

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020166202400944
合同编号:	中铭评合字[2024]第2123号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中铭评报字[2024]第2161号
报告名称:	江西抚州长运有限公司拟股权转让事宜涉及的抚州长运石油有限公司股东全部权益
评估结论:	28,936,429.92元
评估报告日:	2024年07月19日
评估机构名称:	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
签名人员:	邓波 (资产评估师) 会员编号: 36020016 邓朗 (资产评估师) 会员编号: 36180006
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024年07月23日

本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股权转让事宜
涉及的抚州长运石油有限公司股东全部权益
资产评估报告

中铭评报字[2024]第 2161 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

二〇二四年七月十九日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	9
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	9
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设	30
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	35
十二、资产评估报告使用限制说明	35
十三、资产评估报告日	38
资产评估报告附件	39



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。

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股权转让事宜
涉及的抚州长运石油有限公司股东全部权益
资产评估报告摘要

中铭评报字[2024]第 2161 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（以下简称“抚州长运”）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，分别采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对抚州长运拟股权转让事宜涉及的抚州长运石油有限公司（以下简称“长运石油”）股东全部权益在 2024 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 2024 年 5 月 27 日抚州长运《江西抚州长运有限公司经理办公记录摘要》（QG/FZCY 至 WD01 至 R05）显示，抚州长运拟对外公开挂牌转让其持有的长运石油全部股权，因此委托本公司对长运石油的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定长运石油股东全部权益评估基准日的市场价值，为抚州长运拟股权转让事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：长运石油股东全部权益。

四、评估范围：长运石油的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2024 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：资产基础法和市场法。本次评估分别采用资产基础法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：

总资产账面价值为 1,946.49 万元，评估价值 2,908.89 万元，评估价值较账面价值评估增值 962.40 万元，增值率为 49.44%；总负债账面价值为 898.20 万元，评估价值



15.25 万元，评估价值较账面价值评估减值 882.95 万元，减值率为 98.30%；净资产（股东全部权益）账面价值为 1,048.29 万元，评估价值 2,893.64 万元，评估价值较账面价值评估增值 1,845.35 万元，增值率为 176.03%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：长运石油

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	1,317.60	1,317.60		
非流动资产	2	628.89	1,591.29	962.40	153.03
其中：债权投资	3				
其他债权投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
其他权益工具投资	7				
其他非流金融资产	8				
投资性房地产	9				
固定资产	10	519.03	204.39	-314.64	-60.62
在建工程	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
使用权资产	14				
无形资产	15	109.86	1,386.90	1,277.04	1,162.42
开发支出	16				
商誉	17				
长期待摊费用	18				
递延所得税资产	19				
其他非流动资产	20				
资产总计	21	1,946.49	2,908.89	962.40	49.44
流动负债	22	898.20	15.25	-882.95	-98.30
非流动负债	23				
负债合计	24	898.20	15.25	-882.95	-98.30
净资产	25	1,048.29	2,893.64	1,845.35	176.03

本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，即：长运石油股东全部权益评估价值 2,893.64 万元，即：人民币贰仟捌佰玖拾叁万陆仟肆佰元整。



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

根据长运石油的承诺，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

根据长运石油的承诺，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抚州长运聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了大信赣审字[2024]第 00149 号无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产、无形资产三类，资产总额合计为 1,946.49 万元、待估负债均为流动负债，负债总额合计为 898.20 万元、净资产总额合计为 1,048.29 万元。

本次评估利用了上述审计报告的审计数据，评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入评估范围的全部资产、负债进行了清查、核实、分析、判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（七）重大期后事项

根据长运石油的承诺，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。

因长运石油主要资产-客运中心油气混合站已租赁给第三方经营,委估设备类资产均已拆下处于闲置状态,在对设备进行勘察时,因检测手段限制等原因,评估人员无法对委设备的可使用状态进行核实,主要依赖于评估人员的外观观察及向企业管理人员的询问等进行判断。本次评估是在上述设备尚能够正常使用、处于闲置状态的情况下做出的。

(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

根据长运石油提供的《油气混合站资产租赁合同》(合同编号:JXXS-2017-ZL-12),及其补充协议长运石油将客运中心油气混合站租赁给中国石油天然气股份有限公司江西销售分公司,合同租赁期为11年(含6个月装修改造期),租赁期为2018年1月15日至2029年1月14日,不动产租金每年200万元,其中:生产用房6万元/年。

因该租约剩余年限较长,本次评估在资产基础法无形资产-土地使用权中考虑了该租约对其价值的影响。提请评估报告使用人关注该事项对评估结论的影响。

根据长运石油的承诺,除上述事项外,确定纳入评估范围的资产、负债不涉及其他担保、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。

根据长运石油的承诺,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:

本次评估所采用依据的审计报告为无保留意见审计报告。

(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，我们在 IFIND 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，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。

(十四) 纳入评估范围的土地使用权证载用途为对外交通用地/商业服务用地，经评估人员现场勘察，该宗地目前实际用途为加油站用地，且已整体租赁给第三方作为加油站用途。本次评估将该宗地设定为加油站用地，本评估结论是在上述宗地为加油站用地的基础上得出，提请评估报告使用人关注该事项对评估结论的影响。

(十五) 因加油站租赁方需按自己标准对加油站进行设备配置，纳入评估范围的设备类资产大部分已拆除闲置，本次评估暂按闲置资产进行评估。根据租赁协议，租约到期后现状设备归长运石油所有，但因租期较长，考虑租约到期后设备剩余价值不大，本次评估未考虑现状设备的价值。

(十六) 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。

(十七) 长运石油于评估基准日时为一般纳税人，本次对相应资产采用了不含税价值进行评估。

(十八) 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 2024 年 5 月 31 日起至 2025 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 2024 年 7 月 19 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股权转让事宜
涉及的抚州长运石油有限公司股东全部权益
资产评估报告正文

中铭评报字[2024]第 2161 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（以下简称“抚州长运”）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，分别采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对抚州长运拟股权转让事宜涉及的抚州长运石油有限公司（以下简称“长运石油”）股东全部权益在 2024 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、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抚州长运，被评估单位为长运石油，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

名称：江西抚州长运有限公司

统一社会信用代码：91361000669782622X

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：江西省抚州市临川区环城南路 306 号

经营场所：江西省抚州市临川区环城南路 306 号

法定代表人：肖良芝

注册资本：7000 万元人民币

经营期限：2008 年 01 月 18 日至 2058 年 01 月 17 日

经营范围：县内班车客运，县际班车客，市际班车客运，省际班车客运，县内（旅游）包车客运，县际（旅游）包车客运，市际（旅游）包车客运，省际（旅游）包车客运（凭道路运输许可证经营）；物业管理（凭资质经营）；房屋租赁、广告；信息技术咨询服务；洗车服务。以下经营范围仅限分支机构经营：客运站综合服务；货运站综合服务；仓储、物流、车展；普通货运；货物专用运输（集装箱运输）；大型



物件运输；一类汽车维修；大中型客车维修；小型车车辆维修（整车修理、总成修理、整车维护、小修维修救援和专项维修）；意外伤害保险、健康保险、团体人身意外保险；驾培学校、汽车配件销售；汽车装潢；职业技能鉴定所、机动车技术性能司法鉴定；汽车销售；住宿；经营性汽车充换电设施服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（二）被评估单位概况：

1. 注册登记情况

名称：抚州长运石油有限公司

统一社会信用代码：91361003MA35FK847F

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：江西省抚州市高新区站前新区

经营场所：江西省抚州市高新区站前新区

法定代表人：陈伟伟

注册资本：1000 万元人民币

经营期限：2015 年 11 月 24 日至无固定期限

经营范围：成品油（汽油、柴油）、润滑油零售业务；日用百货、预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）零售经营；汽车清洗服务、汽车美容服务、房屋租赁服务（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. 历史沿革

(1) 公司设立

长运石油是由江西抚州长运有限公司投资组建的有限责任公司，设立时注册资本为人民币500.00万元。设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	江西抚州长运有限公司	500.00	500.00	100.00
	合计	500.00	500.00	100.00

(2) 增加注册资本

2016年9月，公司的注册资本由500.00万元增加至1,000.00万元，由江西抚州长运有限公司投入500.00万元。增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
----	---------	---------------	---------------	-------------

1	江西抚州长运有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00
	合 计	1,000.00	1,000.00	100.00

截至评估基准日上述股权结构未发生变化。

3. 人力资源

截止评估基准日长运石油在册职工为2人。

4. 公司资产、负债概况

长运石油主要资产为流动资产、固定资产和无形资产，其中流动资产1,317.60万元，固定资产519.03万元，无形资产109.86万元，主要资产为站前大道加油站。

长运石油负债均为流动负债，账面值898.20万元。

5. 主要会计政策；

长运石油执行以下企业会计准则：

(1)会计制度：公司执行《企业会计准则》及有关规定。

(2)会计年度：本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(3)最新评估基准日主要税种、税率

税 种	具体税率情况
增值税	5%
城市维护建设税	7%
企业所得税	20%

(4)固定资产折旧方法

资产类别	估计使用年限	年折旧率 (%)	预计残值率 (%)	折旧方法
房屋及构筑物	14-40年	6.79-2.38	5	直线法
机器设备	4-14年	23.75-6.79	5	直线法

6. 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	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年5月31日
流动资产	1,680.36	1,748.22	1,317.60
非流动资产	673.16	630.12	628.89
资产总额	2,353.51	2,378.34	1,946.49
流动负债	1,229.01	1,143.51	898.20
非流动负债			



项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年5月31日
流动资产	1,680.36	1,748.22	1,317.60
非流动资产	673.16	630.12	628.89
负债总额	1,229.01	1,143.51	898.20
净资产	1,124.50	1,234.83	1,048.29

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2022年度	2023年度	2024年1-5月
一、营业收入	224.73	181.82	123.23
减：营业成本	144.68	63.73	47.64
税金及附加	3.27	1.97	1.15
销售费用	-	-	
管理费用	0.87	0.16	
财务费用	-0.14	-0.21	-0.09
资产减值损失			
加：其他收益	0.02	0.04	0.22
投资收益			
公允价值变动收益			
信用减值损失			
资产减值损失			
资产处置收益			-12.96
二、营业利润	76.07	116.21	61.79
加：营业外收入	-	-	
减：营业外支出	0.00	-	
三、利润总额	76.07	116.21	61.79
减：所得税费用	1.90	5.88	3.07
四、净利润	74.17	110.33	58.72

上表中列示的财务数据，其中2022年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[2023]第108012号无保留意见审计报告；2023年数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大信赣审字[2024]第00553号无保留意见审计报告；2024年1-5月数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大信赣审字[2024]第00149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国家法律、法规规定



的评估报告使用者。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人全资子公司。

二、评估目的

确定长运石油股东全部权益评估基准日的市场价值，为抚州长运拟股权转让事宜提供价值参考意见。

该经济行为已于2024年5月27日获《江西抚州长运有限公司经理办公记录摘要》（QG/FZCY至WD01至R05）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

评估对象为长运石油股东全部权益，涉及的评估范围为长运石油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 1,946.49 万元，总负债账面价值 898.20 万元，净资产账面价值 1,048.29 万元。具体的资产、负债项目内容以长运石油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抚州长运和长运石油确认的资产、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	0.70	0.04	短期借款	-	-
交易性金融资产	-	-	交易性金融负债	-	-
衍生金融资产	-	-	衍生金融负债	-	-
应收票据	-	-	应付票据	-	-
应收账款	-	-	应付账款	-	-
应收款项融资	-	-	预收款项	682.95	76.04
预付款项	-	-	合同负债	-	-
其他应收款	1,269.72	65.23	应付职工薪酬	-	-
存货	-	-	应交税费	15.25	1.70
合同资产	-	-	其他应付款	200.00	22.27
持有待售资产	-	-	持有待售负债	-	-
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	47.17	2.42	其他流动负债	-	-
流动资产合计	1,317.60	67.69	流动负债合计	898.20	100.00



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%
债权投资	-	-	长期借款	-	-
其他债权投资	-	-	应付债券	-	-
长期应收款	-	-	租赁负债	-	-
长期股权投资	-	-	长期应付款	-	-
其他权益工具投资	-	-	预计负债	-	-
其他非流动金融资产	-	-	递延收益	-	-
投资性房地产	-	-	递延所得税负债	-	-
固定资产	519.03	26.66	其他非流动负债	-	-
在建工程	-	-			
生产性生物资产	-	-			
油气资产	-	-			
使用权资产	-	-			
无形资产	109.86	5.64			
开发支出	-	-			
商誉	-	-			
长期待摊费用	-	-			
递延所得税资产	-	-			
其他非流动资产	-	-	非流动负债合计	-	-
非流动资产合计	628.89	32.31	负债合计	898.20	
资产总计	1,946.49	100.00	净资产	1,048.29	

以上数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大信赣审字[2024]第00149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

本次评估对企业价值影响较大的单项资产为固定资产。固定资产包括建筑物类和设备类资产，具体如下：

（1）建筑物类资产

建筑物类资产账面原值 5,473,376.40 元，账面净值 3,866,674.08 元，包括房屋建筑物和构筑物。

其中：房屋建筑物共 1 项，建筑面积共计 310.71 平方米；为坐落于站前新区外环路以西客运综合枢纽站（油气合建站）的加油站。公司对房屋建筑物的养护较为一般，总体而言，房屋建筑物可以满足经营所需。

构筑物共 4 项，为地面硬化、下水沟、围墙（含挡土墙）和加油站雨棚，养护较

为一般，总体而言，房屋建筑物可以满足经营所需。

(2)设备类资产

设备类资产账面原值 2,902,509.37 元，账面净值 1,323,623.39 元。

其中：机器设备 21 台(套)，主要包括撬装压缩机组、加油机、油罐等加油、加气设备。机器设备的使用年限大部分较长，且近年购置不多。因加油站已租赁给第三方经营，委估设备均已拆下闲置。

(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. 账面记录的无形资产

账面记录的无形资产为1宗土地使用权，账面值1,098,564.33元，详见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	使用权类型	用途	终止日期	面积(m ²)
1	赣(2018)抚州市不动产权第0009724号	站前新区外环路以西客运综合枢纽站(油气合建站)	2016/9/30	对外交通用地/商业服务	商业服务	2062/6/29	3,589.93

2. 账面未记录的无形资产

根据长运石油的确认本次评估无需要申报的账面未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

长运石油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)点重要的利用专家工作及报告情况说明。

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，且经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了大信赣审字[2024]第 00149 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长运石油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 2024 年 5 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是抚州长运、长运石油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. 《江西抚州长运有限公司经理办公记录摘要》（QG/FZCY 至 WD01 至 R05）；
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. 《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）；
4. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；



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. 《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[2013]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》（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）；
15. 《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）；
16. 《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）；
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]，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）；
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]，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
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]，根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订）；



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. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号，[2003]）；
22. 《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；
23. 《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）；
24. 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）；
25. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议二次修订）；
26. 《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）
27. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部税务总局财税〔2018〕32号）；
28. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；
29. 《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）
30. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令第五十一号），由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过。
31. 《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号），由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过。
32. 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—利用专家工作及相关报告》（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—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—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35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. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
18. 《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）；
19. 《监管规则适用指引-评估类第1号》；
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）。

（四）权属依据

1. 《中华人民共和国不动产权证》；
2. 重大设备购置发票；
3. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 长运石油提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 长运石油提供的有关协议、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 2024 年 5 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）及外汇汇率。
4. 《2024 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
5. 《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》(发改价格[2015]299号)；
6. 《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)；
7. 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；
8. 江西省现行的建设工程费用定额；



9. 抚州市 2024 年 5 月的工程造价信息；
10. 抚州市基准地价；
11. 市场询价资料；
12. 国家宏观、行业统计分析资料；
13. 可比上市公司的相关资料；
14. IFIND 数据库；
15. 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. 抚州长运与本公司签订的《资产评估委托合同》；
4. 抚州长运、长运石油相关人员访谈记录；
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。长运石油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，可以对长运石油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长运石油相同或相似行业的上市公司（或由于资本市场上有较多与长运石油相同或相似公司的交易案例），其市场定价可以作为长运石油市场价值的参考。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. 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。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，由于抚州长运主要资产为站前大道加油站，但从建成起一直用于出租，租售比无法体现旗下加油站的合理价值。此外，长运石油管理层无法提供未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境无法合理预计企业租期结束后企业未来的盈利水平，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。

综合以上分析，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用资产基础法和市场法。在对两种方法得出的测算结果进行分析比较后，以资产基础法测算结果作为最终评估结论。

（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、表外可识别的各项资产、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



适当的具体评估方法得出，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

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、其他应收款和其他流动资产共三项。

1) 货币资金评估方法

货币资金是指可以立即投入流通，用以购买商品或劳务或用以偿还债务的交换媒介，均为银行存款。具体评估方法如下：

银行存款：是指以摊余成本计量的、企业存入银行或其他金融机构的各种款项。核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定其评估价值。其中：外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值；定期存款账户按本金加持有期利息计算确定其评估价值。

2) 其他应收款评估方法

其他应收款是指以摊余成本计量的、企业除存出保证金、买入返售金融资产、应收票据、应收账款、预付账款、应收股利、应收利息、应收代位追偿款、应收分保账款、应收分保未到期责任准备金、应收分保保险责任准备金、长期应收款等经营活动以外的其他各种应收、暂付的款项。具体评估方法如下：

其他应收款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费用款，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3) 其他流动资产评估方法

其他流动资产是指除货币资金、短期投资、应收票据、应收账款、其他应收款、存货等流动资产以外的流动资产，均为待抵扣的进项税等，本次评估根据根据核实后的账面值确定其评估价值。

(2)非流动资产评估方法

纳入评估范围的非流动资产包括固定资产和无形资产共两项。

1) 房屋类资产评估方法

根据建筑物类资产的特点并结合当地房地产买卖和租赁市场状况，本次采用重置成本法进行评估。

A.重置成本法选择的依据及主要技术途径

根据有关要求及现有的资料分析，本次选择重置成本法较为适宜，选择该方法的主要理由有：本次评估为加油站项目及配套的建筑，无此类市场交易信息。

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。

B.重置成本法评估价值计算公式

$$\text{评估净值} = \text{评估原值（评估单价）} \times \text{工程量（面积、体积、长度等）} \times \text{成新率}$$

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

C.重置单价的确定：

主要依据对评估对象的现场勘察记录、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。

D.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	文件号及相关参考依据
建设单位管理	建安工程造价×费率	【财建[2016]504号】
工程监理费	建安工程造价×费率	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×费率	
招标代理费	建安工程造价×费率	

E.资金成本的确定

根据房屋构筑物的造价、工期和评估基准日贷款市场报价利率（LPR）计算。

F.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。计算式是：

$$Z=Z_1X_1+Z_2X_2+Z_3X_3$$

Z——计算分析后的成新率

X₁、X₂、X₃——权重系数（一般 X₁=X₂=0.4、X₃=0.2）

Z₁——耐用年限成新率

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

各类结构房屋构筑物的耐用年限及残值率

结构 项目	钢砼（混合）结构	砖混结构	砖木结构	钢结构	构筑物
耐用年限	40-50	40-50	40	40-50	10-30
残值率%	0	0-2	3-6	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 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与设计水平、建造质量、使用及维护等因素有关，权重系数取值如下：

	影响因素	权重 l _i		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

2) 设备类资产评估方法

纳入评估范围的设备类资产均为机器设备。

根据评估目的及资产状况和特点，本次设备类资产评估采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

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

A. 重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费}$$

设备购置价的确定：向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，结合评估人员进行市场调研和收集到的现价资料，或查阅当期机电产品报价手册，确定设备的购置价格。

运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准，安装费按行业概算指标中规定的费率计算。对于无需运杂费(承诺送货上门)和安装费的电子设备直接引用市场价作为重置成本。

B. 综合成新率的确定

对于价值量较大的设备，其成新率采用年限法与现场勘察法，分别测算其理论成新率和现场勘察成新率，加权平均求得其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$



其中理论成新率=(1-实际已使用年限/经济使用年限)×100%

对于价值量较小的一般设备及静置设备，采用理论成新率乘以现场勘察调整系数法，确定其综合成新率。

综合成新率=理论成新率×现场勘察调整系数

对于超期服役尚能基本正常使用的设备，理论成新率取 15%。

3) 无形资产-土地使用权资产评估方法

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：被评估土地属于加油站用地，评估人员经过现场勘查，目前已租赁给第三方经营，加油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：估价对象为加油站用地，近年来，随着成品油零售行业市场稳定的增长，加油站的未来盈利状况被长期看好，加油站用地在同一供求圈的公开市场交易也日趋频繁，已经形成了一个较为活跃的交易市场，其交易价格往往最贴近特定期限特定供求圈的市场水平，已经具备了采用市场法评估的基本条件，适宜采用市场法评估；

(3)剩余法：待估宗地已开发建设完毕，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)基准地价系数修正法：抚州市 2023 年更新基准地价，但加油站用地属于特殊商业用地，其地价中一般包含加油站经营权的价值，远比同等区域普通商业用地价值高，故不宜采用该方法。

(5)成本逼近法：根据评估人员调查委估宗地有成本逼近法资料，具备成本逼近法的基础条件，但加油站用地含有部分特许经营权价值，成本法不能完整反映加油站用地其市场价值，不适合采用成本法评估。

因此，本次评估选用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

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)流动负债评估方法

纳入评估范围的流动负债包括预收款项、应付职工薪酬和其他应付款共三项。

1) 预收账款评估方法

预收账款是指买卖双方协议商定，由购货方预先支付一部分货款给供应方而发生的一项负债。在核实预收账款主要业务内容、发生日期，根据评估目的实现后的企业实际需要承担的负债项目及金额确定其评估价值。对于预收账款中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2) 应交税费评估方法

应交税费是指根据在一定时期内取得的营业收入、实现的利润等，按照权责发生制原则，采用一定的计税办法预先提取但尚未解交的各种税款，包括应交的增值税、营业税、消费税、资源税、所得税、土地增值税、城市维护建设税、房产税、土地使用税、车船使用税等。在了解企业相关税负、税收优惠政策后，按核实后的账面值确定其评估价值。

3) 其他应付款评估方法

其他应付款是指除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、长期应付款等以外的其他各项应付、暂收的款项。

其他应付款在核实主要业务内容、发生日期，根据评估目的实现后的长运石油实际需要承担的负债项目及金额确定其评估价值。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。

对于上市公司比较法，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，如营业收入、净利润，或实收资本、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，如 EBIT，EBITDA 等作为“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、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；与抚州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抚州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. 加油站用地假设：纳入评估范围的土地使用权证载用途为对外交通用地/商业服务用地，经评估人员现场查勘，该宗地目前为加油站用途。本次评估假设该土地使用权为加油站用地，且加油站经营所需的《危险化学品经营许可证》和《成品油零售经营批准证书》到期后能免费或以较低成本获得展期。
9. 评估范围仅以抚州长运及长运石油提供的评估申报表为准，未考虑抚州长运及长运石油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

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 1,946.49 万元，评估价值 2,908.89 万元，评估价值较账面价值评估增值 962.40 万元，增值率为 49.44%；总负债账面价值为 898.20 万元，评估价值 15.25 万元，评估价值较账面价值评估减值 882.95 万元，减值率为 98.30%；净资产（股东全部权益）账面价值为 1,048.29 万元，评估价值 2,893.64 万元，评估价值较账面价



值评估增值 1,845.35 万元，增值率为 176.03%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：长运石油

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	1,317.60	1,317.60		
非流动资产	2	628.89	1,591.29	962.40	153.03
其中：债权投资	3				
其他债权投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
其他权益工具投资	7				
其他非流金融资产	8				
投资性房地产	9				
固定资产	10	519.03	204.39	-314.64	-60.62
在建工程	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
使用权资产	14				
无形资产	15	109.86	1,386.90	1,277.04	1,162.42
开发支出	16				
商誉	17				
长期待摊费用	18				
递延所得税资产	19				
其他非流动资产	20				
资产总计	21	1,946.49	2,908.89	962.40	49.44
流动负债	22	898.20	15.25	-882.95	-98.30
非流动负债	23				
负债合计	24	898.20	15.25	-882.95	-98.30
净资产	25	1,048.29	2,893.64	1,845.35	176.03

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，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的市场法评估结论如下：

净资产（股东全部权益）账面价值为 1,048.29 万元，评估价值 1,820.00 万元，评估价值较账面价值评估增值 771.71 万元，增值率为 73.62%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：长运石油

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	1,317.60			
非流动资产	2	628.89			
其中：债权投资	3				
其他债权投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
其他权益工具投资	7				
其他非流金融资产	8				
投资性房地产	9				
固定资产	10	519.03			
在建工程	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
使用权资产	14				
无形资产	15	109.86			
开发支出	16				
商誉	17				
长期待摊费用	18				
递延所得税资产	19				
其他非流动资产	20				
资产总计	21	1,946.49			
流动负债	22	898.20			
非流动负债	23				
负债合计	24	898.20			
净 资 产	25	1,048.29	1,820.00	771.71	73.62

评估结论详细情况详见市场法评估明细表。

（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 2,893.64 万元；市场法的评估值 1,820.00 万元，两种方法的评估结果差异 1,073.64 万元，差异率为 58.99%。

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。

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。

（四）最后取定的评估结果

考虑到本次评估目的是为抚州长运提供价值参考依据，因市场法需要在选择可比上市公司的基础上，对比分析被评估单位与交易标的企业的财务数据，并进行必要的调整，与资产基础法所采用的被评估单位自身信息相比，市场法采用的上市公司经营和财务资料等相对有限，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。因此本次评估选定以资产基础法评估结果作为长运石油的股东全部权益价值的最终评估结论。

基于以上因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，即：**长运石油股东全部权益评估价值 2,893.64 万元，即：人民币贰仟捌佰玖拾叁万陆仟肆佰元整。**

（五）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1. 长运石油净资产评估值为 2,893.64 万元，比账面净资产 1,048.29 万元增值 1,845.35 万元，增值率 176.03%。

2. 分析评估结果与账面值比较变动原因

(1)固定资产—建筑物类资产评估结果比账面净值减值 208.28 万元，减值率 53.87%。其评估减值的主要原因是房屋建筑物账面值中包含了大量加油站证照办理费用等前期费用，本次评估合并无形资产-土地使用权中考虑。

(2)固定资产—设备类资产评估结果比账面净值减值 106.36 万元，减值率 80.35%。其评估减值的主要原因是加油站目前已租赁给第三方经营，前期购置的设备已拆除闲置所致。

(3)无形资产—土地使用权评估结果比账面值增值 1,277.04 万元，增值率 1,162.42%。其评估增值的主要原因是该加油站取得时候为对外交通用地/商业服务用地，后经批准建设加油站并取得相关资质，委估宗地现状评估值包含了部分加油站特许经营权的价值。因加油站用地较普通商业服务用地价值要高，从而导致评估增值。



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

根据长运石油的承诺，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

根据长运石油的承诺，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抚州长运聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了大信赣审字[2024]第 00149 号无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产、无形资产三类，资产总额合计为 1,946.49 万元、待估负债均为流动负债，负债总额合计为 898.20 万元、净资产总额合计为 1,048.29 万元。

本次评估利用了上述审计报告的审计数据，评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入评估范围的全部资产、负债进行了清查、核实、分析、判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（七）重大期后事项

根据长运石油的承诺，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。

因长运石油主要资产-客运中心油气混合站已租赁给第三方经营，委估设备类资产均已拆下处于闲置状态，在对设备进行勘察时，因检测手段限制等原因，评估人员无法对委设备的可使用状态进行核实，主要依赖于评估人员的外观观察及向企业管理人员的询问等进行判断。本次评估是在上述设备尚能够正常使用、处于闲置状态的情况下做出的。

（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

根据长运石油提供的《油气混合站资产租赁合同》（合同编号：JXXS-2017-ZL-12），及其补充协议长运石油将客运中心油气混合站租赁给中国石油天然气股份有限公司江西销售分公司，合同租赁期为11年（含6个月装修改造期），租赁期为2018年1月15日至2029年1月14日，不动产租金每年200万元，其中：生产用房6万元/年。

因该租约剩余年限较长，本次评估在资产基础法无形资产-土地使用权中考虑了该租约对其价值的影响。提请评估报告使用人关注该事项对评估结论的影响。

根据长运石油的承诺，除上述事项外，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及其他担保、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。

根据长运石油的承诺，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：

本次评估所采用依据的审计报告为无保留意见审计报告。

（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，我们在IFIND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，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。

（十四）纳入评估范围的土地使用权证载用途为对外交通用地/商业服务用地，经评估人员现场勘察，该宗地目前实际用途为加油站用地，且已整体租赁给第三方作为加油站用途。本次评估将该宗地设定为加油站用地，本评估结论是在上述宗地为加油站用地的基础上得出，提请评估报告使用人关注该事项对评估结论的影响。

（十五）因加油站租赁方需按自己标准对加油站进行设备配置，纳入评估范围的设备类资产大部分已拆除闲置，本次评估暂按闲置资产进行评估。根据租赁协议，租约到期后现状设备归长运石油所有，但因租期较长，考虑租约到期后设备剩余价值不大，本次评估未考虑现状设备的价值。

（十六）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。

（十七）长运石油于评估基准日时为一般纳税人，本次对相应资产采用了不含税价值进行评估。

（十八）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，并经抚州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 2024 年 5 月 31 日为评估基准日时，对长运石油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2024年5月31日起至2025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。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2024年7月19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：

