证券代码:600561 证券简称:江西长运 公告编号:临2015-010

江西长运股份有限公司第七届董事会第二十五次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

江西长运股份有限公司于2015年2月12日以专人送达与邮件送达相结合的方式向全体董事发出召开第七届董事会第二十五次会议的通知,会议于2015年2月17日以通讯表决方式(传真)召开。会议应参加董事8人,实际参与表决董事8人。本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。参与表决的董事认真审议了本次会议议案,以通讯表决方式,通过如下决议:

一、审议通过了《关于收购于都县方通长运有限责任公司51%股权的议案》(详见刊载于上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn《江西长运股份有限公司关于收购于都县方通长运有限责任公司51%股权的公告》)

同意公司参照中铭国际资产评估(北京)有限责任公司出具的中铭评报字[2014]第2069号评估报告,以壹亿零柒佰玖拾捌万元人民币收购江西新世纪汽运集团于都长运有限公司持有的于都县方通长运有限责任公司51%的股权。

本议案表决情况:同意8票,反对0票,弃权0票

二、审议通过了《关于向上海银行上海自贸试验区分行申请2.8亿元综合授信额度的议案》

同意公司向上海银行上海自贸试验区分行申请金额为2.8亿元的综合授信额度。

本议案表决情况:同意8票,反对0票,弃权0票

三、审议通过了《关于与江西中悦实业有限公司签署南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业租赁合同的议案》(详见刊载于上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn《江西长运股份有限公司关于与江西中悦实业有限公司签署南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业租赁合同的公告》)

同意与江西中悦实业有限公司签署租赁合同,将南昌长途汽车站和南昌长途汽车西站商业物业整体租赁给江西中悦实业有限公司。

本议案表决情况:同意8票,反对0票,弃权0票

特此公告。

江西长运股份有限公司董事会
2015年2月17日

证券代码:600561 证券简称:江西长运 公告编号:临2015-012

江西长运股份有限公司关于与江西中悦实业有限公司签署南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业租赁合同的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、交易概述:

江西长运股份有限公司(以下简称"公司、本公司")于2015年2月17日与江西中悦实业有限公司签署南昌长途汽车站(原名南昌综合客运枢纽站)、南昌长途汽车西站(原名南昌西综合客运枢纽站)商业物业租赁合同,将南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业整体租赁给江西中悦实业有限公司。

2015年2月17日,公司以通讯表决方式召开第七届董事会第二十五次会议,审议通过了《关于与江西中悦实业有限公司签署南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业租赁合同的议案》,同意公司与江西中悦实业有限公司签署租赁合同,将南昌长途汽车站和南昌长途汽车西站商业物业整体租赁给江西中悦实业有限公司。

二、交易对方情况介绍

江西中悦实业公司基本情况

企业类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所:江西省南昌市红谷滩新区红谷天地商城3#、4#、5#、6#第一街区商业办公综合楼D507室

法定代表人:王坤全

注册资本:贰仟万元整

成立日期:2014年11月18日

营业期限:2014年11月18日至2044年11月17日

经营范围:投资管理、资产管理、投资咨询(金融、期货、保险、证券除外)、经济贸易咨询(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)

三、租赁合同的主要内容

1、公司拟出租的汽车站商业物业场所的座落地点、面积及规定业态

(1)南昌长途汽车站:总建筑面积约为35700平方米,位于南昌市青山湖区洛阳路345号,其中用于出租的商业物业总建筑面积为14196.55平方米。

(2)南昌长途汽车西站:总建筑面积约为94791平方米,由A栋(三层建筑物)和B栋(二十四层建筑物)组成,A栋建筑面积约为41491平方米、B栋建筑面积约为53300平方米,位于南昌市红谷滩新区平安二街1号(A栋)、平安二街55号(B栋),其中用于出租的商业物业总建筑面积为46439平方米。

(3)江西中悦实业公司承诺按本公司的汽车站和汽车西站的业态规划开展商业经营项目,如需改变任何一处的业态规划,必须书面征得本公司同意,否则视为违约。

(4)本公司不干涉江西中悦实业公司使用其承租的房屋,本公司知悉并同意江西中悦实业公司将房屋转租给其它第三人或由第三人承包经营,但江西中悦实业公司必须在与第三人确定租赁或者承包关系后五个工作日内,将与第三人签订的书面租赁或者承包合同交一份原件给本公司备查,且必须承担转租(承包)而产生的一切责任,江西中悦实业公司因自身原因与最终承租人(承包人)之间发生纠纷,江西中悦实业公司应自行处理并承担相关责任,与本公司无关,本公司不承担任何责任和费用。如造成本公司损失,江西中悦实业公司应当赔偿本公司损失。

2、租赁期及续租

(1)本合同租赁期限为19年。其中,南昌长途汽车站宾馆租赁合同、南昌长途汽车西站宾馆租赁合同两个子合同租赁期限为19年,两子合同签订期限前15年每五年签订一次,第十六年至第十九年签订一次,共签订4次;南昌长途汽车站商业租赁合同、南昌长途汽车西站商业租赁合同两个子合同租赁期限为5年。

(2)合同期满,本公司有权收回此合同约定出租的所有租赁房屋场所,江西中悦实业公司应如期交还。如本公司在本合同租赁期满后仍要部分或全部对外租赁,在同等条件下,江西中悦实业公司享有优先承租权。江西中悦实业公司如要求续租,则必须在本合同期满六个月之前书面通知本公司,经双方协商一致后,签订租赁协议,否则视为江西中悦实业公司放弃优先权;如江西中悦实业公司未在上述期间提出续租要求,合同自期满之日起终止。江西中悦实业公司行使优先承租权须针对本公司对外租赁的全部房屋,不得就仅就其中一部分单独行使优先承租权。

3、租赁费用、履约保证金及支付方式

(1)本合同约定的本公司租赁给江西中悦实业公司的全部场所,十九年的租赁费用总额为人民币贰亿捌仟伍佰万元整(￥:2.85亿元),前十五年每五年递增一次,最后四年(即第十六至第十九年)再递增一次。

第一个五年为陆仟万元整。即:每年的租赁费用为壹仟贰佰万元(￥:1200.00万元),即每月壹佰万元整(￥:100.00万元)。

第二个五年为陆仟柒佰伍拾万元整。即:每年租赁费用为壹仟叁佰伍拾万元(￥:1350.00万元),每月壹佰壹拾贰万伍仟元整(￥:112.50万元)。

第三个五年为捌仟贰佰伍拾万元整。即:每年租赁费用为壹仟六佰伍拾万元(￥:1650.00万元),每月壹佰叁拾柒万伍仟元整(￥:137.50万元)。

第十六年至第十九年柒仟伍佰万元整。即:每年租赁费用为壹仟捌佰柒拾伍万元(￥:1875.00万元),每月壹佰伍拾陆万贰仟伍佰元整(￥:156.25万元)。

(2)租赁费用(即:租金和物业管理费之和)每月支付一次,按照先付费后租赁原则,江西中悦实业公司于每个支付月开始的5天前支付租赁费用,即每个月的租赁费用须提前5天支付,本公司在收到租赁费用后须开具合法有效之正式发票予江西中悦实业公司。江西中悦实业公司每逾期壹天支付租赁费用,本公司有权按日收取违约金,每日违约金按当期租赁费用的万分之五计算并以此类推。如江西中悦实业公司逾期支付租赁费用达30日,则本公司有权单方终止本合同,江西中悦实业公司须在接到本公司书面终止合同通知后四十五天内清理撤场,将租赁房屋以正常使用状态交还给本公司。江西中悦实业公司无权请求本公司返还已交纳的全部履约保证金。

(3)本合同的履约保证金为:柒佰伍拾万元整(￥:750.00万元),江西中悦实业公司分阶段向本公司交付履约保证金,须在本公司租赁给江西中悦实业公司的房产全部交付后十个工作日内向本公司全部交付完毕。

保证金交付分为四个阶段:在本合同签订后一个工作日内,交付300万元履约保证金;在汽车站租赁给江西中悦实业公司的部分全部交付后三个工作日内,履约保证金增补至375万元;在汽车西站A栋租赁给江西中悦实业公司部分交付后三个工作日内,履约保证金增补至487.5万元;在汽车西站B栋交付后三个工作日内,履约保证金补齐至750万元。

(4)履约保证金由本公司保管,本公司不得挪作他用。合同终止后,本公司于终止后十个工作日内退还江西中悦实业公司履约保证金,不计利息。若江西中悦实业公司违反本合同相应条款,本公司可以扣除保证金的相应部分以补偿因江西中悦实业公司的违约行为给本公司造成的相应损失,保证金不足补偿的部分由江西中悦实业公司负责补足。本公司扣除保证金后,江西中悦实业公司须在接到本公司书面通知后10个工作日内将保证金补足到本合同约定的履约保证金的数额。

(5)江西中悦实业公司将租赁房屋转租给第三人或由第三人承包经营时,江西中悦实业公司只能每月收取一次的方式收取第三人租赁费用或者承包费用,不得两个月或多月合并收取;收取第三人或第三承包经营者的履约保证金不得超过六个月的月租赁收费或者承包费用之和。

(6)本公司同意按各商业位置的情况给予江西中悦实业公司装修期,但视各位置不同而给予的期限不同。该装修期内免收江西中悦实业公司租赁费用(给予的装修期简称:免租期),场地管理、各项江西中悦实业公司发生的费用由江西中悦实业公司承担。免租期免收的租赁费用在各子合同中予以约定。

4、合同生效

自双方签字及盖章后生效。

四、交易目的以及对公司的影响

公司本次拟与江西中悦实业有限公司签署南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业租赁合同,将南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业整体租赁给江西中悦实业有限公司,是在综合考虑南昌长途汽车站与南昌长途汽车西站的物业开发前景的基础上,鉴于两站竣工投入时间不一、商业氛围冷热不同,市场成熟度不一,将两站商业物业予以整体开发。

公司在全面综合考虑意向者的物业开发、策划、经营能力、经营经验、资金实力和商户资源、租金水平等基础上,采取议标的方式最终选择江西中悦实业有限公司签署租赁合同,将南昌长途汽车站、南昌长途汽车西站商业物业整体租赁给江西中悦实业有限公司,有利于公司新建汽车站商业物业的整体开发,对公司业绩有一定的积极影响,符合公司和全体股东的利益。

特此公告。

江西长运股份有限公司董事会
2015年2月17日

证券代码:600561 证券简称:江西长运 公告编号:临2015-011

江西长运股份有限公司关于收购于都县方通长运有限责任公司51%股权的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●交易简要内容:公司参考中铭国际资产评估(北京)有限责任公司对于都县方通长运有限责任公司股东全部权益的评估值,以人民币10798万元收购江西新世纪汽运集团于都长运有限公司持有的于都县方通长运有限责任公司51%的股权

●本次交易未构成关联交易

●本次交易未构成重大资产重组

●交易实施不存在重大法律障碍

一、交易概述:

为完善公司道路客运主业的战略性网点布局,增强公司主业的核心竞争力,江西长运股份有限公司(以下简称"公司、本公司")参考中铭国际资产评估(北京)有限责任公司对于都县方通长运有限责任公司股东全部权益的评估值,于2015年2月17日与江西新世纪汽运集团于都长运有限公司(以下简称"新世纪集团于都公司")、于都县方通长运有限责任公司(以下简称"于都方通长运公司")、李桂生、方媛(李桂生和方媛系新世纪集团于都公司和于都方通长运公司的实际控制人)签署股权转让协议,以人民币10798万元收购江西新世纪汽运集团于都长运有限公司持有的于都县方通长运有限责任公司51%的股权。

2015年2月17日,公司以通讯表决方式召开第七届董事会第二十五次会议,审议通过了《关于收购于都县方通长运有限责任公司51%股权的议案》,同意公司以壹亿零柒佰玖拾捌万元人民币收购江西新世纪汽运集团于都长运有限公司持有的于都县方通长运有限责任公司51%的股权。

二、交易各方当事人情况介绍

(一)交易对方情况介绍

江西新世纪汽运集团于都长运有限公司基本情况

企业类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所:江西省赣州市于都县贡江镇红军大道18-16号

法定代表人:方媛

注册资本:肆仟万零壹佰陆拾贰元整

成立日期:2001年6月29日

营业期限:2001年6月29日至长期

经营范围:公路客货运输;车辆维修;汽车配件销售

截至2014年12月31日,江西新世纪汽运集团于都长运有限公司总资产23,032.06万元,资产净额8,044.16万元,2014年1至12月共实现营业收入6,925.33万元,实现净利润2,361.56万元。

新世纪集团于都公司与本公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

(二)其他当事人情况介绍

1、李桂生:中国公民,住所:江西赣州市章贡区文明大道122号3单元202室,为新世纪集团于都公司和于都方通长运公司实际控制人之一;

2、方媛:中国公民,住所:江西赣州市章贡区文明大道122号2单元502室,为新世纪集团于都公司和于都方通长运公司实际控制人之一。

李桂生、方媛为夫妻关系,作为新世纪集团于都公司和于都方通长运公司实际控制人,为转让方新世纪集团于都公司在股权转让协议项下的义务和责任承担连带责任保证。

三、交易标的基本情况

1、于都县方通长运有限责任公司基本情况

名　　称:于都县方通长运有限责任公司

企业类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人投资)

住所:江西省赣州市于都县贡江镇红军大道9号

法定代表人:方媛

注册资本:4000万元

成立日期:2014年11月24日

营业期限:2014年11月24日至长期

经营范围:公路客货运输(有效期限至2018年11月20日);汽车租赁;洗车、停车服务;广告发布代理;汽车配件销售。(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)

江西新世纪汽运集团于都长运有限公司持有于都方通长运公司100%股权。

上述交易标的产权清晰,不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况,不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施,以及存在妨碍权属转移的其他情况。

2、于都方通长运公司财务报表的审计情况

具有从事证券、期货业务资格的中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所对于都方通长运公司截止2014年12月9日的合并资产负债表,2014年1月至12月9日合并利润表以及合并财务报表附注进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(中审亚太湖北审字【2014】03048号)。截止2014年12月9日,于都方通长运公司经审计的资产总额为63,764,985.67元,负债总额为39,151,892.02元,资产净额为24,613,093.65元,2014年1月至12月9日于都方通长运公司共实现营业收入 6,234,858.89元,实现净利润-142,354.03元。

3、交易标的评估情况

具有从事证券、期货业务资格的中铭国际资产评估(北京)有限责任公司已对于都县方通长运有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估,并出具了中铭评报字[2014]第2069号《江西长运股份有限公司拟收购江西新世纪汽运集团于都长运有限公司所持于都县方通长运有限责任公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告书》。评估基准日为:2014年12月9日,评估采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

评估结果如下:

(1)采用收益法得出的评估结果

截止评估基准日2014年12月9日, 于都方通长运有限责任公司评估后的净资产价值为30,853.31万元,比账面净资产2,435.24万元增值28,418.07万元,增值率1166.95%。

股东全部权益价值估算表

金额单位:人民币万元

序号	项目/年度	2014.12	2015.01-12	2016.01-12	2017.01-12	2018.01-12	2019.01-12	永续
1	一、营业收入	228.43	6,858.74	7,201.67	7,561.74	7,939.84	8,336.84	8,336.84
2	减:营业成本	160.95	3,510.32	3,634.10	3,744.35	3,828.78	3,897.61	3,897.61
3	营业税金及附加	0.69	20.58	21.60	22.69	23.82	25.01	25.01
4	管理费用	38.02	485.22	507.49	530.17	554.56	579.38	579.38
5	二、息前税前利润	28.77	2,842.62	3,038.48	3,264.53	3,532.68	3,834.84	3,834.84
6	减:所得税	7.19	710.66	759.62	816.13	883.17	958.71	958.71
7	加:折旧与摊销	6.07	417.78	477.78	522.78	540.00	540.00	540.00
8	减:资本性支出	–	1,725.00	300.00	225.00	450.00	–	540.00
9	营运资金追加额	–	–	–	–	–	–	–
10	三、自由现金流	27.65	824.74	2,456.64	2,746.18	2,739.51	3,416.13	2,876.13
11	折现率	10.15%	10.15%	10.15%	10.15%	10.15%	10.15%	10.15%
12	年期	0.03	0.56	1.56	2.56	3.56	4.56	永续
13	四、折现系数	0.9971	0.9473	0.8600	0.7807	0.7088	0.6435	6.3398
14	五、自由现金流现值	27.57	781.26	2,112.68	2,144.06	1,941.76	2,198.23	18,233.99
15	六、经营性资产价值							27,439.55
16	加:非经营性(或溢余)资产价值							3,414.72
17	减:非经营性(或溢余)负债价值							0.96
18	七、企业整体价值							30,853.31
19	减:有息负债价值							–
20	八、股东全部权益价值							30,853.31

■于都方通长运公司未来各年度收益预测或现金流量等重要评估依据

①营业收入的预测

于都方通长运公司的营业收入为于都-东莞、于都-中山两条班线的客运收入。

营业收入预测表

金额单位:人民币万元

项目/年度	2014.12	2015.01-12	2016.01-12	2017.01-12	2018.01-12	2019.01-12
客运收入-东莞线	104.29	3,223.03	3,384.18	3,553.38	3,731.06	3,917.62
客运收入-中山线	124.14	3,635.71	3,817.49	4,008.36	4,208.78	4,419.22
合计	228.43	6,858.74	7,201.67	7,561.74	7,939.84	8,336.84

② 营业成本的预测

营业成本主要包括:职工薪酬、劳动保护费、客运代理费、燃油费、路桥费、轮胎费、修理费、折旧费、保险费、车船使用税、安全生产费及其他。

营业成本预测表

金额单位:人民币万元

项目/年度	2014.12	2015.01-12	2016.01-12	2017.01-12	2018.01-12	2019.01-12
工资	18.19	331.87	342.77	353.83	365.05	376.42
福利费	0.91	16.59	17.14	17.69	18.25	18.82
工会经费	0.36	6.64	6.86	7.08	7.30	7.53
职工教育经费	0.27	4.98	5.14	5.31	5.48	5.65
基本养老保险	2.79	35.09	36.88	38.68	40.64	42.60
基本医疗保险	0.84	10.53	11.06	11.60	12.19	12.78
工伤保险	0.14	1.75	1.84	1.93	2.03	2.13
失业保险	0.28	3.51	3.69	3.87	4.06	4.26
生育保险	0.11	1.40	1.48	1.55	1.63	1.70
住房公积金	1.67	21.05	22.13	23.21	24.38	25.56
劳动保护费	0.91	16.59	17.14	17.69	18.25	18.82
客运代理费	11.21	347.90	365.30	383.56	402.74	422.88
燃油费	59.08	1,142.42	1,154.70	1,166.98	1,179.27	1,191.55
路桥费	29.37	661.30	668.22	675.14	682.07	688.99
轮胎费	3.95	72.14	72.93	73.71	74.50	75.28
修理费	4.74	86.57	87.52	88.46	89.40	90.34
折旧费	6.07	417.78	477.78	522.78	540.00	540.00
保险费	12.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
车船使用税	0.18	2.16	2.16	2.16	2.16	2.16
安全生产费	3.43	102.88	108.03	113.43	119.10	125.05
其他	4.45	83.17	87.33	91.69	96.28	101.09
合计	160.95	3,510.32	3,634.10	3,744.35	3,828.78	3,897.61

③ 营业税金及附加的预测

于都县于都长运有限责任公司现适用税率:增值税3%,城建税5%,教育费附加3%,地方教育费附加2%。营业税金及附加是根据营业收入乘以增值税率再乘以营业税金及附加率计算得出的。

营业税金及附加预测表

金额单位:人民币万元

项目/年度	2014.12	2015.01-12	2016.01-12	2017.01-12	2018.01-12	2019.01-12
城市维护建设税	0.34	10.29	10.80	11.34	11.91	12.51
教育费附加	0.21	6.17	6.48	6.81	7.15	7.50
地方教育费附加	0.14	4.12	4.32	4.54	4.76	5.00
合计	0.69	20.58	21.60	22.69	23.82	25.01

④管理费用的预测

管理费用预测表

金额单位:人民币万元

项目/年度	2014.12	2015.01-12	2016.01-12	2017.01-12	2018.01-12	2019.01-12
工资	22.48	283.25	297.82	312.72	328.70	345.02
福利费	1.12	14.16	14.89	15.64	16.44	17.25
工会经费	0.45	5.66	5.96	6.25	6.57	6.90
职工教育经费	0.34	4.25	4.47	4.69	4.93	5.18
基本养老保险	3.69	46.44	48.82	51.19	53.78	56.38
基本医疗保险	1.11	13.93	14.64	15.36	16.14	16.91
工伤保险	0.18	2.32	2.44	2.56	2.69	2.82
失业保险	0.37	4.64	4.88	5.12	5.38	5.64
生育保险	0.15	1.86	1.95	2.05	2.15	2.26
住房公积金	2.21	27.86	29.29	30.72	32.27	33.83
劳动保护费	1.12	14.16	14.89	15.64	16.44	17.25
资产使用费	1.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
业务招待费	0.75	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
水电费	0.20	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
通讯费	0.30	3.60	3.60	3.60	3.60	3.60
差旅费	0.35	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
办公费	0.20	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
防洪保安基金	0.27	8.23	8.64	9.07	9.53	10.00
价格调节基金	0.23	6.86	7.20	7.56	7.94	8.34
其他	1.50	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
合计	38.02	485.22	507.49	530.17	554.56	579.38

⑤ 所得税的预测

于都县于都长运有限责任公司现适用的所得税税率为25%。所得税是根据息前税前利润乘以所得税率计算得出的。

所得税预测表

金额单位:人民币万元

项目/年度	2014.12	2015.01-12	2016.01-12	2017.01-12	2018.01-12	2019.01-12
息前税前利润	28.77	2,842.62	3,038.48	3,264.53	3,532.68	3,834.84
税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%
所得税	7.19	710.66	759.62	816.13	883.17	958.71

⑥折旧与摊销及资本性支出预测

根据被评估资产的特点,固定资产折旧是根据营运车辆采用资产基础法确定的重置价值以及营运车辆的经济耐用年限进行预测的;本评估假设营运车辆以其使用情况在逐年预测期内陆续更新,据此确定资本性支出。

折旧与摊销及资本性支出预测表

金额单位:人民币万元

项目/年度	2014.12	2015.01-12	2016.01-12	2017.01-12	2018.01-12	2019.01-12
折旧与摊销	6.07	417.78	477.78	522.78	540.00	540.00
资本性支出	–	1,725.00	300.00	225.00	450.00	–

⑦ 营运资金追加额的预测

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下,为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。

营运资金追加额=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金

于都县于都长运有限责任公司主要从事道路旅客运输经营,其特点决定了其不会象一般工业企业一样存在随着产能的增加不断的进行增加备品和备料的过程,我们认为在企业经营规模一定的前提下,预测年度营运资金追加额将不会发生大的变化,本次评估营运资金追加额预测值为零。

⑧永续期各项预测数据的确定

永续期自由现金流按以下方法计算,资本性支出等于永续期的折旧与摊销;永续期收入与逐年预测期末年相同,所以永续期不再追加营运资金;除资本性支出及营运资金追加额外其余项目与逐年预测期末年保持一致。

■折现率的确定

按照收益额与折现率协调配比的原则,本次评估收益额口径为自由现金流量,则折现率应选取加权平均资本成本(WACC)。

WACC =长期负债占投资资本的比重×长期负债成本×(1-所得税率)+股东权益资本占投资资本的比重×股东权益资本

股东权益资本按国际通常使用的资本资产定价模型CAPM模型进行求取。计算公式为:

Ke=Rf+[E(Rm)-Rf]×β+Rc

=Rf+Rpm×β+Rc

式中:Rf——目前的无风险利率

E(Rm)——市场预期收益率

Rpm——市场风险溢价

β——权益的系统风险系数

Rc——企业特定的风险调整系数

① 无风险报酬率Rf的确定

Rf为无风险报酬率,无风险报酬率是对资金时间价值的补偿,这种补偿分两个方面,一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率,是转让资金使用权的报酬;另一方面是通货膨胀附加率,是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开,它们共同构成无风险利率。本次估值选取同花顺资讯金融终端中国债券网的长期国债(截至评估基准日剩余期限超过5年)到期收益率平均值4.0393%作为无风险报酬率。

② 市场预期收益率E(Rm)的确定

结合中国股票市场相关数据进行分析,考虑到中国股市股票波动的特性,本次对市场预期收益率根据沪深综指1996年至2013年指数计算的几何平均收益率平均后取10.47%。

③ β系数的确定

β系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度,也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。样本公司的选择,通常来说选择与被评估单位在同一行业或受同一经济因素影响的上市公司作为参考公司,且尽量选择与被评估单位在同一国家或地区的企业作为参考公司。本次被评估单位属于道路旅客运输行业,我们选取了该行业的江西长运、大众交通、南京中北、宜昌交运、龙洲股份、富临运业共6家上市公司作为样本公司,通过同花顺资讯金融终端查询了上述公司剔除杠杆调整的β系数,然后根据下列公式将剔除杠杆调整的β系数换算为企业有财务杠杆的β系数。计算公式为:

βL=[1+(1-t)×D/E]×βU

式中:βL——有财务杠杆的β系数

D/E——可比上市公司有息负债与股权比率

βU——无财务杠杆的β系数

t——所得税率

具体计算过程如下:

序号	证券代码	证券名称	资产结构D/E	无财务杠杆的β系数
1	600561.SH	江西长运	0.2969	0.6996
2	600611.SH	大众交通	0.2127	0.9086
3	000421.SZ	南京中北	0.0259	0.7142
4	002627.SZ	宜昌交运	0.1050	0.7077
5	002682.SZ	龙洲股份	0.2769	0.8464
6	002357.SZ	富临运业	0.0167	0.7507
算术平均			0.1557	0.7712

被评估单位适用的所得税税率为25%。则:

βL=[1+(1-t)×D/E]×βU

=[1+(1-25%)×0.1557]×0.7712

≈0.8613

④ 企业特定的风险调整系数Rc的确定

Rc为被评估单位个别风险溢价,是公司股东对所承担的与其它公司不同风险因而对投资回报率额外要求的期望。风险调整系数Rc的取值一般在0-3之间,考虑到被评估单位主要从事道路旅客运输经营,企业特定风险一般,本次评估取风险调整系数Rc为1.5%。

⑤ 权益资本成本Ke的确定

根据以上参数,权益资本成本Ke计算如下:

Ke=Rf+[E(Rm)-Rf]×β+Rc

=4.0393%+(10.47%-4.0393%)×0.8613+1.5%

≈11.08%

⑥ 债务资本成本Kd的确定

根据企业提供的未来资金筹集和使用计划,通过财务杠杆来优化企业的资金结构,债务资本成本Kd根据评估基准日中国人民银行公布的一年期银行贷款利率确定为5.6%。我们采用该利率作为被评估单位债权年期望回报率。

⑦ 加权平均资本成本WACC的确定

结合企业未来盈利情况、管理层未来的筹资策略,参照上市公司资本结构作为企业目标资本结构比率。则:

We=E/(E+D)=86.53%

Wd=D/(E+D)=13.47%

WACC=Ke×We+Kd×(1-t)×Wd

=11.08%×86.53%+5.6%×(1-25%)×13.47%

≈10.15%

(2)采用资产基础法得出的评估结果

截止评估基准日2014年12月9日,于都县于都长运有限责任公司资产账面值为2,436.20万元,评估值为6,309.43万元,评估增值3,873.23万元,增值率158.99%;负债账面值为0.96万元,评估值为0.96万元;净资产账面值为2,435.24万元,评估值为6,308.47万元,评估增值3,873.23万元,增值率159.05%。

资产评估结果汇总表

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	1,131.96	1,131.96	–	–
非流动资产	2	1,304.24	5,177.47	3,873.23	296.97
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	234.64	4,498.49	4,263.85	1,817.22
投资性房地产	7	–	–	–	–
固定资产	8	1,069.60	678.98	-390.62	-36.52
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	–	–	–	–
油气资产	13	–	–	–	–
无形资产	14	–	–	–	–
开发支出	15	–	–	–	–
商　誉	16	–	–	–	–
长期待摊费用	17	–	–	–	–
递延所得税资产	18	–	–	–	–
其他非流动资产	19	–	–	–	–
资产总计	20	2,436.20	6,309.43	3,873.23	158.99
流动负债	21	0.96	0.96	–	–
非流动负债	22	–	–	–	–
负债合计	23	0.96	0.96	–	–
净资产(所有者权益)	24	2,435.24	6,308.47	3,873.23	159.05

(3)评估结论的最终取值

通过对收益法和资产基础法评估结果进行分析,评估机构认为:于都县方通长运有限责任公司作为一家从事道路旅客运输经营的企业,其企业价值是通过经营许可为企业带来的获得能力所体现的。收益法正是通过对企业未来的经营情况、收益能力的预测来估算企业价值的。而资产基础法的估算仅仅是单项资产的简单加总。因此,本评估以收益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2014年12月9日,于都县方通长运有限责任公司股东全部权益价值为30,853.31万元。

公司董事会认为:评估报告中对交易标的预期未来各年度收益等重要评估依据、计算模型所采用的折现率等重要评估参数及评估结论均恰当、合理。

公司独立董事认为:"公司对上述股权收购交易事项审议程序符合相关法律法规及《公司章程》的规定。 聘请的评估机构为中铭国际资产评估(北京)有限责任公司,该评估机构具有证券、期货业务资格,具备为上市公司提供评估咨询服务的经验与专业能力,能独立开展相关评估工作,完成公司本次评估工作要求;评估采用收益法进行评估,评估结果合理地反映了于都县方通长运有限责任公司的股权价值。同意公司《关于收购于都县方通长运有限责任公司51%股权的议案》。"

4、交易标的定价情况

参照中铭国际资产评估(北京)有限责任公司出具的中铭评报字[2014]第2069号评估报告,截止评估基准日2014年12月9日,于都县方通长运有限责任公司评估后的净资产价值为30,853.31万元,该公司51%股权的评估值为15,735.19万元, 经交易各方商定于都方通长运公司51%股权的转让价款为壹亿零柒佰玖拾捌万元人民币(RMB107,980,000)。

四、股权转让协议的主要内容

1、签署方名称:

转让方:江西新世纪汽运集团于都长运有限公司

受让方:江西长运股份有限公司

目标公司:于都县方通长运有限责任公司

保证人:李桂生、方媛

2、交易标的:于都县方通长运有限责任公司51%的股权

3、交易内容:江西新世纪汽运集团于都长运有限公司向本公司转让其持有的于都县方通长运有限责任公司51%的股权。

4、交易价格:参照中铭国际资产评估(北京)有限责任公司出具的中铭评报字[2014]第2069号评估报告,各方商定标的股权转让价款为壹亿零柒佰玖拾捌万元人民币(RMB107,980,000)。

5、各方同意,自评估基准日2014年12月9日至2015年2月3日期间,目标公司的损益由转让方享有和承担。如损益为正,目标公司以利润分配的形式将其分配给转让方;如损益为负,转让方应向目标公司补足。前述损益金额应由受让方指定的会计师事务所审定。自2015年2月4日至交割日期间,目标公司的损益由本次股权转让完成后的股东共同享有和承担,在此期间内,目标公司不得进行任何形式的利润分配。

6、股权转让价款的支付方式:

受让方应在本协议签署后十个工作日内且