

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京金隅集團股份有限公司

BBMG Corporation*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2009)

海外監管公告

本公告乃北京金隅集團股份有限公司(「本公司」)按香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條發出。

茲載列本公司於二零一八年六月二十八日在中華人民共和國上海證券交易所網站刊登之《北京金隅集團有限責任公司擬將持有的北京東陶有限公司30%股權轉讓給北京金隅股份有限公司項目評估報告》，僅供參閱。

承董事會命
北京金隅集團股份有限公司
主席
姜德義

中國北京，二零一八年六月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為姜德義、曾勁、吳東及鄭寶金；本公司非執行董事為郭燕明及于仲福；及本公司獨立非執行董事為王光進、田利輝、唐鈞及魏偉峰。

* 僅供識別

北京金隅集团有限责任公司
关于拟将持有的北京东陶有限公司 30%股权
转让给北京金隅股份有限公司项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2017]第 010241 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：2017 年 11 月 02 日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、 委托人、被评估单位、委托合同约定的其他资产评估报告使用者	5
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	13
四、 价值类型及其定义	16
五、 评估基准日	16
六、 评估依据	17
七、 评估方法	20
八、 评估程序实施过程和情况	29
九、 评估假设	31
十、 评估结论	32
十一、 特别事项说明	34
十二、 资产评估报告使用限制说明	37
十三、 资产评估报告日	37
十四、 评估机构和资产评估师签章	38
资产评估报告附件	39

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。

资产评估报告摘要

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。

北京金隅集团有限责任公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北京金隅集团有限责任公司的委托，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，对北京金隅集团有限责任公司拟进行股权转让所涉及的北京东陶有限公司股东全部权益，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：

一、评估目的：北京金隅集团有限责任公司拟将持有的北京东陶有限公司 30%股权转让给北京金隅股份有限公司。需对所涉及的北京东陶有限公司股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为，经北京金隅集团有限责任公司董事会二〇一七年第五次会议决议《关于集团拟向金隅股份出售部分子企业股权及资产的议案》文件批复。

二、评估对象：北京东陶有限公司股东全部权益价值。

三、评估范围：北京金隅集团有限责任公司拟进行股权转让所涉及的北京东陶有限公司全部资产及负债，具体包括流动资产(货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货)，非流动资产(固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产)，流动负债(应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款)，非流动负债(递延所得税负债)。

四、评估基准日：2017 年 06 月 30 日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：本资产评估报告具体结论如下：

1、资产基础法

截止评估基准日 2017 年 6 月 30 日，在持续经营条件下，北京东陶有限公司经审计的总资产账面价值 34,018.15 万元，总负债账面价值 7,816.84 万元，净资产账面价值 26,201.31 万元。经资产基础法评估，北京东陶有限公司总资产评估价值 44,298.36 万元，增值 10,280.21 万元，增值率 30.22%；总负债评估价值 7,816.84 万元，无增减值变化；净资产评估价值 36,481.52 万元，增值 10,280.21 万元，增值率 39.24%。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

被评估单位：北京东陶有限公司

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	22,755.13	23,244.66	489.53	2.15
非流动资产	11,263.02	21,053.70	9,790.68	86.93
其中：固定资产	9,888.67	12,875.81	2,987.14	30.21
在建工程	583.19	466.14	-117.05	-20.07
无形资产	231.87	7,152.46	6,920.59	2,984.69
长期待摊费用	426.08	426.08	-	-
递延所得税资产	10.55	10.55	-	-
其他非流动资产	122.66	122.66	-	-
资产总计	34,018.15	44,298.36	10,280.21	30.22
流动负债	7,812.23	7,812.23	-	-
非流动负债	4.61	4.61	-	-
负债总计	7,816.84	7,816.84	-	-
净资产（所有者权益）	26,201.31	36,481.52	10,280.21	39.24

经资产基础法评估，北京东陶有限公司股东全部权益价值为 36,481.52 万元。

2、收益法

截止评估基准日 2017 年 6 月 30 日，在持续经营前提下，经收益法评估，北京东陶有限公司股东全部权益价值的评估结果为 46,950.00 万元，增值 20,748.69 万元，增值率 79.19%。

3、评估结果的确定

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 10,468.65 万元。收益法侧重企业未来的收益，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。资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未记入财务报表的因素，如软件著作权、人力资源、营销网络、稳定的客户群等因素，往往使企业价值被低估。

收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了资产负债表上未列示的企业软件著作权以及人力资源、营销网络、稳定的客户群等商誉。采用收益法的结果，更能反映出公司的真实企业价值，因此本次评估以收益法评估结果作为价值参考依据，即北京东陶有限公司的股东全部权益价值为 46,950.00 万元。

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。

北京金隅集团有限责任公司
关于拟将持有的北京东陶有限公司 30%股权
转让给北京金隅股份有限公司项目
资产评估报告正文

国融兴华评报字[2017]第 010241 号

北京金隅集团有限责任公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京金隅集团有限责任公司拟将持有的北京东陶有限公司 30%股权转让给北京金隅股份有限公司所涉及的北京东陶有限公司股东全部权益价值在 2017 年 06 月 30 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、委托合同约定的其他资产评估报告使用者

本次评估的委托人为北京金隅集团有限责任公司，被评估单位为北京东陶有限公司。

(一) 委托人概况

1、注册登记情况

名称：北京金隅集团有限责任公司

注册号：91110000101130066J

住所：北京市西城区宣武门西大街 129 号

法定代表人：姜德义

注册资本：344409.00 万人民币

实收资本：344409.00 万人民币

企业类型：有限责任公司(国有独资)

成立日期：1992 年 09 月 03 日

经营范围：制造建筑材料、非金属矿物、家具、建筑五金；木材加工；对

外派遣实施所承接境外工程所需的劳务人员；授权范围内的国有资产经营管理；销售建筑材料、非金属矿物、家具、建筑五金；房地产综合开发；销售商品房；承包境外建材行业工程及境内国际招标工程；上述工程所需的设备、材料出口；物业管理（含写字间出租）；机械设备租赁。（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、公司概况

北京金隅集团有限责任公司是以“水泥及预拌混凝土-新型建材与商贸物流-房地产开发-地产与物业”为核心产业链，主业于香港 H 股（02009）和上海 A 股（601992）上市的大型国有控股产业集团，位列中国企业 500 强、中国企业效益 200 佳和全国企业盈利能力 100 强。

金隅集团是国家重点支持的 12 家大型水泥企业之一和京津冀区域最大的水泥生产商及供应商，全国最大建材制造商之一和环渤海经济圈建材行业的引领者，北京地区综合实力最强的房地产开发企业之一和开发最早、项目最多、体系最全的保障性生活开发企业，以及北京最大的投资性物业持有者和管理者之一。集团四大产业板块强劲增长、协同发展，主营业务已延伸至上海、天津、重庆、四川、浙江、山东、江苏、河南、山西、河北、吉林、广东、海南、内蒙古、新疆、贵州、安徽等省市。集团依托自身所拥有的国家级企业技术中心，持续实施结构调整，不断转变发展方式，具有自身特色的以城市废弃物无害化和资源化处置为核心的都市环保产业已成为全国循环经济领域的一面旗帜，实现了经济效益、社会效益和生态效益的协调统一，形成了在创新驱动中跨越式发展的新格局。

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：北京东陶有限公司

统一社会信用代码：9111010860001422X7

住所：北京市海淀区西三旗高新建材工业开发区

法人代表：柳原隆宏

注册资本：1500.000000 万美元

实收资本：1500.000000 万美元

企业类型：有限责任公司(中外合资)

成立日期：1994 年 04 月 20 日

经营范围：生产卫生陶瓷、卫生洁具及其造型模具、卫生间附件；开发卫生陶瓷、卫生洁具及其造型模具、卫生间附件；提供自产产品的技术服务；销售自产产品。（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、公司基本情况

北京东陶有限公司成立于 1994 年 4 月 20 日，系由北京建筑材料集团总公司（现名为北京金隅集团有限责任公司）、东陶机器株式会社（现名为东陶（中国）有限公司）及三井物产株式会社共同出资设立的中外合资经营企业，生产以世界驰名商标“TOTO”为品牌的高档卫生洁具的合资企业。占地面积 60000m²，年产高档卫生陶瓷 50 万件。

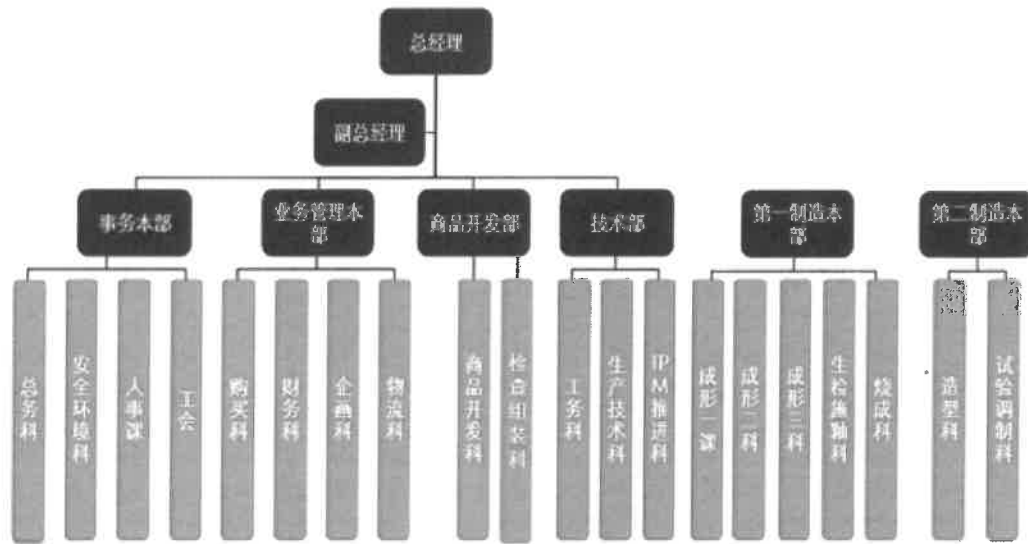
北京东陶有限公司是一家中外合资企业，位于北京市海淀区西三旗高新建材工业开发区，创办于 1994 年 4 月。1995 年 5 月开始第二工厂建设，1996 年 10 月正式投入生产，北京东陶有限公司是 TOTO 日本在中国设立的生产基地之一，北京东陶有限公司生产和销售的产品主要为陶瓷卫浴产品，包括陶瓷面盆及座便器等。

表 2: BTC 基本情况

公司名称	北京东陶有限公司
注册地址	北京市海淀区西三旗高新建材工业开发区
成立日期	1994 年 4 月
公司类型	中外合资企业
投资方	东陶（中国）有限公司 (55%) 北京金隅集团有限责任公司 (30%) 三井物产株式会社 (15%)
经营期限	30 年
注册资本	1,500 万美元
主要经营活动	主要从事陶瓷卫浴产品的生产及销售业务
2016 年度适用所得税率	25%

信息来源：BTC 营业执照

图 4: BTC 部门组织结构图



3、历史沿革

北京东陶成立于 1994 年 4 月 20 日，系由北京建筑材料集团总公司、东陶机器株式会社及三井物产株式会社共同出资设立的中外合资经营企业，公司设立时中文名称为北京东陶有限公司，外文名称为 BEIJING TOTO CO., LTD，注册资本为美元 1500 万元，法定代表人为张毅，住所地为北京市西三旗高新建筑材料工业开发区。经营范围：生产销售卫生陶瓷、卫生洁具、售后服务及相关业务。

北京东陶设立时的股权结构如下：

股东姓名或名称	(美元) 出资额 (万元)	出资方式	持股比例 (%)
北京建筑材料集团总公司	450	厂房设备无形资产	30
东陶机器株式会社	825	美元现金	55
三井物产株式会社	225	美元现金	15
合计	1500	——	100

1995 年 4 月将北京东陶董事兼总经理秋吉晃变更为董事兼总经理五十岚贞章。

1996 年 6 月北京东陶原出资人之一东陶机器株式会社将其现已投入该公司的 825 万美元的出资额，全部变更为东陶机器株式会社全额投资在中国设立的东陶机器（中国）有限公司的出资。

1997 年 6 月将北京东陶原董事赤仓康友换为野田光一，末光雅彦换为小田

礼司接任，末光雅彦的副总经理职务由杉尾贯司接任。

1998 年 11 月北京东陶的总经理兼董事由东陶机器株式会社派遣的五十岚贞章变更为桥本孝之，由任命桥本孝之为北京东陶总经理兼董事。

2000 年 4 月原总经理桥本孝之由新总经理田中宪夫接任；副总经理六本昌平辞职；副总经理莲尾令二接任。

2000 年 12 月董事变更：原任董事小彬建博由新任董事富田亮作接任；副总经理杉尾贯司辞职；副总经理八河泉接任。

2002 年 4 月董事变更：原任董事太田泰治由新任董事岩崎豪郎接任，原任董事田中宪夫由八河泉接任；原总经理田中宪夫辞职，由八河泉接任总经理；八河泉的副总经理职务由安井正晴接任。

2003 年 9 月北京东陶经营范围变更为：卫生陶瓷、卫生洁具及其造型模具、卫生间附件的开发、生产、销售自产产品，售后服务及相关业务；董事变更：同意北京东陶基于变更经营范围以及公司目前生产经营的实际需要，对北京东陶合资合同及章程中的相关条款内容所作的相应修改；授权北京东陶总经理负责办理公司变更经营范围和修改合资合同、章程所需履行的全部报批和变更登记手续，并签署一切相关文件；同意北京东陶中方出资者北京金隅集团有限责任公司撤回董事李大卫，派遣新董事冯运生。

2004 年 12 月副董事长由小田礼司变更为成井和雄；原董事岩崎豪郎变更为福地和彦，原董事北村正人变更为安部壮一。

2005 年 6 月三井物产株式会社委派至北京东陶担任董事职务的福地和彦先生退任，从 2005 年 4 月 1 日起，特委派三浦健一先生接任董事职务。

2006 年 4 月不再委派张毅同志担任北京东陶董事，委派成井和雄为北京东陶的董事长。

2007 年 11 月原董事长成井和雄退任，由安部壮一接任；原董事田端弘道退任，由砂村博和接任；原董事安部壮一退任，由麻生泰一接任。

2008 年 8 月北京东陶出资方之一东陶机器（中国）有限公司经工商机关核准，公司名称变更为东陶（中国）有限公司。

2008 年 3 月 11 日，三井物产株式会社出具任免书，委派植木启之接任三浦健一董事职务。2008 年 6 月，三井物产株式会社出具任免书，委派汤本圭一

接任植木启之的董事职务。2008 年 7 月 18 日，北京金隅集团有限责任公司出具委派书，委派北京金隅集团有限责任公司蒋卫平先生接替王东先生担任北京东陶董事，并担任副董事长一职。

2009 年 5 月董事长由安部壮一变更为英利阿部来提原董事八河泉变更为圆山弘幸；总经理八河泉变更为圆山弘幸。

2012 年 4 月公司章程第 3 条修改为：本公司的合资经营当事方如下：北京金隅集团有限责任公司，法定地址：中国北京市宣武区槐柏树街 2 号；法定代表人：姓名：蒋卫平，职务：董事长，国籍：中国。东陶（中国）有限公司，法定地址：中国北京市朝阳区光华路 1 号嘉里中心南楼 1128 室；法定代表人：姓名：安部壮一，职务：董事长，国籍：日本。三井物产株式会社，法定地址：日本国东京都千代田区大手町一丁目 2 番 1 号；法定代表人：姓名：大前孝雄，职务：代表取缔役；国籍：日本。

2013 年 7 月 8 日，公司章程第 3 条中三井物产株式会社的法定代表姓名修改为雑贺大介。三井物产株式会社向北京东陶出具了委派函及免职函，委派平山保通担任北京东陶董事职务，古川仁康不再担任北京东陶董事职务。

2014 年 6 月总经理圆山弘幸退任，由吉濂博臣接任。

2014 年 12 月委派吉濂博臣担任北京东陶董事职务，圆山弘幸不再担任北京东陶董事职务。

2015 年 4 月董事长英利阿部来提退任，由柳原隆宏接任；原董事平山保通退任，由神澤章接任。

2016 年 5 月由于北京东陶的出资方北京金隅有限责任公司的法人代表及法定地址发生变更，为此决定修改北京东陶的合资合同书及章程：章程第 3 条将北京金隅有限责任公司的法定地址变更为中国北京市西城区宣武门西大街 129 号，法定代表人姓名修改为姜德义。

2016 年 6 月决定免除冯运生原副董事长及董事职务，任命许海峰为新任副董事长及董事，决定免除黄文阁原董事一职，任命陈宝君为新任董事。委派莲尾令二担任董事职务，麻生泰一不再担任董事职务。2016 年 9 月 1 日，北京市工商行政管理局海淀分局向北京东陶出具了《企业统一社会信用代码证明》，北京东陶原营业执照记载的注册号为 110000410079059 于 2016 年 9 月 1 日换发了

加载统一社会信用代码的营业执照，统一社会信用代码为 9111010860001422X7。

2017 年 1 月公司章程第 3 条东陶（中国）有限公司的法定地址修改为：中国北京市朝阳区光华路 1 号嘉里中心北楼 1915 室，三井物产株式会社的法定地址修改为：日本国东京都千代田区丸内 1 丁目 1 番 3 号，法定代表修改为高桥规。

2017 年 6 月委派程洪亮担任北京东陶董事职务，陈宝君不再担任北京东陶董事职务。

截止评估基准日北京东陶的股权结构如下：

股东姓名或名称	(美元) 出资额 (万元)	持股比例 (%)
北京金隅集团有限责任公司	450	30
东陶机器株式会社	825	55
三井物产株式会社	225	15
合计	1500	100

(三) 公司近几年资产、负债状况及经营情况如下：

近三年及评估基准日的资产负债概况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2017-6-30
流动资产	19,713.39	22,293.19	21,660.12	22,755.13
非流动资产	11,771.63	10,769.71	11,064.50	11,263.02
其中：固定资产	10,319.73	10,101.67	9,981.43	9,888.67
在建工程	709.17	312.51	329.58	583.19
无形资产	323.13	300.15	253.62	231.87
长期待摊费用	91.11	54.64	387.22	426.08
递延所得税资产	328.49	0.72	0.19	10.55
资产总计	31,485.01	33,062.90	32,724.62	34,018.15
流动负债	3,943.20	4,731.35	4,114.21	7,812.23
非流动负债	5.21	5.48	4.68	4.68
负债合计	3,948.40	4,736.83	4,118.89	7,816.92

净资产	27,536.61	28,326.06	28,605.73	26,201.30
-----	-----------	-----------	-----------	-----------

评估基准日及前三年的利润表如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
一、营业总收入 Revenue	29,141.77	30,385.25	32,610.99	16,817.13
其中：营业收入	29,141.77	30,385.25	32,610.99	16,817.13
其中：主营业务收入	29,026.23	30,282.56	32,487.79	16,759.41
其中：出口主营业务收入	1,693.35	1,955.29	1,676.16	934.63
其他业务收入	115.55	102.69	123.20	57.72
二、营业总成本	22,509.43	23,252.03	25,524.83	13,318.95
其中：营业成本	20,955.18	21,712.85	23,677.88	12,369.91
其中：主营业务成本	20,874.99	21,625.74	23,566.50	12,317.51
其中：出口主营业务成本	1,251.81	1,476.19	1,149.89	628.06
其他业务成本	80.19	87.11	111.37	52.41
营业税金及附加 Operating taxes	371.52	406.18	544.83	305.94
销售费用 Selling expense	392.32	334.29	877.83	447.64
管理费用	1,301.66	1,378.76	837.49	356.12
其中：业务招待费	10.76	13.73	7.12	3.79
研究与开发费	-	-	-	-
财务费用 Financing expense	-451.74	-589.26	-417.84	-202.21
其中：利息收入	-463.20	-563.23	-408.27	-213.21
利息支出	-	-	-	-
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	8.71	-28.93	-12.29	9.41
资产减值损失 Loss of assets impairment	-59.52	9.20	4.63	41.55
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,632.35	7,133.22	7,086.16	3,498.18
加：营业外收入	146.87	23.41	42.99	13.90
其中：非流动性资产处置所得	0.50	3.08	4.51	-
减：营业外支出	97.44	83.39	90.41	65.23
其中：非流动资产处置损失	96.12	76.13	86.70	64.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） Profit	6,681.78	7,073.24	7,038.74	3,446.85
减：所得税费用 Income tax	1,669.64	1,783.79	1,759.07	851.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列） Net profit	5,012.14	5,289.45	5,279.67	2,595.58

以上 2014 年度的财务数据经北京永拓会计师事务所“京永审字（2015）第

18011 号”审计报告审计，2015 年、2016 年的财务数据分别经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）“安永华明（2016）审字第 60897110_A01 号”、“安永华明（2017）审字第 60897110_A01 号”审计报告审计。评估基准日的财务数据经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）“安永华明（2017）专字第 60667053_A13”号审计报告审计。

（四）委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

（五）委托人与被评估单位关系

委托人北京金隅集团有限责任公司为被评估单位股东。

二、评估目的

北京金隅集团有限责任公司拟将持有的北京东陶有限公司 30%股权转让给北京金隅股份有限公司。需对所涉及的北京东陶有限公司股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为，经北京金隅集团有限责任公司董事会二〇一七年第五次会议决议《关于集团拟向金隅股份出售部分子企业股权及资产的议案》文件批复。

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东陶有限公司股东全部权益价值。

评估范围为北京东陶有限公司截止 2017 年 06 月 30 日的全部资产及负债。资产总额为 34,018.15 万元，其中：流动资产为 22,755.13 万元，非流动资产为 11,263.02 万元；负债总额为 7,816.84 万元，其中：流动负债为 7,812.23 万元，非流动负债为 4.61 万元；所有者权益总额为 26,201.31 万元。详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	160,697,904.82	短期借款	

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
应收票据		应付票据	
应收账款	36,083,924.09	应付账款	9,839,909.28
减：坏账准备		预收款项	
应收款净额		其他应付款	6,766,010.15
其它应收款	640,559.21	应付职工薪酬	17,459,133.54
预付款项	1,344,941.50	应交税费	9,807,296.15
存货	28,783,946.47	应付股利	34,250,000.00
一年内到期的非流动资产		其他流动负债	
其它流动资产		流动负债合计	78,122,349.12
流动资产合计	227,551,276.09	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	
固定资产原价	380,289,670.95	应付债券	
其中：设备类	237,032,836.31	长期应付款	
建（构）筑物类	143,256,834.64	递延所得税负债	46,081.59
减：累计折旧		非流动负债合计	46,081.59
固定资产净额	98,886,692.28	负债合计	78,168,430.71
其中：设备类	67,207,187.85	六、所有者（股东）权益	
建（构）筑物类	31,679,504.43	实收资本	129,943,500.00
在建工程	5,831,858.00	资本公积	3,638,250.00
无形资产	2,318,733.52	盈余公积	79,756,300.00
长期待摊费用	4,260,769.77	一般风险准备	
递延所得税资产	105,504.36	未分配利润	48,674,993.31
其他非流动资产	1,226,640.00	归属于母公司所有者权益	
非流动资产合计	112,630,197.93	所有者（股东）权益合计	262,013,043.31
三、资产总计	340,181,474.02	负债和所有者权益总计	340,181,474.02

评估范围内资产和负债的账面价值，已经由安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计，并出具了安永华明(2017)专字第 60667053_A13 号审计报告。

(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：存货、房屋建（构）筑物、设备类资产、在建工程等。实物资产的类型及特点如下：

1、存货：包括(原材料、委托加工物资、产成品、在产品和在用周转材料等)。其中：原材料共计 303 项，主要为各种土、石、泥浆、配件等，存放于原材料仓；委托加工物资共计 2 项，为白岩陶石和白岩陶石原矿；产成品共计 184 项，主要为陶瓷小件、C 联座、C 分座、L 台上、配件、U 小便等，存放于成品仓；在产品共计 162 项，主要为自制半成品、泥浆、釉药；在用周转材料共计 1687 项，主要为进口杂材、工作服等。发出商品主要为根据订单生产并发出的各类卫浴用品。

2、房屋建筑物、构筑物共计 275 项，包括各个生产车间、仓库、休息室等，构筑物主要包括道路、管道、围墙、各种工程、生产用池、分别都位于北京市海淀区安宁庄东路 1 号。

3. 设备类资产

设备类资产分为机器设备和电子设备。

(1) 机器设备

机器设备共计 991 项，主要为各种生产用车、窑炉、风机、球磨机、泥浆池、振动筛等，分别位于各生产车间及生产辅助用房。

(2) 其他设备

其他产品共计 1095 项，主要为空调、办公家具、电脑、各种仪器等，分别位于各办公室内。

(3) 无形资产

1) 土地使用权

①基本情况

纳入本次评估范围的土地资产共 1 宗，位于海淀区清河安宁庄北（北京东陶有限公司），宗地用途：工业，宗地性质：出让，土地总面积 58,994.40 平方米，土地资产原始入账价值 4,636,765.07 元，账面净值 2,238,438.16 元。

②权属状况

根据市海中外国用（94）字第 00087 号土地证，土地使用年限为 1994 年 4 月 20 日起 2024 年 4 月 19 日止，土地使用权性质为出让，土地用途为工业，以上土地证载权利人为北京东陶有限公司，证载土地面积为 58,994.40 平方米，截至评估基准日，正常使用，未对外抵押。

2) 其他无形资产

北京东陶有限公司账面记录的无形资产为绘图软件、InterSafe 上网管理软件、office 办公软件。绘图软件为 2016 年 6 月 1 日取得，预计使用年限 2 年；InterSafe 上网管理软件为 2014 年 8 月 1 日取得，预计使用年限 5 年；office 办公软件为 2015 年 12 月 1 日取得，预计使用年限 2 年。

(二) 企业申报的表外资产情况

企业申报的表外资产为软件著作权，共 5 项，详细情况见下表：

软件名称：	生产计划管理系统 V1.0	热风炉温度控制系统 V1.0	物流管理系统 V1.0	陶瓷耐热检测系统 V1.0	热风炉送风机变频自控系统
著作权人：	北京东陶有限公司	北京东陶有限公司	北京东陶有限公司	北京东陶有限公司	北京东陶有限公司
证书号：	软著登记第 0197171 号	软著登记第 0197003 号	软著登记第 0197002 号	软著登记第 0197072 号	软著登记第 0197172 号
开发完成日期：	2006 年 8 月 30 日	2007 年 7 月 10 日	2007 年 8 月 1 日	2008 年 6 月 2 日	2008 年 12 月 1 日
首次发表日期：	2007 年 1 月 30 日	2008 年 2 月 1 日	2008 年 3 月 1 日	2008 年 12 月 24 日	2009 年 6 月 1 日
登记号：	2010SR008898	2010SR008730	2010SR008729	2010SR008799	2010SR008899
登记机关：	中华人民共和国国家版权局	中华人民共和国国家版权局	中华人民共和国国家版权局	中华人民共和国国家版权局	中华人民共和国国家版权局

(三) 引用其他机构出具的评估结论所涉及的资产类型、数量和账面值、评估值。

无。

四、价值类型及其定义

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

评估基准日是 2017 年 06 月 30 日，评估中的一切计价标准均为评估基准日

有效的价格标准。

评估基准日是由委托人按经济行为实现就近原则确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 北京金隅集团有限责任公司董事会二〇一七年第五次会议决议《关于集团拟向金隅股份出售部分子企业股权及资产的议案》。

(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》(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通过修正)；

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修订)；

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. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号)；

11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；

12. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》(国资办发[1992]36号)；

13. 《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）；
 14. 《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）；
 15. 《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第 19 号）；
 16. 《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）；
 17. 《中央企业资产评估项目核准工作指引》（国资发产权[2010]71 号）；
 18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013] 64 号）；
 19. 《中央企业境外国有产权管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 27 号）；
 20. 《关于加强中央企业境外国有产权管理有关工作的通知》（国资发产权[2011]144 号）；
 21. 《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）；
 22. 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）；
 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. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订）；
 27. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 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〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；

（四）权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 土地使用权证；
3. 机器设备购买合同或发票；
4. 其他有关产权证明等。

（五）取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率；
2. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第678号）；
3. 《机电产品报价手册》（2017年）；
4. 财政部、国家税务总局颁布了“关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知（财税〔2008〕170号）；
5. 中关村在线网；
6. 企业提供的相关工程预决算资料；
7. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

8. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；
9. 企业提供的主要服务目前及未来年度市场预测资料；
10. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；
11. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
12. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
3. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)。
4. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
5. 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计出具的审计报告；
6. 销售价格统计资料；
7. 北京国融兴华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

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方法。

《资产评估准则—企业价值》规定，资产评估师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、资料收集情况等相关条件，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。

因无法获得与评估对象相似的市场交易案例，也难以从资本市场上收集与被评估企业相似的处于同一行业上市公司的相关财务数据和信息，故本次评估

不考虑采用市场法。

根据本次评估目的，结合评估对象的实际情况和资料收集条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法、收益法。

（一）资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

（1）货币资金：包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

（3）存货：包括原材料、材料采购、半成品、在产品和产成品。对于原材料，因库存时间短，周转较快，市场价格变化不大，根据清查核实数量，以其原始成本确定评估价值；对于材料采购，考虑到企业的实际情况，以核实后的账面价值确定评估价值；对于在产品和半成品在核实其账面成本合理性的基础上，以核实后的账面价值确定评估价值；对产成品用市场法确定评估价值。

2. 非流动资产

（1）房屋建筑物：

根据本次委估的房屋建筑物的特点，评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法。

1、重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率及财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，扣除相应的增值税，计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

①重置全价

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

A、建安工程造价的确定

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安工程综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于预决算信息不准确，或者建成年代较久的，根据建筑结构、建筑规模，取得的决算数据，建筑图纸，重新编制工程量，按建筑物工程量，安装有关行业定额标准、建设规费、资金成本计算出建筑物的重置全价。重编预算法是指按工程预算的编制方法，对待估建筑成本构成项目重新估算其重置成本。即根据待估建筑物工程竣工图纸或按评估要求绘制工程图，按照编制工程预决算方法，在计算工程量基础上按现行工程预算价格和费率，编制工程预算书，再按现行标准计算间接成本，从而计算出建筑物重置成本。

于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其他费用表

序号	项目名称	取费基数	费率 含 税)	费率 不含 税)	依据
	建设单位管理费	工程造价	0.88	0.88	财政部 财建 号
	勘察设计费	工程造价	2.4	2.26	发改价格 号
	工程监理费	工程造价	1.5	1.42	计委环保总局计价格 号
	工程招投标代理	工程造价	0.11	0.10	计委计价格

	服务费				号
	可行性研究费	工程造价	0.2	0.19	计委建设部计价号
	环境影响评价费	工程造价	0.05	0.05	发改投号
	小计		5.14	4.90	
	市政配套设施费	建筑面积			京计投资字[2002]1792号
	小计				

C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。2015年10月24日公布的金融机构贷款利率标准如下：

金融机构人民币贷款基准利率

项目		年利率%
短期	一年以下(含一年)	4.35
	一年至五年(含五年)	4.75
中长期	五年以上	4.9

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利息×50%

②成新率

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。

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

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

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

③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率。

(2) 设备：

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，采用重置成本法进行评估。本次评估对机器设备和电子设备评估价值均为不含增值税价格。

采用重置成本法进行评估，即：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

1) 重置价值

① 机器设备重置价值

重置价值 = 不含税购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本

② 电子设备重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况，酌情予以估算。

部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

2) 成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限的 40%，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 60%，加权综合确定；车辆综合考虑规定使用年限、行驶里程和现场观察情况确定成新率；电子设备的成新率与机器设备相同；对于超期服役设备，只按市场价格给值。

(3) 在建工程：

对各项在建工程进行实地勘察，了解被估项目具体情况，根据工程形象进度、付款情况，在核实无误的基础上以其实际发生额或核实后的账面价值确定评估价值。

(4) 无形资产：

本次评估范围内的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

1) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及

估价目的等，选择适当的估价方法。

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，本次评估的估价对象为工业用地、商业用地、综合用地等，依据该地区地产市场发育情况，考虑到地块的最佳利用方式，为使评估结果更接近市场价值，本次评估采用假设开发法和基准地价系数修正法、市场比较法等进行评估作价。采用基准地价法主要出于以下考虑：估价对象位于北京市基准地价覆盖区域，运用基准地价系数修正法切实可行；

①评估对象为工业用地，由于成本逼近法相关资料难以获取，因此本次评估暂不选用成本逼近法进行评估。

②评估对象为工业用地，由于评估对象同一供需圈类似用途的空地出租实例较少，且通过租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，因此本次评估暂不选用收益法进行评估。

③无法获取评估对象的房地产未来规划方案，即难以确定房地产预期开发价值，因此本次评估未采用剩余法。

④评估对象为工业用地，由于评估对象同一供需圈类似用途的空地无法找到近期的成交案例，因此本次评估暂不选用市场法进行评估。

综上所述，本次估价采用基准地价修正系数法进行评估。

基准地价修正系数法评估过程

所谓基准地价系数修正法，就是指在求一宗委估土地的价格时，根据当地基准地价水平参照估价对象相同土地级别的各种修正因素说明表，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。其基本公式为：

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京[2014] 26号）于2014年8月26日公布实施，文件中的附件《北京市基准地价更新成果》适用范围为北京市市区范围内的国有土地，基准地价的内涵如下：

a.级别基准地价是在正常市场条件下各土地级别内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”）或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

区片基准地价是在正常市场条件下各土地级别内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”）或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

b.表现形式：基准地价的表现形式为楼面熟地价。楼面熟地价是指各土地级别（区片）内，完成通平的土地在平均容积率条件下，每建筑面积分摊的完整的国有建设用地使用权的平均价格。

c.基准期日：2014 年 1 月 1 日。

d.土地用途分类：基准地价土地用途分为商业、办公、居住、工业四类。

e.土地使用年限：商业用地 40 年、办公用地 50 年、居住用地 70 年、工业用地 50 年。

f.土地级别（区片）划分：

根据不用用途土地的特点及相应地价水平，全市范围按用途划分为十二个级别，在级别范围内对中心城和规划新城区域内外分别划分区片。其中：商业用途划分 260 个区片，办公用途划分 258 个区片，居住用途划分 257 个区片，工业用途划分 237 个区片。

g.级别基准地价土地开发程度

一至七级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”），八至十二级为宗地外道路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”）。

h.级别平均容积率

土地用途/级别	一级至二级	三级至五级	六级至七级	八级至十二级
---------	-------	-------	-------	--------

商业	3.5	2.5	2.0
办公	3.5	2.5	2.0
居住	2.5		1.5
工业	1.5	1.2	1.0

i. 基准地价成果使用范围

按照相关法律法规，基准地价成果属于政府公示价格，作为确定国家建设用地使用权出让政府收益审定、国有建设用地租赁租金审定、企业改制土地资产价格处置等依据之一。其他目的参照执行。

对以上估价方法的测算结果进行综合分析，得到出让条件下国有土地使用权价值。

2) 其他无形资产

评估人员对该企业无形资产的产权状况、使用状况、摊销的正确性进行了验算，了解尚存摊销期，以市场法确定评估价值。

(5) 长期待摊费用：

评估人员通过查询装修、改造及购买合同以及有关凭证和账簿，对长期待摊费用评估价值为零或按核实后的账面价值确定评估价值。

(6) 递延所得税资产：

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，为补提往来款的坏账准备、固定资产减值准备及存货跌价准备而形成，根据往来款、固定资产及存货评估情况，递延所得税资产评估价值为零或按核实后的账面价值确定评估价值。

3. 负债

对于各项负债，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(二) 收益法简介

本次评估所采用收益法，系通过资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持

续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

本次评估采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用企业现金流。

企业整体价值=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

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

根据现场调查结果以及北京东陶的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以经审计的财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

有息负债：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款、应付债券和长期应付款等。

溢余资产：指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

1、评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

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

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。

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：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+借款利息（税后）-资本性支出-净营运资金变动

根据北京东陶的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的企业自由现金流量。其次，假定预测期后，北京东陶可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持预测期内最后一年的等额自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行折现处理加和，得到经营性资产价值。

2、折现率的确定

本次评估，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)和资本加权平均成本(WACC)确定折现率R。

资本加权平均成本(WACC)的计算公式为：

$$R = [E / (E+D)] \times Re + [D / (E+D)] \times Rd \times (1-T)$$

式中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Re：权益资本成本，按资本资产定价模型(CAPM)计算；

Rd：债务资本成本，按有息债务利率计算；

T：被评估单位的所得税率。

其中：权益资本成本计算公式为：

$$Re = Rf + \beta (Rm - Rf) + \Delta$$

式中：Rf：目前的无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

(Rm - Rf)：市场风险溢价；

Δ ：企业特定风险调整系数。

(五) 评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2017年09月01日至2017年09月15日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、资产核实

(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员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存货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。

2、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

- (4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7) 其他相关信息资料。

(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、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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 2017 年 6 月 30 日，北京东陶有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

(一) 资产基础法评估结论:

截止评估基准日 2017 年 6 月 30 日, 在持续经营条件下, 北京东陶有限公司经审计的总资产账面价值 34,018.15 万元, 总负债账面价值 7,816.84 万元, 净资产账面价值 26,201.31 万元。经资产基础法评估, 北京东陶有限公司总资产评估价值 44,298.36 万元, 增值 10,280.21 万元, 增值率 30.22%; 总负债评估价值 7,816.84 万元, 无增减值变化; 净资产评估价值 36,481.52 万元, 增值 10,280.21 万元, 增值率 39.24%。详见下表:

资产基础法评估结果汇总表

被评估单位: 北京东陶有限公司

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	22,755.13	23,244.66	489.53	2.15
非流动资产	11,263.02	21,053.70	9,790.68	86.93
其中: 固定资产	9,888.67	12,875.81	2,987.14	30.21
在建工程	583.19	466.14	-117.05	-20.07
无形资产	231.87	7,152.46	6,920.59	2,984.69
长期待摊费用	426.08	426.08	-	-
递延所得税资产	10.55	10.55	-	-
其他非流动资产	122.66	122.66	-	-
资产总计	34,018.15	44,298.36	10,280.21	30.22
流动负债	7,812.23	7,812.23	-	-
非流动负债	4.61	4.61	-	-
负债总计	7,816.84	7,816.84	-	-
净资产(所有者权益)	26,201.31	36,481.52	10,280.21	39.24

经资产基础法评估, 北京东陶有限公司股东全部权益价值为 36,481.52 万元。

(二) 收益法评估结论:

截止评估基准日 2017 年 6 月 30 日, 在持续经营前提下, 经收益法评估, 北京东陶有限公司股东全部权益价值的评估结果为 46,950.00 万元, 增值 20,748.69 万元, 增值率 79.19%。

(三) 评估结果的确定

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 10,468.65 万元。收益法侧重企业未来的收益，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。资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未记入财务报表的因素，如软件著作权、人力资源、营销网络、稳定的客户群等因素，往往使企业价值被低估。

收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了资产负债表上未列示的企业软件著作权以及人力资源、营销网络、稳定的客户群等商誉。采用收益法的结果，更能反映出公司的真实企业价值，因此本次评估以收益法评估结果作为价值参考依据，即北京东陶有限公司的股东全部权益价值为 46,950.00 万元。

本次评估北京东陶有限公司股东部分权益价值时，未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一) 权属资料瑕疵情况

1、本次评估的房屋建筑物和土地面积，在核实相关权证、现场勘查的基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本资产评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整；

2、截止本次评估基准日 2017 年 6 月 30 日，本次委估的北京东陶有限公司的《固定资产-房屋建筑物清查评估明细表》中，有 10 项房屋建筑物无房屋所有权证（附下表）：

金额单位：人民币元

序号	资产编号	建筑物名称	建成年月	计量单位	建筑面积	审计前账面值	
						原值	净值
21	10066	调制厂房 01#[00001]	1996/10/1	m ²	1,388.00	2,720,379.53	272,037.95

26	10071	污水站处 理,04#[00006]	1996/10/1	m ²	386	611,343.66	61,134.37
27	10072	变电室 05#[00007]	1996/10/1	m ²	200	1,085,419.76	108,541.98
28	10073	包装间 06#[00008]	1996/10/1	m ²	815	748,672.12	74,867.21
22	10067	第二车间厂房 02# 新建[00002]	1996/10/1	m ²	23,815.00	15,627,314.81	1,562,731.48
34	10079	成品仓库	1998/12/31	m ²	10,648.00	18,810,942.83	3,142,368.03
39	10086	施釉品库	2001/9/30	m ²	811	2,676,412.53	777,165.16
40	10087	调制铲车库	2002/12/31	m ²	100	145,039.00	50,257.40
43	10093	型开发中心	2004/5/31	m ²	4,240.00	12,066,763.57	4,949,297.81
49	10097	购买科资材库房	2010/12/23	m ²	25	44,000.00	30,382.16
合 计					42,428.00	54,536,287.81	11,028,783.55

上述 10 项房产，均未办理房屋所有权证。以上房屋建筑物产权归北京东陶有限公司所有，北京东陶有限公司承诺该部分资产无产权和债务纠纷，并承诺承担相应的法律责任。

3、截止本次评估基准日 2017 年 6 月 30 日，本次委估的北京东陶有限公司的《固定资产-房屋建筑物清查评估明细表》中，实际的房产面积与房产证证载面积不相符（附下表）：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	建成 年月	计量单位	建筑面积	审计前账面值	
					原值	净值
1	联合车间	1994/6/30	m ²	13,729.50	20,024,293.35	2,002,429.34
2	污水处理站	1994/6/30	m ²	318	431,412.42	43,141.24
3	发电机房及配电室	1994/6/30	m ²	486	705,160.06	70,516.01
4	空压机房	1994/6/30	m ²	311	436,610.16	43,661.02
5	车间淋浴室	1994/6/30	m ²	90	101,355.93	10,135.59
6	铲车库	1994/6/30	m ²	68	60,640.30	6,064.03
7	铁轮碾房	1994/6/30	m ²	362.5	154,199.62	15,419.96
8	烧成车间	1994/6/30	m ²	1,700.00	1,591,374.73	159,137.47
10	热压注车间	1994/6/30	m ²	540	285,875.70	28,587.57

11	原料堆场	1994/6/30	m ²	3,000.00	253,708.70	25,370.87
15	西料棚	1994/6/30	m ²	1,026.00	1,056,837.70	105,683.77
42	匣钵车间	1994/6/30	m ²	1,561.80	823,935.94	82,393.59
合 计				23,192.80	25,925,404.61	2,592,540.46

北京东陶有限公司所有房屋产权证证号：市海中外字第 00051 号。证载建筑面积为 30290.60 平方米，发证日期为 1994 年 9 月 27 日，发证日期前建成房屋面积为 23,192.80 平方米，经实际勘查，房屋与证载房产无法一一对应，实际原因为由于 1994-2017 企业对原有厂房多次进行了扩建，拆除，改造，旧房改建，新建房产等，造成房产证面积与实际面积不相符。经评估人员现场调查按照实际面积进行评估。

以上房屋建筑物产权归北京东陶有限公司所有，北京东陶有限公司承诺该部分资产无产权和债务纠纷，并承诺承担相应的法律责任。

本资产评估报告书是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

(二) 评估程序受到限制的情形

评估程序未受到限制的。

(三) 评估资料不完整的情形

未发现评估资料不完整的情形。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

(五) 抵押、担保、租赁及其或有负债等事项

此次评估未发现抵押、担保、租赁及其或有负债等事项。

(六) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日至资产评估报告日之间未发生可能对评估结论产生影响的事项。

(七) 需要说明的其他问题

对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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

本资产评估报告日为 2017 年 11 月 02 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
王生根
23070041

资产评估师:



资产评估师
刘志强
11060056

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2017年11月02日

