值的，必须具备以下三个前提条件：1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；3) 被评估资产预期获利年限可以预测。所以收益法适用于评估成立时间比较长、有比较完整的历史经营情况、具有持续获利能力、且未来收益可以合理地预测的企业。经现场了解，瑞峰酒店目前账面主要资产为 2016 年 1 月 20 日取得一宗出让商服用地，尚未开始动工，后续资金人员投入以及开发周期等存在很大不确定性，公司亦无详尽且较科学的经营计划，未来发展战略、具体经营模式、市场销售状况、持续获利能力等均存在较大的不确定性，收益与风险无法科学合理地预测。因此，本项目不适宜采用收益法进行评估。

3. 不选取市场法评估的理由：市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。理由二：由于瑞峰



酒店目前尚未开始动工，成立时间短，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比上市公司及交易案例。因此本次评估市场法不适用。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估，并采用资产基础法的测算结果作为最终评估结论。

（二）评估方法的介绍

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. 流动资产具体评估方法

瑞峰酒店纳入评估范围的流动资产包括货币资金。

（1）货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单等，以核实后的账面价值确定评估值。

2. 非流动资产具体评估方法

瑞峰酒店纳入评估范围的非流动资产为土地使用权。

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

A. 基准地价修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。基本计算公式如下：

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 × K_1 × (1 + ΣK) × K_2 × K_3 ± F】

式中：V：土地价格

K1——期日修正系数

ΣK ——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

K3——容积率修正系数

F——开发程度修正

B. 市场比较法

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价时点地价的方法。基本计算公式如下：

公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D$

其中：

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-----估价对象估价基准日地价指数/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。

3. 负债具体的评估方法

瑞峰酒店纳入评估范围的负债包括应交税费和其他应付款。

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瑞峰酒店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。

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、核对、勘查、检查等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；与鄱阳长运或者委托人许可的相关当事方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鄱阳长运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. 评估范围仅以鄱阳长运及瑞峰酒店提供的评估申报表为准，未考虑鄱阳长运及瑞峰酒店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

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 640.33 万元，评估价值 1,196.80 万元，评估价值较账面价值评估增值 556.47 万元，增值率为 86.90%；总负债账面价值为 626.15 万元，评估价值 626.15 万元；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 14.18 万元，评估价值 570.65 万元，

评估价值较账面价值评估增值 556.47 万元，增值率为 3,924.33%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：瑞峰酒店

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	0.24	0.24	-	-
非流动资产	2	640.09	1,196.57	556.48	86.94
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				
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
无形资产	12	640.09	1,196.57	556.48	86.94
长期待摊费用	13				
递延所得税资产	14				
资产总计	15	640.33	1,196.80	556.47	86.90
流动负债	16	626.15	626.15	-	-
非流动负债	17	-	-	-	-
负债合计	18	626.15	626.15	-	-
净 资 产	19	14.18	570.65	556.47	3,924.33

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

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

根据瑞峰酒店的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据瑞峰酒店的承诺，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鄱阳长运聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了“中兴财光华审会字（2020）第 205315 号”无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、无形资产两类，资产总额合计为 640.33 万元、待估负债均为流动负债，负债总额合计为 626.15 万元、净资产总额合计为 14.18 万元。

(七) 重大期后事项

根据瑞峰酒店的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他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

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、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

(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

根据瑞峰酒店的承诺，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。

根据瑞峰酒店的承诺，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) 审计披露事项对评估值的影响

本次评估，审计报告为无保留意见。

(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了评估专业人员的执业范围。

(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) 瑞峰酒店于评估基准日时为小规模纳税人，本次对相应资产采用了含税价值进行评估。

(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。

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，并鄱阳长运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 8 月 31 日为评估基准日时，对瑞峰酒店股东全部权益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。

(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8月31日起至2021年8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，鄱阳长运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2020年10月12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：



二〇二〇年十月十二日