

中和资产评估有限公司
关于北新集团建材股份有限公司发行股份购买资产
暨关联交易相关事项
之专项核查意见

中国证券监督管理委员会：

北新集团建材股份有限公司（以下简称“北新建材”）于 2016 年 6 月 3 日收到贵会下发的 160887 号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（以下简称“《反馈意见》”），我公司项目组对《反馈意见》所涉及的评估问题进行了认真核查和落实，按照《反馈意见》的要求对所涉及的事项进行了问题答复，现对贵会《反馈意见》回复如下：

问题 10：申请材料显示，本次交易以评估基准日为 2015 年 4 月 30 日的收益法评估结果为作价依据，泰山石膏 100% 股权的评估值为 1,198,714.00 万元；以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日进行补充评估，泰山石膏 100% 股份的收益法评估值为 1,283,092.00 万元。请你公司补充披露：1）泰山石膏 2015 年合并口径营业收入与净利润实现情况，与以评估基准日为 2015 年 4 月 30 日的收益法评估预测的差异及差异原因。2）两次收益法评估对泰山石膏合并口径收入和净利润预测是否存在差异，如果存在，补充披露差异的原因及合理性。3）两次收益法评估结果存在差异的主要原因。4）对泰安市泰山纸面石膏板有限公司、泰山石膏（吉林）有限公司和新疆天山建材石膏制品有限责任公司三家子公司未采用收益法进行评估的原因及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、泰山石膏 2015 年合并口径收入与净利润实现情况与以评估基准日为 2015 年 4 月 30 日的收益法评估预测的差异及差异原因

1、根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《泰山石膏股份有限公司审计报告》（天职业字[2016]9523-1 号），泰山石膏 2015 年实现的收入、



净利润如下：

单位：万元

项 目	2015 年度
一、营业总收入	544,138.54
二、营业总成本	438,447.44
其中：营业成本	382,525.49
营业税金及附加	2,525.73
销售费用	13,598.62
管理费用	28,311.51
财务费用	11,357.92
资产减值损失	128.17
加：公允价值变动收益	-
投资收益	66.42
三、营业利润	105,757.52
加：营业外收入	9,270.77
减：营业外支出	9,410.30
四、利润总额	105,618.00
减：所得税费用	13,899.79
五、净利润	91,718.21

注：所得税费用 13,899.79 万元中含当期所得税费用 13,686.78 万元，递延所得税费用 213.01 万元；营业外收入内容主要是政府补贴收入，营业外支出主要是美国诉讼发生的律师费用。

2、本次评估的盈利预测未考虑营业外收支及递延所得税费用对净利润的影响，同口径下 2015 年度实际实现收入、净利润与 2015 年度预测收入、净利润差异情况如下：

单位：万元

项目	2015 年度实现(A)	2015 年度预测(B)	差异额(A-B)	差异率(%)
一、营业总收入	544,138.54	563,791.85	-19,653.31	-3.61
二、营业利润	105,757.52	105,859.14	-101.62	-0.10
三、利润总额	105,757.52	105,859.14	-101.62	-0.10
减：所得税费用	13,686.78	13,443.84	242.94	1.77
四、净利润	92,070.75	92,415.30	-344.56	-0.37

泰山石膏 2015 年实际实现收入比预测收入少 3.61%,实现净利润比预测净利润少 0.37%,实现净利润比预测净利润少的比例低于实现收入比预测收入少的比例的主要原因是实际成本低于预测成本使得实现毛利率高于预测毛利率。

3、泰山石膏 2015 年度实际实现收入及净利润与 2015 年度预测收入及净利润差异原因

泰山石膏 2015 年实现收入和净利润低于 2015 年预测收入和预测净利润主要原因如下：

(1) 2015 年产品预测平均销售单价略低于产品实际平均销售单价

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《享受增值税优惠政策的新墙体材料目录》执行”。

在 2015 年 4 月 30 日前根据《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部分子公司选择了免征增值税优惠政策，另外一部分子公司选择了增值税即征即退 50%的优惠政策，

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 号文），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 号文）泰山石膏股份有限公司生产的石膏板及装饰板产品自 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。

2015 年 4 月 30 日评估基准日时评估机构结合各公司历史年度产品销售单价、

销售区域、未来区域内市场竞争分析、《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 号文）对各公司预测期的产品销售单价进行了预测。《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 号文）自 2015 年 7 月 1 日起对泰山石膏享受免征增值税优惠政策子公司产品销售单价产生影响，由于评估现场日时享受免征增值税优惠政策子公司无不含增值税销售单价历史数据，评估机构结合含增值税历史销售单价及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 号文）分析判断预测了 2015 年 7 月 1 日以后产品的不含增值税销售单价，2015 年产品实际平均销售单价略低于产品预测平均销售单价导致 2015 年预测收入略低于实际实现收入。

（2）部分子公司生产线进行技术改造影响了生产及销售

出于节本降耗的需要 2015 年下半年泰山石膏（衡水）有限公司、泰山石膏（宿迁）有限公司等子公司进行生产线技术改造影响了产品生产及销售。

2015 年预测产品平均销售单价、预测产品销售数量高于实际实现数据导致预测收入略高于实际实现收入，由于实际成本低于预测成本，2015 年预测利润与实际实现利润基本相当。

二、两次收益法评估对泰山石膏合并口径收入和净利润预测是否存在差异，如果存在，补充披露差异的原因及合理性

1、由于评估基准日时点不同，两次收益法评估对泰山石膏合并口径收入和净利润预测存在较小差异，具体差异情况如下：

单位：万元

项目		2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	4.30 基准日(A)	645,637.74	737,869.22	806,234.63	857,679.74	864,688.04
	12.31 基准日(B)	633,505.12	750,376.43	808,907.74	843,029.44	846,146.02
	差异额(A-B)	12,132.62	-12,507.21	-2,673.11	14,650.30	18,542.02
	差异率	1.92%	-1.67%	-0.33%	1.74%	2.19%
净利润	4.30 基准日(A)	108,025.21	129,259.54	143,181.01	150,814.69	148,796.16
	12.31 基准日(B)	108,588.14	133,436.07	145,420.95	151,789.18	149,621.84
	差异额(A-B)	-562.93	-4,176.53	-2,239.94	-974.49	-825.68

	差异率	-0.52%	-3.13%	-1.54%	-0.64%	-0.55%
--	-----	--------	--------	--------	--------	--------

2、前后两次评估基准日收入预测差异原因分析

泰山石膏的产品包括普通纸面石膏板、装饰石膏板、轻钢龙骨、水泥缓凝剂。

预测期各年销售收入=预测期各年各产品销售数量×预测平均销售单价

两次评估基准日评估机构均结合各产品历史年度的销量、未来市场容量、市场需求、生产线产能、在建生产线的工程形象进度及预期达产时间对预测期的产品销售数量进行了预测；结合各子公司历史年度产品销售单价、销售区域、未来区域内市场竞争分析、《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号文）对各子公司产品平均销售单价进行了预测。2015年4月30日评估基准日预测未来产品平均销售单价主要结合了2013年、2014年、2015年1-4月平均销售单价、《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号文）进行预测，2015年12月31日评估基准日预测未来产品平均销售单价主要结合了2013年、2014年、2015年全年、2015年7-12月平均销售单价进行预测；由于《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号文）对泰山石膏享受免征增值税优惠政策子公司产品销售单价影响较大，因此2015年12月31日评估基准日对于在2015年7月1日前选择享受免征增值税子公司未来销售单价的预测更着重依据了2015年7-12月平均销售单价的数据，上述因素导致2015年12月31日评估基准日预测的未来产品平均销售单价低于2015年4月30日评估基准日预测的未来产品平均销售单价。

2015年12月31日评估基准日预测的未来产品平均销售单价低于2015年4月30日评估基准日预测的未来产品平均销售单价导致2015年12月31日评估基准日时预测的2016年、2019年、2020年的收入低于2015年4月30日评估基准日时预测的同期数据。部分在建生产线实际投产时间早于2015年4月30日基准日预计时间，导致2015年12月31日评估基准日预测的2016年、2017年产品销量比2015年4月30日基准日同期数据多，涉及的在建生产线包括广西、福建、贵州皇冠等。

3、前后两次评估基准日净利润预测差异原因分析

净利润预测受收入、成本、费用预测的影响，前后两次评估基准日收入及营业总成本预测略有差异导致净利润预测略有差异。

前后两次评估基准日收入预测、营业总成本率、净利润预测见下表：

项目		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
收入（万元）	4.30 基准日	645,637.74	737,869.22	806,234.63	857,679.74	864,688.04
	12.31 基准日	633,505.12	750,376.43	808,907.74	843,029.44	846,146.02
营业总成本率	4.30 基准日	80.91%	79.94%	79.66%	79.80%	80.26%
	12.31 基准日	80.62%	79.71%	79.49%	79.43%	79.84%
净利润（万元）	4.30 基准日	108,025.21	129,259.54	143,181.01	150,814.69	148,796.16
	12.31 基准日	108,588.14	133,436.07	145,420.95	151,789.18	149,621.84

（1）前后两次评估基准日收入预测有所差异导致净利润预测有差异

收入预测差异原因详见本题“收入预测差异原因分析”部分。

（2）前后两次评估基准日成本、费用预测有所差异导致净利润预测有差异

2015 年 4 月 30 日评估基准日主要结合 2013 年、2014 年、2015 年 1-4 月主营成本、营业税金及附加、销售费用、管理费用、2015 年 4 月 30 日借款余额对预测年度的主营成本、营业税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用进行预测；2015 年 12 月 31 日评估基准日主要结合 2013 年、2014 年、2015 年全年、2015 年 7-12 月主营成本、营业税金及附加、销售费用、管理费用、2015 年 12 月 31 日借款余额对预测年度的主营成本、营业税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用进行预测。前后两次评估基准日预测所依据的基础数据有差异导致预测数据有差异。

4、前后两次评估基准日收入、净利润预测存在差异合理

（1）前后两次评估基准日收入预测存在差异合理

前后两次评估基准日评估机构均结合了各产品历史销量、在产生产线产能、在建生产线预计投产时间、产品历史平均销售单价、所在区域市场容量、未来市场需求分析对预测期销售收入进行了预测，由于评估基准日时点不同，市场环境

等因素不同导致前后两次评估基准日的收入预测有所差异是合理的。

（2）前后两次评估基准日净利润预测存在差异合理

前后两次评估基准日均结合公司历史的收入、成本、费用、未来市场的判断对公司未来的收入、成本、费用进行了预测，以收入扣减成本、费用、所得税预测出净利润，由于评估基准日时点不同，市场环境等有所差异导致前后两次评估基准日预测的净利润有所差异是合理的。

三、两次收益法评估结果存在差异的主要原因

以 2015 年 4 月 30 日为评估基准日经采用收益法评估的泰山石膏股东全部权益价值为 1,198,714.00 万元，以 2015 年 12 月 31 日为补充评估基准日经采用收益法评估的泰山石膏股东全部权益价值为 1,283,092.00 万元，2015 年 12 月 31 日评估基准日收益法评估结果比 2015 年 4 月 30 日评估基准日收益法评估结果高 84,378.00 万元。主要原因如下：

1、前后两次评估基准日账面净资产有差异

2015 年 4 月 30 日和 2015 年 12 月 31 日泰山石膏经审计归属母公司的净资产分别为 323,909.05 万元、391,256.63 万元，2015 年 12 月 31 日泰山石膏经审计归属母公司的净资产比 2015 年 4 月 30 日泰山石膏归属母公司的净资产多 67,347.58 万元。

2、前后两次评估基准日的折现率略有差异

2015 年 4 月 30 日国债收益率高于 2015 年 12 月 31 日国债收益率，导致 2015 年 4 月 30 日评估基准日收益法计算折现率的无风险报酬率高于 2015 年 12 月 31 日评估基准日收益法计算折现率的无风险报酬率，两次收益法评估折现率的差异约为 0.2%。

3、前后两次评估基准日的预测收入及净利润存在较小差异

因评估基准日时点不同，两次评估基准日的预测收入及净利润存在较小差异，具体原因详见本题“两次收益法评估对泰山石膏合并口径收入和净利润预测是否存在差异，如果存在，补充披露差异的原因及合理性”。

四、对泰山石膏纸面石膏板有限公司、泰山石膏（吉林）有限公司和新疆天山建材石膏制品有限责任公司三家子公司未采用收益法进行评估的原因及合理性分析

1、泰山石膏纸面石膏板有限公司成立于 2007 年，成立后生产并销售纸面石膏板，2008 年该公司将生产线转让给泰山石膏泰和分公司，生产线转让后泰山石膏纸面石膏板有限公司无经营业务，因此对泰山石膏纸面石膏板有限公司未采用收益法评估。

2、泰山石膏（吉林）有限公司成立于 2012 年，由于当地政府的支持力度未达预期，且 2014 年泰山石膏完成了与吉林公司处于同一销售半径企业威尔达（辽宁）环保材料有限公司的收购，泰山石膏准备停建泰山石膏（吉林）有限公司，因此本次评估对泰山石膏（吉林）有限公司未采用收益法。

3、新疆天山建材石膏制品有限责任公司属于泰山石膏的参股企业，参股比例 25%，由于占股比例较小，无法对该公司进行整体资产评估；且该公司近三年经营连续亏损，没有分红，亦不能采用红利模型进行收益法评估，评估时只能采用报表净资产乘持股比例的方法进行评估。

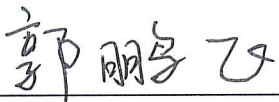
五、中介机构核查意见

经核查，评估师认为：泰山石膏 2015 年合并口径收入与净利润与以评估基准日为 2015 年 4 月 30 日的收益法评估预测的数据差异较小；同时由于评估基准日时点不同，两次收益法评估对泰山石膏合并口径收入和净利润预测存在较小差异，预测依据充分，具备合理性；并且因无实际经营业务、停建或参股公司等原因泰山石膏纸面石膏板有限公司、泰山石膏（吉林）有限公司和新疆天山建材石膏制品有限责任公司三家子公司不适宜采用收益法进行评估，具备合理性。

（本页无正文，为《中和资产评估有限公司关于北新集团建材股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易相关事项之专项核查意见》之签章页）

签字注册资产评估师：  

李占军

签字注册资产评估师：  

郭鹏飞

