



南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司
拟与南京中北(集团)股份有限公司资产置换
涉及的南京浦口中北威立雅客运有限公司

股东全部权益价值

资产评估说明

信资评报字（2012）第108号

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	3
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者	3
二、关于评估目的的说明	6
三、关于评估对象及评估范围的说明	6
四、关于评估基准日的说明	7
五、可能影响评估工作的重大事项说明	7
六、资产及负债清查情况说明	7
七、已向评估机构提供的资料清单	9
第三部分 资产评估技术说明	10
一、评估对象与评估范围	10
二、资产核实情况总体说明	11
三、资产基础法评估说明	14
四、评估结果及分析	29
第四部分 评估结论及其分析	30
一、评估结论	30
二、评估结论成立条件	31
三、评估结论的瑕疵事项和特别事项	31
四、评估基准日的期后事项及对评估结论的影响	31
五、评估结论的效力、使用范围与有效期	32



第一部分 关于评估说明使用范围的声明

评估说明仅供资产评估管理机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

任何单位和个人都不得非法使用本评估说明，亦不得代表评估机构对评估说明作任何释义。

任何单位和个人非法使用本评估说明，将承担相应的法律责任。



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本公司 - 南京浦口中北威立雅客运有限公司，因南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司拟与南京中北（集团）股份有限公司资产置换事宜，由南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司委托上海立信资产评估有限公司对该事宜所涉及的本公司于 2011 年 12 月 31 日的股东全部权益价值进行了评估。现将有关事项说明如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方

企业名称：南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司

住 所：白下区石鼓路 98 号阳光大厦 14 楼

注册资本：人民币 40 亿元

法定代表人：邹建平

公司类型：有限公司（国有独资）

经营范围：接受市政府委托承担城市基础设施及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营、管理任务；从事授权范围内国有资产经营和资本运作，盘活城建存量资产，广泛吸纳社会资本，实施项目投资和管理、资产收益管理、产权监管、资产重组和经营。

经营期限：无经营期限限制

注 册 号：320100000036932

具体介绍：南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司（以下简称“公司”或“南京城建集团”）经批准于 2002 年 11 月 28 日成立，取得南京市工商行政管理局注册号为 320100000036932 的《企业法人营业执照》。公司为国有独资有限责任公司，法定代表人：邹建平，注册资本 40 亿元人民币。

2011 年末，公司注册资本 40 亿元，实收资本 181.81 亿元，增加的 141.81 亿元未办理验资和工商变更的相关手续。

（二）被评估单位

企业名称：南京浦口中北威立雅客运有限公司

住 所：南京市浦口区江浦街道公园北路 2 号

注册资本：人民币 300 万元

法定代表人：杜声锋

公司类型：有限责任公司



经营范围：许可经营项目：城市公共汽车及公共客运服务设施的管理。一般经营项目：无。

经营期限：2010年12月22日至2038年12月21日

注册号：320111000113533

1、公司简介

南京浦口中北威立雅客运有限公司（以下简称“公司”或“浦口威立雅公司”）为由南京中北威立雅交通客运有限公司出资成立的有限公司（法人独资）内资。公司成立于2010年12月22日。公司无分支机构。

公司主要以城市公共汽车及公共客运服务设施的管理为主。

2、主要会计政策及税收政策

（1）主要会计政策

- 公司执行《企业会计准则》及其补充规定。
- 记账基础采用权责发生制，记账原则为历史成本。
- 外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。
- 应收款项坏账损失核算采用备抵法。坏账准备的计提方法和计提比例：

单项金额在1,00万元以上的重大应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：账龄一年按其余额的1%计提，账龄在1-2年的按其余额的5%计提，账龄在2-3年的按其余额的20%计提，账龄3-5年的按其余额的40%计提，5年以上的按其余额的80%计提坏账准备。

- 存货核算原则及计价方法
- 公司存货主要为原材料等。

存货核算采用实际成本法，取得和发出时按实际成本计价。

在用低值易耗品于领用时一次摊销法摊销。存货的盘存制度：采用永续盘存制。

存货跌价准备的计提方法：

期末，对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目计提。

- 固定资产计价，折旧方法，预计使用年限和折旧率。

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。



融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计使用年限（年）	预计净残值率	年折旧率%
通用设备	5	5%	19%
专用设备	8-12	5%	12%-8%
运输设备	5-10年	5%	19%-9.5%

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。

• 预计负债的确认标准和计量方法

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（2）执行的税收政策主要有：

- 营业税：按应纳税营业额的 3-5% 的税率计征；
- 城市建设维护税：分别按增值额和营业额的 7% 计征；



- 企业所得税：税率 25%。

本公司财政税务关系隶属于南京市国家和地方税务局。

3、资产结构和经营情况

公司近三年资产及负债情况：

金额单位：万元

项目	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年12月31日
总资产		4,731.28	5,184.33
负债		4,431.28	4,797.88
净资产		300.00	386.45
资产负债率		93.66%	92.55%

公司近三年经营情况：

金额单位：万元

项目	2011年
一、营业收入	7,115.18
减：营业成本	8,021.61
主营业务税金及附加	237.84
营业费用	
管理费用	1,380.70
财务费用	81.48
资产减值损失	-2.17
加：投资收益	
三、营业利润（亏损以“-”填列）	-2,604.28
加：营业外收入	2,725.86
减：营业外支出	1.50
四、利润总额	120.08
减：所得税	33.62
五、净利润	86.46

2011 年度的数据均摘自业经上海众华沪银会计师事务所有限公司审计的报表。

二、关于评估目的的说明

本项评估的目的为南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司拟与南京中北（集团）股份有限公司资产置换。

根据南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司董事会决议，本次评估为南京市城市建设投资控股（集团）有限责任公司拟与南京中北（集团）股份有限公司资产置换涉及的南京浦口中北威立雅客运有限公司股东全部权益价值提供价值参考依据。

三、关于评估对象及评估范围的说明

本项目资产评估对象为浦口威立雅公司的股东全部权益价值。



本项资产评估的范围系截至 2011 年 12 月 31 日浦口威立雅公司的全部资产和负债。

评估前总资产账面值 51,843,302.20 元，其中流动资产 11,831,997.18 元，固定资产 40,011,305.02 元；总负债账面值 47,978,718.44 元，其中流动负债 37,340,466.49 元，非流动负债 10,638,251.95 元；净资产账面值 3,864,583.76 元。

流动资产中的实物资产主要是存货—原材料，账面净额 631,004.00 元。

固定资产主要包括设备类（主要包括机器设备、车辆和电子设备等，账面原值 47,601,975.54 元，账面净值 40,011,305.02 元，共有明细 423 项）。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，已经上海众华沪银会计师事务所有限公司审计。

除部分待报废资产外，委托评估的资产为正常使用中的资产。

四、关于评估基准日的说明

- 1、本项目资产评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。
- 2、资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商确定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

公司固定资产以前年度评估后按照评估后净值入账，造成公司固定资产账面原值偏低。

六、资产及负债清查情况说明

根据企业资产评估关于清查核实的规定，本公司有关人员至现场对存货、固定资产等进行了实地勘查。

1、企业资产分布情况和特点

委评的资产范围为本公司的全部资产、负债和所有者权益。被评估资产中实物资产分布地点如下：

截止日期：2011 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额	分布地点
流动资产小计：		
其中：现金		
原材料	631,004.00	原材料在公司江北仓库中
固定资产小计：		
其中：机器设备	848,102.38	公司厂区内
车 辆	39,007,157.32	公司运营场站
电子设备	156,045.32	公司厂区内



本公司的存货仅原材料一类，共有明细 1166 项。原材料主要为成品油、修理用汽车配件等。存放在南京浦口中北威立雅客运公司的仓库内。

在用低值易耗品无账面值，本公司低值易耗品采用领用时一次摊销法核算。本次委估的在用低值易耗品共有明细 125 项，主要系办公桌椅、电器设备等。

固定资产账面原值 47,601,732.41 元，账面净值 40,011,305.02 元，主要包括设备类（主要包括机器设备、车辆和电子设备等，账面原值 47,601,732.41 元，账面净值 40,011,305.02 元，共有明细 423 项）。

本次委托评估的固定资产-设备，其账面原值 47,601,975.54 元，账面净值 40,011,305.02 元，共计 423 项，其中：机器设备账面原值为 1,163,671.79 元，账面净值为 848,102.38 元，计 26 项；车辆账面原值为 46,211,977.24 元，账面净值为 39,007,157.32 元，计 301 项；电子设备账面原值为 226,326.51 元，账面净值为 156,045.32 元，计 96 项。

本公司纳入评估范围的机器设备主要包括空气压缩机、钻床、电动葫芦、镗鼓机、轮胎螺母拆装机等。车辆为营运车辆 297 辆、非营运车辆 4 辆。电子设备为电脑、打印机、空调、监控设备等。

本公司的设备均为国产设备，实际启用时间从 1995 年 12 月至 2010 年 1 月，其中机器设备较为陈旧。机器设备的原值占设备总额的 2.44%，车辆占 97.08%，电子设备占 0.48%。

列入本次评估清查范围的资产和负债有：

截止日期：2011 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
一、流动资产合计	11,831,997.18
货币资金	6,505,443.41
应收账款原值	1,867,121.69
坏账准备	52,073.21
应收账款净额	1,815,048.48
其他应收款原值	968,200.13
坏账准备	10,971.65
其他应收款净额	957,228.48
预付款项	1,923,272.81
存货原值	631,004.00
跌价准备	0
存货净额	631,004.00
二、非流动资产合计	40,011,305.02
固定资产原值	47,601,732.41
固定资产净值	40,011,305.02
减值准备	0
固定资产净额	40,011,305.02
三、资产总计	51,843,302.20
四、流动负债合计	37,340,466.49
应付账款	2,634,971.40
预收款项	20,501.96
应交税费	664,644.58
其他应付款	34,020,348.55
五、非流动负债合计	10,638,251.95



项目名称	账面价值
其他非流动负债	10,404,437.50
预计负债	233,814.45
六、负债总计	47,978,718.44
七、净资产（所有者权益）	3,864,583.76

3、清查工作的组织及实施方案：

第一阶段：组织规划

根据评估要求和公司的统一部署，于 2012 年 3 月 10 日对涉及评估范围的各个部门的工作人员由本公司管理人员组织进行了动员，同时组成以财务部为核心，以财务、固定资产管理部门为主体的清查小组，明确工作职责、落实具体分工。

第二阶段：清查核实阶段

自 2012 年 3 月 12 日~3 月 16 日，公司各部门首先清理账务、清理往来账、按评估人员的要求收集相关的法律资料、统计资料、产权证明资料、房产、设备技术资料以及公司的历史沿革资料和未来的规划预测资料。

组织相关人员对实物资产，包括货币资金、存货、固定资产进行现场清查盘点。在评估人员的指导下，对固定资产—设备进行 100% 的清理盘点；对存货考虑到本公司的特殊性，按重要性原则对价值量大的存货进行了抽查盘点。然后对清查结果进行分类、调整、处理、汇总得出清查结果，经上述清查实物资产与账面值一致（除部分已报废的资产无实物外）。

第三阶段：汇总清查结果、填报评估申报表

自 2012 年 3 月 16 日，在清查基础上按评估要求填报清查明细表，经审核后正式上报评估申报表。

七、已向评估机构提供的资料清单

- 1、企业法人营业执照、验资报告、公司章程、企业代码证、税务登记证；
- 2、产权证明文件；
- 3、重大合同、协议等；
- 4、其他与评估资产相关的资料。

被评估单位盖章：

法定代表人签字：

2012年5月19日



第三部分 资产评估技术说明

一、评估对象与评估范围

评估人员对委托评估的资产进行了清查和复核。清查和复核的资产范围为委托方在委托评估和申报时所确定的范围。本项评估为整体资产评估，因而清查核实的资产是被评估单位-南京浦口中北威立雅客运有限公司（以下简称：浦口威立雅公司）所拥有的全部资产和相关负债。

清查核实的资产可分为实物资产和非实物资产（含负债）两大类。本次评估中对所有实物资产全面清查核实的它们的账面数量、实际数量、品质和存放地点。对所有非实物资产，清查核实的它们的账面金额、形成原因、形成日期。

在清查核实过程中，了解了所有资产是否存在抵押、担保等影响资产评估的重大事项。

为尊重企业的记账惯例，除明显地违反会计制度规定的以外，本评估项目资产清查核实过程中一般不对明细账户作科目之间的调整。

本次评估范围委托方已详述，评估人员根据委托方提供的评估范围评估。

（一）列入评估范围的资产和负债有：

截止日期：2011年12月31日

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
一、流动资产合计	11,831,997.18
货币资金	6,505,443.41
应收账款净额	1,815,048.48
其他应收款净额	957,228.48
预付款项	1,923,272.81
存货净额	631,004.00
二、非流动资产合计	40,011,305.02
固定资产净额	40,011,305.02
三、资产总计	51,843,302.20
四、流动负债合计	37,340,466.49
应付账款	2,634,971.40
预收款项	20,501.96
应交税费	664,644.58
其他应付款	34,020,348.55
五、非流动负债合计	10,638,251.95
其他非流动负债	10,404,437.50
预计负债	233,814.45
六、负债总计	47,978,718.44
七、净资产（所有者权益）	3,864,583.76

（二）委估资产分布情况和特点

委估资产范围为浦口威立雅的全部资产、负债和所有者权益。委估资产中实物资产分布地点如下：



截止日期：2011年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额	分布地点
流动资产小计:		
其中: 现金		
原材料	631,004.00	原材料在公司江北仓库中
在用低值易耗品		公司的各办公室
固定资产净值:		
其中: 机器设备	848,102.38	公司厂区内
车 辆	39,007,157.32	公司运营场站
电子设备	156,045.32	公司厂区内

浦口威立雅的存货账面值仅原材料一类，共有明细 1166 项。原材料主要为成品油、修理用汽车配件等。存放在南京浦口中北威立雅客运公司的仓库内。

委估在用低值易耗品无账面值，该公司采用领用时一次转销法核算，共有明细 125 项，主要系办公桌椅、电器设备等。

固定资产账面原值 47,601,975.54 元，账面净值 40,011,305.02 元，主要包括设备类（主要包括机器设备、车辆和办公电子设备等，共有明细 423 项）。其中：机器设备账面原值为 1,163,671.79 元，账面净值为 848,102.38 元，计 26 项；车辆账面原值为 46,211,977.24 元，账面净值为 39,007,157.32 元，计 301 项；电子设备账面原值为 226,326.51 元，账面净值为 156,045.32 元，计 96 项。

纳入评估范围的机器设备主要包括空气压缩机、钻床、电动葫芦、镗鼓机、轮胎螺母拆装机等。车辆为营运车辆 297 辆、非营运车辆 4 辆。电子设备为电脑、打印机、空调、监控设备等。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

1、组织落实

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，我公司成立了本项目资产清查评估小组（简称评估小组），评估小组由中国注册资产评估师周路琴任组长（项目负责人），组员包括钱美英、施彬、徐伟、陈菁菁、方剑、方长今、刘季萍等。被评估单位确定了财务部王娟为资产清查评估的联系人。评估小组于 2012 年 3 月 12 日开始工作。

2、企业自查

评估小组根据委托单位确定的待评资产范围提出了企业自查的要求，由被评估单位按财政部、中评协发布的有关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见的要求填报各类资产、负债清查评估申报表，并根据所填报的明细表逐项进行自查。

3、评估人员核实



在企业已经自查的基础上，评估小组进入现场。首先了解企业所执行的会计核算制度和内部管理制度，对企业各项内部制度的执行情况进行检验；然后会同被评估单位有关人员对清查评估明细表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产（或负债）的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属及相关负债的真实性，做到不重报、不漏项、更不虚报。

4、汇总调整

评估小组对待评资产和负债核实后汇总分析各科目的清查核实情况，确定清查核实结果是否与账面记录存在差异，确定是否存在产权不清晰的资产，最后根据国家的有关规定及会计政策对需要调整的事项进行处理，调整报表。

具体核实工作的组织、时间计划、实施方案为：

阶段	时间安排	主要任务	措施	人员分工
第一阶段 组织落实	2012年3月10日	落实评估人员明确分工、职责	召开会议、落实任务	相关领导
第二阶段 被评估单位自查阶段	2012年3月08日~3月11日	明确自查要求；填制评估申报表，核实各类资产负债评估明细表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性	按财政部、中评协发布的有关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见进行清查、核实。	被评估单位相关人员
第三阶段 清查核实阶段	2012年3月12日~3月16日	核实各类资产负债评估明细表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性	按操作规范要求，评估人员按分工逐一清查核实	全体评估人员
第四阶段 分析总结	2012年3月16日~3月24日	检查资产清查的广度与深度是否符合资产评估的要求，是否与经济行为所涉及的资产一致。编写清查说明	各专业小组汇报清查结果并对清查差异作出说明；收集证据，佐证清查结果	全体评估人员

(二) 清查核实的方法

1、货币资金

银行存款

核查被评估单位银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，必要时向开户银行发函证单，验证未达账项的真实性，以此确定银行存款的真实性和准确性。

2、应收款项（包括应收账款、其他应收款、预付款项）

核查应收或预付款项的记账凭证，查验销售发票、出库单或对方开出的收款证明等有关资料，确定债权的存在性、真实性和会计记录的准确性。

3、存货

该公司存货仅原材料一类。主要包括成品油、修理用汽车配件等，具有品种多、数量大、流动性强等特点。对存货的清查核实主要采用抽查的方法，根据存货清查评估明细表所列示的明细，分清主次、掌握重点。根据该公司原材料的库存特点，抽查的原则存放在公司库房的存货进行抽查，以此抽查得到的准确程度来推断其存货的库存数量的准确程度。

清查核实所采取的措施主要有：



- 验证存货的入库凭证，例如购货发票、入库单、以该等凭证作为存货产权的佐证材料。
- 核对库存数量与账面数量，以此来确定存货的存在性，完整性和会计记录的准确性。
- 抽查时同时检验存货的品质、库存时间，确定是否有失效、变质、残损、报废或呆滞情况，为正确评估其现行价值打好基础。

基准日存货数量的认定方法是：

- 首先了解待评存货的日常管理制度，在确认有关制度能有效地控制存货实物数量并保证能与会计记录有适当的对应关系后，对各类存货进行抽查盘点。
- 如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量相符，则依据类推原理，推定被评估单位填报的存货清查评估明细表上的数量与基准日实存数量相符。

如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量余额不符，则进一步检查存货的进出库记录，查明原因，在此基础上追溯推算基准日实存数量。

4、固定资产-设备类

设备的产权归属以购货发票等凭证为主要依据。接受捐赠的设备、盘盈的设备等无原始凭证的，以固定资产账、卡、物三者相符作为判断的依据。

设备数量的清查以现场逐台清点的方法进行。

对待修理设备主要核实其损坏部位及损坏程度，了解其修复的可能性和修复所需费用。对待报废设备主要了解其报废原因，了解是否还有利用价值，如已无利用价值，则估计其作为废品回收的可能性。

对高、精、尖重要设备作为清查核实的重点对象，主要了解其购入过程、安装调试和维修保养情况，目前的完好程度及加工精度，为正确评估其价值打好基础。

对设备进行现场清查勘察的同时逐一核对设备编号、名称、规格型号，向操作人员了解其使用情况。

5、负债

对各类负债，清查的重点是负债的形成原因和形成日期，查明其真实性和完整性，查明是否系当事人实际应承担的义务。

(三) 影响资产清查的事项

无。

(四) 核实结论

1、资产核实结论

经清查核实，被评估单位申报的资产和负债账实相符，如下表所示：

截止日期：2011年12月31日

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
一、流动资产合计	11,831,997.18
货币资金	6,505,443.41
应收账款净额	1,815,048.48



项目名称	账面价值
其他应收款净额	957,228.48
预付款项	1,923,272.81
存货净额	631,004.00
二、非流动资产合计	40,011,305.02
固定资产净额	40,011,305.02
三、资产总计	51,843,302.20
四、流动负债合计	37,340,466.49
应付账款	2,634,971.40
预收款项	20,501.96
应交税费	664,644.58
其他应付款	34,020,348.55
五、非流动负债合计	10,638,251.95
其他非流动负债	10,404,437.50
预计负债	233,814.45
六、负债总计	47,978,718.44
七、净资产（所有者权益）	3,864,583.76

2、资产核实结果与账面记录不存在差异。

3、权属资料不完善等权属不清晰的资产未发现存在权属不清晰的情况。

4、企业申报的账外资产的核实结论

评估人员根据被评估单位提供的实物清单，逐项抽查盘点。委估在用低值易耗品共有明细125项，主要有办公桌、椅、微波炉、冰柜、文件柜等，均能正常使用。

三、资产基础法评估说明

接受资产评估委托后我公司根据企业填报的资产清查评估明细表，在浦口威立雅相关人员配合下，由各类资产评估人员分组对该公司的资产进行了现场清查核实和评估：

（一）流动资产的清查和评估

1、货币资金的清查核实和评估

委估企业货币资金账面值为 6,505,443.41 元，为银行存款。

（1）银行存款

银行存款账面值为 6,505,443.41 元，共有明细 1 户，均为人民币账户。主要核查被评估单位银行存款账户，核查各开户银行各账户的银行对账单，必要时向开户银行发函证单，验证账项的真实性，以此确定银行存款的真实性和准确性。

评估人员按银行对账单和委估单位银行存款余额调节表逐户进行清查核实。各账户账面余额和银行对账单余额经未达账项调整后相符。本次清查调整后账面值按账面值确认。

银行存款评估值为 6,505,443.41 元。

（2）货币资金



浦口威立雅基准日的货币资金为银行存款，账面值为 6,505,443.41 元，评估值为 6,505,443.41 元。

资产名称	账面值	评估值
银行存款	6,505,443.41	6,505,443.41
货币资金	6,505,443.41	6,505,443.41

2、应收款项（包括应收账款、其他应收款和预付款项）的清查核实和评估

评估人员主要通过对浦口威立雅提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查核实，确定其真实性和可靠性，对金额较大的逐项核验和进行函证，对于未收回的函证采取替代程序的方法进行确认。

（1）应收账款

应收账款账面原值为 1,867,121.69 元，坏账准备 52,073.21 元，账面净值为 1,815,048.48 元，共有明细 13 笔，主要系应收南京市浦口区会计核算中心、南京大鹏广告有限公司、南京发启建材有限公司等单位的货款。评估人员对金额较大的款项进行了函证。评估人员还对其余应收款采用替代程序进行清查，并对账龄进行了分析。

账龄	数量	占总数量比例%	金额（元）	占总金额比例%
一年以内	13	100	1,867,121.69	100
一至二年				
合计	131	100	1,867,121.69	100

从上表可以看出，3 笔应收账款账龄均为 1 年的应收款，金额 1,867,121.69 元，系应收的承包款、IC 卡款、包车款。

评估人员经分析判断，上述应收款时间不长，经过努力应该能收回，按核实后账面值进行评估。同时根据相关评估规定，将坏账准备 52,073.21 元评估为 0。

应收账款评估值为 1,867,121.69 元。

资产名称	账面值	评估值
应收账款原值	1,867,121.69	1,867,121.69
减：坏账准备	52,073.21	
应收账款净额	1,815,048.48	1,867,121.69

（2）其他应收款

其他应收款账面原值为 968,200.13 元，坏账准备 10,971.65 元，账面净值为 957,228.48 元，共有明细 24 笔，主要系应收个人借款、补贴款、事故借款等。

根据对其他应收款进行账龄分析，账龄 5 年以上的有 2 笔，为进站押金，合计金额为 56,000.00 元，占总金额的 5.78%；账龄 2-3 年的有 1 笔，合计金额为 1,500.00 元，占总金额的 0.15%；账龄 1-2 年的有 9 笔，合计金额为 73,200.00 元，占总金额的 7.56%；账龄 1 年以内的有 12 笔，合计金额为 837,500.13 元，占总金额的 86.50%。



对应收款通过查阅入账凭证等方法予以确认，应收款未发现异常，均属于可收回款项，按核实后账面值进行评估。同时根据相关评估规定，将坏账准备10,971.65元评估为0。

其他应收款评估值为968,200.13元。

资产名称	账面值	评估值
其他应收款原值	968,200.13	968,200.13
减：坏账准备	10,971.65	
其他应收款净额	957,228.48	968,200.13

(3) 预付款项

预付款项账面值为1,923,272.81元，共有明细3笔，主要系预付的场地租赁费、车辆保险费、预付电款等。

评估人员经查阅相关合同、入账凭证等资料，情况属实。对金额较大的款项进行了函证（因审计与评估一起进行，经协调由审计主要负责往来款的函证，本次评估函证拿审计收到的复印件），回函金额与账面值相符。按核实后账面值进行评估。

预付款项评估值为1,923,272.81元。

资产名称	账面值	评估值
预付款项	1,923,272.81	1,923,272.81

3、存货的清查核实和评估

浦口威立雅账面列示的存货总价值631,004.00元，为原材料。存货净额631,004.00元。

(1) 原材料的清查

原材料清查时，评估人员首先了解该公司存货内部控制管理制度，并了解执行情况是否良好。评估人员根据在现场勘察的情况，分析认为该公司存货内控管理制度齐全，执行良好，仓库材料由专人保管、责任控制到人。

原材料账面原值为631,004.00元，主要包括成品油、修理用汽车配件等。

其中评估人员2012年3月14日对存放于公司江北仓库的原材料按分类进行了抽盘，评估人员首先从仓库电脑中获取盘点日被抽查原材料结存清单，再对照实物进行数量清点，同时核查原材料的入库时间、品质情况等。经抽查，该公司原材料盘点日存货电脑库存数量与盘点日实物数量相符，依据类推原理，推定被评估单位填报的存货清查评估明细表上的数量与基准日实存数量相符。

根据评估人员抽查和分析，该公司原材料均为能正常使用的资产，单价较低、金额较小、周转期短的原材料，多为近期购入。其账面价值基本能反映评估基准日的市场价格，主要通过检查其采购成本，在核实的基础上按照账面采购价格确认。

举例：

A. 原体胎(1000R20) [评估明细表№1003]



账面数量 9 套，单价 2,055 元/套，账面金额 18,495.00 元，为企业近期购买的用于车辆备用的轮胎，按照账面单价确认。

原轮胎(1000R20) 评估值=9 套×2,055 元/套=18,495(元)

B. 汽油 [评估明细表№1166]

汽油帐面金额为 167,355.61 元，为企业购买的中国石油的加油卡，按照帐面值确认。

(2) 在用低值易耗品

该公司在用低值易耗品采用领用时一次摊销法核算，无账面值。评估人员根据委估企业提供的实物清单，逐项抽查盘点。委估在用低值易耗品共有明细 125 项，主要有办公桌、椅、文件柜等，均能正常使用。

评估值 = 实际数量 × 重置单价 × 成新率

重置单价按照评估基准日的市场全新购置价格确定，成新率按现场勘察和使用年限进行综合确定，由评估人员现场判断取得。

在用低值易耗品评估值 58,870.00 元。

经过上述评估程序后，存货评估值为 689,874.00 元。

资产名称	账面值	评估价值
原材料	631,004.00	631,004.00
在用低值易耗品		58,870.00
减：存货跌价准备		
合 计	631,004.00	689,874.00

(二) 固定资产的清查核实和评估

被评估单位的固定资产为设备类。

1、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产是以评估基准日 2011 年 12 月 31 日申报的全部机器设备、车辆和电子设备，申报账面原值 47,601,975.54 元，净值 40,011,305.02 元，分类明细如下：

科目名称	账面价值	
	原值	净值
机器设备	1,163,671.79	848,102.38
车 辆	46,211,977.24	39,007,157.32
电子设备	226,326.51	156,045.32
合 计	47,601,975.54	40,011,305.02

2、机器设备概况

(1) 机器设备

机器设备共有 26 项，主要的设备分类：

①通用设备：主要有空气压缩机、钻床、电动葫芦等。



②修理设备及工具：主要有镗鼓机、轮胎螺母拆装机、多功能拆胎机、制动片修磨机、半轴套管拆装机、转向节立轴压出机、千斤顶等。

③电器设备：主要有充电机、配电柜等。

④检测调试设备：主要有连杆校正仪、转向轮定位仪、磁力探伤仪、大型车轮定位仪、柴油机诊断仪等。

⑤车载设备：主要有车载机具。

⑥其他：天然气装置及钢瓶

经现场勘察和了解，设备坏损无法修复待报废3项，其余设备正常使用。

(2) 车辆

① 营运车辆

截止2011年末，南京浦口中北威立雅客运公司车辆总数297辆（其中线路营运车辆271辆，专用校车26辆）；公交营运线路41条，其中：进城线路5条，镇街线路14条，镇村线路22条；校车线路164条；日均发车2170班次，日均客运量9.68万人次。公司共设立4个管理车队和1个修理厂及5个管理科室，确保日常线路正常运营。

在用营运车辆的车型有金龙、宇通、亚星、长江、建康、扬子、太湖、恒通等8个厂家17种，其中金龙40辆，宇通20辆，亚星90辆，长江73辆，建康36辆，扬子14辆，太湖8辆，恒通16辆；车龄在1年以下14辆，1-2年60辆，2-3年55辆，3-4年10辆，4-5年56辆，7-8年20辆，8-9年82辆；使用不同燃料车型有柴油车91辆，天然气车206辆；发动机排放标准国II标准14辆，国III标准59辆，国IV标准18辆。

经现场勘察和了解，因汽油价格不断攀升，为降低经营成本，江浦客运公司委托中北巴士公司对29辆健康NJC6830客车和63辆长江CJ6101G3客车进行汽油改装成天然气。在营运的车辆线路长，部分车辆车况较差。

② 非营运车辆

公司共有非营运车辆4辆，其中2辆轿车，1辆越野车，1辆货车。主要用于公司日常公务。经现场勘察，在用车辆运行状况良好，全部在用。

(3) 办公及电子设备

此类设备共有96项，主要有，办公电子设备、空调、数码相机、电视监控系统等，设备分布在所属各单位。经现场勘察和了解，电子设备能正常使用。

3、评估过程

(1) 清查核实

为保证评估结果的准确性，根据企业机器设备资产的构成特点，评估人员指导该公司财务及机务、营运等相关部门人员根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。根据不同的设备特点及现状，评估人员采取不同的清查核实方法进行现场勘察，努力做到不重不漏。



机器和电子设备在清核过程中，对评估申报表上有关设备的名称、型号、规格、生产厂家、启用日期等作了补充和更正，在查核实中发现机器设备已坏无法修复及时和企业沟通确认。

运营的公交客车在南京市至江浦及郊区各条营运线路上，晚上除正常出班的车辆外，基本上停在各停车场内和场站外，场站内的车辆晚上组织人员分组实地进行拍照勘查，场站外或镇村线路客车白天组织人员随线实地勘查，总勘查数量占车辆总数的60%以上。

查询和搜集有关车辆的技术档案资料及合同、发票，核对车辆行驶证，在保证账实、账表相符的基础上对车辆的技术性能和完好状况进行测定与判断。

(2) 评定估算

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

(3) 评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(4) 撰写评估技术说明

按有关评估报告的基本内容与格式，编制“设备评估技术说明”。

4、评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

对于国产设备，重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费等予以确定。

电子办公设备按现行市场购置价作为重置全价。

对于车辆，采用购置价加车辆购置税再加上上牌牌照费确定重置全价。

重置全价=设备购置价+运杂费 +安装调试费

重置全价=车辆购置价+购置附加税+上牌费

a 设备购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《2011年机电产品报价手册》、网络等渠道收集的报价资料及参考近期同类设备的合同价格确定。

b.运杂费

根据《资产评估常用数据与参数手册》，按不同类型的设备和地区取运杂费率计取。

运杂费=设备购置价×运杂费率。

c.安装调试费



根据设备的特点、重量、安装难易程度，通用设备以设备购置价为基础，参考《资产评估常用数据与参数手册》，取不同安装费率计取：

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

(2) 成新率的确定

1) 机器设备综合成新率

对主要设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合现场勘查，根据设备技术状态各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 K}$$

其中：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{调整系数 K} = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

式中：

K1: 设备原始制造质量

K2: 设备运行状况

K3: 设备利用率

K4: 设备维修及保养

K5: 设备使用环境

一般设备（如电子设备）的综合成新率直接采用理论成新率。

2) 车辆的成新率

对车辆成新率的确定，严格按照国家经贸委（国经贸资源[2000]1202号）“关于《调整汽车报废标准若干规定》的通知”中的新标准确定车辆的规定使用年限，以“余额折旧法”的概念结合车辆的已使用年限，计算理论成新率，再结合各类因素进行调整，最终合理确定车辆的综合成新率。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 K}$$

式中：

$$\text{理论成新率} = (1-d)^n$$

$$d = 1 - \sqrt[n]{1/N} \quad : \quad \text{车辆使用首年后的损耗率}$$

1-d : 车辆使用首年后的成新率

N : 车辆经济耐用年限

1/N : 车辆平均年损耗率

n : 车辆实际已使用年限

$$\text{调整系数 K} = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

k1 : 车辆原始制造质量

k2 : 车辆利用率（参考行驶里程数）

k3 : 车辆维护保养情况



k4 : 车辆运行状态

k5 : 车辆停放环境状况

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

5、评估实例:

案例一: 镗鼓机(机器设备序号6)

A. 设备概况

设备名称: 镗鼓机	规格型号: T8360A
设备编号: S02030002	制造厂家: 枣庄龙岳机床有限公司
启用日期: 2003年10月	数量: 1台
账面原值: 4,547.55元	账面净值: 2,819.47元

安装地点: 修理厂

主要技术参数如下:

切削直接范围 mm: $\Phi 180-\Phi 600$

滑板行程 mm: 450

主轴转速 r/min: 27, 45, 70

走刀量 mm/r: 0.1, 0.15, 0.22, 0.25, 0.34, 0.55

电动机 KW: Y802-2B3, 1.1

机床重量 Kg: 800

B. 现场勘察:

该设备为立式结构, 芯轴旋转。利用制动鼓轮毂的轴承外圈作为定位基准, 用芯轴和锥套可快速方便的实现制动鼓的装夹, 蹄片盘则直接装夹在芯轴上。芯轴带动其旋转, 实现制动鼓、制动蹄片的镗削修理。附件中的支架部件用于修理桑塔纳等部分轿车的制动盘。此设备是车辆修理行业全能机床, 具有结构简易, 功能齐全等优点, 日常镗削修理能满足工艺要求, 维护保养较好。

C. 重置全价的确定

重置全价=设备现行购置价+运杂费+安装调试费

(1) 设备现行购置价

经向枣庄龙岳机床有限公司南京总代理刘先生电话询价(手机: 15506325216), 获知该设备现行售价12300元/台, 运费300元/台。

(2) 安装调试费

根据机型行业及《资产评估常用数据与参数手册》, 安装费率取2%

安装调试费=12300元×2%

=246元

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费

=12300+300+246

=12846



=12800 元（取整）

D. 成新率的确定

本次评估成新率采用综合成新率，即：

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数 K

① 理论成新率

该设备经济寿命年限为 12 年，现已使用约 8.17 年，尚可使用 3.83 年，理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）× 100%

$$=3.83 \div (8.17 + 3.83) \times 100\%$$

$$=32\%(\text{取整})$$

② 修正系数 K=K1 × K2 × K3 × K4 × K5

根据现场对设备和使用环境的勘察：

K1（设备原始制造质量）=1.00

K2（设备运行状况）=0.95

K3（设备利用率）=0.95

K4（设备维修及保养）=0.95

K5（设备使用环境）=0.95

K=K1 × K2 × K3 × K4 × K5

$$=0.815$$

综合成新率=理论成新率 × K

$$=32\% \times 0.815$$

$$=26\%(\text{取整})$$

E. 评估净值的确定

评估净值=重置全价 × 综合成新率

$$=12800 \text{ 元} \times 26\%$$

$$=3328 \text{ 元}$$

案例二：空调（电子设备评估表序号 94）

A. 设备概况

设备名称：美的空调

规格型号：KFR-35GW/BP2DN1Y-H(3)

设备编号：S02040096

制造厂家：广东美的制冷设备有限公司

启用日期：2011 年 12 月

数量：1 台

账面原值：3,199.00 元

账面净值：3,199.00 元

B. 现场勘察：

该空调现安装于南京浦口威立雅客运有限公司办公楼经理（宋）室内，安装环境良好，保养较好，制热量：4200（+760）W，制冷量：3590W，能够满足日常办公需要。

C. 重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费



(1) 设备现购置价

经市场调查，该设备现行市价为 3199 元/台，供应商负责送货和安装调试，则评估原值为：3199 元。

(2) 成新率的确定

该设备至评估基准日已使用 0.08 年，其经济寿命年限为 6 年，结合现场勘察其外观、使用情况及维护保养情况，综合确定该设备尚可使用 5.92 年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 5.92 / (0.08 + 5.92) \times 100\% \\ &= 99\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

D. 评估净值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估净值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 3199 \times 99\% \\ &= 3167 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

案例三：金龙客车（车辆评估表序号 154）

A. 设备概况

设备名称：天然气空调城市客车

规格型号：XMQ6119G2 生产厂家：厦门金龙联合汽车工业有限公司

购置年月：2010 年 12 月 启用年月：2010 年 12 月

账面原值：496,679.00 元 账面净值：442,685.40 元

数量：1 辆 车牌号码：苏 A96367

已行驶里程数：74278 公里

B. 现场勘察

该客车为 11 米级天然气空调城市公共汽车，共购置 12 辆，车身颜色白/红，核定载客 78 人，该车底盘选用 XMQ6113GR2 客车底盘，发动机选用一汽解放汽车有限公司无锡柴油机厂生产的 CA6SL1-26E3 发动机。转向形式方向盘，轮胎数为 6 个，车辆配置广告灯箱、报站器、电子显示屏。现运营线路全部为汉江线。本案例车辆所属汉江线。

C. 主要技术参数

尺寸参数

(1) 总长 (mm) 11490

(2) 总宽 (mm) 2550

(3) 总高 (mm) 3370

(4) 轴距 (mm) 5700

(5) 前轴轮距 (mm) 2020

(6) 后轴轮距 (mm) 1860

总质量 (kg) 16500

性能参数



(1) 最高车速 80km/h

D. 评估原值的确定

客车重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用

车辆购置税为不含税购置价的 10%;

其他费用主要包括: 验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等, 一般取 500 元

车辆购置税=车辆现价/1.17×0.10

经向原生产厂家厦门金龙联合汽车工业有限公司南京金龙销售经理朱先生(手机 13913939318)询价, 该车的报价为 454,290.00 元, 加上 10% 的车辆购置税和上牌杂费, 此时:

$$\begin{aligned} \text{评估原值} &= 454,290 \div (1 + 17\%) \times (1 + 10\% + 17\%) + 500 \\ &= 493,620.00 \text{元(取整)} \end{aligned}$$

E. 成新率的确定

对车辆成新率的确定, 严格按照国家经贸委(国经贸资源[2000]1202号)“关于《调整汽车报废标准若干规定》的通知”中的新标准确定车辆的规定使用年限, 以“余额折旧法”的概念结合车辆的已使用年限, 计理论成新率, 再结合各类因素进行调整, 最终合理确定车辆的综合成新率。

计算公式: 综合成新率=理论成新率×调整系数 K

其中: 理论成新率= $(1-d)^n$

$$\text{调整系数 } K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

故综合成新率= $(1-d)^n \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

式中: $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

1-d = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限

1/N = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

K1 = 车辆原始制造质量

K2 = 车辆利用率(参考行驶里程数)

K3 = 车辆维护保养情况

K4 = 车辆运行状态

K5 = 车辆停放环境状况

$$d = 1 - \sqrt[10]{1/10} = 20.57\%$$

$$1-d = 79.43\%$$

$$N = 10$$

$$1/N = 10\%$$

$$n = 1.00$$

$$k1 = 100\%$$



k2 =100%

k3 =100%

k4 =100%

k5 =100%

综合成新率 = 79 % (取整)

F. 评估值的确定

评估净值 = 493,620.00 × 79 %

= 389,960 元

6、评估结果

名称	评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	534,340.00	449,305.00	-629,088.66	-398,797.38	-54.07	-47.02
车辆	75,235,520.00	35,274,331.00	29,023,542.76	-3,732,826.32	62.81	-9.57
电子设备	362,199.00	167,388.00	135,872.49	11,342.68	60.03	7.27
合计	76,132,059.00	35,891,024.00	28,530,326.59	-4,120,281.02	59.94	-10.30

7、评估结果分析

评估原、净值增值的主要原因:

A、机器设备

评估原值减少 629,331.79 元, 增值率-54.08%, 其主要原因是天然气装置及天然气钢瓶并入车辆中评估。

评估净值减少 398,797.38 元, 增值率-47.02%, 其主要原因同评估原值。

B、车辆

评估原值增加 29,023,542.76 元, 增值率 62.81%, 其主要原因是企业账面值是以评估净值入账, 造成账面值较低。

评估净值减少 3,732,826.32 元, 增值率-9.57%, 其主要原因是企业账面采用年限直线法计提折旧, 未能真实反映车辆的运营状况和损耗情况, 造成账面净值偏高, 本次评估采用“余额折旧法”测算车辆成新率, 比较符合车辆实际损耗情况。

C、电子设备

评估原值增值 135,872.49 元, 增值率 60.03%, 其主要原因是企业账面值是以评估净值入账, 造成账面值较低。

评估净值减增值 11,342.68 元, 增值率 7.27%, 其主要原因同评估原值。

(三) 负债的清查核实和评估

评估人员首先核对了各类债务的种类、发生日期、形成原因及各类债务的真实性和完整性, 对形成的债务核对了有关原始凭证, 对应付工资薪酬、应交税费等, 根据公司有关财务、税收政策进行了验算核实。

1、应付账款的清查核实和评估

应付账款账面值为 2,634,971.40 元, 共有明细 12 笔, 主要为正常应付供应商的材料款和购车款等。评估人员对大额的应付款采用发函证确认账面值, 其余应付款采用查阅发票、入账凭证等替代程序进行核实账面值。



经上述清查程序，应付账款系企业实际应承担的债务，按核实后账面值进行评估。

应付账款评估值 2,634,971.40 元。

负债名称	账面值	评估值
应付账款	2,634,971.40	2,634,971.40

2、预收款项的清查核实和评估

预收款项账面值 20,501.96 元，共有明细 9 笔，主要系正常预收的承包基数款。评估人员预收款采用查阅合同、入账凭证等替代程序进行核实账面值。

经上述清查程序，按核实后账面值进行评估。

预收款项评估值 20,501.96 元。

负债名称	账面值	评估值
预收款项	20,501.96	20,501.96

3、应交税费的清查核实和评估

应交税费的账面价值为 664,644.58 元，系截止评估基准日公司应交未交的营业税、城市维护建设税、教育费附加、个人所得税和企业所得税等。

评估人员取得了评估基准日所在月份的纳税申报表和审计调整的资料，与公司计算的税额进行了核对，与实际应缴税额相符，本次评估以实际应缴额为评估值。

应交税费评估值为 664,644.58 元。

负债名称	账面值	评估值
应交税费	664,644.58	664,644.58

4、其他应付款的清查核实和评估

其他应付款账面值为 34,020,348.55 元，共有明细 67 笔，主要系保证金、工会会费、土地评估费等。评估人员采用关联企业双方对账、查阅相关合同、入账凭证等替代程序进行核实账面值。债务属实，系企业应承担的债务。

其他应付款按核实后账面值进行评估。

其他应付款评估值 34,020,348.55 元。

负债名称	账面值	评估值
其他应付款	34,020,348.55	34,020,348.55

5、预计负债

预计负债账面值为 233,814.45 元，共有明细 1 笔，为预估评估基准日尚未处理完毕的事故净损失费。评估人员对预计负债采用查阅文件、入账凭证等替代程序进行核实账面值。债务属实，系企业应承担的债务。

预计负债按核实后账面值进行评估。

预计负债评估值 233,814.45 元。

负债名称	账面值	评估值
预计负债	233,814.45	233,814.45

6、其他非流动负债



其他非流动负债账面值为 10,404,437.50 元，共有明细 1 笔，为购车补贴款等。评估人员对其他非流动负债采用查阅文件、入账凭证等替代程序进行核实账面值。其他非流动负债为收到的政府购车补贴款挂账，企业作为递延收益在资产寿命期内分期确认收入，该负债并非浦口威立雅公司评估基准日后实际应支付的负债，评估值为 0。

经上述清查程序，其他非流动负债系企业实际不需支付的债务，评估值为 0 元。

负债名称	账面值	评估值
购车补贴	10,404,437.50	0

(四) 评估结果

经资产基础法评估，以 2011 年 12 月 31 日为评估基准日，浦口威立雅股东全部权益为人民币 1,027.06 万元。

评估前总资产账面值 5,184.33 万元，评估值 4,784.49 元，减值 399.84 万元，减值率 7.71 %。

总负债账面值 4,797.88 万元，评估值 3,757.43 万元，减值 1,040.45 万元，减值率 21.69 %。

净资产账面值 386.45 万元，评估值 1,027.06 万元，增值 640.61 万元，增值率 165.77 %。

(五) 资产基础法评估结果与账面值比较变动情况及原因分析

评估结果与账面值的比较变动情况如下表所示：

评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 12 月 31 日

单位：万元

项目	账面价值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	1,183.20	1,195.39	12.19	1.03
非流动资产	4,001.13	3,589.10	-412.03	-10.30
固定资产	4,001.13	3,589.10	-412.03	-10.30
其中：建筑物类				
设备类	4,001.13	3,589.10	-412.03	-10.30
资产总计	5,184.33	4,784.49	-399.84	-7.71
流动负债	3,734.05	3,734.05		
非流动负债	1,063.83	23.38	-1,040.45	-97.80
负债总计	4,797.88	3,757.43	-1,040.45	-21.69
净资产	386.45	1,027.06	640.61	165.77

1、流动资产

流动资产账面值为 1,183.20 万元，评估值为 1,195.39 万元，评估增值 12.19 万元，增值率 1.03 %。



流动资产评估增值主要是由于应收款项、其他应收款坏账准备评估为零及存货-低值易耗品评估入账所致。

2、固定资产

固定资产账面值为4,001.13万元，评估值为3,589.10万元，评估减值412.03万元，减值率10.30%。

固定资产评估减值的主要原因是：

(1) 设备类账面净值4,001.13万元，评估净值3,589.10万元，减值412.03万元，减值率10.30%。设备评估减值的主要原因是：

A、机器设备

评估原值减少629,331.79元，增值率-54.08%，其主要原因是天然气装置及天然气钢瓶并入车辆中评估。

评估净值减少398,797.38元，增值率-47.02%，其主要原因同评估原值。

B、车辆

评估原值增加29,023,542.76元，增值率62.81%，其主要原因是企业账面值是以评估净值入账，造成账面值较低。

评估净值减少3,732,826.32元，增值率-9.57%，其主要原因是企业账面采用年限直线法计提折旧，未能真实反映车辆的运营状况和损耗情况，造成账面净值偏高，本次评估采用“余额折旧法”测算车辆成新率，比较符合车辆实际损耗情况。

C、电子设备

评估原值增值135,872.49元，增值率60.03%，其主要原因是企业账面值是以评估净值入账，造成账面值较低。

评估净值减增值11,342.68元，增值率7.27%，其主要原因同评估原值。

3、负债

负债账面值47,978,718.44元，评估值37,574,280.94元，评估减值10,404,437.50元，减值率-21.69%。评估减值的主要原因是：非流动负债中其他非流动负债为待摊销的购车补贴，不属于负债，评估值为0导致负债减少。

4、净资产

净资产账面值3,864,583.76元，评估值10,270,655.10元，增值6,406,071.34元，增值率165.76%。



四、评估结果及分析

资产基础法评估结论是基于企业历史成本账面已形成的资产的基准日重置价格，相对较为谨慎，且对各项资产具备统一的评估计量标准。

本次评估从综合角度分析，采用以资产基础法评估结果1,027.06万元为报告结论。



第四部分 评估结论及其分析

因南京市城市建设投资控股(集团)有限责任公司拟与南京中北(集团)股份有限公司资产置换事宜,由南京市城市建设投资控股(集团)有限责任公司委托我公司对该事宜所涉及的南京浦口中北威立雅客运有限公司于2011年12月31日的股东全部权益价值进行评估。我公司接受委托后组成了由中国注册资产评估师周路琴为项目负责人的评估小组,对委托评估的资产独立、客观、公正地进行了评估,得出了评估结论,主要过程如下:

- 1、由委托方介绍评估目的、委托评估资产的范围及特点。
- 2、根据委托评估的资产规模和特点,我公司选派了适宜的人员组成评估小组、研究确定了所使用的评估方法。
- 3、评估人员向委托方(被评估单位)提交了需填报的资产清查评估明细表,由委托方(被评估单位)按评估基准日资产负债表填列了各项资产的明细项目。
- 4、根据委托方(被评估单位)填列的资产清查评估明细表,评估人员在委托方(被评估单位)有关人员的陪同下,以抽查方式清查核实了存货的数量和质量、普查了固定资产的现状、了解了各项债权债务的实际权利或义务。
- 5、在现场勘察核实的基础上,评估小组人员运用成本法和收益法评估了浦口威立雅的股东全部权益价值。

评估结论根据以上评估工作得出。

一、评估结论

经用成本法评估,南京浦口中北威立雅客运有限公司在评估基准日2011年12月31日的净资产评估价值为人民币1,027.06万元。

评估结果汇总表

评估基准日: 2011年12月31日

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	1,183.20	1,195.39	12.19	1.03
非流动资产	4,001.13	3,589.10	-412.03	-10.30
固定资产	4,001.13	3,589.10	-412.03	-10.30
其中: 建筑物类				
设备类	4,001.13	3,589.10	-412.03	-10.30
资产总计	5,184.33	4,784.49	-399.84	-7.71
流动负债	3,734.05	3,734.05		
非流动负债	1,063.83	23.38	-1,040.45	-97.80
负债总计	4,797.88	3,757.43	-1,040.45	-21.69
净资产	386.45	1,027.06	640.61	165.77



评估结论详细情况见评估明细表。

二、评估结论成立条件

- 1、评估结论是在所评估的资产在现有用途不变并继续经营的前提下得出的。
- 2、本报告所给出的评估结论仅为本次评估目的服务。
- 3、本评估结论是对资产在评估基准日所表现的公允价值的反映。
- 4、本评估结论成立的前提条件包括国家宏观经济政策不发生重大变化。
- 5、本评估结论成立的条件还包括无任何不可抗力的影响。
- 6、本评估结论有效以委托方（或被评估单位）提供的相关材料真实准确为前提。

综上所述，本评估报告的评估结论是根据上述原则、依据、前提、方法和程序得出的，仅为本评估报告所列明的评估目的服务。本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。本评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下才成立。本评估公司未考虑这一基准日以后由于国家宏观经济政策发生重大变化或遇有自然力和其它不可抗力而对评估结果可能产生的影响。本评估公司也未考虑特殊的交易方式可能追加或减让资产买卖价格对评估价值的影响。

本评估报告的评估结论是本评估机构出具的，是在独立、客观、公正、科学的原则下作出。我公司及参加评估的人员与委托方、被评估单位之间无任何特殊利害关系。评估人员在评估过程中，恪守执业道德规范，尽其执业水平和能力，进行了充分的努力。本报告所给出的评估结论当然会受本公司评估人员的职业水平和能力的影响。

三、评估结论的瑕疵事项和特别事项

无。

四、评估基准日的期后事项及对评估结论的影响

- 1、评估基准日后至出具评估报告日，该公司的流动资产、固定资产、负债和当年利润等均发生了变化，在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响。
- 2、评估基准日后至出具评估报告日，被评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。
- 3、报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。



五、评估结论的效力、使用范围与有效期

1、本评估结论系本评估公司具有规定资质的评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律或法规规定的效力。

2、本报告专为委托方所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门外，在未征得委托方的许可前，本评估公司承诺不向他人提供或公开本报告的全部或部分内容。

3、根据国家有关规定，本报告评估结论有效期一年，从资产评估基准日2011年12月31日起计算，至2012年12月30日止有效。