

北京公共交通控股（集团）有限公司
拟转让所拥有的公交车身的 10 年使用权

资产评估报告

天兴评报字（2017）第 0702 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一七年六月十八日

目 录

资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况.....	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告的使用限制说明.....	15
十三、评估报告日	15
评估报告附件	1

资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和被评估单位及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论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考虑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。

六、资产评估师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，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本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，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

北京公共交通控股（集团）有限公司 拟转让所拥有的公交车身的10年使用权

资产评估报告摘要

天兴评报字（2017）第 0702 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京公共交通控股（集团）有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对北京公共交通控股（集团）有限公司拟转让所拥有的公交车身的10年使用权价值进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在2016年12月31日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的

依据北京公共交通控股（集团）有限公司董事会决议（公交董决（2017）49号），北京公共交通控股（集团）有限公司拟转让所拥有的公交车身的10年使用权，委托北京天健兴业资产评估有限公司对该经济行为所涉及的公交集团公交车身广告媒体价值进行评估，为委托方提供估价参考意见。

二、评估对象

本次评估对象为北京公共交通控股（集团）有限公司拟转让所拥有的公交车身的10年使用权价值，该使用权的含义：该使用权为保持现有公交运营车辆数量、车型、路线的前提下的10年公交车身使用权。

三、评估范围

本次评估范围为北京公共交通控股（集团）有限公司拟转让的公交车身所对应的公交车身外表面张贴广告使用权、车厢内电视广告使用权和挂板广告使用权。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2016 年 12 月 31 日。

六、评估方法

收益法。

七、评估结论

在评估基准日经营假设前提下，经收益法评估，公交车身广告媒体未来 10 年的使用权价值评估结果为 68,210 万元，其中车身广告媒体资源 66,500 万元，车辆移动电视广告媒体资源 830 万元，车辆挂板广告媒体资源 880 万元。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的审慎决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起，至 2017 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

北京公共交通控股（集团）有限公司 拟转让所拥有的公交车身的10年使用权

资产评估报告

天兴评报字（2017）第 0702 号

北京公共交通控股（集团）有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法，对北京公共交通控股（集团）有限公司拟转让所拥有的公交车身的10年使用权价值进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在2016年12月31日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估相关情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人和被评估单位概况

企业名称：北京公共交通控股（集团）有限公司（以下简称：“公交集团”）

注册地址：北京市西城区南礼士路44号

法定代表人：王春杰

注册资本：511492.2728 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立时间：1980年7月1日

经营范围：汽车客运；客车修理；接受委托从事物业管理（含出租房屋）；机动车检测；以下项目仅限分公司经营：汽车大修、总成大修、汽车小修、维保（保养）、汽车专项修理；零售成品油、天然气；变电站及电车线网配件加工；危险货物运输；变电站及电车线网的安装、维修；热力供应；技术咨询服务。

（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。）

（二）评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托人使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位的股东、国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

（三）委托人和被评估单位的关系

本次评估的委托人和被评估单位为同一法人。

二、评估目的

依据北京公共交通控股（集团）有限公司董事会决议（公交董决（2017）49 号），北京公共交通控股（集团）有限公司拟转让所拥有的公交车身的 10 年使用权，委托北京天健兴业资产评估有限公司对该经济行为所涉及的公交集团公交车身广告媒体价值进行评估，为委托方提供估价参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为北京公共交通控股（集团）有限公司拟转让所拥有的公交车身的 10 年使用权价值，该使用权的含义：该使用权为保持现有公交运营车辆数量、车型、路线的前提下的 10 年公交车身使用权。

（二）评估范围

本次评估范围为北京公共交通控股（集团）有限公司拟转让的公交车身所对应的公交车身外表面张贴广告使用权、车厢内电视广告使用权和挂板广告使用权，统称为公交车身广告使用权。

公交车车辆车型和运行线路等级基础数据见下表：

线路级别	车型	基准日总配车数
特级	单层大公共	147
	单层八方达	-
	双层车	388
	小计	535
A++	单层大公共	3,222
	单层八方达	482

	双层车	276
	小计	3,980
A+	单层大公共	4,567
	单层八方达	1,461
	双层车	269
	小计	6,297
A	单层大公共	4,749
	单层八方达	3,226
	双层车	
	小计	7,975
合计		18,787

车厢内移动电视广告资源如下表：

项目名称	数量
单层车（辆）	8,067
单层车箱电视（台）	2
双层车（辆）	933
双层车电视（台）	2
电视资源总量（台）	18,000
每天限播广告时长（分钟）	200

车厢内挂板广告资源：

项目名称	数量
单层车（辆）	13,052
单层车挂板（个）	4
双层车（辆）	
双层车挂板（个）	
挂板资源量（个）	52,208

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

评估基准日应根据经济行为的性质确定，并尽可能与评估目的的实现日确定。

评估基准日由委托人确定，评估师根据经验提供建议。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

北京公共交通控股（集团）有限公司董事会决议（公交董决（2017）49 号）

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》
2. 《中华人民共和国资产评估法》
3. 《中华人民共和国公司法》
4. 《中华人民共和国物权法》
5. 《中华人民共和国企业所得税法》
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）
7. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）
8. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（财企[2001]802 号）
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）

12. 《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）
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）
14. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例》
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》
17. 其它相关的法律法规文件

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230 号）
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）
6. 《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217 号）
7. 《资产评估准则—评估委托合同》（中评协[2011]230 号）
8. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）
12. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程
2. 其他权属文件

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《收益预测申报表》
2. 评估基准日银行存贷款基准利率
3. 企业提供的可行性研究报告
4. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料
5. 评估人员收集的其他资料

七、评估方法

本次评估对象为无形资产，具有鲜明的地域性，没有公开可比的案例，不宜用市场法评估。又因为该无形资产依附于公交汽车，是在车身外和内一定时间和范围允许做广告的权利，其价值与成本几乎没有关联，不因用成本法评估。该无形资产的价值是通过广告经营实现的，可以采用收益法评估。

(一) 评估方法简介

本次评估采用收益法。所谓收益法指通过被评估资产的未来预期收益并将其折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

本次评估所指收益是指利用公交车身经营广告业务，获得未来经营产生的净现金流量，以此评估公交车身媒体资源使用权价值。

净现金流量的计算：即本评估范围特定的广告载体每年所能获得的广告收入，扣除经营广告的成本费用和税金。

计算公式：公交车身广告媒体价值=∑年经营广告净现金流量×折现系数

公交车身广告净现金流量=广告经营收入-广告经营成本-广告经营费用-税金

折现率：折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。

本次评估通过对比公司分析的方法估算被评估资产期望投资回报率。

计算期：10年。

(二) 具体评估方法介绍

本次收益法评估采用现金流量折现法,通过对无形资产贡献收益的价值的评估来间接得到被评估无形资产的价值。

运用收益法,即用现金流的折现价值来确定资产的公平市场价值通常分为如下四个步骤:

1. 预期未来有限时间的现金流量;
2. 采用适当折现率将现金流折成现值,折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素。

收益法的基本计算原理可由下式推导出:

$$R = \frac{P_1 - P_0 + DCF_1}{P_0} \quad \text{其中:}$$

R: 为期望投资回报率;

P0: 为期初投资市场价值;

P1: 为一年后投资的市场价值;

DCF1: 为第一年年内的经营现金收益。

由上述公式我们可以得出下式:

$$P_0 = \frac{DCF_1}{1+R} + \frac{P_1}{1+R}$$

上述公式的含义是期初投资的市场价值等于第一年持有投资的经营现金收益的现值加期末市场价值的现值。

将上式进一步推广可以得到下列一般公式:

$$P_0 = \frac{DCF_1}{1+R} + \frac{DCF_2}{(1+R)^2} + \frac{DCF_3}{(1+R)^3} + \dots + \frac{DCF_n}{(1+R)^n} + \frac{P_n}{(1+R)^n}$$

$$\text{或: } P_0 = \sum_{i=1}^n \frac{DCF_i}{(1+R)^i} + \frac{P_n}{(1+R)^n}$$

上式实际上是收益法评估的基本公式,该基本公式可以解释为期初投资的市

场价值等于存续持有期间经营现金收益的现值和加上期末残值的现值。 n 为经营初期年限,一般为 5 年左右,但有时也会根据具体情况相应延长; P_n 为 n 年后企业价值,我们有时也称其为“残值”。对残值的估算,在持续经营假设条件下经常采用永续年金的方法。但永续年金并不是唯一的方法,有时也可以用 Gordon 增长模型的方法和比较的方法等。本次评估采用永续年金的处理方式。

对于本报告评估的无形资产,上式中 $DCF = \text{业务收入} - \text{业务成本} - \text{期间费用} - \text{所得税}$

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则,依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求,按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项,北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核,按被评估单位提交的资产清单,对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对,以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下:

(一) 接受委托及准备阶段

1.北京天健兴业资产评估有限公司于接受委托人的委托,从事本资产评估项目。在接受委托后,北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2.根据委托评估资产的特点,有针对性地布置盈利预测申报明细表,主要业务盈利情况调查表等,对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训,填写盈利预测申报明细表。

3.评估方案的设计

依据了解资产的特点,制定评估实施计划,确定评估人员,组成资产评估现场工作小组。

4.评估资料的准备

收集和整理评估对象市场相关信息、主要公交运营线路的调整运营信息、评估对象相关财务数据等。

(二) 现场清查阶段

1. 企业收入、成本等车辆运营线路车身在刊数量情况的调查

通过收集相关信息,对公交车身广告项运营业务的市场环境、未来车身广告业务所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

2. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划,结合实际情况确定的作价原则及估值模型,明确评估参数和价格标准后,参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

3. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场调查的情况以及所进行的必要的市场调查和测算,确定委托评估对象的收益现值法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核,经签字资产评估师最后复核无误后,由项目组完成并提交报告。

九、评估假设

1. 交易假设:假定所有待评估资产已经处在交易过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设:公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场,在这个市场上,买方和卖方的地位平等,都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易都是在自

愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 公交（汽车）在预测期内按现行运行线路、投入运行的车辆、时段持续运营，不会被其他的通行方式替代。

5. 公交沿线的区域状况不会出现退化，也不会出现降低运营线路广告投资价值的不利变化。

6. 委托方未来预测期内始终独家（统一）经营公交车身广告。

7. 公交车身使用权特指可在评估基准日委托方拥有的公交车身张贴广告的权利。

8. 委托方拥有的公交车身使用权的转让不会受到政府政策的限制，不存在法律障碍；被评估车身广告媒体使用权不存在产权争议和纠纷，不需要支付额外的费用；另外在现有的政治、法律和经济环境将无任何足以影响公交（汽车）广告市场的重大变动。

十、评估结论

在评估基准日经营假设前提下，经收益法评估，公交车身广告媒体未来 10 年的使用权价值评估结果为 68,210 万元，其中车身广告媒体资源 66,500 万元，车辆移动电视广告媒体资源 830 万元，车辆挂板广告媒体资源 880 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，

以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下,为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见,而不对其它用途负责。

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查,备案后方可正式使用。

(四) 本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除外。

(五) 评估人员对被评估单位的未来收益预测履行了必要的审慎分析程序,但评估结论并非对被评估单位未来年度利润实现的保证,亦非对被评估单位现有股东所作利润承诺实现的保证,提供真实、准确、完整的未来收益预测资料是被评估单位管理层的责任。评估人员提请报告使用者,关注未来年度预测收益对收益法评估结果的影响。

(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年,即评估基准日2016年12月31日至2017年12月30日止。当评估目的在有效期内实现时,要以评估结论作为价值的参考依据(还需结合评估基准日的期后事项的调整)。超过一年,需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为2017年6月18日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：



朱喜初

资产评估师：



高举

二〇一七年六月十八日