

北京金隅集团有限责任公司拟将所属北京大成房地
产开发有限公司持有的北京市门窗有限公司 100%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 010243 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.....	3
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	9
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型及其定义.....	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程和情况.....	24
九、 评估假设	27
十、 评估结论	28
十一、 特别事项说明	30
十二、 资产评估报告使用限制说明	31
十三、 资产评估报告日	32
十四、 评估机构和资产评估师签章	33
资产评估报告附件.....	34

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对其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



北京金隅集团有限责任公司拟将所属北京大成房地产开发有限公司持有的北京市门窗有限公司 100%股权转让给北京金隅股份有限公司项目评估报告
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将所属北京大成房地产开发有限公司持有的北京市门窗有限公司 100%股权转让给北京金隅股份有限公司所涉及的北京市门窗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所属北京大成房地产开发有限公司持有的北京市门窗有限公司 100%股权转让给北京金隅股份有限公司。需对所涉及的北京市门窗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：北京市门窗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市门窗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、其他应收款)，非流动资产(投资性房地产、固定资产)，流动负债(预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款)，非流动负债(长期应付款)。

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：本资产评估报告采用资产基础法评估后具体结论如下：

截止评估基准日 2017 年 6 月 30 日，在持续经营条件下，北京市门窗有限公司经审计的总资产账面价值 28,762.01 万元，总负债账面价值 9,339.77 万元，净资产账面价值 19,422.24 万元。经资产基础法评估，北京市门窗有限公司总资产评估价值 52,376.83 万元，增值 23,614.82 万元，增值率 82.10%；总负债评估价值 9,339.77 万元，无增减值变化；净资产评估价值 43,037.06 万元，增值 23,614.82 万元，增值率 121.59%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京市门窗有限公司

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%
流动资产	7,980.59	8,029.53	48.94	0.61
非流动资产	20,781.42	44,347.30	23,565.88	113.40
投资性房地产	20,779.03	44,342.45	23,563.42	113.40
固定资产	2.39	4.85	2.46	102.93
资产总计	28,762.01	52,376.83	23,614.82	82.10
流动负债	7,798.17	7,798.17	-	-
非流动负债	1,541.60	1,541.60	-	-
负债总计	9,339.77	9,339.77	-	-
净资产（所有者权益）	19,422.24	43,037.06	23,614.82	121.59

经资产基础法评估，北京市门窗有限公司股东全部权益价值为 43,037.06 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。

资产评估报告正文

国融兴华评报字[2017]第 010243 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，对北京市门窗有限公司股权转让所涉及的北京市门窗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，被评估单位为北京市门窗有限公司。

(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

北京金隅集团有限责任公司拟将所属北京大成房地产开发有限公司持有的北京市门窗有限公司 100%股权转让给北京金隅股份有限公司项目评估报告项目，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。

0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、体系最全的保障型住房开发企业，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：北京市门窗有限公司

统一社会信用代码：110105002007649

住所：北京市朝阳区高杨树

法人代表：焦莉

注册资本：100.000000 万人民币

实收资本：100.000000 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：1961 年 01 月 01 日

经营范围：制造、加工塑钢门窗、铝合金门窗；安装、销售塑钢门窗、铝合金门窗；出租房屋。（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、股东情况

北京市门窗有限公司为北京大成房地产开发有限公司全资子公司。

3、公司概况

门窗公司是一家在中华人民共和国北京市注册的有限责任公司，企业法人营业执照注册号：110105002007649。本公司总部位于北京市朝阳区高杨树。

门窗公司成立于 1961 年 01 月 01 日。成立时注册资本人民币 100 万元。

门窗公司下设财务资金部、经营开发部、安全保卫部、行政后勤部、人力资源部、党群工作部及办公室等 7 个部门。

4、历史沿革

北京市门窗有限公司（原名北京市门窗公司）的前身是崇文建筑五金厂、北京市钢窗厂。

崇文建筑五金厂于 1958 年 12 月，由公私合营的中一五金厂、第六五金生产合作社、企新电镀厂合并而成，主要生产锯片、弹簧合页、插销等小五金。于 1964 年改名为北京市钢窗厂；1964 年 11 月归属于建筑五金工业公司；1965 年 6 月隶属于北京市建筑五金总厂；1965 年 12 月与北京市建筑五金总厂合并；1970 年 12 月由北京市建筑五金总厂分出，恢复原名北京市钢窗厂，隶属于北京市建筑五金水暖总厂，原厂址崇文区永定门外沙子口宝华里头条 23 号，1977 年 4 月迁至朝阳区高杨树；1986 年 5 月隶属于北京市建筑材料工业总公司。

1987 年 10 月，经北京市城乡建设委员会、北京市建材工业总公司（后为建材集团总公司）批准，北京市钢窗厂与北京市单店砖厂合并，定名为北京市门窗公司，原北京市钢窗厂为东厂区、原北京市单店砖厂为西厂区。

1992 年 9 月，东、西两厂分离，东厂区为北京市门窗公司，隶属于建材集团总公司（后为金隅集团），西厂区为北京单店建材厂，隶属于集团开发公司。这一时期，门窗公司主要生产塑窗、铝窗、彩板钢窗等。

1999 年 10 月开始，集团开发公司各有关部门、分厂相继进行全面改制，与门窗公司脱离，成立有限责任公司。至 2002 年 1 月改制工作全部完成。

2006 年 12 月，按照金隅集团的要求，北京市门窗公司更名为北京市门窗有限公司，一直沿革至今。

2011 年 6 月，根据金隅集团“关于对北京市门窗有限公司进行调整的通知”（金隅集团发[2011]96 号）精神，门窗公司委托建机公司领导和管理。

2013 年 5 月，根据金隅集团“关于北京金隅资产经营管理有限公司等企业国有产权无偿划转的通知”（金隅集团发（2013）53 号）精神，将北京金隅集团有限责任公司持有的北京市门窗有限公司 100%股权无偿划转至北京大成房地产开发有限责任公司。

评估基准日股权结构

序号	股东	持股比例
1	北京大成房地产开发有限责任公司	100%

（三）公司近几年资产、负债状况及经营情况如下：

A、公司近年资产、负债和权益状况（合并）

金额单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
流动资产	4,903,552.74	6,753,376.78	6,393,108.57	79,805,931.11
非流动资产：	363,005,638.91	350,638,331.46	338,279,822.46	207,814,230.91
固定资产	363,005,638.91	350,638,331.46	338,279,822.46	23,884.33
资产总计	367,909,191.65	357,391,708.24	344,672,931.03	287,620,162.02
流动负债	99,355,558.23	88,837,950.31	76,118,663.38	77,981,731.90
非流动负债	0.00	0.00	0.00	15,416,000.00
负债合计	99,355,558.23	88,837,950.31	76,118,663.38	93,397,731.90
所有者权益合计	268,553,633.42	268,553,757.93	268,554,267.65	194,222,430.12

B、公司经营情况

公司近几年经营情况（合并）如下表：

金额单位：人民币元

项 目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
一、营业收入	8,209,947.33	8,260,000.00	6,500,000.00	3,000,000.00
主营业务收入	8,209,947.33	8,260,000.00	6,500,000.00	3,000,000.00

其他业务收入	-	-	-	-
减：（一）营业成本	-	-	-	-
主营业务成本	-	-	-	-
其他业务成本	-	-	-	-
（二）营业税金及附加	466,230.66	463,711.09	78,861.05	21,333.88
（三）营业费用	-	-	-	-
（四）管理费用	18,282,735.68	20,519,294.91	20,108,926.03	2,384,977.36
（五）财务费用	22,118.34	17,201.14	13,321.37	60,391.60
（六）资产减值损失				
加：（七）公允价值变动收益				
（八）投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	-10,561,137.35	-12,740,207.14	-13,701,108.45	533,297.16
加：（一）补贴收入				
（二）营业外收入	1,968,371.79	12,731,495.66	13,291,078.32	56,430,475.94
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	-8,592,765.56	-8,711.48	-410,030.13	56,963,773.10
减：所得税费用	-2,147,944.38	560.53	-99,023.92	14,240,992.14
四、净利润	-6,444,821.18	-9,272.00	-311,006.22	42,722,780.96

（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

被评估单位北京市门窗有限公司为委托人北京金隅集团有限责任公司所属北京大成房地产开发有限责任公司全资子公司。

二、评估目的

北京金隅集团有限责任公司拟将所属北京大成房地产开发有限公司持有的北京市门窗有限公司 100%股权转让给北京金隅股份有限公司。需对所涉及的北京市门窗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
 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

北京金隅集团有限责任公司拟将所属北京大成房地产开发有限公司持有的北京市门窗有限公司 100%股权转让给北京金隅股份有限公司项目评估报告
 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市门窗有限公司股东全部权益价值。

评估范围为北京市门窗有限公司截止 2017 年 06 月 30 日的全部资产及负债。资产总额为 28,762.01 万元，其中：流动资产为 7,980.59 万元，非流动资产为 20,781.42 万元；负债总额为 9,339.77 万元，其中：流动负债为 7,798.17 万元，非流动负债为 1,541.60 万元；所有者权益总额为 19,422.24 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	21,746,949.44	短期借款	-
应收票据	-	应付票据	
应收账款		应付账款	-
减：坏账准备		预收款项	39,406,034.08
应收款净额	1,313,773.08	其他应付款	3,292,039.04
其它应收款	15,579,465.30	应付职工薪酬	1,717,000.00
预付款项		应交税费	33,566,658.80
存货		应付股利	
持有待售资产	41,165,743.29	其他流动负债	
其它流动资产		流动负债合计	77,981,731.92
流动资产合计	79,805,931.11	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	
长期股权投资		应付债券	
投资性房地产	207,790,346.58	长期应付职工薪酬	15,416,000.00
固定资产原价		其他非流动负债	
其中：设备类		非流动负债合计	15,416,000.00
建（构）筑物类		负债合计	93,397,731.92
减：累计折旧		六、所有者（股东）权益	

固定资产净额	23,884.33	实收资本	1,000,000.00
其中：设备类		资本公积	-17,779,310.04
建（构）筑物类		盈余公积	91,027.52
在建工程		一般风险准备	
无形资产		未分配利润	209,655,712.64
长期待摊费用		归属于母公司所有者权益	1,255,000.00
非流动资产合计	207,814,230.91	所有者（股东）权益合计	194,222,430.12
三、资产总计	287,620,162.02	负债和所有者权益总计	287,620,162.04

评估范围内资产和负债的账面价值，已经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_A12 号审计报告。

（二）主要资产概况

纳入评估范围的实物资产包括：投资性房地产、设备类资产等。实物资产的类型及特点如下：

1. 投资性房地产共计 106 项，包括北京市门窗有限公司房产主要有昌平区龙水路 22 号院 1 号楼 10 项房产、北京市大兴区庆祥南路 29 号院 6 号楼（嘉宏中心 1 号楼 I 立方）、通州区砖厂北里 132 号楼 92 项房产。分别位于北京市昌平区龙水路 22 号院、大兴区庆祥南路 29 号院、通州区砖厂北里 132 号楼。

其中昌平区龙水路 22 号院 1 号楼 10 项房产，目前实际用途为办公，状态为出租，北京市大兴区庆祥南路 29 号院 6 号楼（嘉宏中心 1 号楼 I 立方）目前实际用途为办公，状态为出租，通州区砖厂北里 132 号楼 92 项房产证载用途为配套商业，目前状态为空置。房屋权证信息如下：

序号	权证编号	房屋名称	建筑面积 (m ²)
1	京（2016）昌平区不动产权第 41431 号	昌平区龙水路 22 号院 1 号楼 1 层 101	401.24
2	京（2016）昌平区不动产权第 38153 号	昌平区龙水路 22 号院 1 号楼 1 层 102	159.08
3	京（2016）昌平区不动产权第 38146 号	昌平区龙水路 22 号院 1 号楼 2 层 201	36.45
4	京（2016）昌平区不动产权第 38333 号	昌平区龙水路 22 号院 1 号楼 2 层 202	248.67
5	京（2016）昌平区不动产权第 38068 号	昌平区龙水路 22 号院 1 号楼 2 层 203	412.40
6	京（2016）昌平区不动产权第 38270 号	昌平区龙水路 22 号院 1 号楼 5 层 501	699.12
7	京（2016）昌平区不动产权第 31358 号	昌平区龙水路 22 号院 1 号楼 6 层 601	699.12
8	京（2016）昌平区不动产权第 31349 号	昌平区龙水路 22 号院 1 号楼 7 层 701	699.12

9	京(2016)昌平区不动产权第 38147 号	昌平区龙水路 22 号院 1 号楼 15 层 1501	699.12
10	京(2016)昌平区不动产权第 39101 号	昌平区龙水路 22 号院 26 号楼-1 至 2 层 01	7,037.12
11	京(2016)通州区不动产权第 0031204 号	通州区砖厂北里 132 号楼 1 至 2 层 101	282.45
12	京(2016)通州区不动产权第 0031205 号	通州区砖厂北里 132 号楼 1 至 2 层 102	370.80
13	京(2016)通州区不动产权第 0031206 号	通州区砖厂北里 132 号楼 1 层 103	83.23
14	京(2016)通州区不动产权第 0031207 号	通州区砖厂北里 132 号楼 1 层 104	107.10
15	京(2016)通州区不动产权第 0031208 号	通州区砖厂北里 132 号楼 1 层 105	80.67
16	京(2016)通州区不动产权第 0031209 号	通州区砖厂北里 132 号楼 1 层 106	110.60
17	京(2016)通州区不动产权第 0031211 号	通州区砖厂北里 132 号楼 1 层 107	58.95
18	京(2016)通州区不动产权第 0031212 号	通州区砖厂北里 132 号楼 1 层 108	73.58
19	京(2016)通州区不动产权第 0031213 号	通州区砖厂北里 132 号楼 1 层 109	48.15
20	京(2016)通州区不动产权第 0031214 号	通州区砖厂北里 132 号楼 1 层 110	115.71
21	京(2016)通州区不动产权第 0031215 号	通州区砖厂北里 132 号楼 1 层 111	85.44
22	京(2016)通州区不动产权第 0031217 号	通州区砖厂北里 132 号楼 1 层 112	60.52
23	京(2016)通州区不动产权第 0031218 号	通州区砖厂北里 132 号楼 1 层 113	85.44
24	京(2016)通州区不动产权第 0031219 号	通州区砖厂北里 132 号楼 1 层 114	90.14
25	京(2016)通州区不动产权第 0031220 号	通州区砖厂北里 132 号楼 1 层 115	58.10
26	京(2016)通州区不动产权第 0031221 号	通州区砖厂北里 132 号楼 2 层 201	134.10
27	京(2016)通州区不动产权第 0031223 号	通州区砖厂北里 132 号楼 2 层 202	130.85
28	京(2016)通州区不动产权第 0031224 号	通州区砖厂北里 132 号楼 2 层 203	98.28
29	京(2016)通州区不动产权第 0031225 号	通州区砖厂北里 132 号楼 2 层 204	135.13
30	京(2016)通州区不动产权第 0031226 号	通州区砖厂北里 132 号楼 2 层 205	255.43
31	京(2016)通州区不动产权第 0031227 号	通州区砖厂北里 132 号楼 2 层 206	97.34
32	京(2016)通州区不动产权第 0031228 号	通州区砖厂北里 132 号楼 2 层 207	141.17
33	京(2016)通州区不动产权第 0031229 号	通州区砖厂北里 132 号楼 2 层 208	104.35
34	京(2016)通州区不动产权第 0031230 号	通州区砖厂北里 132 号楼 2 层 209	73.64
35	京(2016)通州区不动产权第 0031231 号	通州区砖厂北里 132 号楼 2 层 210	104.35
36	京(2016)通州区不动产权第 0031232 号	通州区砖厂北里 132 号楼 2 层 211	182.51
37	京(2016)通州区不动产权第 0031234 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 301	53.69
38	京(2016)通州区不动产权第 0031235 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 302	63.83
39	京(2016)通州区不动产权第 0031236 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 303	68.53
40	京(2016)通州区不动产权第 0031238 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 304	62.69
41	京(2016)通州区不动产权第 0031239 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 305	68.53

42	京(2016)通州区不动产权第 0031241 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 306	62.69
43	京(2016)通州区不动产权第 0031242 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 307	68.53
44	京(2016)通州区不动产权第 0031244 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 308	62.69
45	京(2016)通州区不动产权第 0031245 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 309	68.53
46	京(2016)通州区不动产权第 0031247 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 310	62.69
47	京(2016)通州区不动产权第 0031249 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 311	68.53
48	京(2016)通州区不动产权第 0031264 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 312	62.69
49	京(2016)通州区不动产权第 0031266 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 313	68.53
50	京(2016)通州区不动产权第 0031267 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 314	62.69
51	京(2016)通州区不动产权第 0031268 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 315	68.53
52	京(2016)通州区不动产权第 0031270 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 316	62.84
53	京(2016)通州区不动产权第 0031271 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 317	103.93
54	京(2016)通州区不动产权第 0031273 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 318	65.61
55	京(2016)通州区不动产权第 0031274 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 319	70.84
56	京(2016)通州区不动产权第 0031275 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 320	65.61
57	京(2016)通州区不动产权第 0031278 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 321	70.84
58	京(2016)通州区不动产权第 0031279 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 322	65.30
59	京(2016)通州区不动产权第 0031280 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 323	71.14
60	京(2016)通州区不动产权第 0031282 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 324	65.30
61	京(2016)通州区不动产权第 0035381 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 325	71.14
62	京(2016)通州区不动产权第 0035384 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 326	69.25
63	京(2016)通州区不动产权第 0035387 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 327	61.75
64	京(2016)通州区不动产权第 0035391 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 328	79.33
65	京(2016)通州区不动产权第 0035393 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 329	78.56
66	京(2016)通州区不动产权第 0035410 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 330	78.56
67	京(2016)通州区不动产权第 0035412 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 331	78.56
68	京(2016)通州区不动产权第 0035417 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 332	78.56
69	京(2016)通州区不动产权第 0038553 号	通州区砖厂北里 132 号楼 3 层 333	79.58
70	京(2016)通州区不动产权第 0035420 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 401	53.97
71	京(2016)通州区不动产权第 0035453 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 402	64.17
72	京(2016)通州区不动产权第 0035456 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 403	64.69
73	京(2016)通州区不动产权第 0035457 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 404	63.03
74	京(2016)通州区不动产权第 0035461 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 405	64.69

75	京（2016）通州区不动产权第 0035463 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 406	63.03
76	京（2016）通州区不动产权第 0035466 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 407	64.69
77	京（2016）通州区不动产权第 0035467 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 408	63.03
78	京（2016）通州区不动产权第 0038552 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 409	64.69
79	京（2016）通州区不动产权第 0035471 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 410	63.03
80	京（2016）通州区不动产权第 0035472 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 411	64.69
81	京（2016）通州区不动产权第 0035473 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 412	63.03
82	京（2016）通州区不动产权第 0035494 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 413	64.69
83	京（2016）通州区不动产权第 0035495 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 414	63.03
84	京（2016）通州区不动产权第 0038551 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 415	64.69
85	京（2016）通州区不动产权第 0035496 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 416	63.19
86	京（2016）通州区不动产权第 0035497 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 417	100.06
87	京（2016）通州区不动产权第 0035498 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 418	65.96
88	京（2016）通州区不动产权第 0035499 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 419	66.79
89	京（2016）通州区不动产权第 0035500 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 420	65.96
90	京（2016）通州区不动产权第 0035502 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 421	66.79
91	京（2016）通州区不动产权第 0035505 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 422	65.65
92	京（2016）通州区不动产权第 0035506 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 423	67.09
93	京（2016）通州区不动产权第 0035477 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 424	65.65
94	京（2016）通州区不动产权第 0035482 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 425	67.09
95	京（2016）通州区不动产权第 0035484 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 426	69.62
96	京（2016）通州区不动产权第 0035483 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 427	60.21
97	京（2016）通州区不动产权第 0035480 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 428	79.75
98	京（2016）通州区不动产权第 0035486 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 429	78.97
99	京（2016）通州区不动产权第 0035489 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 430	78.97
100	京（2016）通州区不动产权第 0035490 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 431	78.97
101	京（2016）通州区不动产权第 0035479 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 432	78.97
102	京（2016）通州区不动产权第 0035492 号	通州区砖厂北里 132 号楼 4 层 433	80.00

2. 设备类资产

设备类资产分为运输设备和电子设备。

(1) 运输设备

运输车辆共 1 辆，为帕萨特 SVW1J83MJI 小型普通客车。车辆用于员工通勤、商务接待等。

(2) 电子设备

主要为主要为电脑、打印机等，至评估基准日所有电子设备均正常使用中。

(二) 企业申报的表外资产情况

无。

(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施行细则〉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. 其它相关的法律法规文件。

（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—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. 《企业国有资产资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《金融企业国有资产资产评估报告指南》（中评协〔2017〕43号）；

14. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
18. 《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. 机动车辆行驶证；
3. 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. 《机电产品报价手册》（2017年）；
3. 太平洋汽车网；
4. 中关村在线网；
5. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
6. 企业有关部门提供的未来年度租赁合同；
7. 企业提供的主要服务目前及未来年度市场预测资料；
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
9. 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. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
3. 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；
4. 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

北京金隅集团有限责任公司拟将所属北京大成房地产开发有限公司持有的北京市门窗有限公司 100%股权转让给北京金隅股份有限公司项目评估报告

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、其他应收款、持有待售资产。

(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) 持有待售资产：为企业为已出售未转出房产，该科目为审计调整科

北京金隅集团有限责任公司拟将所属北京大成房地产开发有限公司持有的北京市门窗有限公司 100%股权转让给北京金隅股份有限公司项目评估报告目，评估人员审查了相关的文件、合同和相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，按照已售出不含税价格确认评估值。

2. 非流动资产

(1) 投资性房地产：

房地产估价方法有重置成本法、市场比较法、收益现值法等。估价方法的选择应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。

1) 市场法

市场法是根据目前公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格

①根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

②修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格条件指数/实际成交价格条件指数

交易日期修正系数=估价时点因素条件指数/成交日期因素条件指数

区域状况修正系数=评估对象区域状况因素条件指数/可比实例区域状况因素条件指数

实物状况修正系数=评估对象实物状况因素条件指数/可比实例实物状况因素条件指数

权益状况修正系数=评估对象权益状况因素条件指数/可比实例权益状况因素条件指数

③比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数

×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2) 收益现值法

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估价值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{R-S} \left[1 - \left(\frac{1+S}{1+R} \right)^i \right]$$

式中 V：收益价格（元）；

A_i：未来第 i 年的净收益（元）；

R：折现率（%）；

S：增长率（%）；

t：未来可获收益的年限（年）。

在本次评估方法的选择过程中，估价人员遵循估价原则，结合评估目的，在认真分析所掌握的资料并进行实地调查之后，根据委估资产的特点和实际状况，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，结合评估目的，最终确定评估方法。

由于委托估价房地产市场交易活跃，可取得同一地区类似房地产交易案例的建筑物，宜采用市场比较法评估；采用市场法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。另由于商业、办公房产出租实例较多，收益明确，同一商圈的出租价格容易了解，同样可采用收益法进行评估。最终确定采用市场法和收益法进行评估。

本次评估对企业拥有的房产均采用了市场法和收益法两种方法进行评估，其中对拥有不动产权证的可立即出售变现的房产最终结果选用了市场法的结论，对尚未取得产权证的不可立即出售变现的房产采用了收益法的评估结论。

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，选取其中一种方法作为评估结论，形成最终评估结果。

(2) 设备：

1) 车辆

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：市场法。选择理由如下：

评估对象为单项资产一车辆，由于该车出厂年代较早，该类型的车辆市场已经停售，无法查询到同型号车辆新车市场价格，但可以查询到二手车市场价格，因此适合采用市场法进行评估。

通过市场调查、询价了解，收集与评估对象类似的二手车辆近期市场交易实例三则，根据替代原理，按品牌型号、车辆状况、外观成新、启用年月、行驶里程等因素上的差异，对比较案例的市场价格进行修正，来确定委估车辆的价格。

修正价格=参照车辆出让价格×交易时间修正系数×车辆型号修正系数×车辆配置修正系数×发动机修正系数×生产厂家修正系数×购置时间修正系数×行驶里程修正系数×使用性质修正系数×外观保养修正系数×内饰保养修正系数×交易地点修正系数

2) 电子设备

本次评估中根据评估目的，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。

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，依据其购置价确定重置全价；对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

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的确定。

年限成新率=(1-实际已使用年限 / 经济使用年限) × 100%。

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市门窗有限公司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, 使用权益自由现金流量作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

权益自由现金流量=净利润+折旧及摊销±付息债务的增减-资本性支出-净营运资金变动

根据北京市门窗有限公司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, 北京市门窗有限公司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) 确定折现率 R。

Re: 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 计算;

$$Re = R_f + \beta (R_m - R_f) + \Delta$$

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 : 企业特定风险调整系数。

(三) 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 10 月 30 日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

2017 年 09 月 01 日, 我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、

北京金隅集团有限责任公司拟将所属北京大成房地产开发有限公司持有的北京市门窗有限公司 100%股权转让给北京金隅股份有限公司项目评估报告
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。

（二）前期准备

- 1、拟定评估方案
- 2、组建评估团队
- 3、实施项目培训

（1）对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

（2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于 2017 年 09 月 01 日至 2017 年 10 月 30 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

北京金隅集团有限责任公司拟将所属北京大成房地产开发有限公司持有的北京市门窗有限公司 100%股权转让给北京金隅股份有限公司项目评估报告项等，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，北京市门窗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，北京市门窗有限公司经审计的总资产账面价值 28,762.01 万元，总负债账面价值 9,339.77 万元，净资产账面价值 19,422.24 万元。经资产基础法评估，北京市门窗有限公司总资产评估价值 52,376.83 万元，增值 23,614.82 万元，增值率 82.10%；总负债评估价值 9,339.77 万元，无增减值变化；净资产评估价值 43,037.06 万元，增值 23,614.82 万元，增值率 121.59%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京市门窗有限公司

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%
流动资产	7,980.59	8,029.53	48.94	0.61
非流动资产	20,781.42	44,347.30	23,565.88	113.40
投资性房地产	20,779.03	44,342.45	23,563.42	113.40
固定资产	2.39	4.85	2.46	102.93
资产总计	28,762.01	52,376.83	23,614.82	82.10
流动负债	7,798.17	7,798.17	-	-
非流动负债	1,541.60	1,541.60	-	-
负债总计	9,339.77	9,339.77	-	-
净资产（所有者权益）	19,422.24	43,037.06	23,614.82	121.59

经资产基础法评估，北京市门窗有限公司股东全部权益价值为 43,037.06 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，北京市门窗有限公司股东全部权益价值的评估结果为 14,700.00 万元，增值-4,722.24 万元，增值率- 24.31%。

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 28,337.06 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。

收益法评估中，企业未来的收益主要为房租收入，企业历史年度利润为负值，经营状况为亏损，经收益法评估经营资产为负值，但企业持有大量的房屋资产，收益法无法正确反映企业真实价值，故本次评估企业不适宜采用收益法结果。

采用资产基础法的结果，更能反映出北京市门窗有限公司的真实企业价值，所以，本次评估以资产基础法评估结果作为价值参考依据，即北京市门窗有限公司的股东全部权益评估价值为 43,037.06 万元。

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) 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，本次委估的北京市门窗有限公司的《投资性房地产-房屋评估明细表》中，有 1 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	建筑物名称	建成 年月	计量 单位	建筑面 积	账面值	
					原值	净值
1	北京市大兴区庆祥南路 29 号院 6 号楼(嘉宏中心 1 号楼 1 立方)	2013 年 4 月 1 日	M2	1,022.79	18,576,000.00	15,879,216.31

上述 1 项房产正在办理房屋所有权证。以上房屋建筑物产权归北京市门窗有限公司所有，北京市门窗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。

(二) 评估程序受到限制的情形

评估程序未受到限制。

(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

1、于 2017 年 9 月 26 日，经北京金隅集团有限责任公司批准，原值合计人民币 91,000,000.00 元的西城区大成广场 7 门 14、15 层、地下 3 层及地下车库和朝阳区枣营北里 6 号伯宁花园商业用房及地下车库将无偿划转给北京金隅大成房地产开发有限责任公司。审计报告根据该事项对评估基准日的报表进行了调整。

(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对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:  

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2017年11月02日

