

证券代码: 600561

证券简称: 江西长运

公告编号: 临 2011-25

江西长运股份有限公司关于 收购南昌昌南汽车客运站相关资产的进展公告

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。

2011年7月7日，本公司与南昌市公共交通总公司（以下简称“公交总公司”）、南昌昌南汽车客运站有限责任公司签署《资产转让协议》，受让昌南汽车客运站的相关资产，资产转让协议的生效条件为协议各方授权代表正式签署与协议通过本公司董事会审议批准（详情请见公司临 2011-23 号公告）。现将相关进展情况公告如下：

一、 公司董事会审议收购昌南客运站相关资产情况

2011年7月12日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第十五次会议，审议通过了《关于收购南昌昌南汽车客运站相关资产的议案》。同意公司按照中铭国际资产评估(北京)有限责任公司对昌南客运站相关资产的评估结果，收购南昌市公共交通总公司提供给昌南客运站使用的有关土地与房产，以及南昌昌南汽车客运站有限责任公司拥有的昌南客运站的全部资产及业务。同时，本公司停止南昌至安义班线经营，移交安义班线车辆至公交总公司。资产转让价格为人民币玖仟万元，在扣除南昌市公共交通总公司应支付给本公司的因停止经营南昌至安义班线、移交安义班线车辆及办理相关变更手续后的补偿金额后为捌仟万元。

二、 资产转让标的评估情况

1、此次公交总公司拟出让的资产为目前其提供给昌南客运站使用的资产，包括有关土地、房产（包括昌南客运站实际用地 80.54 亩，前述用地均为出让用

地，以及昌南客运站的客运大楼、站前广场、部分停车场、发电机房、长廊等，昌南客运站的土地使用权的边界具体以规划和国土部门实际测量的红线图为准)。

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司已对公交总公司上述拟出让的资产进行了评估，并出具了中铭评报字[2011]第 2049 号《南昌市公共交通总公司拟转让所持有的昌南客运站资产项目资产评估报告书》，评估基准日为：2011 年 5 月 31 日，评估采用的基本方法为成本法，公交总公司拟转让资产评估值为 8,391.58 万元，其中房屋建筑物评估值 5,471.26 万元，设备评估值 20.82 万元，土地使用权评估值 2,899.50 万元。评估结果汇总如下：

单位：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%
固定资产	4,167.79	5,492.08	1,324.29	31.77
无形资产	1,022.95	2,899.50	1,876.55	183.44
资产总计	5,190.74	8,391.58	3,200.84	61.66

2、南昌昌南汽车客运站有限责任公司此次拟出让的资产为其拥有的昌南客运站全部资产及业务，包括上述昌南客运站土地房产的附属设施、设备、中央空调系统、电梯、票务系统等配套的电子系统、长途客运业务及与长途客运业务相关设施、设备（资产范围以评估报告列示为准）。

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司已对南昌昌南汽车客运站有限责任公司上述拟出让的资产进行了评估，并出具了中铭评报字[2011]第 2050 号《南昌昌南汽车客运站有限责任公司拟转让资产项目资产评估报告书》，评估基准日为：2011 年 5 月 31 日，评估采用的基本方法为成本法，南昌昌南汽车客运站有限责任公司拟转让资产评估值为 612.66 万元。评估结果汇总如下：

单位：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%
固定资产	274.21	612.66	338.45	123.43
资产总计	274.21	612.66	338.45	123.43

3、本公司此次拟移交给公交总公司的资产为南昌至安义班线车辆（含快轿），中铭国际资产评估（北京）有限责任公司已对上述资产进行了评估，并出具了中铭评报字[2011]第 2051 号《江西长运股份有限公司拟转让部分资产项目资产评估报告书》，评估基准日为：2011 年 5 月 31 日，评估采用的基本方法为成本法，上述资产评估值为 1000.22 万元。评估结果汇总如下：

单位：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%
固定资产	132.21	1000.22	868.01	656.54
资产总计	132.21	1000.22	868.01	656.54

三、公司本次受让南昌汽车客运站相关资产目的和对公司的影响

公司本次受让南昌昌南汽车客运站的相关资产，系根据南昌市政府的要求，整合站场和班线资源，从而顺利实施南昌长途汽车总站的搬迁。南昌长途汽车总站的线路和车辆分流至其他客运站场后，可能因为旅客出行习惯、其他客运站场地理区位等原因，使公司客源和客流量减少，从而可能给公司2011年度及未来一段时间的经营业绩带来一定的负面影响。但公司整合南昌地区的客运站场资源，南昌市政府亦因南昌长途汽车总站搬迁将给予公司一定的政策扶持，上述因素亦可能为公司未来发展带来新的契机。

特此公告。

江西长运股份有限公司董事会

二零一一年七月十二日

南昌昌南汽车客运有限责任公司
拟转让资产项目资产评估报告书

中铭评报字[2011]第 2050 号

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

二〇一一年七月八日

目 录

一、资产评估报告书声明.....	
二、资产评估报告书摘要.....	
三、资产评估报告书正文	
1、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	
2、评估目的.....	
3、评估对象和评估范围.....	
4、价值类型及其定义.....	
5、评估基准日.....	
6、评估依据.....	
7、评估方法.....	
8、评估程序实施过程 and 情况.....	
9、评估假设.....	
10、评估结论.....	
11、特别事项说明.....	
12、评估报告使用限制说明.....	
13、评估报告日.....	
四、资产评估报告书附件	
1、委托方、产权持有单位企业法人营业执照复印件.....	
2、委托方、产权持有单位承诺函.....	
3、房屋所有权证复印件.....	
4、国有土地使用证复印件.....	
5、资产评估机构企业法人营业执照复印件.....	
6、资产评估机构资产评估资格证书复印件.....	
7、签字注册资产评估师承诺函.....	
8、签字注册资产评估师资格证书复印件.....	
9、资产评估业务约定书.....	

注册资产评估师声明

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司接受南昌市公共交通总公司和江西长运股份有限公司的共同委托，对南昌昌南汽车客运有限责任公司拟转让所持有的资产在评估基准日进行了评估，以对委估资产在评估基准日所表现的市场价值做出合理估算。我们对委托评估的资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现声明如下：

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的资料，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘察；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估人员的职业水平和能力的影响，受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。我们不承担相关当事方决策的责任。

八、我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的和用途、评估报告使用者，并在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

九、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、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，不承担责任。

资产评估报告书摘要

中铭评报字[2011]2050 号

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受南昌市公共交通总公司和江西长运股份有限公司的共同委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对南昌昌南汽车客运有限责任公司拟转让所持有的资产在评估基准日进行了评估。我们按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2011 年 5 月 31 日所表现的公允价值作出了合理反映。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

本项目评估委托方为南昌市公共交通总公司和江西长运股份有限公司。

本项目产权持有单位为南昌昌南汽车客运有限责任公司。

本项目业务约定书约定的其他评估报告使用者包括南昌昌南汽车客运有限责任公司、南昌市政公用投资控股集团有限责任公司、南昌市交通局以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

本项目评估目的是根据 2010 年 10 月 19 日市政府协调会精神，为切实做好南昌长途汽车总站的搬迁工作，南昌昌南汽车客运有限责任公司拟将持有的昌南客运站的资产转让给江西长运股份有限公司。

本项目评估对象为南昌昌南汽车客运站有限责任公司拟转让的资产价值。评估范围为南昌昌南汽车客运站有限责任公司所拥有的昌南汽车客运站设备以及在用低值易耗品等资产。

本项目评估所选用的价值类型为市场价值类型。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。

本项目评估基准日定为：2011 年 5 月 31 日。

本项目评估采用的基本方法为成本法。

根据本项目评估目的和评估对象的特点，以及所选用的评估方法，我们在评估过程中实施了必要的评估程序：对指定评估范围内的资产进行了必要的勘察核实；对被评估单位所提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的验证

核实。

本项目评估假设：

- 1、本评估以评估报告所列明的评估目的为基本假设前提；
- 2、本评估假设评估基准日后外部经济环境、国家宏观经济政策及关于行业的基本政策不会发生不可预见的重大变化；
- 3、本评估假设被评估单位所执行的会计政策与核算方法，以及所执行的税收政策等无重大变化；
- 4、本评估假设被评估资产均在可预知的法律、经济、技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用和维护状态；
- 5、本评估假设被评估单位提供的财务会计、法律权属等基础资料真实、准确、完整；
- 6、本评估假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；
- 7、本评估假设被评估单位存在的抵押担保事项、涉诉事项、或有资产及或有负债事项已全部揭示。
- 8、本评估结果为评估对象在评估基准日依持续经营假设的市场价值，如改变经营方向和方式，本评估结果不成立。还包括交易假设和公开市场假设。根据上述评估工作，在评估假设前提下，得出如下评估结论：评估基准日 2011 基础年 5 月 31 日，委估资产评估值在 612.66 万元。

评估报告使用者应特别关注本评估报告第十一条“特别事项说明”中其他特别事项以及第十二条“评估报告使用限制说明”。

本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2011 年 5 月 31 日起至 2012 年 5 月 30 日内有效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

资产评估报告书正文

中铭评报字[2011]2050 号

南昌市公共交通总公司、江西长运股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受南昌市公共交通总公司和江西长运股份有限公司的共同委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对南昌昌南汽车客运站有限公司拟转让所持有的昌南汽车客运站的资产进行了评估。我们按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2011 年 5 月 31 日所表现的公允价值作出了合理反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一) 本项目评估委托方之一为南昌市公共交通总公司。

住 所：南昌市西湖区站前西路 176 号；

法定代表人：李 明

注册资本：（人民币）壹亿圆整

经济性质：全民所有制

经营方式：公路运输

经营范围：主营公共交通运输；兼营公共汽车运输劳务服务

公司概况：南昌公交成立于 1950 年 7 月。50 多年来，南昌公交在省市委、政府和上级主管部门的正确领导下，经过一代又一代公交人的艰苦奋斗，历经艰难的创业之路、曲折的改革之路和辉煌的发展之路，企业由小到大、由弱至强，由成立之初几辆烧木炭车、几十个人的公共汽车管理所，现已发展成为一个主营城市公共汽车、电车业务，兼营出租车、汽车维修、长途汽车客运站、广告、旅行社、石油站、汽车租赁等相关业务，拥有员工 7800 人，营运车辆 2003 辆，公交线路 100 条，线路总长度 2232.5 公里，年客运量 4.1 亿（含各种免费乘车人员），企业总资产达 6.2 亿多元的综合型国有企业。

从 2001 年起，南昌公交自筹近 2 亿资金，相继建成高新停车场、洪城汽车客运站、民营停车场、昌南客运站等大型公交场站，有效缓解了公交场站不足，同时，充分利用公交场站土地资源，一站两用，开发相关产业。其中洪城客运站和昌南汽

车客运站成功运作，为南昌公交进入长途客运市场，加快相关产业的发展创造了条件，进一步奠定了企业健康、快速、可持续发展的良好基础。

2007 年底，南昌市公共交通总公司成为南昌市政公用投资控股（集团）有限公司全资子公司。

(二)本项目评估委托方之二为江西长运股份有限公司。

住 所： 南昌市高新开发区火炬大街 759 号

法定代表人：葛黎明

注册资金：壹亿捌仟伍佰柒拾贰万肆仟圆整

经济性质：股份有限公司（上市、国有控股）

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(以上国家有专项规定除外)。

公司简介：江西长运股份有限公司是经江西省股份制改革和股票发行联审小

组以赣股(1992)第 03 号文批准，于 1993 年 4 月采取定向募集方式设立的股份有限公司。2002 年 6 月 12 日经中国证券监督管理委员会证监发行字(2002)61 号文批准，于 2002 年 7 月 1 日向社会公众发行人民币普通股 3000 万股，并于 2002 年 7 月 16 日在上海证券交易所正式挂牌交易。根据公司 2004 年第一次临时股东大会决议，公司以 2004 年 6 月 30 日总股本 92,862,000 股为基数，于 2004 年 10 月 21 日，按股权登记日 2004 年 10 月 20 日登记在册的股东持股数，按每 10 股转增 10 股，新增注册资本 92,862,000 元，转增后公司注册资本 185,724,000 元，公司于 2004 年 12 月 17 日在江西省工商行政管理局办理了注册变更登记。2006 年 4 月 26 日经江西省国有资产监督管理委员会赣国资产权字[2006]90 号《关于江西长运股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》及上海证券交易所上证上字[2006]270 号《关于实施江西长运股份有限公司股权分置改革方案的通知》，完成股权分置改革，非流通股股东向流通股股东合计支付 1,219.7704 万股。2007 年 4 月 26 日，公司部份有限售条件的流通股 13,413,561 股上市流通；2008 年 4 月 28 日，公司部份有限售条件的流通股 3,095,882 股上市流通，2009 年 4 月 27 日，公司控股股东江西长运集团公司所持公司有限售条件的流通股 72,176,853 股上市流通。公司属交通运输行业，由公

公司及下属江西吉安长运有限公司、江西景德镇长运有限公司、黄山长运有限公司、马鞍山长运客运有限公司、江西新余长运有限公司、江西抚州长运有限公司等 18 家一级子公司组成。江西长运股份有限公司为本次委估资产的受让方。

(三) 产权持有方为南昌昌南汽车客运有限责任公司。

名称：南昌昌南汽车客运站有限责任公司

住所：南昌市迎宾中大道（南高公路以东、振兴大道以南）；

法定代表人：王和平

注册资本：（人民币）肆佰万圆整

实收资本：（人民币）肆佰万圆整

公司类型：有限责任公司

经营范围：客运站综合服务

公司概况：公司由南昌市公共交通总公司和南昌洪城汽车客运有限责任公司出资组建的有限责任公司，其中公共交通总公司出资比例为 80%，南昌洪城汽车客运有限责任公司出资比例为 20%。

南昌昌南汽车客运站有限责任公司（南昌昌南汽车客运站）为江西省一级汽车客运站，停车场面积 48000 m²。

产权持有方是委托方南昌市公共交通总公司的下属子公司。

(四) 本项目业务约定书约定的其他评估报告使用者包括南昌昌南汽车客运站有限责任公司、南昌市政公用投资控股集团有限责任公司、南昌市交通局以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据 2010 年 11 月 1 日市政府办公厅洪府厅抄字[2010]792 号抄告单，为切实做好南昌长途汽车总站的搬迁工作，拟将所持有的昌南客运站资产转让给江西长运股份有限公司。

本次评估为南昌昌南汽车客运有限责任公司资产转让提供公允市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为申报的拟转让的资产价值。评估范围为南昌昌南汽车客运有限责任公司拥有的位于昌南汽车客运站的设备和低值易耗品等资产。具体评估范围以产权持有方提供的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过委托方确认的资产均

在本次评估范围内。

四、价值类型及定义

根据本项目评估目的和评估对象的特点，本评估选用市场价值类型。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。

五、评估基准日

- 1、本项目评估基准日定为：2011年5月31日。
- 2、评估基准日是委托方确定的。
- 3、本项目评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法律依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 2、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第36号）；
- 3、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第3号）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
- 5、其他有关法律法规。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估准则——评估报告》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》；
- 7、《资产评估准则——机器设备》；
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》。

(三) 行为依据

- 1、南昌市人民政府办公厅抄告单（洪府厅抄字[2010]792号）
- 2、资产评估业务约定书。

(四) 权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、其他重大合同协议、产权证明文件。

(五) 取价依据及其他相关参考资料

- 1、国家统计局公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数，中国人民银行公布的人民币存、贷款利率；
- 2、《2011 中国机电产品报价手册》；
- 3、当地机电产品、电脑市场、家俱市场行情；
- 4、《全国资产评估价格信息》；
- 5、《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 6、被评估单位提供的评估基准日 2010 年 7 月 31 日资产评估申报表及关于进行资产评估有关事项的说明；
- 7、评估人员收集的市场价格分析资料；
- 8、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料。

七、评估方法

本次评估采用成本法。

成本法是以重置各项资产为假设前提，根据分项资产的具体情况，采用适宜的方法分别评定估算企业各分项资产价值并累加求和，得出成本法下委估资产的评估值。

1、机器设备评估

(1) 本次对机器设备的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：

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

重置成本=设备购置价+运杂费+安装费+基础费+其它费用

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现价资料，或查阅当期机电报价手册，确定设备的购置价格。对于无法取得现行购置价的设备，采用分行业工业品出厂价格指数，在原购置价的基础上进行调整为现行购置价。

运杂费：针对资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准并参考《最

新资产评估常用数据及参数手册》中的运杂费率标准进行选用。

安装费的确定：根据资产具体特点，参考《最新资产评估常用数据及参数手册》中设备安装费率进行评估计算。

基础费的确定：根据设备的具体情况，无设备基础的不考虑该项费用；小型设备的基础费用含在设备安装费中一并考虑。

本次评估范围内的其它设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)、运输费用较低，主要参照现行市场购置的价格确定重置价。

对于大型成套设备（如中央空调），根据其主要材料占原设备工程价值的比例，结合现行材料价格行情，调整材料差价并确定重置成本。

（2）综合成新率的确定

价值量较大设备成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算其理论成新率和勘察成新率，加权平均求得其综合成新率，即：

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

$$\text{其中理论成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

对于价值量不大及暂未运行的一般设备，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。

$$\text{公式：综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{现场勘察调整系数}$$

2、本次对低值易耗品（家俱用具）的评估采用重置成本法，评估公式如下：

$$\text{评估值} = \text{市场购置价} \times \text{成新率}$$

其中对于使用年限较长的低值易耗品一般不考虑其功能性损耗和经济性损耗。其成新率计算公式为：

$$\text{成新率} = 1 - \text{低值易耗品实际年限} / \text{低值易耗品可使用年限}。$$

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2011 年 6 月 7 日开始，至 2011 年 7 月 8 日工作结束。

（一）前期准备阶段

根据资产评估工作的需要，我们向被评估单位布置资产评估申报表，协助被评估单位进行资产申报工作，同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计

划。

(二) 现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行评估，具体步骤如下：

- 1、听取被评估单位有关人员对企业情况以及待评估资产历史和现状的介绍。
- 2、对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与被评估单位有关财务记录数据进行核实。
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行核实，对资产状况进行察看、抽检、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；对企业经营、收益进行分析整理。
- 4、根据委估资产的产权状况和特点，制订各类资产的具体评估方法。
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，以及有关往来账目、发票等财会资料。
- 6、了解工程概况，查阅购置合同等有关资料。
- 7、开展市场调研、询价工作。
- 8、对被评估单位实物资产进行评估，测算评估值。
- 9、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。

(三) 评估汇总阶段

根据专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经项目经理、质控部、分管领导三级复核，并向委托方提交资产评估报告书初稿，征询委托方意见，经反复复核确认资产评估结果客观反映了被评估单位的资产状况后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

- 1、本评估以评估报告所列明的评估目的为基本假设前提；
- 2、本评估假设评估基准日后外部经济环境、国家宏观经济政策及关于行业的基

本政策不会发生不可预见的重大变化；

3、本评估假设被评估单位所执行的会计政策与核算方法，以及所执行的税收政策等无重大变化；

4、本评估假设被评估资产均在可预知的法律、经济、技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用和维护状态；

5、本评估假设被评估单位提供的财务会计、法律权属等基础资料真实、准确、完整；

6、本评估假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；

7、本评估假设被评估单位存在的抵押担保事项、涉诉事项、或有资产及或有负债事项已全部揭示。

8、本评估结果为评估对象在评估基准日依持续经营假设的市场价值，如改变经营方向和方式，本评估结果不成立。还包括交易假设和公开市场假设。

十、评估结论

根据上述评估工作，在评估假设前提下，得出如下评估结论：委估资产评估值为 612.66 万元。

十一、特别事项说明

1、我们对委估资产的法律权属进行了必要的关注。提供有关评估对象真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为评估对象法律权属的确认和保证依据。若被评估单位不拥有前述评估对象的所有权或使用权，或对前述评估对象的所有权或使用权存在部分限制，则前述评估对象的评估结果和整体评估结果会受到影响。

2、在对委估资产评估时，我们未考虑该等资产转让（出售）尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

3、尽管评估人员实施的评估程序已经包括了对设备资产的查看，但这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察以及相关管理、使用、维护记录的抽查和有限了解等。评估人员虽具备对资产性能、使用状况、安全可靠等专业知识了解之能力，但对这些项目进行检测、检验并表达专业意见，已超出本评估机构的执业范围。

4、重大期后事项

在评估基准日后，评论结论有效期内，若交割资产数量及作价标准发生变化时，

应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

A、资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整；

B、资产价格发生较大波动时，并对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

以上事项可能会影响评估结论，评估报告使用者应特别关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，由于评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果，我们不承担任何责任。

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

4、本评估报告须经国有资产管理部门核准或备案后方可生效。

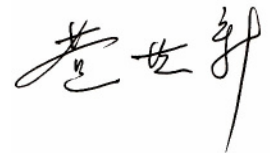
5、本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2011 年 5 月 31 日起至 2012 年 5 月 30 日内有效。

十三、评估报告日

本评估报告日为：2011 年 7 月 8 日。

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

法定代表人：



注册资产评估师：欧阳琪、蔡久团

中国·北京

二〇一一年七月八日

注册资产评估师承诺函

南昌市公共交通总公司、江西长运股份有限公司：

受双方共同委托，我们对南昌昌南汽车客运有限责任公司拟转让其持有的南昌昌南客运站的资产在 2011 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一一年七月八日

参加评估人员名单

欧阳琪	中国注册资产评估师
蔡久团	中国注册资产评估师
刘仁浩	房产工程师
吴苏新	设备工程师
刘莉	评估人员

南昌市公共交通总公司
拟转让所持有的昌南客运站资产项目
资产评估报告书

中铭评报字[2011]第 2049 号

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

二〇一一年七月八日

目 录

一、资产评估报告书声明.....	
二、资产评估报告书摘要.....	
三、资产评估报告书正文	
1、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	
2、评估目的.....	
3、评估对象和评估范围.....	
4、价值类型及其定义.....	
5、评估基准日.....	
6、评估依据.....	
7、评估方法.....	
8、评估程序实施过程 and 情况.....	
9、评估假设.....	
10、评估结论.....	
11、特别事项说明.....	
12、评估报告使用限制说明.....	
13、评估报告日.....	
四、资产评估报告书附件	
1、委托方、产权持有单位企业法人营业执照复印件.....	
2、委托方、产权持有单位承诺函.....	

3、房屋所有权证复印件.....	
4、国有土地使用证复印件.....	
5、资产评估机构企业法人营业执照复印件.....	
6、资产评估机构资产评估资格证书复印件.....	
7、签字注册资产评估师承诺函.....	
8、签字注册资产评估师资格证书复印件.....	
9、资产评估业务约定书.....	

注册资产评估师声明

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司接受南昌市公共交通总公司和江西长运股份有限公司的共同委托,对南昌市公共交通总公司拟转让所持有的位于南昌昌南汽车客运站的资产在评估基准日进行了评估,以对委估资产在评估基准日所表现的市场价值做出合理估算。我们对委托评估的资产进行了认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书,现声明如下:

一、我们在执行本资产评估业务中,遵循了相关法律法规和资产评估准则,恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的资料,评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论,以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们出具评估报告,没有以预先设定的价值作为评估结论。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系,与相关当事方无利益关系,对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘察;我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注,对评估对象法律权属资料进行查验,但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证;我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求,并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估人员的职业水平和能力的影响,受评估报告中假设和限定条件的限制,评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见,是经济行为实现的参考依据,不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。我们不承担相关当事方决策的责任。

八、我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的和用途、评估报告使用者,并在评估结论使用有效期限内使用,因使用不当造成的后果与我们无关。

九、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、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，不承担责任。

资产评估报告书摘要

中铭评报字[2011]2049号

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受南昌市公共交通总公司和江西长运股份有限公司的共同委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对南昌市公共交通总公司拟转让其持有的位于南昌昌南汽车客运站的资产进行了评估。我们按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在2011年5月31日所表现的公允价值作出了合理反映。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

本项目评估委托方为南昌市公共交通总公司和江西长运股份有限公司。

本项目产权持有单位为南昌市公共交通总公司。

本项目业务约定书约定的其他评估报告使用者包括南昌市政公用投资控股集团有限责任公司、南昌市交通局以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

本项目评估目的是根据2010年10月19日市政府协调会精神，为切实做好南昌长途汽车总站的搬迁工作，南昌市公共交通总公司拟将持有的昌南客运站的资产转让给江西长运股份有限公司。

本项目评估对象为南昌市公共交通总公司申报的拟转让持有的南昌昌南汽车客运站的资产价值。评估范围为南昌市公共交通总公司所拥有的昌南汽车客运站客运大楼、机房等房屋构筑物、土地使用权（（由委托方另行委托江西省地源评估咨询有限责任公司评估，评估结果并入我公司评估报告）等资产；

本项目评估所选用的价值类型为市场价值类型。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。

本项目评估基准日定为：2011年5月31日。

本项目评估采用的基本方法为成本法。

根据本项目评估目的和评估对象的特点，以及所选用的评估方法，我们在评估过程中实施了必要的评估程序：对指定评估范围内的资产进行了必要的勘察核实；对被评估单位所提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的验证

核实。

本项目评估假设：

- 1、本评估以评估报告所列明的评估目的为基本假设前提；
- 2、本评估假设评估基准日后外部经济环境、国家宏观经济政策及关于行业的基本政策不会发生不可预见的重大变化；
- 3、本评估假设被评估单位所执行的会计政策与核算方法，以及所执行的税收政策等无重大变化；
- 4、本评估假设被评估资产均在可预知的法律、经济、技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用和维护状态；
- 5、本评估假设被评估单位提供的财务会计、法律权属等基础资料真实、准确、完整；
- 6、本评估假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；
- 7、本评估假设被评估单位存在的抵押担保事项、涉诉事项、或有资产及或有负债事项已全部揭示。
- 8、本评估结果为评估对象在评估基准日依持续经营假设的市场价值，如改变经营方向和方式，本评估结果不成立。另外，还有交易假设和公开市场假设。

根据上述评估工作，在评估假设前提下，得出如下评估结论：评估基准日 2011 基础年 5 月 31 日，委估资产评估值为 8,391.58 万元，其中房屋建筑物评估值 5,471.26 万元，设备评估值 20.82 万元，土地使用权评估值 2,899.50 万元。

纳入本次评估范围的土地使用权委托方已委托江西省地源评估咨询有限责任公司另行评估，应委托方的要求，国有土地使用权评估值根据江西省地源评估咨询有限责任公司出具的赣地源【2011】（土估）字第 36 号《土地估价报告》引入本项目评估结果中。

评估报告使用者应特别关注本评估报告第十一条“特别事项说明”中其他特别事项以及第十二条“评估报告使用限制说明”。

本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2011 年 5 月 31 日起至 2012 年 5 月 30 日内有效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

资产评估报告书正文

中铭评报字[2011]2049号

南昌市公共交通总公司、江西长运股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受南昌市公共交通总公司和江西长运股份有限公司的共同委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对南昌市公共交通总公司拟转让所持有的南昌昌南汽车客运站的资产进行了评估。我们按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2011 年 5 月 31 日所表现的公允价值作出了合理反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一) 本项目评估委托方（产权持有者）为南昌市公共交通总公司。

住 所：南昌市西湖区站前西路 176 号；

法定代表人：李 明

注册资本：（人民币）壹亿圆整

经济性质：全民所有制

经营方式：公路运输

经营范围：主营公共交通运输；兼营公共汽车运输劳务服务

公司概况：南昌公交成立于 1950 年 7 月。50 多年来，南昌公交在省市、政府和上级主管部门的正确领导下，经过一代又一代公交人的艰苦奋斗，历经艰难的创业之路、曲折的改革之路和辉煌的发展之路，企业由小到大、由弱至强，由成立之初几辆烧木炭车、几十个人的公共汽车管理所，现已发展成为一个主营城市公共汽车、电车业务，兼营出租车、汽车维修、长途汽车客运站、广告、旅行社、石油站、汽车租赁等相关业务，拥有员工 7800 人，营运车辆 2003 辆，公交线路 100 条，线路总长度 2232.5 公里，年客运量 4.1 亿（含各种免费乘车人员），企业总资产达 6.2 亿多元的综合型国有企业。

从 2001 年起，南昌公交自筹近 2 亿资金，相继建成高新停车场、洪城汽车客运站、民营停车场、昌南客运站等大型公交场站，有效缓解了公交场站不足，同时，充分利用公交场站土地资源，一站两用，开发相关产业。其中洪城客运站和昌南汽

车客运站成功运作，为南昌公交进入长途客运市场，加快相关产业的发展创造了条件，进一步奠定了企业健康、快速、可持续发展的良好基础。

2007 年底，南昌市公共交通总公司成为南昌市政公用投资控股（集团）有限公司全资子公司。

(二)本项目评估委托方之二为江西长运股份有限公司。

住 所： 南昌市高新开发区火炬大街 759 号

法定代表人：葛黎明

注册资金：壹亿捌仟伍佰柒拾贰万肆仟圆整

经济性质：股份有限公司（上市、国有控股）

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(以上国家有专项规定除外)。

公司简介：江西长运股份有限公司是经江西省股份制改革和股票发行联审小组以赣股(1992)第 03 号文批准，于 1993 年 4 月采取定向募集方式设立的股份有限公司。2002 年 6 月 12 日经中国证券监督管理委员会证监发行字(2002)61 号文批准，于 2002 年 7 月 1 日向社会公众发行人民币普通股 3000 万股，并于 2002 年 7 月 16 日在上海证券交易所正式挂牌交易。根据公司 2004 年第一次临时股东大会决议，公司以 2004 年 6 月 30 日总股本 92,862,000 股为基数，于 2004 年 10 月 21 日，按股权登记日 2004 年 10 月 20 日登记在册的股东持股数，按每 10 股转增 10 股，新增注册资本 92,862,000 元，转增后公司注册资本 185,724,000 元，公司于 2004 年 12 月 17 日在江西省工商行政管理局办理了注册变更登记。2006 年 4 月 26 日经江西省国有资产监督管理委员会赣国资产权字[2006]90 号《关于江西长运股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》及上海证券交易所上证上字[2006]270 号《关于实施江西长运股份有限公司股权分置改革方案的通知》，完成股权分置改革，非流通股股东向流通股股东合计支付 1,219.7704 万股。2007 年 4 月 26 日，公司部份有限售条件的流通股 13,413,561 股上市流通；2008 年 4 月 28 日，公司部份有限售条件的流通股 3,095,882 股上市流通，2009 年 4 月 27 日，公司控股股东江西长运集团公司所持公司有限售条件的流通股 72,176,853 股上市流通。公司属交通运输行业，由公司

及下属江西吉安长运有限公司、江西景德镇长运有限公司、黄山长运有限公司、马鞍山长运客运有限公司、江西新余长运有限公司、江西抚州长运有限公司等 18 家一级子公司组成。

江西长运股份有限公司为本次委估资产的受让方。

(三)本项目业务约定书约定的其他评估报告使用者包括南昌市政公用投资控股集团有限责任公司、南昌市交通局以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据 2010 年 11 月 1 日市政府办公厅洪府厅抄字[2010]792 号抄告单,为切实做好南昌长途汽车总站的搬迁工作,南昌市公共交通总公司拟将所持有的昌南客运站资产转让给江西长运股份有限公司。

本次评估为南昌市公共交通总公司资产转让提供公允市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为申报的拟转让的资产价值。评估范围为南昌市公共交通总公司所拥有的位于昌南汽车客运站的客运大楼、机房等房屋构筑物、土地使用权(由委托方另行委托江西省地源评估咨询有限责任公司评估,评估结果并入我公司评估报告)等资产。具体评估范围以产权持有方提供的评估申报表为准,凡列入申报表内并经过委托方确认的资产均在本次评估范围内。

四、价值类型及定义

根据本项目评估目的和评估对象的特点,本评估选用市场价值类型。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。

五、评估基准日

- 1、本项目评估基准日定为:2011 年 5 月 31 日。
- 2、评估基准日是委托方确定的。
- 3、本项目评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法律依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
- 2、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第 36 号);
- 3、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第 3 号);

- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 7、其他有关法律法规。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估准则——评估报告》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》；
- 6、《资产评估准则——不动产》；
- 7、《资产评估准则——机器设备》；
- 8、《资产评估准则——无形资产》；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》。

(三) 行为依据

- 1、南昌市人民政府办公厅抄告单（洪府厅抄字[2010]792号）
- 2、资产评估业务约定书。

(四) 权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、房屋所有权证；
- 3、国有土地使用证；
- 4、其他重大合同协议、产权证明文件。

(五) 取价依据及其他相关资料

- 1、国家统计局公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数，中国人民银行公布的人民币存、贷款利率；
- 2、《2011中国机电产品报价手册》；
- 3、当地机电产品、电脑市场行情；
- 4、国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-1999；

- 5、《江西省二〇〇四年工程定额》；
- 6、《江西省房屋新旧程度评定标准》；
- 7、当地房地产市场信息、城市建设收费及相关规定；
- 8、当地建设工程造价信息；
- 9、典型工程的工程决算(案例)资料；
- 10、《全国资产评估价格信息》；
- 11、《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 12、被评估单位提供的评估基准日 2010 年 7 月 31 日资产评估申报表及关于进行资产评估有关事项的说明；
- 13、评估人员收集的市场价格分析资料；
- 14、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料。

七、评估方法

本次评估采用成本法。

成本法是以重置各项资产为假设前提，根据分项资产的具体情况，采用适宜的方法分别评定估算企业各分项资产价值并累加求和，得出成本法下委估资产的评估值。

其中：

1、房屋建筑物评估

房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法是从生产费用论的角度出发，通过估算重新开发或建造委估对象或类似房产所需的各项成本费用，求得委估对象在评估时点的房屋建筑物价值。其计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

重置全价=工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

① 重置全价的确定

主要依据对评估对象的现场勘察记录、工程结算资料、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他费用、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全价的估算。

a. 工程造价的确定

对主要工程选择类似工程比较调整法进行估算，依工程量、建筑面积、房屋结构、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；对一般非主要建筑物的重置造价，根据有关资料及参照当地的造价水平进行评定估算。

b. 前期及其他费用的确定

经调查，根据当地的有关规定，凡重大的有影响的项目，其前期及其他费用零规费优惠政策，仅需缴纳：工程监理费、勘测设计费、建设单位管理费、招标费及服务费等。本次评估参照当地的相关规定，依项目的特征计取前期及其他费用，前期及其他费用收取标准详见下表：

土建工程造价前期及其他取费依据

项目名称	计算公式	本次取值	文件号
勘测设计费	建安工程造价×	3.278%	国家计委、建设部：[2002]10号
招标费及服务费	建安工程造价×	0.411%	赣价房字[2000]7号；赣财综[2001]9号
工程监理费	建安工程造价×	2.416%	发展改革委、建设部：发改价格[2007]670号
建设单位管理费	建安工程造价×	1.260%	财建[2002]394号
环境评价费	建安工程造价×	0.132%	

c. 资金成本的确定

根据房屋构筑物的造价、工期和评估基准日银行贷款利率计算。

② 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。其计算公式如下：

$$Z=Z_1X_1+Z_2X_2+Z_3X_3$$

式中：

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

$$Z_1=[1-(已使用年限 \div 耐用年限) \times (1-残值率)] \times 100\%$$

各类结构房屋构筑物的耐用年限及残值率

	结构	钢结构	框架结构	构筑物
项目				

耐用年限	50	50-60	20-30
残值率 (%)	6	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 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、内墙面、门窗、顶棚、装饰；设备部分 2 类：电照、水卫；其次通过对结构、装饰、设备的现场观测、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；再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。其计算公式如下：

$$Z_2 = \sum_{i=1}^n F_i \times I_i$$

式中： Z_2 ——现场观测的成新率

F_i ——各影响因素的计分值

I_i ——各影响因素的权重值

n ——各影响因素的个数

Z_3 ——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。 Z_3 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 I_i		影响因素	权重 I_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、机器设备评估

本次对机器设备的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：

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

重置成本=设备购置价+运杂费+安装费+基础费+其它费用

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现价资料，或查阅当期机电报价手册，确定设备的购置价格。对于无法取得现行购置价的设备，采用分行业工业品出厂价格指数，在原购置价的基础上进行调整为现行购置价。

运杂费：针对资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准并参考《最新资产评估常用数据及参数手册》中的运杂费率标准进行选用。

安装费的确定：根据资产具体特点，参考《最新资产评估常用数据及参数手册》中设备安装费率进行评估计算。

基础费的确定：根据设备的具体情况，无设备基础的不考虑该项费用；小型设备的基础费用含在设备安装费中一并考虑。

本次评估范围内的其它设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)、运输费用较低，主要参照现行市场购置的价格确定重置价。

对于大型成套设备（如中央空调），根据其主要材料占原设备工程价值的比例，结合现行材料价格行情，调整材料差价并确定重置成本。

2、综合成新率的确定

价值量较大设备成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算其理论成新率和勘察成新率，加权平均求得其综合成新率，即：

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

$$\text{其中理论成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

对于价值量不大及暂未运行的一般设备，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。

$$\text{公式：综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{现场勘察调整系数}$$

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2011 年 6 月 7 日开始，至 2011 年 7 月 8 日工作结束。

(一) 前期准备阶段

根据资产评估工作的需要，我们向被评估单位布置资产评估申报表，协助被评估单位进行资产申报工作，同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计

划。

(二) 现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行评估，具体步骤如下：

- 1、听取被评估单位有关人员对企业情况以及待评估资产历史和现状的介绍。
- 2、对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与被评估单位有关财务记录数据进行核实。
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行核实，对资产状况进行察看、抽检、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；对企业经营、收益进行分析整理。
- 4、根据委估资产的产权状况和特点，制订各类资产的具体评估方法。
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，以及发票等财会资料。
- 6、了解工程概况，查阅预算及决算材料，调阅资产移交清册等有关资料。
- 7、开展市场调研、询价工作。
- 8、对被评估单位实物资产进行评估，测算评估值。
- 9、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。

(三) 评估汇总阶段

根据专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经项目经理、质控部、分管领导三级复核，并向委托方提交资产评估报告书初稿，征询委托方意见，经反复复核确认资产评估结果客观反映了被评估单位的资产状况后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

- 1、本评估以评估报告所列明的评估目的为基本假设前提；
- 2、本评估假设评估基准日后外部经济环境、国家宏观经济政策及关于行业的基

本政策不会发生不可预见的重大变化；

3、本评估假设被评估单位所执行的会计政策与核算方法，以及所执行的税收政策等无重大变化；

4、本评估假设被评估资产均在可预知的法律、经济、技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用和维护状态；

5、本评估假设被评估单位提供的财务会计、法律权属等基础资料真实、准确、完整；

6、本评估假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；

7、本评估假设被评估单位存在的抵押担保事项、涉诉事项、或有资产及或有负债事项已全部揭示。

8、本评估结果为评估对象在评估基准日依持续经营假设的市场价值，如改变经营方向和方式，本评估结果不成立。另外，还有交易假设和公开市场假设。

十、评估结论

根据上述评估工作，在评估假设前提下，得出如下评估结论：委估资产评估值为 8,391.58 万元，其中房屋建筑物评估值 5,471.26 万元，设备评估值 20.82 万元，土地使用权评估值 2,899.50 万元。

十一、特别事项说明

1、我们对委估资产的法律权属进行了必要的关注。提供有关评估对象真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为评估对象法律权属的确认和保证依据。若被评估单位不拥有前述评估对象的所有权或使用权，或对前述评估对象的所有权或使用权存在部分限制，则前述评估对象的评估结果和整体评估结果会受到影响。

2、产权持有者提供的资产评估申报表账面数，有些是由企业根据项目决算报告、图纸分析填列的，资产净值按企业会计（折旧）政策测算出来，经企业财务部门核实、企业监审部门审核，企业盖章后提交给评估机构。

3、列入本评估范围的房屋有一栋房产（机房）未办房屋所有权证，2005 年建成，框架结构，本次评估的建筑面积（270 平方米）是根据图纸和现场实测确定的，若日后办理房屋所有权证时，房管部门的实测面积与本评估所列面积存在差异，应以房管部门的实测面积为准，报告使用者可据此调整评估值。本评估未考虑被评估单位日后办理房屋所有权证时可能存在需要支付的费用。

4、纳入本次评估范围的土地使用权委托方已委托江西省地源评估咨询有限责任公司另行评估，应委托方的要求，国有土地使用权评估值根据江西省地源评估咨询有限责任公司出具的赣地源【2011】（土估）字第 36 号《土地估价报告》引入本项目评估结果中。

5、在对委估资产评估时，我们未考虑该等资产转让（出售）尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

6、尽管评估人员实施的评估程序已经包括了对房建物资产的查看，但这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察以及相关管理、使用、维护记录的抽查和有限了解等。评估人员虽具备对资产性能、使用状况、安全可靠等专业知识了解之能力，但对这些项目进行检测、检验并表达专业意见，已超出本评估机构的执业范围。

7、重大期后事项

在评估基准日后，评论结论有效期内，若交割资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

A、资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整；

B、资产价格发生较大波动时，并对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

以上事项可能会影响评估结论，评估报告使用者应特别关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，由于评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果，我们不承担任何责任。

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

4、本评估报告须经国有资产管理部门核准或备案后方可生效。

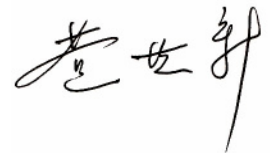
5、本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2011 年 5 月 31 日起至 2012 年 5 月 30 日内有效。

十三、评估报告日

本评估报告日为：2011年7月8日。

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

法定代表人：



注册资产评估师：欧阳琪、蔡久团

中国·北京

二〇一一年七月八日

注册资产评估师承诺函

南昌市公共交通总公司、江西长运股份有限公司：

受双方共同委托，我们对南昌市公共交通总公司拟转让涉及的该公司持有的南昌昌南客运站的资产在 2011 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一一年七月八日

参加评估人员名单

欧阳琪	中国注册资产评估师
蔡久团	中国注册资产评估师
刘仁浩	房产工程师
吴苏新	设备工程师
刘莉	评估人员

江西长运股份有限公司

拟转让部分资产项目

资产评估报告书

中铭评报字[2011]第 2051 号

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

二〇一一年七月八日

目 录

一、资产评估报告书声明.....	1
二、资产评估报告书摘要.....	3
三、资产评估报告书正文	
1、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	5
2、评估目的.....	7
3、评估对象和评估范围.....	7
4、价值类型及其定义.....	7
5、评估基准日.....	7
6、评估依据.....	8
7、评估方法.....	9
8、评估程序实施过程 and 情况.....	9
9、评估假设.....	10
10、评估结论.....	11
11、特别事项说明.....	11
12、评估报告使用限制说明.....	12
13、评估报告日.....	12
四、资产评估报告书附件	
1、委托方、产权持有单位企业法人营业执照复印件.....	
2、委托方、产权持有单位承诺函.....	

3、车辆行驶证复印件.....	
4、资产评估机构企业法人营业执照复印件.....	
5、资产评估机构资产评估资格证书复印件.....	
6、签字注册资产评估师承诺函.....	
7、签字注册资产评估师资格证书复印件.....	
8、资产评估业务约定书.....	
五、资产评估结果汇总及明细表	

注册资产评估师声明

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司接受南昌市公共交通总公司和江西长运股份有限公司的共同委托,对江西长运股份有限公司拟转让部分资产所涉及的南昌至安义班线及班线车辆(含快轿)进行了评估,以对委估资产在评估基准日所表现的市场价值做出合理估算。我们对委托评估的资产进行了认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书,现声明如下:

一、我们在执行本资产评估业务中,遵循了相关法律法规和资产评估准则,恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的资料,评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论,以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们出具评估报告,没有以预先设定的价值作为评估结论。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系,与相关当事方无利益关系,对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘察;我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注,对评估对象法律权属资料进行查验,但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证;我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求,并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估人员的职业水平和能力的影响,受评估报告中假设和限定条件的限制,评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见,是经济行为实现的参考依据,不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。我们不承担相关当事方决策的责任。

八、我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的和用途、评估报告使用者,并在评估结论使用有效期限内使用,因使用不当造成的后果与我们无关。

九、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、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，不承担责任。

资产评估报告书摘要

中铭评报字[2011]2051号

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受南昌市公共交通总公司和江西长运股份有限公司的共同委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对江西长运股份有限公司拟转让部分资产所涉及的南昌至安义班线及班线车辆（含快轿）进行了评估。我们按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2011 年 5 月 31 日所表现的公允价值作出了合理反映。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

本项目评估委托方为南昌市公共交通总公司和江西长运股份有限公司。

本项目产权持有单位为江西长运股份有限公司。

本项目业务约定书约定的其他评估报告使用者包括南昌市政公用投资控股集团有限责任公司、南昌市交通局以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

本项目评估目的是为江西长运股份有限公司拟转让部分资产所涉及的南昌至安义班线及班线车辆（含快轿）提供公允市场价值参考意见。

本项目评估对象为江西长运股份有限公司申报评估的南昌至安义班线及班线车辆（含快轿）资产价值。评估范围为江西长运股份有限公司基准日所持有的南昌至安义班线及班线车辆（含快轿）等资产；

本项目评估所选用的价值类型为市场价值类型。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。

本项目评估基准日定为：2011 年 5 月 31 日。

本项目评估采用的基本方法为成本法。

根据本项目评估目的和评估对象的特点，以及所选用的评估方法，我们在评估过程中实施了必要的评估程序：对指定评估范围内的资产进行了必要的勘察核

实；对被评估单位所提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的验证核实。

本项目评估假设：

- 1、本评估以评估报告所列明的评估目的为基本假设前提；
- 2、本评估假设评估基准日后外部经济环境、国家宏观经济政策及关于行业的基本政策不会发生不可预见的重大变化；
- 3、本评估假设被评估单位所执行的会计政策与核算方法，以及所执行的税收政策等无重大变化；
- 4、本评估假设被评估资产均在可预知的法律、经济、技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用和维护状态；
- 5、本评估假设被评估单位提供的财务会计、法律权属等基础资料真实、准确、完整；
- 6、本评估假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；
- 7、本评估假设被评估单位存在的抵押担保事项、涉诉事项、或有资产及或有负债事项已全部揭示。

根据上述评估工作，在评估假设前提下，得出如下评估结论：评估基准日 2011 年 5 月 31 日，委估资产评估值为 1000.22 万元。

评估报告使用者应特别关注本评估报告第十一条“特别事项说明”中其他特别事项以及第十二条“评估报告使用限制说明”。

本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2011 年 5 月 31 日起至 2012 年 5 月 30 日内有效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

资产评估报告书正文

中铭评报字[2011]2051号

南昌市公共交通总公司、江西长运股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受南昌市公共交通总公司和江西长运股份有限公司的共同委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对江西长运股份有限公司拟转让部分资产所涉及的南昌至安义班线及班线车辆（含快轿）进行了评估。我们按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2011 年 5 月 31 日所表现的公允价值作出了合理反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一) 本项目评估委托方为南昌市公共交通总公司（亦为本项目资产受让方）。

住 所：南昌市西湖区站前西路 176 号；

法定代表人：李 明

注册资本：（人民币）壹亿圆整

经济性质：全民所有制

经营方式：公路运输

经营范围：主营公共交通运输；兼营公共汽车运输劳务服务

公司概况：南昌公交成立于 1950 年 7 月。50 多年来，南昌公交在省市委、政府和上级主管部门的正确领导下，经过一代又一代公交人的艰苦奋斗，历经艰难的创业之路、曲折的改革之路和辉煌的发展之路，企业由小到大、由弱至强，由成立之初几辆烧木炭车、几十个人的公共汽车管理所，现已发展成为一个主营城市公共汽车、电车业务，兼营出租车、汽车维修、长途汽车客运站、广告、旅行社、石油站、汽车租赁等相关业务，拥有员工 7800 人，营运车辆 2003 辆，公交线路 100 条，线路总长度 2232.5 公里，年客运量 4.1 亿（含各种免费乘车人员），企业总资产达 6.2 亿多元的综合型国有企业。

从 2001 年起，南昌公交自筹近 2 亿资金，相继建成高新停车场、洪城汽车客运站、民营停车场、昌南客运站等大型公交场站，有效缓解了公交场站不足，同时，充分利用公交场站土地资源，一站两用，开发相关产业。其中洪城客运站和昌南汽车客运站成功运作，为南昌公交进入长途客运市场，加快相关产业的发展创造了条件，进一步奠定了企业健康、快速、可持续发展的良好基础。

2007 年底，南昌市公共交通总公司成为南昌市政公用投资控股（集团）有限公司全资子公司。

(二)本项目评估委托方之二为江西长运股份有限公司（亦为本项目产权持有者及资产转让方）。

住 所： 南昌市高新开发区火炬大街 759 号

法定代表人：葛黎明

注册资金：壹亿捌仟伍佰柒拾贰万肆仟圆整

经济性质：股份有限公司（上市、国有控股）

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（以上国家有专项规定除外）。

公司简介：江西长运股份有限公司是经江西省股份制改革和股票发行联审小组以赣股(1992)第 03 号文批准，于 1993 年 4 月采取定向募集方式设立的股份有限公司。2002 年 6 月 12 日经中国证券监督管理委员会证监发行字(2002)61 号文批准，于 2002 年 7 月 1 日向社会公众发行人民币普通股 3000 万股，并于 2002 年 7 月 16 日在上海证券交易所正式挂牌交易。根据公司 2004 年第一次临时股东大会决议，公司以 2004 年 6 月 30 日总股本 92,862,000 股为基数，于 2004 年 10 月 21 日，按股权登记日 2004 年 10 月 20 日登记在册的股东持股数，按每 10 股转增 10 股，新增注册资本 92,862,000 元，转增后公司注册资本 185,724,000 元，公司于 2004 年 12 月 17 日在江西省工商行政管理局办理了注册变更登记。2006 年 4 月 26 日经江西省国有资产监督管理委员会赣国资产权字[2006]90 号《关于江西长运股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》及上海证券交易所上证上字[2006]270

号《关于实施江西长运股份有限公司股权分置改革方案的通知》，完成股权分置改革，非流通股股东向流通股股东合计支付 1,219.7704 万股。2007 年 4 月 26 日，公司部份有限售条件的流通股 13,413,561 股上市流通。

2008 年 4 月 28 日，公司部份有限售条件的流通股 3,095,882 股上市流通，2009 年 4 月 27 日，公司控股股东江西长运集团公司所持公司有限售条件的流通股 72,176,853 股上市流通。公司属交通运输行业，由公司及其下属江西吉安长运有限公司、江西景德镇长运有限公司、黄山长运有限公司、马鞍山长运客运有限公司、江西新余长运有限公司、江西抚州长运有限公司等 18 家一级子公司组成。

(三)本项目业务约定书约定的其他评估报告使用者包括南昌市政公用投资控股集团有限责任公司、南昌市交通局以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

各方经友好协商，本着公平、互惠、互利、顾全大局的原则，江西长运股份有限公司有偿转让南昌至安义班线及班线车辆（含快轿）给南昌市公共交通总公司，并同意在进行交易的同时，江西长运股份有限公司停止南昌至安义班线（含安义快轿）的经营。

本次评估目的是为江西长运股份有限公司拟转让部分资产所涉及的南昌至安义班线及班线车辆（含快轿）提供公允市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为江西长运股份有限公司申报评估的南昌至安义班线及班线车辆（含快轿）资产价值。评估范围为江西长运股份有限公司基准日所持有的南昌至安义班线及班线车辆（含快轿）等资产；

四、价值类型及定义

根据本项目评估目的和评估对象的特点，本评估选用市场价值类型。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。

五、评估基准日

- 1、本项目评估基准日定为：2011年5月31日。
- 2、评估基准日是委托方确定的。
- 3、本项目评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法律依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院令 91 号)；
- 2、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第 36 号)；
- 3、《资产评估操作规范意见(试行)》(国资办发[1996]23 号)；
- 4、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令 3 号)；
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令 12 号)；
- 6、其他有关法律法规。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估准则——评估报告》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》；
- 6、《资产评估准则——无形资产》；
- 7、《资产评估准则——机器设备》；
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》。

(三) 行为依据

资产评估业务约定书。

(四) 权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、线路经营权的相关凭证；
- 3、车辆行驶证；
- 4、安义县交通局与江西长运股份有限公司于 2008 年 6 月 2 日就“江西长运

股份有限公司整体收购安义至南昌客运班线的挂靠客车，实行公司化经营”协议书；

5、其他重大合同协议、产权证明文件。

(四) 取价依据及其他相关参考资料

1、国家统计局公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数，中国人民银行公布的人民币存、贷款利率；

2、《2011 中国机电产品报价手册》；

3、《关于发布(汽车报废标准)的通知》(国经贸经[1997]456 号)；

4、《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸经[1998]407 号)；

5、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202 号)；

6、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]294 号)；

7、当地汽车市场行情；

8、《全国资产评估价格信息》；

9、《最新资产评估常用数据与参数手册》；

10、 产权持有方提供的评估基准日 2011 年 5 月 31 日资产评估申报表及关于进行资产评估有关事项的说明；

11、评估人员收集的市场价格分析资料；

12、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料。

七、评估方法

本次评估采用资产基础法。

资产基础法是以重置各项资产为假设前提，根据分项资产的具体情况，采用适宜的方法分别评定估算企业各分项资产价值并累加求和，得出委估资产的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估于 2011 年 6 月 7 日开始，至 2011 年 7 月 8 日工作结束。

(一) 前期准备阶段

根据资产评估工作的需要，我们向被评估单位布置资产评估申报表，协助产权持有单位进行资产申报工作，同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估

工作计划。

(二) 现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行评估，具体步骤如下：

1、听取被产权持有单位有关人员对企业情况以及待评估资产历史和现状的介绍。

2、对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与被评估单位有关财务记录数据进行核实。

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行核实，对资产状况进行察看、抽检、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；对企业经营、收益进行分析整理。

4、根据委估资产的产权状况和特点，制订各类资产的具体评估方法。

5、查阅委估资产的产权证明文件，以及有关往来账目、发票等财会资料。

6、了解工程概况，查阅预算及决算材料，调阅资产移交清册等有关资料。

7、开展市场调研、询价工作。

8、对被评估单位实物资产进行评估，测算评估值。

9、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。

(三) 评估汇总阶段

根据专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经项目经理、质控部、分管领导三级复核，并向委托方提交资产评估报告书初稿，征询委托方意见，经反复复核确认资产评估结果客观反映了被评估单位的资产状况后，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1、本评估以评估报告所列明的评估目的为基本假设前提；

2、本评估假设评估基准日后外部经济环境、国家宏观经济政策及关于行业的基本政策不会发生不可预见的重大变化；

3、本评估假设被评估单位所执行的会计政策与核算方法，以及所执行的税收政策等无重大变化；

4、本评估假设被评估资产均在可预知的法律、经济、技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用和维护状态；

5、本评估假设被评估单位提供的财务会计、法律权属等基础资料真实、准确、完整；

6、本评估假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；

7、本评估假设被评估单位存在的抵押担保事项、涉诉事项、或有资产及或有负债事项已全部揭示。

8、本评估结果为评估对象在评估基准日依持续经营假设的市场价值，如改变经营方向和方式，本评估结果不成立。

十、评估结论

根据上述评估工作，在评估假设前提下，得出如下评估结论：评估基准日 2011 年 5 月 31 日，委估资产评估值为 1000.22 万元。

十一、特别事项说明

1、我们对委估资产的法律权属进行了必要的关注。提供有关评估对象真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为评估对象法律权属的确认和保证依据。若被评估单位不拥有前述评估对象的所有权或使用权，或对前述评估对象的所有权或使用权存在部分限制，则前述评估对象的评估结果和整体评估结果会受到影响。

2、在对委估资产评估时，我们未考虑该等资产转让（出售）尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

3、重大期后事项

在评估基准日后，评论结论有效期内，若交割资产数量及作价标准发生变化

时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

A、资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整；

B、资产价格发生较大波动时，并对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

以上事项可能会影响评估结论，评估报告使用者应特别关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，由于评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果，我们不承担任何责任。

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

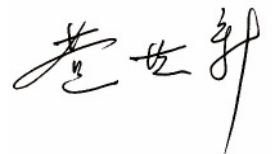
4、本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从2011年5月31日起至2012年5月30日内有效。

十三、评估报告日

本评估报告日为：2011年7月8日。

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

法定代表人：



注册资产评估师：欧阳琪、蔡久团

中国·北京

二〇一一年七月八日