

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京巴士传媒股份有限公司拟转让其持有股权

所涉及的北京市公交汽车驾驶学校有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告

国融兴华评报字[2019]第 050044 号

(共一册, 第一册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 2019 年 7 月 2 日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
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	4
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	13
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程和情况	26
九、 评估假设	28
十、 评估结论	30
十一、 特别事项说明	32
十二、 资产评估报告使用限制说明	34
十三、 资产评估报告日	34
十四、 评估机构和资产评估师签章	35
资产评估报告附件	36

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

七、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。

北京巴士传媒股份有限公司拟转让其持有股权

所涉及的北京市公交汽车驾驶学校有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2019]第 050044 号

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

北京巴士传媒股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北京巴士传媒股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京巴士传媒股份有限公司拟转让其持有股权所涉及北京市公交汽车驾驶学校有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：北京巴士传媒股份有限公司拟转让其持有的北京市公交汽车驾驶学校有限公司 84%的股权，本次评估目的是对该经济行为所涉及的北京市公交汽车驾驶学校有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

评估对象：北京市公交汽车驾驶学校有限公司股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位截止 2019 年 1 月 31 日申报的经审计后全部资产及负债。经审计后资产总额为 271,366,668.16 元，其中：流动资产为 52,492,701.40 元，非流动资产为 218,873,966.76 元；负债总额为 204,577,169.44 元，其中：流动负债为 199,194,731.64 元；非流动负债为 5,382,437.80 元；所有者权益总额为 66,789,498.72 元。

具体范围以北京市公交汽车驾驶学校有限公司申报的资产评估明细表为准。

评估范围内有 1 项房屋已拆除无实物资产，为房屋建筑物第 13 项厕所，建筑面积 140 平方米，账面原值 201,878.23 元，账面净值 104,131.71 元。

评估基准日：2019年1月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：本次评估采用资产基础法和收益法。

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日2019年1月31日，在持续经营前提下，经收益法评估，北京市公交汽车驾驶学校有限公司股东全部权益价值的评估结果为6,150.73万元，增值-528.22万元，增值率为-7.91%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

北京巴士传媒股份有限公司拟转让其持有股权

所涉及的北京市公交汽车驾驶学校有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

国融兴华评报字[2019]第 050044 号

北京巴士传媒股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法评估，按照必要的评估程序，对北京巴士传媒股份有限公司拟转让其持有股权行为涉及的北京市公交汽车驾驶学校有限公司股东全部权益在 2019 年 1 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

本次评估的委托人为北京巴士传媒股份有限公司，被评估单位为北京市公交汽车驾驶学校有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括北京巴士传媒股份有限公司及国资备案机构。

（一）委托人概况

1、注册登记情况

名称：北京巴士传媒股份有限公司

住所：北京市海淀区紫竹院路 32 号

企业统一信用代码：9111000070022577XF

法定代表人：王春杰

注册资本：80640.00 万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1999 年 6 月 18 日

营业期限：1999年6月18日至2049年06月17日

股票代码：600386.SH

经营范围：出租汽车客运；省际公路客运；轻轨客运；汽车修理；汽车设施改装；代理车辆保险；餐饮服务；设计、制作、代理、发布国内及外商来华广告；汽车租赁；汽车用清洁燃料的开发、销售；公交IC卡及ITS智能交通系统的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；销售开发后产品、机械电器设备、电子计算机及外部设备、汽车（不含九座以下乘用车）；人员培训；投资及投资管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、公司简介

北京巴士传媒股份有限公司原名北京巴士股份有限公司（以下简称“本公司”），系经北京市人民政府办公厅京政办函[1999]82号《关于同意设立北京巴士股份有限公司的通知》批准，由北京公共交通控股（集团）有限公司（原北京市公共交通总公司）、北京城建集团有限责任公司、北京城市开发集团有限责任公司、北京北辰实业集团有限责任公司（原北京北辰实业集团公司）、北京华讯集团作为发起人，以发起设立方式设立的股份有限公司。本公司于1999年6月18日在北京市工商行政管理局注册登记，设立时的注册资本为17200万元。营业执照统一社会信用代码为9111000070022577XF。本公司于2001年1月经中国证券监督管理委员会以证监发行字[2000]188号文《关于核准北京巴士股份有限公司公开发行股票的通知》批准，公开发行人民币普通股股票（A股）8000万股，每股发行价为9.92元，2001年2月16日挂牌上市交易。发行后，本公司总股本增加至25200万元。根据本公司2004年度股东大会决议的规定，本公司增加注册资本人民币15120万元，由资本公积转增注册资本，变更后的注册资本为人民币40320万元。根据本公司2016年度股东大会决议的规定，本公司增加注册资本人民币40320万元，由资本公积转增注册资本，变更后的注册资本为人民币80640万元。本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设党群工作部、公共关系部、广告业务部、汽车业务部等十一个部室，拥有北京巴士传媒股份有限公司广告分公司、北京市公交汽车驾驶学校有限公司、北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路18号北环中心25层 电话：010-51667811 传真：82253743

京公交广告有限责任公司、北京巴士海依捷汽车服务有限公司等九个分、子公司。本公司及其子公司（以下简称“本集团”）业务性质和主要经营活动（经营范围），如：设计、制作、代理、发布国内及外商来华广告；出租汽车客运、省际公路客运、轻轨客运；汽车租赁；汽车修理；汽车用清洁燃料的开发、销售及设施改装；公交 IC 卡及 ITS 智能交通系统的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；销售开发后产品、机械电器设备、电子计算机及外部设备、汽车（不含小轿车）；代理车辆保险、自制广告业务；餐饮服务；人员培训；投资及投资管理。

（二）被评估单位简介

1、注册登记情况

名称：北京市公交汽车驾驶学校有限公司（以下简称“北京公交驾校”）

统一社会信用代码：911101151028632295

住所：北京市大兴区黄村镇狼垡村

法定代表人：李伟

注册资本：9764.19 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：1993 年 6 月 7 日

营业期限：2004 年 2 月 25 日至 2024 年 2 月 24 日

经营范围：驾驶员培训；经营电信业务；互联网信息服务；销售食品；餐饮服务；汽车驾驶员考试场管理；信息咨询；销售汽车配件；车辆照相服务；自有房屋出租；机动车公共停车场服务；汽车租赁（不含九座以上客车）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；经营电信业务、互联网信息服务、销售食品、餐饮服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、股东名称及股权比例：

截止评估基准日，公司章程显示，北京市公交汽车驾驶学校有限公司的注册资本为 9764.19 万元，各股东名称及股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	实缴(万元)	持股比例
1	北京巴士传媒股份有限公司	8202.00	8202.00	84%
2	北京亿发工贸发展总公司	1562.19	1562.19	16%
	合计	9764.19	9764.19	100%

3、公司简介

北京公交驾校于2001年12月通过ISO9001:2000质量管理体系认证。2004年3月改制后更名为北京市公交汽车驾驶学校有限公司。1993年公交驾校筹资5千余万元,在大兴区黄村镇狼垡地区建成了占地700余亩,环境优美、设施完备、科目齐全的现代化驾驶员培训基地。公交教练场距四环路世界公园出口不到3公里,离五环路狼垡出口仅1公里。交通便利,多条公交车可达驾校,另有五十余部空调班车,每天分十几条线路往返多次接送学员。

北京公交驾校是全市20家法培教学点之一,拥有自己的法培教室及法培考试场所。教练场可容纳千余部教练车训练、考试。公交驾校报名点分布广泛,可供学员自由选择报名方式,五环内驾校还可以提供免费的上门服务,免除学员奔波之苦。是北京市质量协会推荐的“行业代表”和“守信企业”。

3、近四年来企业的资产、财务和经营状况

近四年及评估基准日的资产负债概况如下:

金额单位:人民币元

资产	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年1月
流动资产	202,368,264.20	162,046,304.39	134,617,078.36	59,554,754.17	52,492,701.40
非流动资产:	283,756,414.60	267,704,014.73	257,782,115.65	250,865,877.24	218,873,966.76
其中:持有至到期投资					
长期股权投资		-	-		-
固定资产	257,607,749.90	243,233,316.08	236,176,057.08	231,725,983.96	214,559,826.31
在建工程	104,617.00	1,146,480.00	349,400.00	839,625.00	905,000.00
固定资产清理					
无形资产	1,183,152.32	1,518,439.41	1,571,583.23	1,652,542.15	1,691,056.22
研发支出					
长期待摊费用	23,913,822.31	20,985,599.23	18,057,376.15	15,129,153.07	
递延所得税资产	947,073.07	820,180.01	1,627,699.19	1,446,573.06	1,427,684.23



其他非流动资产				72,000.00	290,400.00
资产总计	486,124,678.80	429,750,319.12	392,399,194.01	310,420,631.41	271,366,668.16
流动负债	107,967,597.63	56,064,740.76	199,001,867.59	203,834,182.97	199,194,731.64
非流动负债	1,265,849.79	1,175,431.95	6,387,372.89	5,459,740.50	5,382,437.80
负债合计	109,233,447.42	57,240,172.71	205,389,240.48	209,293,923.47	204,577,169.44
所有者权益合计	376,891,231.38	372,510,146.41	187,009,953.53	101,126,707.94	66,789,498.72

近四年及评估基准日的利润表如下：

金额单位：人民币元

项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1 月
一、营业收入	433,536,978.66	338,785,473.93	254,556,573.35	184,648,761.15	14,374,998.88
主营业务收入	411,577,171.19	322,463,426.98	240,944,531.61	170,959,201.22	13,366,958.82
其他业务收入	21,959,807.47	16,322,046.95	13,612,041.74	13,689,559.93	1,008,040.06
减：（一）营业成本	272,876,540.78	246,116,065.44	196,225,957.75	179,327,901.06	15,232,052.24
主营业务成本	229,970,111.84	209,850,817.31	162,463,311.70	147,548,260.56	12,966,223.68
其他业务成本	42,906,428.94	36,265,248.13	33,762,646.05	31,779,640.50	2,265,828.56
（二）营业税金及附加	14,663,683.72	9,529,497.62	2,173,830.58	1,996,769.11	141,469.13
（三）营业费用	-	-	-	-	-
（四）管理费用	52,943,416.71	52,405,045.06	41,541,684.09	39,052,906.73	3,078,792.46
（五）财务费用	1,406,300.71	1,005,198.40	433,133.68	407,444.89	64,064.64
（六）资产减值损失	168,006.34	63,871.13	-70,003.12	246,990.04	30,198,502.55
加：（七）公允价值变动收益					
（八）投资收益	-	-	-	-	-
（九）其他收益			1,452,265.75	364,629.54	7,534.82
二、营业利润	91,479,030.40	29,665,796.28	15,704,236.12	-36,018,621.14	-34,332,347.32
加：（一）补贴收入					
（二）营业外收入	4,459,121.16	1,003,352.71	28,894,755.84	970,655.99	69,917.87
减：营业外支出	1,136,338.10	468,753.89	645,890.93	2,973,428.16	55,890.94
三、利润总额	94,801,813.46	30,200,395.10	43,953,101.03	-38,021,393.31	-34,318,320.39
减：所得税费用	23,717,258.92	8,189,184.67	12,986,318.66	181,658.77	18,888.83

四、净利润	71,084,554.54	22,011,210.43	30,966,782.37	-38,203,052.08	-34,337,209.22
-------	---------------	---------------	---------------	----------------	----------------

注：北京市公交汽车驾驶学校有限公司 2015 年、2016 年、2017、2018 年、2019 年 1 月公司财务数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“致同审字(2016)第 110ZA0929 号”“致同审字(2017)第 110ZC0658 号”、“致同审字(2018)第 110ZC1469 号”、“致同审字（2019）第 110ZC779 号”、“致同专字(2019)第 110ZC5971 号”《审计报告》。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本评估项目的委托人为北京巴士传媒股份有限公司，被评估单位为北京市公交汽车驾驶学校有限公司，委托人为被评估单位的控股股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者仅为本次评估的供委托人、被评估单位、转让相关方。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

北京巴士传媒股份有限公司拟转让其持有的北京市公交汽车驾驶学校有限公司 84%的股权，本次评估目的是对该经济行为所涉及的北京市公交汽车驾驶学校有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为北京市公交汽车驾驶学校有限公司股东全部权益价值。

评估范围为评估对象截止 2019 年 1 月 31 日申报的经审计后全部资产及负债。经审计后资产总额为 271,366,668.16 元，其中：流动资产为 52,492,701.40 元，非流动资产为 218,873,966.76 元；负债总额为 204,577,169.44 元，其中：流动负债为 199,194,731.64 元；非流动负债为 5,382,437.80 元；所有者权益总额为 66,789,498.72 元。具体范围以北京市公交汽车驾驶学校有限公司申报的资产评估明细表为准。详见下表：

2019 年 1 月 31 日企业资产负债表

金额单位：人民币元



资产	期末数	负债和所有者权益	期末数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	49,915,094.03	短期借款	-
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收账款		应付账款	921,619.40
预付款项	304,071.60	预收款项	22,067,145.03
应收利息		应付职工薪酬	1,616,696.94
应收股利	-	应交税费	436,182.68
其他应收款	1,118,024.97	应付利息	-
存货	1,115,510.80	应付股利	164,586,154.06
一年内到期非流动资产	-	其他应付款	9,566,933.53
其他流动资产	-	一年内到期非流动负债	-
流动资产合计	52,492,701.40	其他流动负债	-
非流动资产：		流动负债合计	199,194,731.64
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款	-	应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产	-	专项应付款	
固定资产	214,559,826.31	预计负债	
在建工程	905,000.00	递延收益	5,382,437.80
工程物资		递延所得税负债	
固定资产清理		非流动负债合计	5,382,437.80
生产性生物资产		负债合计	204,557,169.44
油气资产		所有者权益：	
无形资产	1,691,056.22	实收资本（或股本）	97,641,900.00
开发支出	-	其他权益工具	
商誉	-	资本公积	280,000.00
长期待摊费用		盈余公积	41,407,860.02
递延所得税资产	1,427,684.23	一般风险准备	-
其他非流动资产	290,400.00	未分配利润	-72,540,261.30
非流动资产合计	218,873,966.76	所有者权益合计	66,789,498.72
资产总计	271,366,668.16	负债和所有者权益合计	271,366,668.16

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面数据由北京市公交汽车驾驶学校有限公司申报，经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“致同专字(2019)第110ZC5971号”审计报告。

评估范围内有1项房屋已拆除无实物资产，为房屋建筑物第13项厕所，建筑面积140平方米，账面原值201,878.23元，账面净值104,131.71元。

（二）主要资产概况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备。实物资产的类型及特点如下：

1、房屋建筑物共计48项，主要包括培训业务楼、食堂、单宿楼B座、职工活动中心、保养车间厂房、科目二考试大厅等；

2、构筑物共计47项，主要包括道桥停车场、科目二路考场沥青地面、环湖停车场、大客考场、科目二桩考场砼地面、科目二测试场、班车站长廊等；

3、车辆共计862项，主要包括金龙客车和桑塔纳教练车，目前均能正常行驶；

4、机器设备共计193项，主要包括龙门式举升机、车载监控、手持酒精检测仪、考试车载监控系统、科目三大客考试车监控设备、科目三道路驾驶技能考试系统模拟考试转载设备等，目前均能满足使用要求。

5、电子设备共计952项，主要包括空调、触摸屏、打印机、监控器材、密集柜、双人条形课桌等，目前均能满足使用要求。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业申报的其他无形资产账面价值为1,691,056.22元，共计15项，主要包括企业外购的应用软件、手机APP系统开发、先培后付项目APP软件开发服务费、OA项目软件开发服务等，具体如下表所示：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限(月)	原始入账价值	账面价值
1	win8、office2013	2015年3月	120月	746,000.00	453,816.51
2	Server2008R2	2015年7月	120月	26,400.00	16,940.00
3	新计时系统二期开发	2015年4月	120月	172,000.00	106,066.82
4	VisioStd2013	2015年9月	120月	2,480.00	1,632.53
5	呼叫中心系统开发	2015年4月	120月	54,000.00	33,300.00
6	手机APP系统开发	2015年12	120月	745,500.00	551,088.97

		月			
7	招生部办公软件	2016年1月	120月	99,636.00	68,914.90
8	停车场收费门自动识别系统	2016年4月	120月	82,740.00	59,692.17
9	批量开发票软件	2016年6月	120月	28,000.00	20,533.44
10	科目一、科目四考试身份验证软件服务费	2016年10月	120月	3,000.00	2,300.00
11	Win SVR08 软件	2017年12月	120月	52,800.00	46,640.00
12	公交驾校商标续展、注册、变更	2018年3月	120月	3,200.00	2,906.63
13	先培后付项目 APP 软件开发服务费	2018年4月	120月	128,250.00	118,506.36
14	OA 项目软件开发服务费	2018年9月	120月	155,800.00	150,507.06
15	《学员档案电子化项目》软件开发系统服务费	2019年1月	120月	58,700.00	58,210.83

上述第 12 项北京市公交汽车驾驶学校有限公司的注册商标为 1 项，注册商标具体如下：

序号	申请/注册号	国际分类	申请日期	图形	申请人名称
1	4560511	41	2005年3月 25日		北京市公交汽车驾驶学校有限公司

(四) 企业申报的表外资产

企业未申报表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、 价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

本报告评估基准日是 2019 年 1 月 31 日。

按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则,委托人与资产评估机构共同协商确定评估基准日。

本次资产评估的工作中,评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等,均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中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)经济行为依据

1、北京公共交通控股(集团)有限公司董事会决议(公交董决[2018]68号);

2、北京巴士传媒股份有限公司《北巴传媒公司经理办公会议纪要》第6期;

(二)法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2、《中华人民共和国公司法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正);

3、《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议);

4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);

6、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

7、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

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、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 588 号)；
- 10、《国有资产评估管理办法》(国务院令 第 91 号)；
- 11、《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发[1992]36 号)；
- 12、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号)；
- 13、《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)；
- 14、《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会 财政部中国证券监督管理委员会令 第 36 号)；
- 15、《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[2009]941 号)；
- 16、《中央企业资产评估项目核准工作指引》(国资发产权[2010]71 号)；
- 17、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64 号)；
- 18、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令 第 32 号)；
- 19、《关于贯彻落实〈企业国有资产交易监督管理办法〉的意见》(京国资发〔2017〕10 号)；
- 20、《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(京国资发[2008]5 号)；
- 21、《企业国有资产交易监督管理办法》的意见》(京国资发 [2017]10 号)；
- 22、《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》(京国资发〔2019〕2 号)；
- 23、《企业会计准则——基本准则》(财政部令 第 33 号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令 第 76 号)；
- 24、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第 65 号)；
- 25、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号)；
- 26、国家税务总局关于调整增值税纳税申报有关事项的公告(国家税务总局公告 2018 年第 17 号)；

27、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知（财税[2018]32号）。

(三) 评估准则依据

- 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[2017]31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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

(四) 权属依据

- 1、国有资产产权登记证；
- 2、商标注册证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、有关产权转让合同；
- 5、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2003]206号；
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格（2002）10号文；
- 3、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）；

4、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；

5、国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）；

6、北京市建筑工程定额及费用定额；

7、广联达指标网工程造价指标；

8、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

9、《机电产品报价手册》（2018年）；

10、企业提供的相关工程预决算资料；

11、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

12、企业有关部门提供的未来年度经营计划；

13、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；

14、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

15、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1、被评估单位提供的资产清单、评估申报表和收益预测表；

2、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的基准日审计报告；

3、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

4、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）。

七、 评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资

产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

被评估单位所属行业为驾培行业，隶属于服务业第三产业，虽然自 2015 年开始至 2018 年盈利能力下降、市场需求萎缩。但通过北京市公交汽车驾驶学校有限公司积极努力采取经营扭转措施，其未来年度预期收益与风险可以合理地估计，因此适宜采用收益法评估。

评估人员未能收集到足够的与评估对象具有可比性的交易案例，同时资本市场同类上市公司价值比率差异也比较大，不宜通过资本市场分析评估对象价值，故不宜采用市场法进行评估。

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。由于可以取得评估对象在评估基准日的资产负债表及相关资产、负债的资料，并能合理确定其价值，故本次评估适合采用资产基础法进行评估。

（一）收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

按照国家有关规定和国际惯例，遵照中国资产评估协会《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对北京市公交汽车驾驶学校有限公司股东全部权益价值进行分析测算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

根据本次评估尽职调查了解情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是通过对企业未来年度实现的股权自由净现金流的折现值实现的，即以企业未来若干年度内实现的股权自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出权益自由现金流量折现累计，从权益自由现金流量折现

累计中加上被评估单位于评估基准日存在的非经营性资产和溢余资产价值，以此得出股东全部权益价值。具体模型如下：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加-偿还付息债务本金+新借付息债务

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

(1) 经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N_1}$$

式中：P 为公司经营性资产的评估价值；

A_i 为公司未来第 i 年的净现金流量；

A_{i0} 为未来第 N_1 年以后永续等额净现金流量；

R 为折现率；

$(1+R)^{-i}$ 为第 i 年的折现系数

N：预测期；

i：预测期第 i 年。

股权自由现金流量折现率适宜采用资本资产定价模型 (CAPM) 采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算。计算公式如下：

$$k_e = R_f + MRP \times \beta + \Delta$$

式中：Rf：无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Δ ：企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括溢余货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，无非经营性资产、负债。

（二）资产基础法

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

1、流动资产

(1) 货币资金，为库存现金、银行存款和其他货币资金，评估人员对库存现金进行了实地盘点，后根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，确定库存现金价值；通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估价值。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价值；对于很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，按照账龄分析法，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价值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款，评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付款项形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

(4) 存货—原材料：纳入本次评估范围的原材料主要为企业车辆维修用原材料、备品备件及餐厅用食材等，其价格组成包括购买价、运杂费等。申报评估的原材料为近期购置，基准日后已运达被评估单位，原材料周转较频繁，且保管质量较好。在此基础上，评估人员查阅最近的存货进出库单、获取盘点记录，对其评估，按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费，得出原材料的评估值。

(5) 存货—库存商品：为正常销售的各种日常消费品，索取有关商品销售价格表，进行了广泛的市场调查，了解该行业销售毛利率及主营业务利润率。经过综合分析后，按库存商品基准日销售价剔除销售费用及税金和所得税后确定库存商品的评估单价，扣除销售费用、销售税金及附加、所得税和适当税后利润后，将完全成本和一定税后利润作为评估值。

2、非流动资产

(1) 房屋建构筑物

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税进项税额。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

评估价值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

①建安综合造价

首先，评估人员根据建筑物的结构特征将评估对象归类成组，对于主要建筑物和具有代表性的典型建筑物的评估主要采用重编预算法和类比法。

A、主要建筑物采用重编预算法

以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

B、对于一般性建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

②前期及其他费用

依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将被评估单位视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模确定。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下:

$$\text{资金成本}=(\text{含税建安综合造价}+\text{前期及其他费用})\times\text{资金成本率}\times\text{合理建设工期}/2$$

④可抵扣增值税进项税额

根据相关文件规定,对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产,计算出可抵扣的增值税。

2) 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定,采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算,并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率5:5的比例加权平均计算综合成新率。其中:

勘察成新率 N1:通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察,对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察,根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》,结合建筑物使用状况、维修保养情况,分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2:根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

$$\text{理论成新率 } N2=(1-\text{已使用年限}/\text{经济寿命年限})\times 100\%$$

经以上两种方法计算后,通过加权平均计算成新率。

$$\text{成新率 } N=\text{勘察成新率 } N1\times 50\%+\text{理论成新率 } N2\times 50\%$$

3) 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(2) 设备类

根据企业提供的机器设备、车辆、电子设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

对于委估的设备类资产采用重置成本法进行评估，由于委估设备可以继续使用，未采用市场法对设备类资产进行评估是考虑到委估设备可比交易案例较少，市场不活跃，故未选择市场法评估。

对于委估的车辆主要采用重置成本法进行评估，对于个别难以询价或停产车辆则采用市场法对车辆价值进行评估，根据相关二手车可比交易案例确定评估值，因此根据车辆的实际情况分别采用重置成本法和市场法进行评估。

根据评估目的，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 × 综合成新率

1) 机器设备

① 重置全价的确定

A、对于不需要安装的设备：

重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费

B、对于需要安装的国产设备：

重置全价由设备购置价、运杂费、安装费、其他费用及资金成本组成，根据现场调查的设备及安装的情况对安装费进行调整，根据相关取费、计价文件，计算设备的重置全价。具体如下：

重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费 + 资金成本

设备购置价的确定主要设备价格参照近期同类型设备订货采购合同、制造厂的报价等资料进行确定，其他设备购置价参照同类型设备的市场价进行确定，由于被评估单位实行增值税简易征收，故增值税进项税不能抵扣，故含税合同价格。

对于部分询不到价格或同类设备现行技术性能已优化、改进的设备，采用替代性原则，在同类设备现行价格的基础上考虑功能性贬值并考虑合理费用后确定重置全价。资金成本的确定，工程周期超过半年的考虑资金成本：

资金成本的确定，工程周期超过半年的考虑资金成本：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费）×不同年期的
贷款利率×合理工期×1/2

重置全价=含税购置价

②成新率的确定

本次机器设备评估成新率运用综合成新率进行确定。

A.使用年限法成新率：

年限成新率=（1-实际已使用年限 / 经济寿命年限）×100%。

B.观测分析法成新率（现场勘察成新率）

主要以评估人员现场勘查的基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作
环境等因素评分，综合分析确定其成新率，评估人员根据申请人填写的《设备调
查表》，结合现场勘查情况，综合分析确定其成新率。

C.综合成新率：

综合成新率主要依据设备的经济使用年限的 50%，加上评估人员现场勘查的
基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的 50%，加权综
合确定：

综合成新率=观测分析法成新率×50%+使用年限法成新率×50%。

2) 车辆

①重置全价的确定

对于报告日之前可以正常使用的车辆，根据网上及当地 4S 店市场销售信息
等近期车辆市场价格资料，确定车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人
民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、运杂费、新车上户牌照手
续费等，确定其重置全价，对于更新换代车辆采用替代性原则，在现有型号车辆
现行价格的基础上考虑功能性贬值并考虑合理费用后确定重置全价。由于被评估
单位实行增值税简易征收，故增值税进项税不能抵扣，故重置全价为含税价格，
计算公式如下：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税
暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购

买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。

故：购置附加税=购置价/（1+16%）×10%

②成新率的确定

依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，小型教练载客汽车使用 10 年，中型教练载客汽车使用 12 年，三轮汽车、装用单缸发动机的低速货车使用 9 年，装用多缸发动机的低速货车以及微型载货汽车使用 12 年，危险品运输载货汽车使用 10 年，其他载货汽车（包括半挂牵引车和全挂牵引车）使用 15 年；正三轮摩托车使用 12 年，其他摩托车使用 13 年；有载货功能的专项作业车使用 15 年；大型教练载客汽车使用 15 年；纳入本次评估范围内的车辆为大型教练载客汽车。大型教练载客汽车使用年限为 15 年，小型和中型教练载客汽车行驶 50 万千米，大型教练载客汽车行驶 60 万千米；专项作业车、轮式专用机械车行驶 50 万千米；正三轮摩托车行驶 10 万千米，其他摩托车行驶 12 万千米。纳入本次评估范围内的车辆主要为大、中、小型教练载客汽车、摩托车及教练辅助车辆等，故本次评估以车辆行驶里程确定成新率与年限成新率较低者确定为理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

行驶里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

年限成新率=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

两者较低者确定为理论成新率：

其中现场勘查成新率是评估人员现场勘查过程中，对能够进行勘查的车辆逐辆打分确定的。对于部分未能进行现场勘查核实的车辆，评估人员采用年限和里程两种方法孰低原则确定理论成新率。

综合成新率=理论成新率*50%+现场勘查成新率*50%

3) 电子设备

①重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其含税购置价确定重置全价。对于超期服役设备按二手价确定评估值。

②成新率的确定

电子设备的成新率主要依据设备的经济使用年限确定。

年限成新率=（1-实际已使用年限 / 经济使用年限）×100%。

（3）在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

未完工项目

①开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

②开工时间距基准日半年以上且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的前期费用和资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按基准日的实际价格对已完成的工程量进行调整，确定重置价值，并加计适当的前期费用和资金成本确定其评估值。

本次委估在建工程驾培车载终端设备在技术方面正在修改中，预计 2019 年 3 月完工。目前该项目仍处于未完工验收状态，尚未投入使用，本次根据审计后进度支付费用确定其评估价值。

（4）无形资产

其他无形资产：评估人员首先查看了公交驾校公司对购买并使用的相关软件系统的购买、安装、运行等相关资料；然后向财务人员、技术人员及计算机管理人员了解了软件系统的使用情况。根据我们了解的软件的市场价值变动情况，依据目前市场平均购置价格经核实分析后，采用成本法评估，即在现有的技术和市场条件下，重新获得一个同样价值的软件系统和注册商标所需的投入确定评估值。

（5）递延所得税资产

本次评估范围内的递延所得税资产为被评估单位的应收类款项计提坏账准备而形成的所得税资产，根据被评估单位的资产减值准备情况，递延所得税资产按核实后账面价值确定评估价值。

（6）其他非流动性资产：评估人员审查了相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，以核实后账面价值确定评估价值。

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一） 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二） 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

（三） 现场调查

评估人员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。

1、 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆行驶证、注册商标等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一） 基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师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；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二） 一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

7、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三） 特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

4、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

5、假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

6、截至评估基准日和现场清查日均未办理房屋所有权证，房屋建筑物、构筑物均在租赁北京公共交通控股（集团）有限公司土地上建造的，根据土地房屋内部有偿使用协议，土地租赁面积为 454741.22 平方米，租赁协议每年一签，逐年续签，截止评估基准日租赁协议尚未续签。本次假设北京公共交通控股（集团）有限公司作为北京市公交汽车驾驶学校有限公司的关联方，能够将房屋建筑物、构筑物所占用土地长期租赁给北京市公交汽车驾驶学校有限公司使用，地上建筑物、构筑物能长期发挥作用。

7、假设亿发（北京）投资有限公司将京良路北侧原亿发物流地块约 75.9 亩闲置土地暂时租给北京市公交汽车驾驶学校有限公司，地上配套建设投资由亿发（北京）投资有限公司根据驾驶培训场需要投入，并提供给北京市公交汽车驾驶学校有限公司使用，评估人员了解到截止评估基准日该地上建筑物北京市公交汽车驾驶学校有限公司为免费使用，未来预测中假设北京市公交汽车驾驶学校有限公司继续免费使用为前提。

8、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

9、假设被评估单位主营业务内容不发生重大变化。

10、假设企业未来的成本费用控制等不发生较大变化。

11、在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

12、假设评估过程中设定的销售经营模式可以延续。

13、假设企业正常经营所需营运资金能及时到位，且能维持企业正常运营。

14、假设企业未来预测数据能够合理反映市场对被评估单位发展的需求以及公司的盈利情况。

15、假设评估基准日后被评估单位的股权现金流量是在每期的期末产生或实现，即进行年末折现。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

截止评估基准日 2019 年 1 月 31 日，北京市公交汽车驾驶学校有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

（一） 收益法评估结果

北京市公交汽车驾驶学校有限公司评估基准日股东全部权益账面价值为 6,678.95 万元；

截止评估基准日 2019 年 1 月 31 日，在持续经营前提下，经收益法评估，北京市公交汽车驾驶学校有限公司股东全部权益价值的评估结果为 6,150.73 万元，增值-528.22 万元，增值率为-7.91%。

（二） 资产基础法评估结果

北京市公交汽车驾驶学校有限公司截止评估基准日 2019 年 1 月 31 日总资产账面价值 27,136.67 万元，总资产评估价值 26,073.50 万元，减值 1,063.17 万元，减值率 3.92%；总负债账面价值 20,457.72 万元，总负债评估价值 20,457.72 万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值 6,678.95 万元，股东全部权益评估价值 5,615.78 万元，减值 1,063.17 万元，减值率 15.92%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 1 月 31 日

金额单位：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%
1	流动资产	5,249.27	5,250.45	1.18	0.02

2	非流动资产	21,887.40	20,823.05	-1,064.35	-4.86
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	21,455.98	20,367.77	-1,088.21	-5.07
9	在建工程	90.50	90.50	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	169.11	192.97	23.86	14.11
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	142.77	142.77	-	-
19	其他非流动资产	29.04	29.04	-	-
20	资产总计	27,136.67	26,073.50	-1,063.17	-3.92
21	流动负债	19,919.47	19,919.47	-	-
22	非流动负债	538.24	538.24	-	-
23	负债合计	20,457.72	20,457.72	-	-
24	净资产（所有者权益）	6,678.95	5,615.78	-1,063.17	-15.92

（三）评估结论

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差 534.95 万元，差异率 9.53%。收益法侧重企业未来的收益，含企业无形资产的价值，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法是从单项资产的取得途径考虑的，反映的是企业重建的市场价值，从资产现有状况角度反映资产价值。收益法是从企业的未来获利角度考虑的，在考虑企业的资本投入、经营管理、人力资源、营销网络、客户资源及商誉等各方面因素对企业价值的影响，基于未来收益预测反映企业整体的综合获利能力。

本次被评估企业预测是根据北京市公交汽车驾驶学校有限公司自身特点，结合行业市场环境的发展变化进行测算，由于北京地区整个驾培行业市场需求萎缩，企业未来发展受政策影响较大，但被评估单位已经开始采取经营扭转措施，通过压缩成本费用支出，扩大招生力度能够实现扭亏为盈，经评估人员分析认为收益法评估结果能够反映被评估企业的市场价值。

基于本次评估目的是北京巴士传媒股份有限公司拟转让股权涉及的北京市公交汽车驾驶学校有限公司股东全部权益价值，本次评估认为收益法的评估结论更能合理反映企业价值。即北京市公交汽车驾驶学校有限公司的股东全部权益评估价值为 6,150.73 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（二）本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产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、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产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。资产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资产评估专业人员的执业范围。

（三）本次评估前，致同会计师事务所（特殊普通合伙）对北京市公交汽车驾驶学校有限公司以 2019 年 1 月 31 日为基准日进行了专项审计，并出具了审计报告（“致同专字(2019)第 110ZC5971 号”），北京市公交汽车驾驶学校有限公司按照审计调整后的结果进行申报，本次对北京市公交汽车驾驶学校有限公司股

东全部权益的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

(四)清查过程中固定资产房屋中有 1 项房屋建筑物不在公交驾校公司持有的土地上，也不在租赁土地上。经与企业人员核实，公交驾校于 2001 年 9 月接收了公交广安商贸公司所属的燕安驾校。燕安驾校的 4 名在册人员并入公交驾校管理，同时公交集团公司将燕安驾校所使用的 232.26 平米房屋划归公交驾校，并由此成立了公交驾校京北分校。之后，因外界原因公交驾校京北分校于 2002 年 4 月撤销，分校所属人员回到公交驾校，公交驾校京北分校的房屋空闲了。此后，公交驾校未与集团公司办理此项房屋资产调回集团公司的资产移交手续，使得该项房屋资产也未从公交驾校账面转出。由于该房屋长时间无公交驾校人员驻守，该房屋的相邻商铺单方对该房屋进行了装修改造，并将该房屋变成了其相邻商铺的用房。公交驾校正在准备寻求法律手段解决此事。具体见下表：

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积 积 m ² 或 m ³	账面价值	
							原值	净值
11	无	燕安驾校房屋	砖混	2002/3/25	m ²	232.26	179,994.62	56,211.75

上述燕安驾校房屋未取得房屋所有权证书。评估人员经过分析认为该房屋建筑物存在产权瑕疵，本次评估按账面价值列示。

(五)评估范围内的房屋建筑物共计为 48 项，建筑总面积 27875.86 平方米，均未办理房屋所有权证等权属证明文件。本次以北京市公交汽车驾驶学校有限公司申报的实际测量面积进行清查和评估。在评估报告有效期内，若实地测量面积与发放的房屋产权证记载的面积有差异，应以产权证记载的面积为准。

(六)截至评估基准日和现场清查日均未办理房屋所有权证，房屋建筑物、构筑物均在租赁北京公共交通控股(集团)有限公司土地上建造的，根据土地房屋内部有偿使用协议，土地租赁面积为 454741.22 平方米，租赁协议每年一签，逐年续签，截止评估基准日租赁协议尚未续签。北京公共交通控股(集团)有限公司作为北京市公交汽车驾驶学校有限公司的关联方，因此评估将房屋建筑物、构筑物所占用土地设为可以长期租赁，地上建筑物、构筑物能长期发挥作用。

(七)本次评估中所涉及的被评估企业的未来盈利预测是建立在被评估企业管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根

据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。我们估算依赖上述收益预测数据的事实并不代表我们表达任何我们对该数据的正确性和完整性的任何保证。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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专业人员不承担责任；

(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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构备案(核准)后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2019 年 7 月 2 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



北京国融兴华资产评估有限责任公司



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和被评估单位的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件八、北京国融兴华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格
证书复印件；
- 附件九、北京市财政局变更备案公告（2017-0091号）；
- 附件十、北京国融兴华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十一、评估明细表。