

北京市郊区旅游实业开发公司拟转让所持有的
北京城乡旅游汽车出租有限责任公司

26.89%股权项目

评 估 报 告

天圆开评报字[2016]第 1166 号

二〇一六年七月二十九日



北京天圆开资产评估有限公司

BEIJING TIANYUANKAI ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

地址：北京市海淀区中关村南大街乙 56 号方圆大厦 15 层

邮编：100044 电话：010-83914088 传真：010-83915190

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	5
一、 委托方、被评估单位、产权持有者及其他报告使用者	5
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型及其定义	14
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程及情况	22
九、 评估假设	25
十、 评估结论	27
十一、 特别事项说明	28
十二、 评估报告使用限制说明	29
十三、 评估报告日	30
附件目录	32

注册资产评估师声明

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收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，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，委托方及相关当事方提供的资料能够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。

北京市郊区旅游实业开发公司拟转让所持有的 北京城乡旅游汽车出租有限责任公司 26.89%股权项目 评估报告摘要

天圆开评报字[2016]第 1166 号

一、经济行为及评估目的：根据北京市郊区旅游实业开发公司经理办公会议（第 6 期），北京市郊区旅游实业开发公司拟将所持有的北京城乡旅游汽车出租有限责任公司 26.89%股权，转让给北京城乡贸易中心股份有限公司，股权转让采用协议转让的方式。为此，上述两方共同委托北京天圆开资产评估有限公司对所涉及的北京城乡旅游汽车出租有限责任公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为上述之经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：评估对象为北京城乡旅游汽车出租有限责任公司的股东全部权益价值，评估范围为北京城乡旅游汽车出租有限责任公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债等。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016 年 3 月 31 日。

五、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法对北京城乡旅游汽车出租有限责任公司的股东全部权益价值进行估算，最终采用资产基础法评估结论。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：我们根据国家有关资产评估法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法、收益法对北京城乡旅游汽车出租有限责任公司在评估基准日 2016 年 3 月 31 日股东全部权益价值进行了评估，经综合分析，最终采用资产基础法评估结论。北京城乡

旅游汽车出租有限责任公司于评估基准日股东全部权益价值为 2,104.37 万元，具体评估结果为：资产账面价值 3,963.50 万元，评估值 4,321.76 万元，评估增值 358.26 万元，增值率 9.04%；负债账面值 2,217.39 万元，评估值 2,217.39 万元，无评估增减值；净资产账面价值 1,746.11 万元，评估值 2,104.37 万元，评估增值 358.26 万元，增值率 20.52%。各类资产评估情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	2,148.60	2,148.60	-	-
非流动资产	2	1,814.90	2,173.16	358.26	19.74
其中：可供出售金融资产	3	358.62	362.98	4.36	1.22
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	47.50	46.66	-0.84	-1.77
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	1,398.88	1,753.60	354.72	25.36
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	9.91	9.91	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	3,963.50	4,321.76	358.26	9.04
流动负债	21	2,195.61	2,195.61	-	-
非流动负债	22	21.78	21.78	-	-
负债总计	23	2,217.39	2,217.39	-	-
净资产（所有者权益）	24	1,746.11	2,104.37	358.26	20.52

八、特别事项说明

(一) 北京城乡旅游汽车出租有限责任公司(甲方)于2001年9月1日与北京城乡贸易中心股份有限公司(乙方)签署《协议书》,以840万元,购买乙方持有的北京京通出租汽车公司股权。北京京通出租汽车公司原上级单位警通实业公司是武警系统的公司,属于军产,后划归地方,上级单位多次变更,京通公司的过户手续因此迟迟不能完成,警通实业公司仍是北京京通出租汽车公司名义上级单位。截止评估基准日,北京京通出租汽车公司账面资产总额7,171,400.81元,其中:流动资产4,001,060.26元,可供出售金融资产-股票697,944.94元,固定资产2,472,395.61元;负债账面值为3,615,768.12元,其中:流动负债3,509,249.39元,非流动负债106,518.73元。北京京通出租车汽车公司营业收入971,782.82元,营业成本569,207.85元,营业利润-3,918.94元,净利润162.95元。以上财务数据未经审计。北京京通出租车汽车公司实物资产为车辆,包括51辆出租汽车,9辆营运客车,5辆公务用轿车。

截止评估基准日,北京京通出租汽车公司的资产及管理经营权均为北京城乡旅游汽车出租有限责任公司实质控制,但由于无法完成工商变更手续,该项投资在往来款中挂账,本次评估按账面值确认评估值。

九、本评估报告的使用有效期:评估结论自评估基准日起至经济行为实现日一年内使用有效,即自2016年3月31日至2017年3月30日。评估基准日至经济行为发生日不到一年,但市场条件或资产状况发生重大变化时,评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值,应重新评估。

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。

北京市郊区旅游实业开发公司拟转让所持有的 北京城乡旅游汽车出租有限责任公司 26.89%股权项目 评估报告

天圆开评报字[2016]第 1166 号

北京市郊区旅游实业开发公司

北京城乡贸易中心股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司（以下简称‘我公司’）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以被评估单位持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法，为满足北京市郊区旅游实业开发公司拟转让北京城乡旅游汽车出租有限责任公司 26.89%股权的需要，对涉及的北京城乡旅游汽车出租有限责任公司股东全部权益价值在二〇一六年三月三十一日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他报告使用者

（一）委托方：北京市郊区旅游实业开发公司、北京城乡贸易中心股份有限公司

1、北京市郊区旅游实业开发公司

工商注册登记情况

名 称：北京市郊区旅游实业开发公司

住 所：北京市海淀区复兴路甲 23 号

法定代表人：王禄征

营业执照注册号：110108004100508

注册资本：26772.3 万元

实收资本：26772.3 万元

企业类型：全民所有制

经营期限：1985 年 04 月 01 日至长期有效

经营范围：日用百货、针纺织品、服装鞋帽、文化体育用品、工艺美术品、家用电子产品的技术开发、研制，旅游方面的咨询；接受委托从事物业管理。（未取得专项许可的项目除外）。（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。）

2、北京城乡贸易中心股份有限公司

工商注册登记情况

名 称：北京城乡贸易中心股份有限公司

住 所：北京市海淀区复兴路甲 23 号

法定代表人：王禄征

营业执照注册号：110000005007116

注册资本：31680.4949 万元

实收资本：31680.4949 万元

企业类型：其他股份有限公司（上市）

经营期限：1996 年 11 月 15 日至 2049 年 11 月 14 日

经营范围：许可经营项目： 批发兼零售预包装食品、散装食品（含熟食；现场制售：面包、月饼、糕点、裱花蛋糕）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；销售煤炭及制品；零售药品、烟、国家正式出版发行的国内版书刊和音像制品；零售出租公开发行的国内版电子出版物；出租国家正式出版的节目录像带；利用本公司车辆为客户提供运输服务；餐饮服务；住宿服务；保险兼业代理。

一般经营项目： 物资供销业、仓储业、日用品修理业、群众文化事业；组织展览；经济信息、商业企业管理咨询；办公设备租赁；电子计算机的技术开发、技术咨询；购销粮油、针纺织品、百货、日用杂品、五金交电化工、石油制品、农业生产资料（不含化肥、农膜、农药）、民用建材、工艺美术品、家具、花鸟鱼虫、计算机外部设备、饮食炊事机械、制冷空调设备、劳保用品；销售手持移动电话机、对讲机、遥控玩具、无线话筒、儿童玩具对讲机；零售黄金饰品；柜台、场地出租；刻字服务；彩色扩印；经营本系统商品的进出口业务；接受本系统单位的委托代理

出口业务；承办中外合资经营、合作生产、“三来一补”、易货贸易及转口贸易业务；眼镜验光配镜。

公司概况

北京城乡贸易中心股份有限公司于 1992 年 11 月成立，注册资本为 31680.4949 万元，股票代码为 600861，控股方为北京市郊区旅游实业开发公司，系北京市国有资产监督管理委员会下属一级企业。

主要股东及持股情况

编号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	股本性质
1	北京市郊区旅游实业开发公司	106088000	33.49	流通 A 股
2	孙敏	15840300	5	流通 A 股
3	中国建设银行股份有限公司-中欧永裕混合型证券投资基金	6653870	2.1	流通 A 股
4	广发银行股份有限公司-中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	6509060	2.05	流通 A 股
5	中国农业银行-华夏平稳增长混合型证券投资基金	3150000	0.99	流通 A 股
6	中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	2800000	0.88	流通 A 股
7	中国银行股份有限公司-嘉实研究精选股票型证券投资基金	2282240	0.72	流通 A 股
8	卫晓岩	2260600	0.71	流通 A 股
9	中国农业银行股份有限公司-交银施罗德成长混合型证券投资基金	1900600	0.6	流通 A 股
10	陈升	1667900	0.53	流通 A 股

(二) 被评估单位：北京城乡旅游汽车租赁有限责任公司（以下简称“北京城乡旅游汽车租赁公司”）

1. 工商注册登记情况

名 称：北京城乡旅游汽车租赁有限责任公司

住 所：北京市朝阳区东直门外六公坟四元桥东

法定代表人：郑军

营业执照注册号：110105005125229

注册资本：774.14 万元

实收资本：774.14 万元

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：1998 年 02 月 23 日至 2028 年 02 月 22 日

经营范围：汽车客运服务；销售电器设备、汽车配件、仪器仪表、电子计算机及外部设备、五金交电、办公设备；信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后的内容开展经营活动。）

2. 企业简介

北京城乡旅游汽车出租有限责任公司成立于 1998 年 2 月，公司现有员工近 543 人，共有运营车辆 382 辆，其中：大、中型运营客车共 59 辆，包括金龙 51 座、39 座、35 座、21 座等；出租小客车 323 辆（41 辆更新中未在固定资产列示），主要为伊兰特轿车，2015 年开始更新的车型为绅宝 D50。

北京城乡旅游汽车出租有限责任公司主要从事旅游接待；各类团体会议；观光、休闲旅游用车以及乘客各种出现服务。公司的经营模式是：运营车辆采用承包制，按月向公司缴纳承包款。

公司组织机构严格按照《公司法》的规范要求，设有董事会、监事会。经营机构下设“一室二部”即：综合办公室、财务部、安全业务部；运营管理部门分为三个小车队、一个大车队。

公司下属控股公司共 1 个，为北京天和诚汽车修理有限公司，投资成本 75.00 万元，股权比例占 95%。

3. 公司股本结构及变更情况

北京城乡旅游汽车出租有限责任公司成立于 1998 年 2 月，设立登记时注册资本为人民币 2,066.70 万元，其中北京城乡贸易中心股份有限公司以货币资金出资 1,461.02 元，占注册资本的 70.694%；北京市郊区旅游实业开发公司以货币资金出资 500 元，占注册资本的 24.193%；北京市国有资产经营公司以货币资金出资 105.68 元，占注册资本的 5.113%。

2007 年 7 月 14 日，根据北京城乡旅游汽车出租有限责任公司章程、股东会决议及股权转让协议，北京城乡旅游汽车出租有限责任公司拟将其注册资本 2066.7 万元减少为 774.14 万元；北京市郊区旅游实业开发公司拟将其对北京城乡旅游汽车出租有限责任公司所持部分股权分别转让给北京城乡贸易中心股份有限公司及李青山

等 32 位自然人。其中：北京城乡贸易中心股份有限公司出资 379.330348 万元占出资比例 49%、北京市郊区旅游实业开发公司出资 208.143981 万元占出资比例 26.887%、北京市国有资产经营公司出资 39.581961 万元占出资比例 5.113%、李青山出资 15.48287 万元，出资比例的 2%、郑军和张小雄各出资 9.289723 万元，分别占出资比例的 1.2%，吴金、王涛、王宏分别出资 7.741436 万元，分别占出资比例 1%、赵晶伟、吴永茂、刘源沛、刘平、李保和、王旭东、王东彪、朱向东各出资 5.806076 万元、占出资比例 0.75%、张凡富出资 3.870718 万元，占出资比例 0.5%、张志敏、张福春、胡雅丽、陆有霞、黄丽萍、赵玉梅、王跃伟、曹东平、戴争立、杨平、芦毓霖、尹占良、刘邵平、连雅玲、陈克亮、陈国奎、张辉各出资 2.322431 万元，占出资比例 0.3%。

本次变更经北京嘉信达会计师事务所 2000 年 7 月 14 日（2000）嘉信达验字第 154 号验资报告审验。

截至评估基准日，注册资本人民币 774.14 万元，实收资本人民币 774.14 万元，其股权结构、出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	出资额	出资比例（%）
1	北京城乡贸易中心股份有限公司	净资产	379.330348	49.00
2	北京市郊区旅游实业开发公司	净资产	208.143981	26.89
3	李青山	净资产	17.576017	2.27
4	张小雄	净资产	9.289723	1.20
5	吴金	净资产	7.741436	1.00
6	王涛	净资产	7.741436	1.00
7	王宏	净资产	7.741436	1.00
8	赵晶伟	净资产	7.741436	1.00
9	刘源沛	净资产	61.322622	7.92
10	刘平	净资产	5.806076	0.75
11	李保和	净资产	5.806076	0.75
12	王旭东	净资产	5.806076	0.75
13	王东彪	净资产	5.806076	0.75
14	朱向东	净资产	6.406076	0.83
15	张凡富	净资产	3.870718	0.50
16	张福春	净资产	2.322431	0.30
17	胡雅丽	净资产	2.322431	0.30
18	陆有霞	净资产	2.622431	0.34
19	赵玉梅	净资产	2.322431	0.30
20	王跃伟	净资产	2.322431	0.30
21	曹东平	净资产	2.622431	0.34
22	戴争立	净资产	2.622431	0.34
23	杨平	净资产	2.622431	0.34
24	芦毓霖	净资产	2.322431	0.30

25	刘邵平	净资产	2.622431	0.34
26	连雅玲	净资产	2.322431	0.30
27	陈克亮	净资产	2.322431	0.30
28	陈国奎	净资产	2.322431	0.30
29	张辉	净资产	2.322431	0.30
合 计			774.144	100.00

4. 近三年及评估基准日资产、财务、经营状况

北京城乡旅游汽车出租有限责任公司 2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-3 月资产财务经营状况如下：

资产、财务、经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 03 月 31 日
总资产	3,697.69	3,864.94	4,010.78	3,963.50
净资产	1,497.86	1,634.79	1,775.65	1,746.11
项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
主营业务收入	2,970.21	2,976.15	3,090.40	700.74
利润总额	450.97	459.33	459.97	49.81
净利润	338.77	345.44	345.62	36.59

2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-3 月财务报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具了瑞华审字[2014]01970040 号、瑞华审字[2015]01970035 号和瑞华审字[2016]01970057 号、瑞华专审字[2016]01970088 号无保留意见的审计报告。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的股东，其中北京城乡贸易中心股份有限公司持有北京城乡旅游汽车出租有限责任公司 49%的股权，北京市郊区旅游实业开发公司持有北京城乡旅游汽车出租有限责任公司 26.89%的股权。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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

根据北京市郊区旅游实业开发公司经理办公会议（第6期），北京市郊区旅游实业开发公司拟将所持有的北京城乡旅游汽车出租有限责任公司26.89%股权，转让给北京城乡贸易中心股份有限公司，股权转让采用协议转让的方式。为此，上述两方共同委托北京天圆开资产评估有限公司对所涉及的北京城乡旅游汽车出租有限责任公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）本次评估的对象为北京城乡旅游汽车出租有限责任公司截至评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是北京城乡旅游汽车出租有限责任公司的全部资产及负债。

本次评估的对象为北京城乡旅游汽车出租有限责任公司截至评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是北京城乡旅游汽车出租有限责任公司申报的全部资产及负债。

本次评估以瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的账面价值作为评估的基础，截至评估基准日的账面资产总值39,635,030.63元，其中：流动资产21,485,983.26元，可供出售金融资产3,586,185.13元，长期投资475,000.00元，固定资产13,988,769.60元，递延所得税资产99,092.64元；截至评估基准日账面负债总值22,173,911.37元，其中：流动负债21,956,108.79元，非流动负债217,802.58元。具体评估范围见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	21,485,983.26
2	货币资金	14,350,962.64
3	交易性金融资产	-
4	应收票据	-
5	应收账款	43,416.32
6	预付款项	558,404.41
7	应收利息	-
8	应收股利	11,465.84
9	其他应收款	6,521,734.05

10	存货	-
11	一年内到期的非流动资产	-
12	其他流动资产	-
13		
14	二、非流动资产合计	18,149,047.37
15	可供出售金融资产	3,586,185.13
16	持有至到期投资	-
17	长期应收款	-
18	长期股权投资	475,000.00
19	投资性房地产	-
20	固定资产	13,988,769.60
21	在建工程	-
22	工程物资	-
23	固定资产清理	-
24	生产性生物资产	-
25	油气资产	-
26	无形资产	-
27	开发支出	-
28	商誉	-
29	长期待摊费用	-
30	递延所得税资产	99,092.64
31	其他非流动资产	-
32		
33	三、资产总计	39,635,030.63
35	四、流动负债合计	21,956,108.79
36	短期借款	-
37	交易性金融负债	-
38	应付票据	-
39	应付账款	-
40	预收款项	60,528.72
41	应付职工薪酬	2,421,739.83
42	应交税费	267,874.85
43	应付利息	-
44	应付股利	2,769,290.09
45	其他应付款	16,436,675.30
46	一年内到期的非流动负债	-
47	其他流动负债	-
48		
49	五、非流动负债合计	217,802.58
50	长期借款	-
51	应付债券	-
52	长期应付款	-
53	专项应付款	-
54	预计负债	-

55	递延所得税负债	217,802.58
56	其他非流动负债	-
57		
58	六、负债总计	22,173,911.37
59		
60	七、净资产（所有者权益）	17,461,119.26

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）于某 2016 年 4 月 30 日出具了瑞华专审字[2016]01970088 号无保留意见的审计报告。

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。

（二）委估主要资产权利、经济及物理状况

本次评估范围中的主要资产为固定资产。

1、资产权利状况

列入评估范围的设备类资产为车辆和电子设备，电子设备的购置发票及购置合同较为齐全，产权清晰，车辆证载权利人为北京城乡旅游汽车出租有限责任公司。

列入评估范围的车辆中有 16 辆为代管车辆，分别由北京大众旅游有限责任公司、北京大地国际旅行社有限责任公司、北京北汽国际旅行社出资购买，交由北京城乡旅游汽车出租有限责任公司代为管理，车辆行驶证登记的权利人为北京城乡旅游汽车出租有限责任公司。车辆在固定资产科目核实，对应金额在其他应付款中挂账。北京大众旅游有限责任公司、北京大地国际旅行社有限责任公司、北京北汽国际旅行社并享有营运收益，向北京城乡旅游汽车出租有限责任公司缴纳管理费，具体明细如下表：

序号	车辆牌号	车辆名称 及规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	账面价值		备注
							原值	净值	
1	B03799	现代客车 HK6113A	现代客车	辆	1	2004/8/1	911,795.00	45,589.75	北汽
2	京 B/05885	合客 HK6860C	安徽江淮客车	辆	1	2005/5/1	245,000.00	12,250.00	大众
3	京 B/05887	合客 HK6862C	安徽江淮客车	辆	1	2005/4/1	245,000.00	12,250.00	大众
4	京 B/04471	合客 HK6860C1	安徽江淮客车	辆	1	2006/6/1	282,000.00	14,100.00	大众
5	京 B/04472	合客 HK6860C1	安徽江淮客车	辆	1	2006/6/1	282,000.00	14,100.00	大众
6	京 B/05888	苏州金龙 KLQ6793	苏州金龙客车	辆	1	2005/4/1	200,000.00	10,000.00	大众
7	京 B/04473	金龙 KLQ6856Q	苏州金龙客车	辆	1	2006/5/1	236,000.00	11,800.00	大众
8	京 B/04474	金龙 KLQ6109Q	苏州金龙客车	辆	1	2006/5/1	415,000.00	20,750.00	大众
9	京 B/04475	金龙 KLQ6109Q	苏州金龙客车	辆	1	2006/5/1	415,000.00	20,750.00	大众
10	京 B/04476	金龙 KLQ6109Q	苏州金龙客车	辆	1	2006/5/1	415,000.00	20,750.00	大众
11	京 B/04477	金龙 KLQ6720B1	苏州金龙客车	辆	1	2006/5/1	153,000.00	7,650.00	大众

12	京 B04510	金旅 XML6106EN	厦门金旅	辆	1	2005/6/1	350,000.00	17,500.00	大地
13	京 B04509	柯斯达 SCT6700RZB54L	上海大众斯柯达	辆	1	2005/6/1	342,500.00	17,125.00	大地
14	京 B04706	柯斯达 SCT6700RZ854L	上海大众斯柯达	辆	1	2006/3/1	342,500.00	17,125.00	大地
15	京 B07798	金龙 KLQ6856QE3	苏州金龙客车	辆	1	2008/4/1	329,743.00	16,487.15	北汽
16	京 B08699	金龙 KLQ6856QE3	苏州金龙客车	辆	1	2008/7/1	327,765.00	16,388.25	北汽
	合计			辆	16		5,492,303.00	274,615.15	

截至评估基准日设备类资产，未见有抵押、担保等他项权利设定，亦未见有诉讼事宜。

2、经济及物理状况

(1) 电子设备 75 项，为电脑、打印机、复印机、空调等办公用设备，正常使用。

(2) 车辆共 350 辆，其中：营运出租车共 282 辆，主要为伊兰特轿车，营运大、中型客车共 59 辆，包括金龙 51 座、39 座、35 座、21 座等，机关公务用车 9 辆，主要是小轿车，截止评估基准日车辆均在年检有效期内，能正常行驶。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的其他无形资产类型、数量、法律权属状况等

本次评估未发现北京城乡旅游汽车出租有限责任公司账面记录或未记录的其他无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至基准日 2016 年 3 月 31 日，北京城乡旅游汽车出租有限责任公司申报评估的范围内无表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本项目所有评估工作均由北京天圆开资产评估有限公司完成，不存在引用其他机构出具报告的情况。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接受

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。该价值类型的选择符合评估目的的需要。

五、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日是二〇一六年三月三十一日。

（二）评估基准日是根据本次评估的特定目的，综合考虑资产规模、资产清查等基础工作量大小、预计工作所需时间、合规性等因素，由委托方确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、根据北京市郊区旅游实业开发公司经理办公会议（第 6 期）

2、北京城乡贸易中心股份有限公司经理办公会会议纪要。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

2. 《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）；

3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；

4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；

5. 《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（2005 年）；

6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；

7. 《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）；

8. 《财政部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的意见》（国办发[2001]102 号）；

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

10. 北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于印发《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》京国资发〔2008〕5号；

11. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）资产评估准则

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. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协〔2007〕189号，中评协〔2011〕230号）；
4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
5. 《资产评估准则——评估报告》（中评协〔2007〕189号，中评协〔2011〕230号）；
6. 《资产评估准则——机器设备》（中评协〔2007〕189号）；
7. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
8. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号，中评协〔2011〕230号）；
11. 《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号，2011年12月30日）；
12. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；

（四）权属依据

1. 机动车辆行驶证；
2. 设备购置合同、发票等；
3. 下属长期投资单位投资协议、被投资单位章程、验资报告、出资证明等产权证明文件；
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 科学技术文献出版社出版的《资产评估常用数据与参考手册》；
2. 商务部、发展改革委、公安部 and 环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》（2013 年 5 月 1 日起实施）；

3. 《关于调整北京市出租汽车报废年限的通告》;
4. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
5. 财政部国家税务总局 2015 年 9 月 29 日《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》财税【2015】104 号;
6. 搜狐汽车;
7. IT 网上报价;
8. 太平洋汽车网报价及车辆供销商提供的报价;
9. 生产厂家及代理公司调查和询价;
10. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 评估基准日会计报表及审计报告;
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
3. 其他参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》的规定,企业价值评估的基本方法包括市场法、资产基础法和收益法。在评估过程中,应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关性,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的市场法,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,确定评估对象价值的评估方法;收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路;资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

受国内流通市场条件的限制,我们无法取得足够的、可参照的、类似的在现金流量、增长潜力、风险、技术和经营等方面与被评估单位类似交易案例资料,不具备市场法评估的比较条件,在确定被评估单位的股东全部权益价值时,无法采用市场法进行评估。

针对本次评估的特定目的以及收集掌握的资料情况,我们认为被评估单位经营较稳定,能够对未来状况进行合理预测,故适合采用收益法进行评估。

由于委估资产的明细清册较易取得，各项资产的价值均可通过市场调查等方式获取，故适合采用资产基础法进行评估。

资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = $\sum$ 各项资产评估值 - $\sum$ 各项负债评估值

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用了不同的评估方法。各项资产评估方法简介：

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

对货币资金的评估，评估人员通过对申报单位评估基准日库存现金进行监盘；对银行存款及其他货币资金审阅了其基准日的银行对账单、贷款卡信息、银行余额调节表并函证；对其他货币资金，为股票账户余款，评估人员核对了账户对账单。经核实，货币资金账实相符，本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

2. 应收账款、其他应收款

评估人员核对了明细表与明细账、会计报表的金额，通过函证、查证等方法清查核实，在清查核实的基础上，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，根据具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计。对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%。本次评估以核实后账面价值减去评估风险损失后的余额确定为评估值，坏账准备评估为零。

3. 预付账款

主要通过判断其形成取得实物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值，本

次评估中未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物情况等，以核实后的账面值作为评估值。

4. 应收股利

应收股利账面值为控股子公司北京天和诚汽车修理有限公司 2006 年、2007 年两年的股利，我们按核实后账面值确认评估值。

（二）可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产—股票

可供出售金融资产—股票为企业购买的股票，评估人员取得了评估基准日股票账户对账单，对每支股票进行核对，根据评估基准日收盘价×持股数量确定评估值。

2. 可供出售金融资产—其他

可供出售金融资产—其他为企业持有的北京城贸物业管理有限责任公司 5%股权。

评估人员对企业的长期投资单位实施了必要的清查程序，收集相关文件，了解相关情况，并抽取部分凭证进行验证。评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等。

对北京城贸物业管理有限责任公司的持股比例为 5%，对该投资的评估，依据北京天圆开资产评估有限公司出具的《北京市郊区旅游实业开发公司拟转让其持有的北京城贸物业管理有限责任公司股权项目评估报告》，评估报告号为天圆开评报字[2016]第 1134 号，该评估报告基准日为 2016 年 3 月 31 日，以评估净资产 3,872,735.38 元，乘以持股比例确认评估值。

（三）关于长期股权投资的评估

截至评估基准日，北京城乡旅游汽车出租有限责任公司拥有 1 家控股子公司——北京天和诚汽车修理有限公司，评估人员取得了被投资单位的章程、验资报告等资料，查验长期股权投资权属真实性。

本次对北京天和诚汽车修理有限公司的投资，以被投资单位整体评估后的净资产乘以北京城乡旅游汽车出租有限责任公司持有的股权比例作为评估值。

（四）关于固定资产——机器设备类的评估

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。列入评估范围的设备采用成本法、市场法进行评估。

（1）成本法

即以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。公式：

评估价值=重置全价×综合成新率

1) 车辆重置全价

根据车辆市场信息、搜狐汽车等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

2) 电子设备重置全价

根据市场信息及 IT 网上报价等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价：

重置全价=购置价

3) 综合成新率的确定

① 车辆综合成新率的确定

对运营车辆，根据商务部、发展改革委、公安部 and 环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》（2013 年 5 月 1 日起实施），《关于调整北京市出租汽车报废年限的通告》（2015 年 5 月 1 日起实施），按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即：

使用年限成新率 $R1 = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$

行驶里程成新率 $R2 = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$

成新率 $R3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

对非营运车辆，新率采用理论成新率和勘察成新率综合计算确定。

A. 理论成新率

根据商务部、发展改革委、公安部 and 环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强

制报废标准规定》（2013 年 5 月 1 日起实施），《关于调整北京市出租汽车报废年限的通告》（2015 年 5 月 1 日起实施）按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即：

使用年限成新率 $R1 = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$

行驶里程成新率 $R2 = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$

理论成新率 $R3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

B. 勘查成新率

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素经过综合分析打分，确定车辆现场勘查成新率 $R4$ 。

综合成新率 $R = \text{理论成新率 } R3 \times \text{权数} + \text{现场勘查成新率 } R4 \times \text{权数}$

② 电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

4) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 $\times$ 综合成新率

(2) 市场法

对已经停产的车辆，采用市场法进行评估。

市场法即以选取市场上与委估车辆相似并且正常出售的二手汽车参照，并对这些因素逐项进行修正调整，由此确定被评估设备价值。该方法适用于无法获得基本相同的市场参照物的情况下，以相似的参照物作为分析调整的基础。

评估值 = 参照物价值 $\times$ 修正系数

- ① 首先对被评估对象进行鉴定，了解被评估对象的基本情况；
- ② 对二手设备市场进行调研，确定与被评估对象较接近的市场参照物；
- ③ 确定调整因素，进行差异调整；
- ④ 计算评估值。

(3) 托管车辆的评估

在固定资产核算的托管车辆，账面净值同时在其他应付款中挂账，本次评估按

账面值确认评估值。

（四）递延所得税资产的评估

递延所得税资产，为应收款项计提坏账准备引起的所得税计算差异，该差异在企业未来可以转回。故以核实后账面值作为评估值。

（五）关于负债的评估

本次评估的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括预收账款、应付职工薪酬、应交税金、应付股利和其他应付款；非流动负债为递延所得税负债。对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，经核实后为被评估单位评估基准日实际应承担的债务，故以账面价值作为评估值。

收益法

（一）概述

本次评估目的是为确定北京城乡旅游汽车出租有限责任公司在评估基准日的股东全部权益价值。北京城乡旅游汽车出租有限责任公司的财务核算比较规范；资产经营和财务数据资料可信度较高；未来收益和风险可以预测。根据国际国内股权价格评估惯例以及《评估准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法(DCF)评估北京城乡旅游汽车出租有限责任公司的股东全部权益价值。

（二）评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计模拟的会计报表口径估算其权益资本价值，即首先按收益途径采用现金流量折现法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上其对外长期投资的权益价值以及基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业整体价值，由于企业无付息负债，因此企业整体价值即为股东的全部权益价值。

本次评估的具体思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和经营业务，按照最近几年的历史经营状况和业务类型等估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

（2）将纳入评估范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的应收、应付股利等现金类资产和负债；呆滞或闲置设备；暂时闲置未利用

的无形资产土地、未计及收益的在建工程等，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独估算其价值；

(3) 由上述各项资产和负债价值的估算加和，得到评估对象的企业整体价值，企业无付息负债，即得出企业的股东全部权益价值。

(三) 评估模型与基本公式

本次估值选用的基本模型和公式为：

$$A=P+\sum C_i+M \quad (1)$$

A：权益资本价值；

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{(1+r)^n r} \quad (2)$$

式中：

R_i：未来第 i 年的企业自由现金流量；

R_n：未来永续期的企业自由现金流量；

r：折现率；

M：对外长期投资价值；

$\sum C_i$ ：基准日的溢余性或非经营性资产价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (3)$$

式中：

C₁：基准日溢余性资产价值；

C₂：基准日非经营性资产价值。

(四) 未来收益

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$R = \text{净利润} + \text{折旧和摊销} + \text{利息费用（扣除所得税影响后）} - \text{资本性支出} - \text{追加营运资金}$ (4)

(五) 收益期

经分析被评估单位历史经营情况及对未来该企业所在行业情况、企业本身的发展情况，无理由认为企业将在未来的某个时间会停止经营，故本次评估假设企业可

以永续经营。

（六）预测期

经分析北京城乡旅游汽车出租有限责任公司目前及未来的生产经营情况及盈利模式，五年基本能够达到稳定，故确定其预测期为五年。

（七）预测期后价值

预测期后每年收益保持与预测期第五年等额的自由现金流量。

（八）折现率

企业无付息负债，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 R_e 。

基本公式：

$$R_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + \Delta \quad (5)$$

式中： R_f ---目前的无风险利率；

β ---权益的系统风险系数；

$(R_m - R_f)$ ----市场风险溢价；

Δ ----企业个别风险报酬率。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 2016年4月21日，委托方在北京召开本项目中介机构协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估对象和评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2. 2016年4月25日，我公司项目组负责人赴现场配合被评估企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。随后评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，并按照资产评估准则及资产评估工作的需要，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2016年4月25日至5月3日。主要工作如下：

1. 听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。
2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。
3. 根据资产清查评估申报明细表，按评估准则和评估规范的要求，对固定资产进行了全面清查核实；对流动资产中的存货类实物资产进行了重点监盘。
4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。
5. 对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料、购置合同；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；
6. 收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；收集被评估企业的历史沿革、现状和前景以及盈利预测资料；收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；收集被评估企业资产配置和使用情况说明，包括对非经营性资产、负债和溢余资产及其相关收入和支出。
7. 对企业提供的权属资料进行查验；
8. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；
9. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2016年5月4日至5月20日对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

（四）提交报告阶段

1. 在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告。
2. 本阶段的工作时间为2016年5月21日至7月29日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 持续经营假设

本次评估以持续经营为前提，持续经营在此是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，不会因其资质等原因对生产经营产生影响，并在可预见的未来，不会发生重大改变；

2. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

3. 交易假设

交易假设是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。

4. 公开市场假设

公开市场假设，是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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化，基于现有的国家法律、法规、经济政策以及金融政策，不考虑今后的不可预测的重大变化；

2. 本次收益法估算不考虑通货膨胀因素的影响；

3. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；

4. 公司未来的经营管理班子尽职，能正常发挥委估资产生产经营功能并保持持续经营；

5. 企业会计政策与核算方法无重大变化；

6. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

7. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估企业股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响；

8. 被评估企业和委托方提供的与评估相关的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

上述假设条件不成立或发生重大变化将使评估结论不成立或对其产生重大影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了必要的程序，采用资产基础法、收益法对北京城乡旅游汽车出租有限责任公司在评估基准日 2016 年 3 月 31 日股东全部权益价值进行了评估，经综合分析得出评估结论：

（一）资产基础法评估结果

北京城乡旅游汽车出租有限责任公司于评估基准日股东全部权益价值为 2,104.37 万元，具体评估结果为：资产账面价值 3,963.50 万元，评估值 4,321.76 万元，评估增值 358.26 万元，增值率 9.04%；负债账面值 2,217.39 万元，评估值 2,217.39 万元，无评估增减值；净资产账面价值 1,746.11 万元，评估值 2,104.37 万元，评估增值 358.26 万元，增值率 20.52%。各类资产评估情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	2,148.60	2,148.60	-	-
非流动资产	2	1,814.90	2,173.16	358.26	19.74
其中：可供出售金融资产	3	358.62	362.98	4.36	1.22
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	47.50	46.66	-0.84	-1.77
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	1,398.88	1,753.60	354.72	25.36
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	



生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	-	-	-	
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	9.91	9.91	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	3,963.50	4,321.76	358.26	9.04
流动负债	21	2,195.61	2,195.61	-	-
非流动负债	22	21.78	21.78	-	-
负债总计	23	2,217.39	2,217.39	-	-
净资产（所有者权益）	24	1,746.11	2,104.37	358.26	20.52

（二）收益法评估结果

经采用收益法对北京城乡旅游汽车出租有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日 2016 年 3 月 31 日，北京城乡旅游汽车出租有限责任公司的股东全部权益价值为 2,474.64 万元。

（三）评估结果的最终选取

收益法中包含房租收入，由于房屋为临时建筑，根据规划文件，这些临时性建筑规划需要时随时可无条件拆除，这对未来收益的不确定性影响较大，相对而言，资产基础法更为稳健的从资产构建角度客观地反映了北京城乡旅游汽车出租有限责任公司净资产的市场价值。本次评估的目的为股权转让提供价值参考意见，选择资产基础法评估结果能为股权转让打下坚实的基础。

通过以上分析，我们选用资产基础法作为本次股权转让价值参考依据。由此得到北京城乡旅游汽车出租有限责任公司股东全部权益在基准日时点的价值为 2,104.37 万元。

此评估结论根据以上评估工作得出，评估结论详细情况见评估明细表。

十一、 特别事项说明

（一）北京城乡旅游汽车出租有限责任公司（甲方）于 2001 年 9 月 1 日与北京

城乡贸易中心股份有限公司（乙方）签署《协议书》，以 840 万元，购买乙方持有的北京京通出租汽车公司股权。北京京通出租汽车公司原上级单位警通实业公司是武警系统的公司，属于军产，后划归地方，上级单位多次变更，京通公司的过户手续因此迟迟不能完成，警通实业公司仍是北京京通出租汽车公司名义上级单位。截止评估基准日，北京京通出租汽车公司账面资产总额 7,171,400.81 元，其中：流动资产 4,001,060.26 元，可供出售金融资产-股票 697,944.94 元，固定资产 2,472,395.61 元；负债账面值为 3,615,768.12 元，其中：流动负债 3,509,249.39 元，非流动负债 106,518.73 元。北京京通出租车汽车公司营业收入 971,782.82 元，营业成本 569,207.85 元，营业利润-3,918.94 元，净利润 162.95 元。以上财务数据未经审计。北京京通出租车汽车公司实物资产为车辆，包括 51 辆出租汽车，9 辆营运客车，5 辆公务用轿车。

截止评估基准日，北京京通出租汽车公司的资产及管理经营权均为北京城乡旅游汽车出租有限责任公司实质控制，但由于无法完成工商变更手续，该项投资在往来款中挂账，账面金额为 3,585,981.29 元，本次评估按账面值确认评估值。

（二）本次评估未考虑流动性对评估结论的影响。

（三）评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

2. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力

和其它不可抗力对评估结论的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到相关部门的批准。

（三）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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。

（五）评估报告应取得上级主管部门备案核准后方具备法律效力。

（六）按现行有关规定，评估结论自评估基准日至经济行为实现日一年内使用有效，即自2016年3月31日至2017年3月30日。评估基准日至经济行为发生日不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇一六年七月二十九日

(此页无正文，为签字盖章专用页)

资产评估机构法定代表人:

注册资产评估师

资产评估师
詹朝晖
11030096

注册资产评估师

资产评估师
虞明华
11130096

北京天圆开资产评估有限公司

二〇一六年七月二十九日

附 件 目 录

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 北京城乡旅游汽车出租有限责任公司审计报告（复印件）；
3. 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
4. 委托方和被评估单位产权登记证（复印件）；
5. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件（复印件）；
6. 被投资单位营业执照、公司章程；
7. 委托方和被评估单位的承诺函；
8. 签字注册资产评估师的承诺函；
9. 北京天圆开资产评估有限公司企业法人营业执照副本（复印件）；
10. 北京天圆开资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
11. 签字注册资产评估师资格证书（复印件）；
12. 资产评估业务约定书（复印件）。

注册资产评估师承诺函

北京市郊区旅游实业开发公司、北京城乡贸易中心股份有限公司

受贵公司委托，我们为北京市郊区旅游实业开发公司拟将所持有的北京城乡旅游汽车出租有限责任公司 26.89% 股权，转让给北京城乡贸易中心股份有限公司。对所涉及的北京城乡旅游汽车出租有限责任公司的股东全部权益价值，以 2016 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

资产评估师
唐朝晖
11030096

注册资产评估师：

资产评估师
虞明华
11130096

二〇一六年七月二十九日