

北新集团建材股份有限公司
拟以发行股份方式
收购泰山石膏股份有限公司部分股权项目
资产评估报告书
中和评报字（2015）第 BJV2028 号
（共一册，第一册）



二〇一五年九月二十五日

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告书	3
一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者	3
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义	13
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	14
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	28
九、 评估假设	32
十、 评估结论	33
十一、 特别事项说明	35
十二、 评估报告使用限制说明	38
十三、 评估报告日	39
资产评估报告书附件	41

注册资产评估师声明

1. 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搜集到的资料，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。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其盖章确认；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。

3. 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。

4. 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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5. 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。

北新集团建材股份有限公司
拟以发行股份方式
收购泰山石膏股份有限公司部分股权项目
资产评估报告书

中和评报字（2015）第 BJV2028 号

摘 要

北新集团建材股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)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，分别采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对贵单位拟以发行股份方式收购泰山石膏股份有限公司部分股权所涉及的泰山石膏股份有限公司的股东全部权益在评估基准日 2015 年 4 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

根据本项目的具体情况，本次评估选取收益法结果作为评估结论。

经采用收益法评估，在评估基准日 2015 年 4 月 30 日,持续经营前提下,泰山石膏股份有限公司母公司总资产账面价值 512,677.89 万元，总负债账面价值 414,453.43 万元，股东全部权益账面价值为 98,224.46 万元；合并口径总资产账面价值 811,298.92 万元,总负债账面价值 463,952.81 万元，全部股东权益 347,346.10 万元,其中归属母公司的股东权益为 323,909.05 万元;经收益法评估，泰山石膏股份有限公司股东全部权益评估值为 1,198,714.00 万元，相比母公司口径的股东全部权益增值额为 1,100,489.54 万元，增值率为 1120.38%;相比合并口径归属于母公司的股东权益增值 874,804.95 万元,增值 270.08%。

以上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解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北新集团建材股份有限公司
拟以发行股份方式
收购泰山石膏股份有限公司部分股权项目
资产评估报告书

中和评报字（2015）第 BJV2028 号

北新集团建材股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟以发行股份方式收购泰山石膏股份有限公司部分股权所涉及的泰山石膏股份有限公司的股东全部权益在评估基准日 2015 年 4 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、委托方、被评估企业及其他评估报告使用者

委托方：北新集团建材股份有限公司

被评估单位：泰山石膏股份有限公司

（一）委托方简介

公司名称：北新集团建材股份有限公司

注册地：中国北京市海淀区三里河路甲 11 号

法定代表人：王兵

注册资本：70,699.0796 万元

公司类型：股份有限公司（上市）

股票代码：000786 股票简称：北新建材

目前北新建材拥有以下业务系统：石膏板墙体吊顶系统、矿棉板吊顶吸声系统、金邦板外墙系统、金邦瓦屋面系统、节能门窗系统、高效采暖

系统、静音管道系统、内外墙环保涂料系统以及岩棉防火保温系统。公司以“材料房屋一体化”为核心，从规划设计、总包、分包、装修、建材供应、建材生产六大环节一站式服务的房屋建造新模式，为客户提供从轻钢结构房屋、木结构房屋、预制构件房屋、模块化房屋等完整的新型房屋解决方案。

北新建材是国务院国资委直属中央企业中国建材集团（世界五百强企业）旗下的 A 股上市公司（股票代码：000786），1979 年成立，公司以“绿色建筑未来”为产业发展方向，致力于提供“低碳，节能，环保”的绿色建材和绿色建筑解决方案，持续引导中国新型建材和新型房屋的未来。目前已发展成为中国最大的新型建材产业集团、全球最大的石膏板产业集团，正在发展成为全球最大的新型房屋产业集团。

（二）被评估单位简介

1、基本情况

企业名称：泰山石膏股份有限公司（以下简称：“泰山石膏”）

住所：泰安市岱岳区大汶口

法定代表人：贾同春

注册资本：15,562.50 万元

公司类型：股份有限公司

注册号：3700001801159

经营范围：纸面石膏板、石膏制品、石膏板护面纸、石材、轻钢龙骨、建筑材料、装饰材料及新型建筑材料的生产、销售；腐蚀品（磷酸）、磷酸副产品磷石膏、建筑五金、陶瓷制品、机电产品、家具、家用电器、日用百货、矿山机械配件销售；汽车配件零售；废纸、废纸箱收购、销售；玉石雕刻；装饰装修；许可证范围内普通货运（限分支机构经营）；备案范围进出口业务。

行业性质：轻质建筑材料制造业。

2、历史沿革

泰山石膏股份有限公司是于 1998 年 6 月 4 日经山东省体制改革委员会“鲁体改函字[1998]第 49 号”文件批准，由山东泰和泰山纸面石膏板总厂（集团）、泰安市华南企业（集团）总公司、泰安市大汶口建筑安装工程公司、山东肥城鲁泰新型建材总厂和山东泰和集团职工持股者协会共同发起设立的股份有限公司，设立时名称为山东泰和东新股份有限公司，2007 年 9 月，更名为泰山石膏股份有限公司，注册地址为泰安市岱岳区大汶口，注册资本为人民币 8,300 万元，企业法人营业执照注册号为 3700001801159。

2002 年 7 月 30 日，经山东省经济体制改革办公室“鲁体改企字[2002]49 号”文件批准，泰山石膏进行股权调整，其中：山东泰和泰山纸面石膏板总厂（集团）将持有的 2,490 万股转让给泰安市国泰民安投资集团有限公司（原泰安市国有资产经营有限公司），将持有的 2,510 万股转让给贾同春、薛玉利等 16 名自然人；泰安市华南企业总公司（原泰安市华南企业（集团）总公司）、泰安市大汶口建筑安装工程公司和肥城鲁泰建材有限公司（原山东肥城鲁泰新型建材总厂）分别将持有的 140 万股、40 万股、320 万股转让给薛玉利等 15 名自然人。

2005 年 4 月，经股东会决议，泰山石膏向北新集团建材股份有限公司、泰安市安信投资贸易有限公司、贾同春等定向发行新股 7,262.50 万股，认股价格为每股 1.80 元。同时，山东泰和集团职工持股者协会将其持有的 2,800 万股转让予泰安市东联投资贸易有限公司，薛玉利等 15 名自然人将持有的 2,595 万股转让给泰安市安信投资贸易有限公司。

2006 年，泰山石膏股东之一的泰安市安信投资贸易有限公司将持有的 311.25 万股转让给另一股东泰安市东联投资贸易有限公司。

上述股权变更事项完成后，泰山石膏股份构成为：北新集团建材股份

有限公司持有 6,536.25 万股，持股比例为 42.00%；北京东联投资有限公司（2009 年泰安市东联投资贸易有限公司更名为北京东联投资有限公司）持有 3,579.375 万股，持股比例为 23.00%；山东泰和建材有限责任公司（2008 年泰安市安信投资贸易有限公司更名为山东泰和建材有限责任公司）持有 2,178.75 万股，持股比例为 14.00%；泰安市国泰民安投资集团有限公司（原泰安市国有资产经营公司）持有 2,490 万股，持股比例为 16.00%；贾同春持有 778.125 万股，持股比例为 5.00%。

截至 2015 年 4 月 30 日，泰山石膏注册资本为 15,562.50 万元，股东及股权结构未发生变化。

3、资产及经营情况：

（1）泰山石膏股份有限公司及下属子公司实际产品包括石膏板、装饰石膏板、龙骨及缓凝剂等品种。评估基准日时包括下属子公司在内各种产品的生产能力为石膏板生产能力达到 158200 万平方米，龙骨生产能力 27.5 万吨，装饰板生产能力达到 7100 万平方米。

（2）至 2015 年 4 月 30 日，泰山石膏股份有限公司共有下属长期投资单位 45 家，其中控股或全资企业 44 家，参股企业 1 家。各长期投资单位经营情况如下：

序号	公司全称	主要经营地	业务性质	股比 (%)	经营状况
1	泰山石膏（邳州）有限公司	江苏邳州市	石膏板的制造销售	100	正常
2	秦皇岛泰山建材有限公司	河北秦皇岛	石膏板的制造销售	70	正常
3	湖北泰山建材有限公司	湖北荆门市	石膏板的制造销售	100	正常
4	泰山石膏（潍坊）有限公司	山东安丘市	石膏板的制造销售	100	正常
5	泰山石膏（江阴）有限公司	江苏江阴市	石膏板的制造销售	70	正常
6	泰山石膏（重庆）有限公司	重庆江津市	石膏板的制造销售	100	正常
7	泰山石膏（衡水）有限公司	河北衡水市	石膏板、石膏粉制造销售	100	正常
8	泰安市泰山纸面石膏板有限公司	山东泰安市	石膏板的制造销售	100	停产
9	阜新泰山石膏建材有限公司	辽宁阜新市	石膏板的制造销售	100	正常
10	泰山石膏（温州）有限公司	浙江乐清市	石膏板的制造销售	100	正常

序号	公司全称	主要经营地	业务性质	股比 (%)	经营状况
11	泰山石膏（平山）有限公司	河北平山县	石膏板的制造销售	70	正常
12	泰山石膏（河南）有限公司	河南偃师市	石膏板的制造销售	100	正常
13	泰山石膏（湘潭）有限公司	湖南湘潭市	石膏板的制造销售	70	正常
14	泰山石膏（铜陵）有限公司	安徽铜陵市	石膏板的制造销售	100	正常
15	泰山石膏（包头）有限公司	内蒙古包头	石膏板的制造销售	100	正常
16	泰山石膏（南通）有限公司	江苏南通市	石膏板的制造销售	100	正常
17	泰山石膏（江西）有限公司	江西丰城市	石膏板的制造销售	100	正常
18	泰山石膏（广东）有限公司	广东博罗县	石膏板的制造销售	100	正常
19	贵州泰福石膏有限公司	贵州福泉市	石膏板的制造销售	60	正常
20	泰山（银川）石膏有限公司	宁夏银川	石膏板的制造销售	100	正常
21	泰山石膏（陕西）有限公司	陕西渭南市	石膏板的制造销售	100	正常
22	泰山石膏（云南）有限公司	云南易门县	石膏板的制造销售	100	正常
23	泰山石膏（四川）有限公司	四川什邡市	石膏板的制造销售	100	正常
24	泰山石膏（辽宁）有限公司	辽宁绥中县	石膏板的制造销售	100	正常
25	泰山石膏（湖北）有限公司	湖北武穴市	石膏板的制造销售	100	正常
26	泰山石膏（巢湖）有限公司	安徽巢湖市	石膏板的制造销售	100	正常
27	泰山石膏（聊城）有限公司	山东聊城市	石膏板的制造销售	100	正常
28	泰安市金盾建材有限公司	山东泰安市	建材制品的制造销售	100	正常
29	泰山石膏（福建）有限公司	福建龙岩市	石膏板的制造销售	60	正常
30	泰山石膏（威海）有限公司	山东乳山市	石膏板的制造销售	70	正常
31	泰山石膏（吉林）有限公司	吉林四平市	石膏板的制造销售	100	在建
32	泰山石膏（宣城）有限公司	安徽宣城市	石膏板的制造销售	100	正常
33	泰山石膏（宿迁）有限公司	江苏宿迁市	石膏板的制造销售	100	正常
34	泰山石膏（济源）有限公司	河南济源市	石膏板的制造销售	85	正常
35	泰山石膏（甘肃）有限公司	甘肃白银市	石膏板的制造销售	100	在建
36	泰山石膏(龙岩)水泥缓凝剂有限公司	福建龙岩市	水泥缓凝剂的制造销售	100	正常
37	泰山石膏（广西）有限公司	广西来宾市	石膏板的制造销售	100	在建
38	泰山石膏（襄阳）有限公司	湖北襄阳市	石膏板的制造销售	100	在建
39	泰山石膏(宣城)水泥缓凝剂有限公司	安徽宣城市	水泥缓凝剂的制造销售	100	正常
40	威尔达（辽宁）环保材料有限公司	辽宁抚顺市	石膏板的制造销售	100	收购后改造中
41	泰山石膏（东营）有限公司	山东利津县	石膏板的制造销售	100	在建
42	泰安泰伦纸业有限公司	山东泰安市	护板纸的制造销售	100	新设，未经营
43	新疆天山建材石膏制品有限公司	新疆	石膏板的制造销售	25	正常
44	贵州皇冠新型建材有限公司	贵州金沙县	石膏板的制造销售	89	4月30日收购
45	泰山石膏（宜宾）有限公司	四川宜宾	石膏板的制造销售	100	新设，未经营

(3) 三年一期的资产及经营情况如下:

三年一期资产负债表

金额单位: 人民币万元

项 目	2015-4-30		2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并
流动资产	302,095.16	281,793.62	248,019.69	215,497.43	178,574.86	182,611.10	140,978.32	136,804.89
非流动资产	210,582.74	529,505.30	204,142.47	495,867.38	190,432.16	416,865.17	176,770.81	370,427.97
资产总计	512,677.89	811,298.92	452,162.15	711,364.81	369,007.01	599,476.27	317,749.13	507,232.86
流动负债	310,567.24	345,060.61	297,611.04	318,680.71	255,816.49	253,359.72	191,208.50	216,175.53
非流动负债	53,886.20	68,892.21	3,988.63	18,713.49	8,422.77	25,839.89	12,352.24	40,972.91
负 债 合 计	414,453.43	463,952.81	301,599.67	337,394.19	264,239.26	279,199.62	203,560.74	257,148.44
所有者权益合计	98,224.46	347,346.10	150,562.48	373,970.62	104,767.75	320,276.65	114,188.39	250,084.42

三年一期利润表简表

金额单位: 人民币万元

项 目	2015 年 1-4 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并
营业总收入	32,663.25	158,447.88	135,068.02	582,110.43	127,143.13	518,840.98	124,806.67	456,165.11
营业总成本	35,731.72	134,685.97	123,647.47	470,321.82	109,365.11	408,352.25	106,742.14	377,785.34
营业利润	-260.68	23,777.04	96,304.58	111,860.60	21,913.14	110,509.20	29,454.31	78,466.70
利润总额	-2,224.82	26,436.60	96,600.10	118,435.35	22,196.11	114,081.01	29,598.71	79,088.23
净利润	-2,338.02	22,510.63	95,794.72	104,705.34	20,579.37	100,438.13	27,767.87	71,356.11

以上数据已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了无保留意见的审计报告(天职业字[2015]11147号)。

（三）委托方与被评估企业关系

委托方北新建材集团股份有限公司为被评估企业的控股股东，委托方拟通过发行股份形式收购被评估企业泰山石膏股份有限公司部分股权。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

北新集团建材股份有限公司拟以发行股份方式收购泰山石膏股份有限公司的部分股权，需要对泰山石膏的股东全部权益价值进行评估，本次评估目的是确定其在评估基准日 2015 年 4 月 30 日的市场价值，为北新集团建材股份有限公司股权收购行为提供价值参考依据。

本次经济行为已经北新集团建材股份有限公司批准通过，并出具《关于同意北新建材定向发行股份购买泰山石膏股份有限公司少数股权的批复》（中建材股份投发[2015]183 号）。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是泰山石膏股份有限公司的股东全部权益价值。评估范围是泰山石膏股份有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 5,126,778,942.55 元，其中：流动资产 3,020,951,586.65 元，非流动资产 2,105,827,355.90 元（其中：长期股权投资 1,026,277,166.59 元，固定资产 851,557,858.41 元，在建工程 130,127,724.27 元，无形资产 93,434,665.41 元，递延所得税资产 4,429,941.22 元）；负债总额 4,144,534,348.59 元，其中流动负债 3,605,672,369.18 元，非流动负债 538,861,979.41 元；净资产 982,244,593.96 元。评估范围详见下表：

评估基准日母公司资产负债表

评估基准日：2015 年 4 月 30 日

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、流动资产合计	3,020,951,586.65	四、流动负债合计	3,605,672,369.18
货币资金	938,371,125.51	短期借款	1,707,000,000.00
交易性金融资产	70,000,000.00	应付票据	631,405,161.25
应收票据	2,103,000.00	应付账款	98,681,283.73
应收账款	92,376,841.89	预收款项	19,531,925.12
预付款项	173,498,783.45	应付职工薪酬	7,131,496.73
其他应收款	1,541,813,548.49	应交税费	9,239,303.88
存货	202,788,287.31	应付利息	6,198,653.16
		应付股利	500,000,000.00
		其他应付款	608,184,545.31
		一年内到期非流动负债	18,300,000.00
二、非流动资产合计	2,105,827,355.90	五、非流动负债合计	538,861,979.41
长期股权投资	1,026,277,166.59	长期借款	20,050,000.00
固定资产	851,557,858.41	应付债券	500,000,000.00
在建工程	130,127,724.27	长期应付款	11,366,479.95
无形资产	93,434,665.41	递延所得税负债	298,500.00
递延所得税资产	4,429,941.22	其他非流动负债	7,146,999.46
		六、负债总计	4,144,534,348.59
三、资产总计	5,126,778,942.55	七、净资产（所有者权益）	982,244,593.96

以上评估范围与委托评估的范围及被评估单位所申报评估的资产范围一致，其账面金额已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

（一）实物资产的分布情况及特点

本次泰山石膏股份有限公司申报评估的实物资产主要为存货、房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备。实物资产分布位于山东省泰安市岱岳区大汶口工业园和山西省潞城市史廻乡闫李庄工业园。

1、存货账面价值 202,788,287.31 元，包括原材料、产成品和在产品，其中：原材料127,869,104.75 元，产成品 73,161,668.54 元，在产品 1,757,514.02 元。主要为生产用的原料、辅料、燃料和各种型号纸面石膏板、石膏护面纸等。

2、设备类账面原值 750,370,948.58 元，账面净值 551,166,571.27 元，包括机器设备、车辆及电子设备，除个别车辆报废外，其他均正常使用。

3、房屋建筑物账面原值 348,931,144.85 元，账面净值 300,522,729.83 元。包括房屋建筑物、构筑物及管道沟槽等。房屋建筑物共 104 项，总建筑面积 226,011.23 平方米，其中未办理房屋所有权登记手续 70 项，涉及建筑面积 163317.44 平方米。

4、在建工程账面价值 130,127,724.27 元，包括土建工程 2,728,132.67 元，设备安装工程 127,399,591.60 元，为泰和纸业技改项目、工业园制粉改造项目、山西潞城分公司贴面板生产线工程及其他零星改造项目。

（二）长期投资情况

长期投资账面价值为 1,026,277,166.59 元，为 45 个企业长期股权投资。其中，100%全资子公司 34 家、控股子公司 10 家，参股企业 1 家。纳入评估范围长期投资单位简要情况列表如下：

序号	公司全称	主要经营地	业务性质	股比 (%)	经营状况
1	泰山石膏（邳州）有限公司	江苏邳州市	石膏板的制造销售	100	正常
2	秦皇岛泰山建材有限公司	河北秦皇岛	石膏板的制造销售	70	正常
3	湖北泰山建材有限公司	湖北荆门市	石膏板的制造销售	100	正常
4	泰山石膏（潍坊）有限公司	山东安丘市	石膏板的制造销售	100	正常
5	泰山石膏（江阴）有限公司	江苏江阴市	石膏板的制造销售	70	正常
6	泰山石膏（重庆）有限公司	重庆江津市	石膏板的制造销售	100	正常
7	泰山石膏（衡水）有限公司	河北衡水市	石膏板、石膏粉制造销售	100	正常
8	泰安市泰山纸面石膏板有限公司	山东泰安市	石膏板的制造销售	100	停产
9	阜新泰山石膏建材有限公司	辽宁阜新市	石膏板的制造销售	100	正常
10	泰山石膏（温州）有限公司	浙江乐清市	石膏板的制造销售	100	正常
11	泰山石膏（平山）有限公司	河北平山县	石膏板的制造销售	70	正常
12	泰山石膏（河南）有限公司	河南偃师市	石膏板的制造销售	100	正常
13	泰山石膏（湘潭）有限公司	湖南湘潭市	石膏板的制造销售	70	正常
14	泰山石膏（铜陵）有限公司	安徽铜陵市	石膏板的制造销售	100	正常
15	泰山石膏（包头）有限公司	内蒙古包头	石膏板的制造销售	100	正常
16	泰山石膏（南通）有限公司	江苏南通市	石膏板的制造销售	100	正常
17	泰山石膏（江西）有限公司	江西丰城市	石膏板的制造销售	100	正常
18	泰山石膏（广东）有限公司	广东博罗县	石膏板的制造销售	100	正常
19	贵州泰福石膏有限公司	贵州福泉市	石膏板的制造销售	60	正常
20	泰山（银川）石膏有限公司	宁夏银川	石膏板的制造销售	100	正常

序号	公司全称	主要经营地	业务性质	股比 (%)	经营状况
21	泰山石膏（陕西）有限公司	陕西渭南市	石膏板的制造销售	100	正常
22	泰山石膏（云南）有限公司	云南易门县	石膏板的制造销售	100	正常
23	泰山石膏（四川）有限公司	四川什邡市	石膏板的制造销售	100	正常
24	泰山石膏（辽宁）有限公司	辽宁绥中县	石膏板的制造销售	100	正常
25	泰山石膏（湖北）有限公司	湖北武穴市	石膏板的制造销售	100	正常
26	泰山石膏（巢湖）有限公司	安徽巢湖市	石膏板的制造销售	100	正常
27	泰山石膏（聊城）有限公司	山东聊城市	石膏板的制造销售	100	正常
28	泰安市金盾建材有限公司	山东泰安市	建材制品的制造销售	100	正常
29	泰山石膏（福建）有限公司	福建龙岩市	石膏板的制造销售	60	正常
30	泰山石膏（威海）有限公司	山东乳山市	石膏板的制造销售	70	正常
31	泰山石膏（吉林）有限公司	吉林四平市	石膏板的制造销售	100	在建
32	泰山石膏（宣城）有限公司	安徽宣城市	石膏板的制造销售	100	正常
33	泰山石膏（宿迁）有限公司	江苏宿迁市	石膏板的制造销售	100	正常
34	泰山石膏（济源）有限公司	河南济源市	石膏板的制造销售	85	正常
35	泰山石膏（甘肃）有限公司	甘肃白银市	石膏板的制造销售	100	在建
36	泰山石膏(龙岩)水泥缓凝剂有限公司	福建龙岩市	水泥缓凝剂的制造销售	100	正常
37	泰山石膏（广西）有限公司	广西来宾市	石膏板的制造销售	100	在建
38	泰山石膏（襄阳）有限公司	湖北襄阳市	石膏板的制造销售	100	在建
39	泰山石膏(宣城)水泥缓凝剂有限公司	安徽宣城市	水泥缓凝剂的制造销售	100	正常
40	威尔达（辽宁）环保材料有限公司	辽宁抚顺市	石膏板的制造销售	100	收购后改造中
41	泰山石膏（东营）有限公司	山东利津县	石膏板的制造销售	100	在建
42	泰安泰伦纸业有限公司	山东泰安市	护板纸的制造销售	100	新设，未经营
43	新疆天山建材石膏制品有限公司	新疆	石膏板的制造销售	25	正常
44	贵州皇冠新型建材有限公司	贵州金沙县	石膏板的制造销售	89	4月30日收购
45	泰山石膏（宜宾）有限公司	四川宜宾	石膏板的制造销售	100	新设，未经营

其中，泰安泰伦纸业有限公司、泰山石膏（宜宾）有限公司均属近期组建，至评估基准日仅进行了注册登记，尚未投资，尚未开展经营；泰安市泰山纸面石膏板有限公司评估基准日已停业。

（三）账面记录的或未记录无形资产情况

1、账面记录的无形资产：

无形资产账面价值为 93,434,665.41 元，为土地使用权及一项非专利技术、一项注册商标及办公软件。其中：

土地使用权 93,317,415.15 元，包括 8 宗土地，土地用途分别为工业、

住宅或商服，性质为出让或作价入股。详细情况如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	证载土地使用权人	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	土地终止日期	开发程度	面积(m ²)
1	泰土国用 2010 第 T-0411 号	泰山大街商服用地	泰山石膏股份有限公司	泰山大街东段路北	2003-10-21	作价入股	商服	2043-10-8	七通一平	2,967.31
2	泰土国用 2003 第 0342 号	泰山大街住宅用地	山东泰和东新股份有限公司	岱岳区荣疗东路东	2003-10-21	作价入股	住宅	2073-10-8	七通一平	6,161.00
3	泰土国用 2009 第 D-0194 号	大汶口镇工业用地	泰山石膏股份有限公司	岱岳区大汶口镇后周家院村	2003-12-3	作价入股	工业	2053-11-21	五通一平	44,857.00
4	泰土国用 2009 第 D-0193 号	大汶口镇工业用地	泰山石膏股份有限公司	岱岳区大汶口镇	2003-12-3	作价入股	工业	2053-11-21	五通一平	29,446.00
5	泰土国用 2010 第 D-0207 号	大汶口镇工业用地	泰山石膏股份有限公司	岱岳区大汶口镇	2010-7-20	出让	工业	2060-6-30	五通一平	152,103.00
6	泰土国用 2010 第 D-0208 号	大汶口镇工业用地	泰山石膏股份有限公司	岱岳区大汶口镇	2010-7-20	出让	工业	2060-6-30	五通一平	104,411.00
7	贾国土资国用(2003)字第 2352 号	徐州市贾汪区紫庄镇工业用地	徐州法斯特建材有限责任公司	紫庄镇赵庄村	2011-12-31	出让	工业	2053-11-1	五通一平	37,382.20
8	潞国土资国用(2012)1404220266 号	工业用地	泰山石膏股份有限公司	潞城市史廻乡闫李庄	2012-12-14	出让	工业	2062-6-7	五通一平	94,010.00
合 计										471,337.51

其他无形资产 117,250.26 元，主要为企业购入的生产工艺及商标费用、在用软件费用；

2、账面未记录的无形资产

泰山石膏股份有限公司账面未记录的无形资产包括 150 项知识产权、75 项注册商标。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本报告的评估基准日是 2015 年 4 月 30 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率

和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据:

《关于同意北新建材定向发行股份购买泰山石膏股份有限公司少数股权的批复》(中建材股份投发[2015]183号);

法律法规依据:

(一) 中华人民共和国公司法(根据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通过);

(二) 中华人民共和国物权法(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(三) 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修订通过);

(四) 中华人民共和国城市房地产管理法(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

(五) 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);

(六) 中华人民共和国证券法(2005年10月27日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议);

(七) 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第109号);

(八) 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》(中国证券监督管理委员会公告[2008]14号);

- (九) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年);
- (十) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- (十一) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- (十二) 国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- (十三) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64 号;
- (十四) 《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;
- (十五) 《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;
- (十六) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306 号。

评估准则依据

- (一) 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
- (二) 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
- (三) 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);
- (四) 《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);
- (五) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- (六) 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
- (七) 《企业国有资产评估报告指南》中评协[2011]230 号;
- (八) 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);
- (九) 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
- (十) 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);
- (十一) 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

- (十二) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- (十三) 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
- (十四) 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
- (十五) 《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217号);
- (十六) 《商标资产评估指导意见》(中评协[2011]228号);
- (十七) 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
- (十八) 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2012]246号);
- (十九) 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- (二十) 《房地产估价规范》(GB/T52091-1999)。

产权依据:

- (一) 泰山石膏及其子公司提供的《土地使用权证书》、出让合同、出让金交纳凭证;
- (二) 泰山石膏及其子公司提供的《专利证书》及年费交纳凭证;
- (三) 泰山石膏提供的《商标注册登记证》及商标续展承诺书;
- (四) 泰山石膏及其子公司提供的《中华人民共和国机动车行驶证》;
- (五) 泰山石膏及其子公司提供的《房屋所有权证》;
- (六) 泰山石膏及其子公司提供的租赁合同;
- (七) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 《机电产品报价手册》(2015年);
- (二) 《中华人民共和国海关进出口税则》(2015年);
- (三) 《全国机床产品供货目录》;
- (四) 《UDC 联合商情》(2015年);

(五) 《黑马信息广告》(2015 年);

(六) 国务院〔2000〕第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

(七) 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;

(八) 建标[2000]60 号《关于发布〈全国统一安装工程预算定额〉和〈全国统一安装工程预算工程量计算规则〉的通知》(中华人民共和国建设部);

(九) 建标[2000]38 号《全国统一建筑安装工程工期定额》;(中华人民共和国建设部);

(十) 全国统一建筑工程基础定额资产所在地各省统一基价表;

(十一) 全国统一安装工程预算定额资产所在地各省单位估价表;

(十二) 各省建筑安装工程费用定额;

(十三) 资产所在地近期的工程造价信息;

(十四) 泰山石膏及其下属各分、子公司提供的工程预(决)算书、地质勘察资料、工程设计图纸、房屋整体情况说明等有关资料;

(十五) 泰山石膏及其下属各分、子公司提供的设备运行记录以及重大设备的购建合同和报关单;

(十六) 泰山石膏及其下属各分、子公司提供的设备大修理、改造记录及锅炉、电梯、压力容器等特种设备安检记录;

(十七) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;

(十八) 泰山石膏及其下属各分、子公司提供的非标设备调查表及其它相关资料;

(十九) 重点设备询价资料;

(二十) 评估人员现场调查了解的土地交易案例;

(二十一) 各地的城区基准地价更新成果;

(二十二) 泰山石膏及其下属各分、子公司提供的资产负债表、损益

表、成本费用表等财务报表;

(二十三) 泰山石膏及其下属各分、子公司提供的未来收益预测表;

(二十四) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;

(二十五) Wind 资讯;

(二十六) 评估基准日适用的中国人民银行公布的贷款利率和汇率资料;

(二十七) 泰山石膏与主要客户签订的合同;

(二十八) 评估人员通过网络和市场查询的信息资料;

(二十九) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的三年一期审计报告(天职审字[2015]11147号)。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。

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。

按照《资产评估准则——基本准则》,评估师需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于目前国内缺乏与被评估企业相类似企业的交易案例,缺乏在公开市场上查询相关的案例和资料,本次评估不宜采用市场法。

由于能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

由于被评估企业各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择收益法和资产基础法进行评估。

具体的评估方法如下：

●收益法：

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。根据评估目的，此次评估被评估企业的全部股东权益选择现金流量折现法。根据被评估企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息负债

企业整体价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权投资价值

有息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期债券等。

1. 营业性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + R_{n+1} / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——评估基准日的企业营业性资产价值

R_i ——企业未来第*i*年预期自由净现金流

r——折现率，由加权平均资本成本确定

i——收益预测年份

n——收益预测期

式中 R_i 按以下公式计算:

预期自由现金流=主营收入-主营成本-销售费用-管理费用-财务费用-所得税+财务费用 $\times(1-\text{所得税率})$ +折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产,采用成本法确定评估值。

3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的,包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产,第一类资产不产生利润,第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。主要采用成本法确定评估值。

4. 长期股权投资价值的确定

长期股权投资的价值以评估后的价值确定。

5. 折现率的选取

有关折现率的选取,采用加权平均资本成本估价模型(“WACC”)。WACC模型可用下列数学公式表示:

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中:

k_e : 权益资本成本

E : 权益资本的市场价值

D : 债务资本的市场价值

k_d : 债务资本成本

t : 所得税率

计算权益资本成本时,采用资本资产定价模型(“CAPM”)。CAPM模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM模型可用下列数学公式表示:

$$E[R_e] = R_{f1} + \beta (E[R_m] - R_{f2}) + \text{Alpha}$$

其中：

$E[R_e]$ ：权益期望回报率，即权益资本成本

R_{f1} ：长期国债期望回报率

β ：贝塔系数

$E[R_m]$ ：市场期望回报率

R_{f2} ：长期市场预期回报率

Alpha：特别风险溢价

$(E[R_m] - R_{f2})$ 为股权市场超额风险收益率，称 ERP

●资产基础法

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 货币类流动资产：包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等进行核查，货币资产以核实后的价值确定评估值；

2. 实物类流动资产：主要是指原材料、产成品存货，对于原材料，以评估基准日的不含税价确定评估值；对于自己生产的待售产成品，以市场销售价格为基础扣除销售过程中可能发生的销售税费、所得税及部分净利润，确定评估值；对于购入的商品，在核实账面价值的基础上，按账面价值确定评估值。

3. 应收预付类流动资产：包括应收票据、应收账款、其他应收款、预付账款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及预计可能形成的资产或权利确定评估值；

4. 交易性金融资产：交易性金融资产属于被评估单位在交通银行购买的蕴通财富·日增利保证收益型理财产品，评估时在核实账面价值基础上，以原始投资成本加计投资期内的收益确定评估值。

（二）非流动资产：

A、长期股权投资

1、全资子公司共34家：对于不具备收益法评估条件的泰山纸面石膏板有限公司、泰山石膏（吉林）有限公司、泰安泰伦纸业有限公司及泰山石膏（宜宾）有限公司四家公司，采用资产基础法进行评估；对于其余30家具备收益法评估条件的全资子公司在对长期投资单位分别采用收益法和资产基础法进行整体评估后进行分析最终选取收益法评估结果作为评估值。

2、控股子公司共 10 家：在对长期投资单位分别采用收益法和资产基础法进行整体评估基础上，经过分析最终选取收益法评估结果作为被评估单位股东全部权益价值，再以被评估单位股东全部权益价值扣减少数股东应享有的权益作为长期投资评估值。

其中少数股东应享有的权益按下列原则确定：

对于协议规定按股权比例进行年度利润分红的，按评估后全部股东权益乘以少数股权比例确定；

对于协议规定按固定红利模型进行年度利润分红的，以固定红利年金折现的方式确定少数股东权益。

3、评估范围内的参股企业为对新疆天山建材石膏制品有限责任公司的投资，评估时采用新疆天山建材石膏制品有限责任公司基准日会计报表净资产乘以持股比例确认评估值。

B、设备类

采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价×成新率

1、设备重置价值的确定

（1）对于机器设备，如有近期成交的，我们参照最近一期成交的价格，以成交价为基础，再考虑相应的运费、安装调试费等确定其重置价值；对于无近期成交的设备，如目前市场仍有此种设备，我们采用询价方式，通

过向商家直接询价，再考虑相关费用确定其重置价值；

（2）运输车辆

运输车辆的重置价值，按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等费用确定。

（3）电子设备：我们主要查询当期相关报价资料确定其重置价值。

2、设备成新率的确定

（1）机器设备

采用年限法、现场勘察法两种方法加权平均后综合确定设备的成新率，公式为：

成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

现场勘察成新率：评估人员现场对设备进行了综合勘察，填写了技术勘察表、打分表，确定现场勘察成新率。

（2）车辆

依据“关于调整汽车报废标准若干规定的通知”，根据不同类型的汽车分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为理论成新率。若有特殊情况，评估人员依据对车辆的现场鉴定，对理论成新率予以修正，将修正后的理论成新率作为其综合成新率。

年限法确定成新率计算公式为：

年限法确定的成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

里程法确定成新率计算公式为：

里程法确定的成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

（3）电子设备

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

C、房屋建筑物

评估方法根据被评估房屋建筑物的用途及特点加以确定。对通过自建模式取得的房屋建筑物采用重置成本法进行评估；对可以通过市场途径购置、当地类似房地产交易比较活跃的房屋建筑物采用市场比较法进行评估。

1、重置成本法

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

其中：

建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用。

建筑安装工程综合造价 = 建筑工程造价+装饰工程造价+安装工程造价

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集，选择同类用途和结构中有一定代表性的建筑物，根据所搜集的反映其工程量的设计、预决算及合同等资料，利用房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及工程造价信息，确定其在评估基准日的建筑安装工程综合造价。

其他房屋建筑物，则以评估人员计算的同类用途及结构有代表性建筑物的建筑安装工程造价，或评估人员搜集的类似工程的建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程综合造价。

前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。分别根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。对评估基准日尚未履行建设项目报建手续的被评估房屋

建筑物，评估时未考虑项目报建应缴纳的行政事业性收费，但根据被评估房屋建筑物的建设要求和评估基准日有效的标准计取了勘查设计等专业服务费用和建设单位管理费。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

（2）综合成新率的确定

综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定：

综合成新率=打分法成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用年限，根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

打分法成新率，根据房屋建筑物成新率评分标准，结合对被评估房屋建筑物结构、装饰、设备（设施）现场勘查情况加以确定。

打分法成新率=结构部分成新得分×G+装修部分成新得分×S+设备（设施）部分成新得分×B

G、S、B，分别是结构、装修和设备（设施）部分的造价权重。

被评估房屋建筑物成新率的评分标准，根据国家和地方颁布的房屋完损等级、新旧程度评定标准，结合相关房屋建筑物的设计、使用要求确定。

注：对于租用土地上的房屋建筑物，按租赁到期后，被评估单位能够同样条件续租考虑，不考虑租赁期限对成新率的影响。

2、 市场比较法

市场比较法是在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与近期交易的类似房地产交易实例加以比较，以案例交易价格为

基础，对交易情况、期日、区域以及个别因素等因素进行修正，确定在评估基准日房地产价格的一种方法。

估价对象评估价值=比较案例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

D、在建工程

在建工程包括在设备安装工程和在建土建工程，评估时首先了解近期设备采购价格变化，了解当地建筑定额的变化，由于在建工程均属近期发生，设备采购价格或建筑定额及建筑材料价格变化不大，评估时在核实账面价值的基础上，加计合理建设工期内应发生的资金成本确定评估值。

E、无形资产

1、土地使用权的评估

对于土地使用权的评估，根据现场能够搜集到的评估资料的情况及土地的性质、用途等情况，确定采用市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法等不同的评估方法。下面分别介绍各种评估方法：

市场比较法：

市场比较法是在求取待估土地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与近期内同一供需圈内的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、个别因素、区域因素等差别，修正得出待估宗地在评估期日价格的一种方法。

其基本公式为：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

P—待估宗地价格；

P_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正指数。

基准地价系数修正法：

基准地价代表的是不同土地级别内土地的平均地价水平，区域内的宗地由于各宗地区位条件的差异使得宗地的地价存在差异，因此可以利用基准地价系数修正法求得宗地的价格。

其基本计算公式为：

宗地地价 = 基准地价 × (1 ± ∑ 各因素修正系数) × 用途修正系数 × 土地使用权年期修正系数 × 容积率修正系数 × 期日修正系数 ± 宗地基础设施修正

成本逼近法：

成本逼近法是以土地取得费和土地开发费为基础，再加上土地取得、开发过程中所发生的利润和利息以及土地纯收益，然后进行必要的个别因素修正和年期修正而评估出土地价格。

其基本计算公式为：

土地价格 = [土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益] × 年期修正系数 × [1 ± 个别因素修正系数]

通过上述两种评估方法确定正常市场价格并考虑土地过户过程中需要发生的契税作为待估宗地的最终估价结果。

2、对办公软件类无形资产采用市场法评估。

3、对生产经营中使用的知识产权及商标，采用收益法进行评估。

(1) 知识产权收益法评估计算公式如下：

$$P = \sum_{i=0.33}^n Ri \times \eta \times (1+r)^{-n}$$

式中：P——知识产权评估值；

R_i ——销售收入；

η ——销售收入分成率；

n——收益计算年限；

R——折现率，由 CAPM 模型调整确定；

i——第几年。

(2) 商标使用权收益法评估计算公式：

$$P = \sum_{i=0.33}^n Ri(1+r)^{-n} + R_{n+1} / r(1+r)^n$$

其中：P——商标所有权价值

R_i ——企业未来第 i 年预期商标所有权净利润

R_{n+1} ——企业发展稳定期预期商标所有权净利润

r ——折现率，由 CAPM 模型调整确定

n ——预测年期

i ——收益计算年

F、长期待摊费用

长期待摊费用是租入固定资产改良支出、长期租赁费等企业已经支出，但摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用，账面价值属摊余价值，评估时以经核实后的账面价值作为评估值；

G、递延所得税资产

递延所得税资产属于应收账款及其他应收款等资产的减值准备、递延收益等财务处理与税务要求不一致对所得税的影响，评估时根据评估前后影响因素的增减变化相应调整确定评估价值。

(三) 负债：根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过

程如下:

(一) 接受委托

本公司接受委托前, 与委托方及被评估单位有关人员进行了访谈, 并与泰山石膏的审计会计师进行多次沟通, 详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上, 本公司遵照国家有关法规与委托方签署了《资产评估业务约定书》, 并拟定了相应的评估计划。

(二) 资产清查

根据泰山石膏提供的评估申报资料, 评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取泰山石膏有关人员对待评资产历史和现状的介绍, 对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1、对存货的清查

对企业申报的存货, 评估人员根据申报明细表查阅了大量有关购销合同、购货发票、销售发票及其它原始会计资料; 采用了抽查方法核实了存货资产, 以清查核实后的实物资产及数量作为评定估算的依据。

2、长期投资的清查:

对纳入评估范围的长期投资, 评估人员首先将申报表与会计报表、明细账核对, 取得被投资单位的投资协议、章程、财务报表等资料, 了解具体投资形式、收益获取方式和被投资单位股权结构及历史年度股利分配情况。

3、房屋建筑物的清查

本次委托评估的房屋为车间、库房及办公用房等。根据企业提供的建筑物评估申报表, 所列项目的项数、面积、结构类型、其它主要参数、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况, 详细进行了现场清查核实, 除核对建筑物的数量及内容是否与申报情况一致外, 主要查看: 建筑物结构、装修、设施, 配套使用状况等情况。

4、对设备的清查

对企业申报的电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或作出补充说明。

5、在建工程的清查

评估人员在进驻评估现场后，根据资产评估申报表，评估小组对在建工程进行了现场勘查，察看了在建工程的形象进度、工程质量、工程管理等相关情况。调查了解了在建工程后续建设的必要性。

6、对无形资产的清查

委托评估的无形资产主要包括土地使用权、办公软件类、生产经营中使用的知识产权、商标使用权等。

对于土地使用权，评估人员查阅了出让合同、土地使用权证书、原始付款凭证，了解土地性质、用途、剩余出让年限等，了解土地开发程度、地上附着物等情况，了解周边土地市场交易及周边配套设施情况；

对于办公软件类无形资产，查阅了原始购置合同，了解财务摊销年限和摊销方法，核实账面价值的正确性；

对于知识产权类无形资产，核对了相应产权登记证，了解相关行业技术更新周期及知识产权的先进性，了解了知识产权的形成过程及财务处理方法。

对于商标使用权，了解商标体系的组成，商标体系内各类商标的作用，了解商标形成的历史，产品的市场知名度、市场占有率等情况，了解历史年度宣传报导、维护费用、授权使用情况。

7、长期待摊费用的清查

本次评估范围内的长期待摊费用主要为租用固定资产改良支出、长期租用费、炭排放交易费的摊余价值等，评估人员核查了有关协议及付款凭证，了解被评估单位的财务处理方法合理性及摊余价值正确性。

8、递延所得税资产的清查

递延所得税资产是指企业确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。评估人员了解了递延所得税资产形成原因、企业所得税政策，并测算了账面金额的正确性，了解本次评估相关科目的评估处理方法。

9、对往来款项、其它资产及负债的清查

对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

10、收益法调查

(1) 听取泰山石膏关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；

(2) 分析泰山石膏的历史经营情况，特别是前三年一期收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

(3) 分析泰山石膏的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

(4) 根据泰山石膏的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

(5) 建立收益法评估定价模型。

(三) 评定估算

对采用资产基础法评估的资产，评估人员在进行必要的市场调查、询

价的基础上，对企业各项资产和负债选用适当的具体评估方法进行评估测算，从而确定被评估企业的股东权益价值。

对用收益法评估的资产，评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企业生产经营现场，同时结合对同类上市公司的对比分析，在充分了解市场状况的基础上，对企业未来收益、收益期及风险回报进行量化分析，最终确定了企业价值。

（四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则－评估报告》、《国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

九、评估假设

1. 一般性假设

①泰山石膏在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

②泰山石膏将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

③国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 针对性假设

①泰山石膏各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

②泰山石膏各经营主体现有和未来经营者是负责尽职的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

③泰山石膏未来经营者遵守国家相关法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

④ 泰山石膏提供的历史财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致;

⑤ 评估范围内的泰山石膏母公司及泰山石膏(湖北)有限公司评估基准日属于高新技术企业,本次评估假定上述两家企业高新技术认证到期后仍能够获得高新技术企业认证并享受有关优惠政策;

⑥ 假定被评估单位经营方式保持不变,以租赁方式经营企业租赁协议到期后能够按原协议主要条款续租。

⑦ 假定被评估单位使用的商标到期能够续展,能够永续使用;假定评估范围内的专利技术在法定保护期内企业能够及时维护,按要求交纳年费。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时,将对评估结论产生影响,报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、 评估结论

我们分别采用收益法及资产基础法对泰山石膏的股东全部权益价值进行了评估,具体评估结果如下:

(一) 收益法评估结论

经采用收益法评估,在评估基准日 2015 年 4 月 30 日,持续经营前提下,泰山石膏股份有限公司母公司总资产账面价值 512,677.89 万元,总负债账面价值 414,453.43 万元,股东全部权益账面价值为 98,224.46 万元;合并口径总资产账面价值 811,298.92 万元,总负债账面价值 463,952.81 万元,全部股东权益 347,346.10 万元,其中归属母公司的股东权益为 323,909.05 万元;经收益法评估,泰山石膏股份有限公司股东全部权益评估值为 1,198,714.00 万元,相比母公司口径的股东全部权益增值额为 1,100,489.54 万元,增值率为 1120.38%;相比合并口径归属于母公司的股东权益增值 874,804.95 万元,增值 270.08%。

(二) 资产基础法评估结论

经采用资产基础法评估，在评估基准日 2015 年 4 月 30 日,持续经营前提下,泰山石膏股份有限公司总资产账面价值为 512,677.89 万元，评估价值为 1,585,065.95 万元，增值额为 1,072,388.06 万元，增值率为 209.17%；总负债账面价值为 414,453.43 万元，评估价值为 413,845.94 万元，增值额为 -607.49 万元，增值率为-0.15%；股东全部权益账面价值为 98,224.46 万元，评估价值为 1,171,220.01 万元，增值额为 1,072,995.55 万元，增值率为 1,092.39 %。

具体评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日:2015 年 4 月 30 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
1 流动资产	302,095.16	304,449.74	2,354.58	0.78
2 非流动资产	210,582.74	1,280,616.21	1,070,033.47	508.13
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	102,627.72	1,120,484.89	1,017,857.17	991.80
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	85,155.79	102,571.06	17,415.27	20.45
9 在建工程	13,012.77	13,252.28	239.51	1.84
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	9,343.47	44,097.29	34,753.82	371.96
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	442.99	210.68	-232.31	-52.44
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	512,677.89	1,585,065.95	1,072,388.06	209.17
21 流动负债	360,567.24	360,567.24	-	0.00
22 非流动负债	53,886.20	53,278.70	-607.50	-1.13
23 负债合计	414,453.43	413,845.94	-607.49	-0.15
24 净资产（所有者权益）	98,224.46	1,171,220.01	1,072,995.55	1,092.39

（三）评估结论的确定

资产基础法评估股东全部权益价值为 1,171,220.01 万元，收益法评估股东全部权益价值为 1,198,714.00 万元，两者相差 27,493.99 万元。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。

而收益法强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化。是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。泰山石膏股份有限公司对于集团内企业实行统一技术研发、统一品牌、统一采购、统一销售、统一资金动作、统一资产管理等全方位统一管理模式，且在长期经营过程形成的研发实力、客户资源、行业经验、人才团队、产品技术等无形资产是泰山石膏股份有限公司股东权益价值的重要组成部分。本次评估目的是股收购，在于收购企业的获利能力，收益法较资产基础法更能客观、全面的反映泰山石膏股份有限公司的股东全部权益价值。

根据上述分析，本次评估结论采用收益法评估结果，即：泰山石膏股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 1,198,714.00 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的

有关事项。

1. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估企业三年一期的财务报表进行了审计，并出具无保留意见的审计报告（天职业字[2015]11147号）。

2. 重大未决诉讼：

自 2009 年起，美国多家房屋业主、房屋建筑公司等针对泰山石膏及其下属子公司等多家中国石膏板生产商在内的数十家企业提起多起诉讼，以石膏板存在质量问题为由，要求赔偿其宣称因石膏板质量问题产生的各种损失。截至评估基准日，由于泰山石膏未参加美国路易斯安那州东区联邦地区法院进行的判决债务人审查，美国地区法院判定泰山石膏藐视法庭，判令泰山石膏支付原告代理律师 1.5 万美元的律师费，判令泰山石膏支付 4 万美元作为藐视法庭行为的罚款，并判定泰山石膏以及泰山石膏的任何关联方或子公司被禁止在美国进行任何商业活动或除非泰山石膏参加本审判程序，如果泰山石膏违反禁止令，必须支付其自身或其违反本判令的关联方违反行为当年盈利的 25%作为进一步的罚款。

截止 2015 年 3 月 18 日对美国关于使用中国石膏板诉讼事件的最新进展如下：

（1）泰山石膏决定支付原告代理律师 1.5 万美元、藐视法庭行为的罚款 4 万美元，（已向美国法院支付了藐视法庭行为的罚款 4 万美元）。并且泰山石膏同意支付此诉讼事件前期由美国法院做出的缺席判决赔偿金额 2,758,356.52 美元及自 2010 年 5 月起计算的利息；但泰山石膏申明，其同意支付前述款项并不代表山石膏认可此诉讼事件的缺席判决内容，采取该等措施仅是为了申请撤销藐视法庭判令并在撤销藐视法庭判令后参与石膏板诉讼事件的应诉及进行抗辩。

（2）泰山石膏已聘请境外律师事务所在石膏板诉讼案件中代表泰山石

膏应诉并进行抗辩，以维护泰山石膏的自身权益。

泰山石膏已经聘请境内外律师就本案件的应诉策略以及泰山石膏的影响进行研究和评价，目前尚无法准确预估本案件可能对泰山石膏造成的经济损失及其影响，泰山石膏将根据诉讼的进展情况及时披露相关信息。

由于目前无法估计上述诉讼导致的赔偿金额及赔偿时间，本次评估未考虑该诉讼对泰山石膏股份有限公司股东权益评估价值的影响。

3. 财政部、国家税务总局《关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》（财税〔2008〕156号文）规定“生产原料中掺兑废渣比例不低于30%的特定建材产品可享受免征增值税优惠政策，特定建材产品是指砖（不含烧结普通砖）、砌块、陶粒、墙板、管材、混凝土、砂浆、道路井盖、道路护栏、防火材料、耐火材料、保温材料、矿（岩）棉”；同时该文件还规定“销售下列自产货物实现的增值税实行即征即退50%的政策，其中包括部分新型墙体材料产品，具体范围按本通知附件1《享受增值税优惠政策的新墙体材料目录》执行”。

根据《关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》（财税〔2008〕156号文）泰山石膏股份有限公司生产的石膏板及装饰板产品既可以选择免征增值税优惠政策也可选择增值税即征即退50%的优惠政策，根据客户开票的需要泰山石膏股份有限公司母公司及子公司部分选择了免征增值税优惠政策，另外一部分选择了增值税即征即退50%的优惠政策，在本次资产基础法评估设备确定设备的重置成本时对于评估基准日时点享受免征增值税优惠政策的企业其设备的重置成本确定基础为设备的含增值税价，对于评估基准日时点享受即征即退50%优惠政策的企业其设备的重置成本确定基础为设备的不含增值税价。

2015年6月财政部、国家税务总局发布了《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知（财税〔2015〕78号），该文件自2015年7月1

日生效，同时废止了《关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》（财税〔2008〕156号文）。根据《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知（财税〔2015〕78号）泰山石膏股份有限公司生产的石膏板及装饰板自2015年7月1日起只能享受增值税即征即退70%的增值税优惠政策，在本次收益法评估时考虑了该税务政策对泰山石膏股份有限公司股权评估价值的影响。

4. 评估范围内的下列两项土地使用权证，证载权利人非被评估单位，需要办理变更手续：

土地权证编号	宗地名称	证载土地使用权人
泰土国用（2003）第0342号	泰山大街住宅用地	山东泰和东新股份有限公司
贾国土资国用（2003）字第2352号	徐州厂区用地	徐州法斯特建材有限责任公司

5. 评估基准日期后事项：

评估基准日后中国人民银行先后于2015年5月11日、6月25日、8月29日下调了人民币存贷款利率，在资产基础法评估过程中未考虑利率调整对资产价值的影响。

6. 本公司对泰山石膏的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对泰山石膏提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行了披露。

7. 委托方及被评估企业所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托方和被评估企业应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、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。
5. 根据国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》相关规定，本报告须在完成相关的评估报告备案手续后方可有效。
6. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2016 年 4 月 29 日使用本评估结果无效。
7. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期：二〇一五年九月二十五日。

(本页无正文)

法定代表人/授权代表:

中和资产评估有限公司



二〇一五年九月二十五日

注册资产评估师
评估项目负责人:



注册资产评估师
评估报告复核人:



资产评估报告书附件

- 附件一、资产基础法结果汇总表及收益法测算表；
- 附件二、经济行为文件；
- 附件三、委托方营业执照复印件；
- 附件四、被评估企业营业执照复印件；
- 附件五、被评估企业三年一期的审计报告；
- 附件六、产权证明资料；
- 附件七、委托方承诺函；
- 附件八、被评估企业承诺函；
- 附件九、中和资产评估有限公司承诺函；
- 附件十、中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十一、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 附件十二、中和资产评估公司评估人员资格证书复印件；
- 附件十三、法定代表人授权书。