

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

三棵树涂料股份有限公司拟股权收购而涉及的广州大
禹防漏技术开发有限公司股东全部权益

资产评估报告

大学评估评报字[2018]920053号

第1册（共1册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

2018年12月25日

三棵树涂料股份有限公司拟股权收购而涉及的广州大禹防漏技术开发有限公司股东全部权益
资产评估报告

目录

声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程 and 情况	25
九、评估假设	25
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	33
十三、资产评估报告日	34
附件	36
附件一市场法和收益法计算表格	37
附件二 其他与评估有关的文件	38

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、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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，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、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和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。

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定条件的影响或限制，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。

三棵树涂料股份有限公司拟股权收购而涉及的广州大禹防漏技术开发有限公司股东全部权益 资产评估报告

摘要

大学评估评报字[2018]920053号

重要提示

以下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。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受三棵树涂料股份有限公司的委托，对广州大禹防漏技术开发有限公司股东全部权益在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：为委托方拟股权收购之经济行为提供价值参考。

评估对象：广州大禹防漏技术开发有限公司股东全部权益。

评估范围：广州大禹防漏技术开发有限公司申报的资产及负债。

评估基准日：2018年8月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法和市场法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，选取收益法评估结果作为最终评估结论，纳入本次评估范围的广州大禹防漏技术开发有限公司股东全部权益的评估值为人民币叁亿零贰佰零柒万捌仟肆佰叁拾伍元整(RMB302,078,435)。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应当充分考虑和判断资产评估

报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2018年8月31日至2019年8月30日。超过一年，或虽未超过一年,但被评估资产的市场价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为 2018 年 12 月 25 日。

三棵树涂料股份有限公司拟股权收购而涉及的广州大禹防漏 技术开发有限公司股东全部权益 资产评估报告

正文

大学评估评报字[2018]920053号

三棵树涂料股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对三棵树涂料股份有限公司拟实施的股权收购行为涉及的股东全部权益在2018年8月31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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1、企业名称及简称：三棵树涂料股份有限公司

统一社会信用代码：91350300751385327E

住所：福建省莆田市荔城区荔园北大道 518 号

法定代表人：洪杰

注册资本：13312.8915 万元

企业性质：股份有限公司(上市)

经营范围：涂料（不含危险化学品及易制毒化学品）的制造；危险化学品生产（具体详见编号为（闽）WH 安许证字（2007）000022（换）号的《安全生产许可证》）；化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、建材、五金产品的

生产、销售；质检技术服务；防水材料、防腐材料、保温材料、建筑成套设备技术研发、制造、销售、技术服务；自营或代理各类商品和技术的进出口业务（但国家限定公司经营或者禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位概况

1、公司简介

企业名称及简称：广州大禹防漏技术开发有限公司

统一社会信用代码：91440113231221732Y

住所：广州市番禺区大石街 105 国道大石段 838 号 A1 栋 453-456

法定代表人：王录吉

注册资本：18,000.0000 万元

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：材料科学研究、技术开发；工程和技术研究和试验发展；建筑工程后期装饰、装修和清理；房屋建筑工程施工；建筑劳务分包；货物进出口（专营专控商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；防水建筑材料制造。

2、企业历史沿革

1) 1995 年 3 月，公司设立

公司设立时注册资本 10.00 万元，法定代表人为陈向阳，上述出资业经广州市税务咨询事务所出具“穗（验证）字（95）078 号”企业法人验资证明书予以验证，公司设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	占比(%)	实收资本	出资方式
1	陈向阳	3.00	30.00	3.00	货币
2	王录吉	2.50	25.00	2.50	货币

序号	股东名称	认缴注册资本	占比(%)	实收资本	出资方式
3	陈朝阳	2.50	25.00	2.50	货币
4	李敏	2.00	20.00	2.00	货币
合计		10.00	100.00	10.00	-

2) 1997 年 9 月，第一次股权转让

1997 年 9 月，根据股份转让协议书，将陈向阳、李敏合计持有的全部股份（合计 5.00 万元）转让给王录吉、陈朝阳，转让后，王录吉出资 6.00 万元，出资比例 60%，陈朝阳出资 4.00 万元，出资比例 40%。上述股权转让业经广州穗建审计师事务所出具“穗建审字（1997）第 561 号”验资报告予以验证。本次股权转让后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	占比(%)	实收资本	出资方式
1	王录吉	6.00	60.00	6.00	货币
2	陈朝阳	4.00	40.00	4.00	货币
合计		10.00	100.00	10.00	-

3) 1999 年 4 月，第一次增资，增资至 50.00 万元

1999 年 4 月，根据股东决议书，同意增加公司注册资本，各股东按协议所占比例进行出资（本次增资后，王录吉现金出资 30.00 万元，占 60.00%；陈朝阳现金出资 20.00 万元，占 40.00%），使公司注册资金增至 50.00 万元。上述增资业经广东粤诚会计师事务所出具“粤诚验（99）B095 号”验资报告予以验证。本次增资后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	占比(%)	实收资本	出资方式
1	王录吉	30.00	60.00	30.00	货币
2	陈朝阳	20.00	40.00	20.00	货币
合计		50.00	100.00	50.00	-

4) 2003 年 4 月, 第二次增资, 增资至 200.00 万元

2003 年 4 月, 根据股东会决议, 同意公司的注册资本由原来的 50.00 万元变更为 200.00 万元, 由原股东同比例增资。上述增资业经广州恒威会计师事务所有限公司出具“恒会验字(2003)第 070 号”验资报告予以验证。本次增资后, 公司股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	占比(%)	实收资本	出资方式
1	王录吉	120.00	60.00	120.00	货币
2	陈朝阳	80.00	40.00	80.00	货币
合计		200.00	100.00	200.00	-

5) 2007 年 3 月, 第三次增资, 增资至 500.00 万元

2007 年 3 月, 根据股东会决议, 同意公司注册资本增加到 500.00 万元, 由原股东同比例增资。上述增资业经广州灵智通会计师事务所出具“灵智通验字【2007】第 LZT0453 号”验资报告予以验证。本次增资后, 公司股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	占比(%)	实收资本	出资方式
1	王录吉	300.00	60.00	300.00	货币
2	陈朝阳	200.00	40.00	200.00	货币
合计		500.00	100.00	500.00	-

6) 2015 年 12 月, 第四次增资, 增资至 6000 万元

根据至晟验字【2016】第 20020 号验资报告, 截止至 2015 年 12 月 4 日, 公司注册资本由原来的 500.00 万增加至 6000.00 万元, 实收资本增加至 1248 万元。本次增资后, 公司股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	占比(%)	实收资本	出资方式
----	------	--------	-------	------	------

序号	股东名称	认缴注册资本	占比(%)	实收资本	出资方式
1	王录吉	3,600.00	60.00	768.00	货币
2	陈朝阳	2,400.00	40.00	480.00	货币
合计		6,000.00	100.00	1248.00	-

7) 2016 年, 股东实际缴纳注册资本至 3358 万元

股东王录吉、陈朝阳以货币方式出资, 本次出资未进行验资, 本次股东缴纳出资款后, 公司股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	占比(%)	实收资本	出资方式
1	王录吉	3,600.00	60.00	2,728.00	货币
2	陈朝阳	2,400.00	40.00	630.00	货币
合计		6,000.00	100.00	3358.00	-

8) 2016 年 12 月, 第二次股权转让

2016 年 12 月, 根据股东会决议, 同意股东王录吉将原认缴的 3,600.00 万元(占注册资本 60.00%) 中的 900.00 万元股份转让给王园, 转让金额为 900.00 万元, 同意股东陈朝阳将原认缴的 2,400.00 万元(占注册资本 40.00%) 中的 900.00 万元股份转让给王园, 转让金额为 900.00 万元。本次股权转让后, 公司股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	占比(%)	实收资本	出资方式
1	王录吉	2700.00	45.00	2046.00	货币
2	王园	1800.00	30.00	918.25	货币
2	陈朝阳	1500.00	25.00	393.75	货币
合计		6,000.00	100.00	3358.00	-

9) 2017 年, 股东实际缴纳注册资本至 5301 万元

股东王录吉、陈朝阳、王园以货币方式出资, 本次出资未进行验资, 本次股

东缴纳出资款后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	占比(%)	实收资本	出资方式
1	王录吉	2700.00	45.00	2700.00	货币
2	王园	1800.00	30.00	840.00	货币
2	陈朝阳	1500.00	25.00	1761.00	货币
合计		6,000.00	100.00	5301.00	-

10) 2018年8月，增资至18,000万元

2018年8月15日，根据股东会决议，同意公司注册资本由6,000.00万元增加到10,300.00万元，由原股东同比例增资。2018年8月25日，根据股东会决议，同意公司注册资本由10,300.00万元增加到18,000.00万元，由原股东同比例增资。2018年8月，股东实缴出资至17,839.1364万元，本次增资未进行验资。

本次增资后，公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册资本	占比(%)	实收资本	出资方式
1	王录吉	8100.00	45.00	8,027.6114	货币
2	陈朝阳	4500.00	25.00	5,351.7409	货币
3	王园	5400.00	30.00	4,459.7841	货币
合计		18,000.00	100.00	17,839.1364	-

截至评估基准日，公司股权仍保持上述结构。

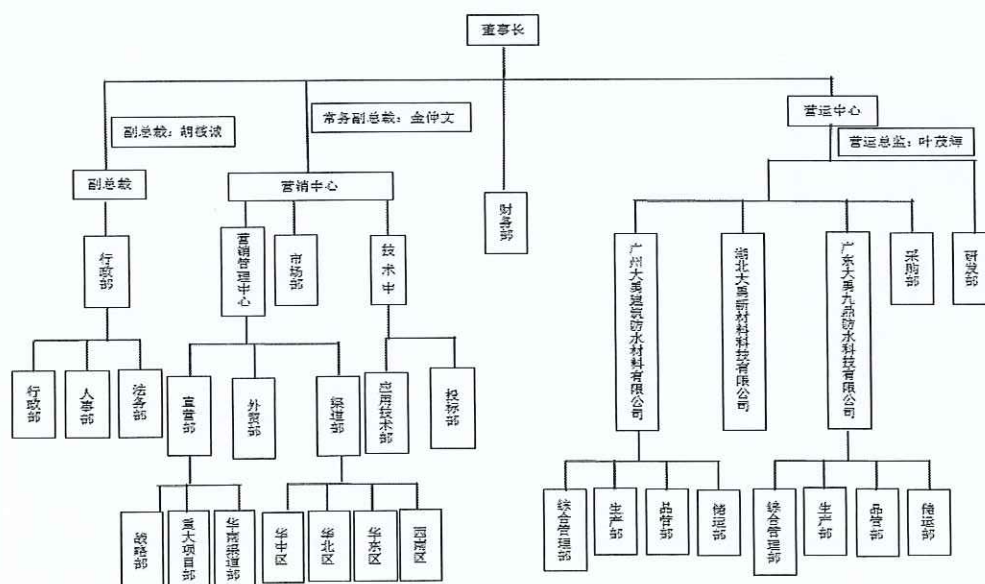
3、公司产权和经营管理结构

截至2018年8月31日，广州大禹防漏技术开发有限公司共存在子公司2家、二级子公司1家，具体如下：

序号	公司名称	注册资本	实缴资本	法定代表人	成立时间	注册地址	持股比例
1	广州大禹	10,000万元	6,043.00万元	王录吉	2008.1.29	广州市从化太	100%

序号	公司名称	注册资本	实缴资本	法定代表人	成立时间	注册地址	持股比例
	建筑防水材料有限公司					平镇飞鹅工业区（自编8号）	
2	大禹九鼎新材料科技有限公司	10,000 万元	9,955.9628 万元	王录吉	2014.10.23	英德市东华镇清远华侨工业园南区金北横一路5号	100%
3	湖北大禹九鼎新材料科技有限公司	5,000 万元	3,725.00 万元	叶茂辉	2015.7.13	应城市东马坊办事处东城工业园	67.7%

被评估单位组织架构如下：



4、近1年资产、财务及经营状况

公司近1年及基准日合并口径下资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2018 年 8 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	380,535,317.42	202,044,965.80
负债	164,335,168.51	155,216,771.64
净资产	216,200,148.91	46,828,194.16
营业总收入	241,520,384.15	184,322,357.74
利润总额	37,613,237.44	3,533,570.40

项目	2018 年 8 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
净利润	28,385,913.54	1,805,932.06
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	大华会计师事务所（特殊普通合伙）

公司近 1 年及基准日单体口径下资产、财务状况如下表：

单位：人民币元

项目	2018 年 8 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	268,395,024.56	165,593,403.46
负债	84,261,430.65	107,401,905.95
净资产	184,133,593.91	58,191,497.51
	2018 年 1-8 月	2017 年度
营业总收入	67,042,368.57	73,493,084.83
利润总额	644,198.78	3,111,414.66
净利润	560,731.70	2,426,776.14
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	大华会计师事务所（特殊普通合伙）

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权，除此之外，无其他关联关系。

二、评估目的

本评估结论仅供委托人股权收购这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他资产评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用广州大禹防漏技术开发有限公司股东全部权益价值，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

三、评估对象和评估范围

（一）根据三棵树涂料股份有限公司的委托，本次评估对象为广州大禹防漏技术开发有限公司股东全部权益。

（二）本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

1、（1）合并口径下广州大禹防漏技术开发有限公司于2018年8月31日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	302,938,269.56
2	货币资金	20,634,609.34
3	应收票据及应收账款	172,467,899.73
4	预付款项	18,892,639.84
5	其他应收款	22,238,232.96
6	存货	65,333,197.26
7	其他流动资产	3,371,690.43
8	二、非流动资产合计	77,597,047.86
9	固定资产	61,540,983.80
10	在建工程	182,818.80
11	无形资产	11,456,741.35
12	递延所得税资产	2,420,186.69
13	其他非流动资产	1,996,317.22
14	三、资产总计	380,535,317.42
15	四、流动负债合计	162,307,390.73
16	短期借款	13,000,000.00
17	应付票据及应付账款	69,008,875.36
18	预收款项	19,390,560.39
19	应付职工薪酬	19,658,581.84
20	应交税费	27,858,140.99
21	其他应付款	13,391,232.15
22	五、非流动负债合计	2,027,777.78
23	递延收益	2,027,777.78
24	六、负债总计	164,335,168.51
25	七、净资产	216,200,148.91

(2) 单体口径下广州大禹防漏技术开发有限公司于 2018 年 8 月 31 日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	106,184,115.54
2	货币资金	10,127,789.12
3	应收票据及应收账款	32,796,276.07
4	预付款项	902,315.58
5	其他应收款	39,511,344.30
6	存货	22,125,923.49

序号	科目名称	账面价值
7	其他流动资产	720,466.98
8	二、非流动资产合计	162,210,909.02
9	长期股权投资	159,989,628.00
10	固定资产	1,079,719.47
11	递延所得税资产	546,410.33
12	其他非流动资产	595,151.22
13	三、资产总计	268,395,024.56
14	四、流动负债合计	84,261,430.65
15	短期借款	13,000,000.00
16	应付票据及应付账款	44,398,557.19
17	预收款项	10,589,117.52
18	应付职工薪酬	2,513,323.41
19	应交税费	605,327.12
20	其他应付款	13,155,105.41
21	五、非流动负债合计	-
23	六、负债总计	84,261,430.65
24	七、净资产	184,133,593.91

2、企业申报的账外资产的类型、数量

根据广州大禹防漏技术开发有限公司申报的资料，纳入本次评估范围的账外资产为账面未记录的商标权、专利权及互联网域名。

(1) 截至评估基准日，被评估单位及其子公司、二级子公司拥有注册商标 10 项。具体情况如下表：

序号	商标注册人(权利人)	注册地	商标文字或图样	《商标注册证》注册号	核定使用商品或服务类别及具体内容	注册有效期限起止日期	备注
1.	大禹防漏	中国		第 10727304 号	国际分类：2	2013.07.07-2023.07.06	注册
2.	大禹防漏	中国		第 20268067 号	国际分类：19	2017.10.21-2027.10.20	注册
3.	大禹防漏	中国	华光大禹 HUALUANG DAYU	第 20380150 号	国际分类：35	2017.10.21-2027.10.20	注册
4.	大禹防漏	中国	华光大禹 HUALUANG DAYU	第 20379729 号	国际分类：2	2017.08.07-2027.08.06	注册

序号	商标注册人(权利人)	注册地	商标文字或图样	《商标注册证》注册号	核定使用商品或服务类别及具体内容	注册有效期限起止日期	备注
5.	大禹防漏	中国	华光大禹 HUAGUANG DAYU	第 20380039 号	国际分类: 19	2017.10.21-2027.10.20	注册
6.	大禹防水	中国	DCPS	第 14706578 号	国际分类: 19	2015.06.28-2025.06.27	注册
7.	大禹九鼎	中国	大禹九鼎	第 21962111 号	国际分类 19	2018.02.14-2028.02.13	注册
8.	湖北大禹	中国	彩虹盾	第 20395337 号	国际分类: 19	2017.08.14-202.08.13	注册
9.	湖北大禹	中国	邦涂仕	第 20733450 号	国际分类: 19	2017.12.07-2027.12.06	注册
10.	湖北大禹	中国	邦涂仕	第 21473531 号	国际分类: 35	2017.11.21-2027.11.20	注册

(2) 截至评估基准日, 被评估单位及其子公司、二级子公司拥有 6 项发明专利、20 项实用新型专利, 具体情况如下表:

序号	专利权人	专利类型	专利名称	专利证书号	发明人	专利号	专利申请日
1	大禹防漏	发明专利	一种接枝改性的紫外光交联聚烯烃防水膜及制备方法	2203943	王录吉	ZL 2014 1 0452152.5	2014.09.05
2	大禹防漏	发明专利	一种 SEPS 耐候型建筑防水密封胶及其制备方法	2138022	周义	ZL 2014 1 0376668.6	2014.08.01
3	大禹防漏	发明专利	一种基于大分子光引发剂的紫外光交联聚烯烃防水膜及其制备方法	2141864	王录吉	ZL 2014 1 0315737.2	2014.07.03
4	大禹防漏	发明专利	一种外露型单组份聚氨酯防水涂料及其制备方法	2591108	马俊	ZL 2015 1 0676275.1	2015.10.16
5	大禹防漏	发明专利	一种紫外光交联的聚烯烃类防水膜及其制备方法	2648835	王录吉	ZL 2014 1 0452153.X	2014.09.05
6	大禹防漏	发明专利	一种高抗撕裂强度 EVA 防水片材及制备方法	3013153	周智轶	ZL2016 1 0664129.1	2016.08.12
7	大禹防漏	实用新型	一种防水卷材加工装置	5115305	王录吉、罗洪春、段新灵、王建新	ZL 2015 2 0783343.X	2015.10.10
8	大禹防漏	实用新型	一种具有隔音、隔热、防水功能的自粘卷材	4901173	曹明忠	ZL 2015 2 0398291.4	2015.06.10

序号	专利权人	专利类型	专利名称	专利证书号	发明人	专利号	专利申请日
9	大禹防漏	实用新型	一种聚合物防水乳液生产装置	5113253	沈传新、罗洪春、段新灵、黄明锦	ZL 2015 2 0783293.5	2015.10.10
10	大禹防漏	实用新型	一种气胀轴收卷系统	5113385	罗洪春、王录吉、沈传新、张立强	ZL 2015 2 0783342.5	2015.10.10
11	大禹防漏	实用新型	一种热水供应系统	5114031	叶茂辉、王录吉、罗洪春、沈传新	ZL 2015 2 0782771.0	2015.10.10
12	大禹防漏	实用新型	一种智能热水供应系统	5114080	罗洪春、叶茂辉、王录吉、沈传新	ZL 2015 2 0782926.0	2015.10.10
13	大禹防漏	实用新型	一种齿轮切边系统	5389909	段新灵、王录吉、张立强、罗洪春	ZL 2015 2 0782947.2	2015.10.10
14	大禹防漏	实用新型	一种复合型防水卷材	7434410	周智轶、谭跃军、夏志斌	ZL 2017 2 1510354.6	2017.11.14
15	大禹防漏	实用新型	一种聚氯乙烯防水卷材	7429729	周智轶、张中华、马俊	ZL 2017 2 1510407.4	2017.11.14
16	大禹防漏	实用新型	一种热塑性聚烯烃防水卷材	7443880	周智轶、李运、朱马飞	ZL 2017 2 1463790.2	2017.11.06
17	大禹九鼎	实用新型	一种用于厨卫间的复合防水涂层结构	6237921	马俊	ZL 2016 2 1273226.X	2016.11.25
18	大禹九鼎	实用新型	一种具有隔热功能的 TPO 防水卷材	7346714	张中华	ZL 2017 2 1141531.8	2017.09.06
19	大禹九鼎	实用新型	一种 SBR 粉末颗粒的加料装置	7263206	周升平、叶茂辉	ZL 2017 2 1096027.0	2017.08.30
20	大禹九鼎	实用新型	一种半自动点粘装置	7274734	马俊、叶茂辉、周升平	ZL 2017 2 1176852.1	2017.09.14
21	大禹九鼎	实用新型	一种带自锁紧装置的穿膜轴	7178197	周升平、叶茂辉	ZL 2017 2 1095988.X	2017.08.30
22	大禹九鼎	实用新型	一种卷材收卷分切装置	7184879	罗洪春、周升平、叶茂辉	ZL 2017 2 1199709.4	2017.09.19
23	大禹九鼎	实用新型	一种液体储料装置及应用该储料装置的卷材原料输送装置	7178180	周智轶、马俊、叶茂辉	ZL 2017 2 1095908.0	2017.08.30
24	大禹九鼎	实用新型	一种自动气胀轴收卷装置	7271362	罗洪春、周升平、叶茂辉	ZL 2017 2 1339643.4	2017.10.18
25	大禹九鼎	实用新型	一种自动气胀轴收卷装置	7184923	马俊、叶茂辉、周升平	ZL 2017 2 1176851.7	2017.09.14

序号	专利权人	专利类型	专利名称	专利证书号	发明人	专利号	专利申请日
26	大禹九鼎	实用新型	一种用于生产高分子防水膜的紫外光辐照装置	6608486	马俊	ZL 2017 2 0251447.5	2017.03.15

(3) 截至评估基准日, 被评估单位及其子公司、二级子公司拥有互联网域名 4 项。具体情况如下表:

序号	证书	域名持有者(注册所有人)	域名	注册时间	有效期
1	中国国家顶级域名证书	大禹防漏(域名持有者)	gz-dy.cn	2007.08.20	2020.08.20
2	中国国家顶级域名注册证书	大禹防漏(注册所有人)	广东大禹.cn	2017.01.16	2020.01.16
3	鄂ICP 备16016684号-1	湖北大禹	www.hubeidayu.com	2016.09.29	
4	鄂ICP 备16016684号-2	湖北大禹	www.bees123.com	2018.01.17	

(三) 上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的股权收购行为涉及的资产对象和范围一致

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

本次评估利用了委托人提供的广州大禹防漏技术开发有限公司基准日审计报告作为评估依据, 该审计报告由大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具, 报告号为大华审字[2018]0010118号, 出具日期为2018年12月20日, 报告结论为无保留意见。经该审计报告审计后的广州大禹防漏技术开发有限公司合并口径下的基准日资产总额为380,535,317.42元, 负债总额为164,335,168.51元, 所有者权益为216,200,148.91元。2018年1-8月营业总收入为241,520,384.15元, 利润总额为37,613,237.44元, 净利润为28,385,913.54元。单体口径下基准日资产总额为268,395,024.56元, 负债总额为84,261,430.65元, 所有者权益为184,133,593.91元, 2018年1-8月营业总收入为67,042,368.57元, 利润总额为644,198.78元, 净利润为560,731.70元。

除此之外, 不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

(五) 主要实物资产概况

1、母公司实物资产概况

被评估单位实物资产主要有机器设备、电子设备、4 台车辆及存货。机器设备包括了涂布试验箱、紫外线辐射试验箱，电子设备主要是空调、电脑、打印机等办公设备。

截止至评估基准日，被评估单位的机器设备、电子设备、4 台车辆均能正常使用。

存货包括了尚未开发完成的工程，主要包括了青岛新机场工作区、航站区综合管廊防水工程、扬州奥园观湖尚苑工程、实地·常春藤项目 7#地块工程、福州地铁-厦门西通道项目（中电建 6 号线）工程、横琴国际科技创新中心二标工程等项目。

2、子公司实物资产概况

(1) 子公司广州大禹建筑防水材料有限公司的主要实物资产为位于广州从化化工厂的厂房、生产线设备。其中厂房包括的生产车间、职工宿舍等建筑物，占地面积约 17.7 亩，生产线设备包括产区内的 5 条生产线，生产线主要设备为反应釜、搅拌罐等。截至评估基准日，设备能够正常使用。

各生产线主要生产产品及产能情况具体如下：

序号	生产基地	主要生产线	数量	主要生产的产品	各类产能合计 (吨、万平方米)
1	广州大禹建筑防水材料有限公司	聚氨酯涂料	6 个反应釜 (3 吨/个)	聚氨酯涂料（单、双组分）	3072
2		聚氨酯涂料	A 料 6 个反应釜（2 个 2 吨，2 个 1.5 吨、1 个 1 吨）、B 料 2 个反应釜（2 个 6 吨）	聚氨酯涂料（单、双组分）	
3		水性涂料生产线	3 个搅拌罐（2 个 2 吨，1 个 1 吨）	JS、K11、丙烯酸等	2400
4		干粉砂浆生产线	1 条	聚合物水泥防水砂浆、JS/K11 粉	1200
5		4 米宽幅高分子防水卷材生产线	1 条	EVA、HDPE、PE、TPO 等防水卷材	240

(2) 子公司大禹九鼎新材料科技有限公司的主要实物资产为位于广东清远

英德市东华镇英华茶场及堂下村的厂房、生产线设备。其中厂房包括了1栋综合楼、3栋生产车间、1栋丙类仓库、锅炉房，机修间，建筑面积共14966.05平方米，生产线设备包括产区内的6条生产线，生产线主要设备为沥青烟气净化处理系统及其配套设施、沥青槽罐等。截至评估基准日，设备能够正常使用。

各生产线主要生产产品及产能情况具体如下：

序号	生产基地	主要生产线	数量	主要生产的产品	各类产能合计 (吨、万平方米)
1	大禹九鼎 新材料科技 有限公司	2米宽幅多功能高分子防水卷材生产线	1条	PVC、EVA、TPO、HDPE、CPE等防水卷材,可做内增强类型	1032
2		2米宽幅非沥青基高分子防水卷材生产线	1条	HDPE/TPO自粘胶膜防水卷材	
3		2米宽幅高分子防水卷材试验线	1条	PVC、EVA、TPO、HDPE、CPE等防水卷材	
4		4米宽幅高分子防水卷材生产线	1条	EVA、HDPE、PE、TPO等防水卷材	
5		2米宽幅改性沥青卷材生产线	1条	无胎改性沥青防水卷材、高分子(覆沥青)复合防水卷材	2400
6		1米宽幅改性沥青卷材生产线	1条	有胎改性沥青防水卷材	

(3) 二级子公司湖北大禹九鼎新材料科技有限公司的主要实物资产为位于湖北孝感的工厂的厂房、生产线设备、电子设备等，其中厂房包括了办公楼等建筑物，工厂整体占地面积26,289.40平方米。生产线设备包括产区内的4条生产线，生产线主要设备为原材料储存罐、配电柜等。截至评估基准日，设备能够正常使用。

各生产线主要生产产品及产能情况具体如下：

序号	生产基地	主要生产线	数量	主要生产的产品	各类产能合计 (吨、万平方米)
1	湖北大禹九鼎 新材料科技有 限公司	1米宽幅改性沥青卷材生产线	1条	有胎改性沥青防水卷材	1440
2		1米宽幅改性沥青卷材生产线	1条	无胎改性沥青防水卷材、高分子(覆沥青)复合防水卷材	

3		水性涂料生产线	2个搅拌釜 (1吨/个)	JS、K11、丙烯酸等	1440
4		干粉砂浆生产线	1条	聚合物水泥防水砂浆、JS/K11粉	1920

四、价值类型及其定义

本次资产评估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。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型,主要考虑了以下因素:

(1) 评估目的:本次评估的目的为仅供委托人拟股权收购这一经济行为作价值参考,是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易能为交易各方所接受;(2) 市场条件:本评估项目对市场条件并无特别限制和要求;(3) 评估对象:本评估项目对评估对象并无特别限制和要求;(4) 价值类型与评估假设的相关性:本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的,设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2018年8月31日。

选择会计期末作为评估基准日,能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况。

本次资产评估工作中,资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等,均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评

估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)经济行为依据：

- 1、资产评估委托合同；

(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，自2016年12月1日起施行）；

- 2、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第43号，由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于2005年10月27日修订通过）；

- 3、《中华人民共和国公司法》（于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订，并于2014年3月1日起施行）；

- 4、《中华人民共和国公司登记管理条例》（国务院令第156号，2005年12月18日修订）；

- 5、《公司注册资本登记管理规定》（国家工商行政管理总局令第64号，2014年3月1日起施行）；

- 6、《中华人民共和国担保法》；

(三)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——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、《知识产权资产评估指南》（中评协（2017）44号）；
 - 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；
 - 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；
 - 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）；
 - 16、《专利资产评估指导意见》（中评协（2017）49号）；
 - 17、《商标资产评估指导意见》（中评协（2017）51号）；
- 以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

(四)资产权属依据

- 1、基准日股份持有证明、出资证明；
- 2、房屋所有权证、房地产权证、不动产权证；
- 3、国有土地使用证；
- 4、国有土地使用权出让合同、土地使用权出让金专用收据；
- 5、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或地块规划指标；
- 6、机动车行驶证；
- 7、设备的购置发票及相关产权证明文件；
- 8、发明专利证书、实用新型专利证书；
- 9、商标注册证；
- 10、互联网域名证书；
- 11、有关产权转让合同；
- 12、其他权属证明文件。

(五)取价依据

- 1、广州大禹防漏技术开发有限公司 2016 年、2017 年及评估基准日会计报

表及审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料；

- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 3、本评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 5、wind 资讯金融终端；
- 6、《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；

(六)其他参考资料

- 1、评估人员现场勘察、记录等；
- 2、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的收益法，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。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合资产的基本定义，同时被评估单位能够提供未来一定年期的财务信息预测，因此，本次评估我们采用了收益法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于本次评估考虑到交易案例比较法由于

受数据信息收集的限制而无法充分考虑评估对象与交易案例的差异因素对股权价值的影响，另一方面证券市场上存在一定数量的与被评估企业类似的上市公司，且交易活跃，交易及财务数据公开，信息充分，故本次市场法评估采用上市公司比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，运用资产基础法时，应当根据会计政策、企业经营等情况，对被评估企业资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，并应当知晓并非每项资产和负债都可以被识别并用适当的方法单独评估。由于本次评估存在部分不可识别量化的资产，因此本次评估不选用资产基础法。

综上，本次选择采用收益法和市场法进行评估。并确定收益法评估结果为最终评估结论。

（二）收益法介绍

收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。股利折现法的预期股利一般应当体现市场参与者的通常预期，适用的价值类型通常为市场价值。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次采用的是现金流量折现法。

收益法本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。具体评估办法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率或资本化率折现成基准日的现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值。在收益法评估中，被

评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。本次评估采用的具体模型是股权自由现金流折现模型（即DCF-FCFE模型），根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段模型，即2018年9-12月至2023年为预测期，2023年后为稳定期，在此基础上分别计算出2018年9-12月至2023年的股权自由现金流量和2023年后总股权自由现金流量的现值，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。

两阶段DCF模型基本公式如下：

$$EV = \sum \frac{FCFE_n}{(1+R)^n} + \frac{FCFE_{n+1}}{(R-g) \times (1+R)^n} + \sum C_i$$

其中：

FCFEn—预期第n年的股权自由现金流；

g—企业长期增长率；

R—权益回报率，拟采用资本资产定价模型（CAPM）确定；

EV—股东全部权益价值；

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

（三）市场法介绍

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

本次评估最终选用上市公司比较法。

运用市场法，是将评估对象置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，评估基础是要有产权交易、证券交易市场，因此运用市场法评估整体资产必须具备以下前提条件：

- 1、产权交易市场、证券交易市场成熟、活跃，相关交易资料公开、完整；

2、可以找到适当数量的案例与评估对象在交易对象性质、处置方式、市场条件等方面相似的参照案例；

3、评估对象与参照物在资产评估的要素方面、技术方面可分解为因素差异，并且这些差异可以量化。

考虑到交易案例比较法由于受数据信息收集的限制而无法充分考虑评估对象与交易案例的差异因素对股权价值的影响，并且近几年同行业或类似行业的交易案例较少，另一方面证券市场上存在一定数量的与被评估企业类似的上市公司，且交易活跃，交易及财务数据公开，信息充分，故本次市场法评估采用上市公司比较法。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估于2018年9月开始进行前期工作，2018年9月24日进驻现场，最终于2018年12月25日形成评估结论。整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

(二)资产清查阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料；

(三)评定估算阶段：选择评估方法、收集市场信息和估算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结果分析、撰写报告、内部审核。确认无误后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人

员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。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1、现时中国大陆或对被评估单位、所属子公司及所属二级子公司业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、被评估单位、所属子公司及所属二级子公司的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、被评估单位、所属子公司及所属二级子公司的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位及所属子公司的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位、所属子公司或所属二级子公司；被评估单位、所属子公司及所属二级子公司出具的资产权属证明文件合法有效；被评估单位、所属子公司及所属二级子公司各项资产的减值准备计提充分。

5、被评估单位、所属子公司及所属二级子公司已完全遵守现行的国家及地

方性相关的法律、法规；被评估单位、所属子公司及所属二级子公司资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

6、被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、被评估单位子公司广州大禹建筑防水材料有限公司所建设的生产车间位于租赁的集体土地上，我国有关法规规定，农民集体所有土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。故大禹防水的用地形式存在违法风险及潜在纠纷，大禹防水的厂房因此亦无法办理取得房屋所有权证。本次评估以被评估单位子公司广州大禹建筑防水材料有限公司能够继续经营为前提。

10、未来财务信息预测中所采用的会计政策与广州大禹防漏技术开发有限公司以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

11、中国大陆或对广州大禹防漏技术开发有限公司、所属子公司及所属二级子公司业务有重大影响的国家或地区所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

12、被评估单位业务未来的发展与现时制定的发展战略、经营方针和经营方式基本保持不变，能按计划完成。

13、未来的营业收入能基本按计划回款，不会出现重大的坏账情况。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估

目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

列入本次评估范围的广州大禹防漏技术开发有限公司的账面价值在合并口径下为总资产380,535,317.42元、负债164,335,168.51元、净资产216,200,148.91元；归属于母公司股东权益200,662,252.10元，单体口径下资产总额为268,395,024.56元，负债总额为84,261,430.65元，净资产为184,133,593.91元。

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用收益法和市场法评估，得出如下结论：

（一）收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日2018年8月31日，纳入本次评估范围的广州大禹防漏技术开发有限公司的股东全部权益评估价值为人民币302,078,435元，评估增值101,416,183元，增值率50.54%。

（二）市场法评估结果

采用市场法，截止于评估基准日2018年8月31日，纳入本次评估范围的广州大禹防漏技术开发有限公司股东全部权益评估价值为人民币306,610,000元，评估增值105,947,748元，增值率52.80%。

（三）两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为302,078,435元，比市场法测算得出的股东全部权益价值306,610,000元，低了4,531,565元，低1.48%。两种评估方法差异的原因主要是：

作为实现资产公平市场价值的手段，市场法是资产评估的直接方法。收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素——资产的预期收益的角度“将利求值”，符合市场经济条件下的价值观念，也是评估资产的一种直接方法。因此，两种方法相辅相成，方法本身并无明显的优劣之分。

但两种方法评价企业价值的角度不同。市场法属于相对估值法，从市场上同类资产的市场价格进行修正后得出评估对象的价值，反映的是一种相对价值，其结果受同类资产的资本市场表现的影响；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（四）评估结论的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量，采用衡量方式选取收益法评估结果为最终评估结论。具体考虑了以下因素：

（1）从评估目的来看，本次评估是为委托方收购被评估公司股权提供价值参考，股权收购是一项投资行为，收益法以企业的未来收益进行折现，其评估结论能够客观的反映被评估单位的价值。

（2）被评估公司未来收益能够合理预计，且其风险能够合理量化，其评估结论能客观反映企业的价值。

（3）本次市场法中选用了上市公司比较法，属于相对估值法，其评估结果受宏观经济环境影响较大，与货币政策、财政政策、国际经济环境等关系密切，且至出具报告日，中国A股市场因受国际环境影响，呈现较大的波动性，可比公司股价亦波动较大，期后股价的大幅度波动无法合理修正，因此不采用市场法结果。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日2018年8月31日，在公开市场持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的广州大禹防漏技术开发有限公司的股东全部权益的评估值为人民币叁亿零贰佰零柒万捌仟肆佰

叁拾伍元整(RMB302,078,435)。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响,并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

(一) 权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、根据被评估单位提供的建设用地规划许可证(地字第 2015300 号),子公司大禹九鼎新材料科技有限公司拥有工业用地 23878.8 平方米。截至评估基准日,已办理的国有土地使用权证面积为 1950.93 平方米,尚有 21927.87 平方米土地使用权未办理国有土地使用权证。该地块已经建成包括综合楼、三栋厂房、门卫室、锅炉房、仓库、机修间/消防泵房在内的 8 栋房屋建筑物,面积合计 14966.05 平方米,已建成的房屋建筑物均未取得房屋所有权证。

2、被评估单位子公司广州大禹建筑防水材料有限公司所建设的生产车间位于租赁的集体土地上,我国有关法规规定,农民集体所有土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。该生产车间亦未取得房屋所有权证。

3、被评估单位二级子公司湖北大禹九鼎新材料科技有限公司的厂区位于应城市东马坊,厂区内已建成的厂房等建筑物尚未办理产权证。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、担保事项

无。

2、租赁事项

无。

3、或有负债(或有资产)事项

无。

4、涉及法律纠纷事项

子公司广州大禹建筑防水材料有限公司与杨雄、广东金盾加固补强工程有限公司发生民间借贷纠纷，借款人广州大禹建筑防水材料有限公司，借款本金人民币 100 万元，广州大禹建筑防水材料有限公司于 2018 年 9 月 4 日向广州市天河区人民法院提起诉讼，截止评估报告出具日，尚未开庭。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

我们利用了大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大华审字[2018]0010118 号《审计报告》（审计意见类型：无保留意见），以证实委托人及被评估单位提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

（五）重大期后事项

1、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）被评估单位广州大禹防漏技术开发有限公司于评估基准日后进行了增资，实收资本由 178,391,364.70 元增资至 180,000,000.00 元。截止出具评估报告日，尚未办妥增资相关手续。本次评估未考虑该增资对评估结论的影响。

除上述事项外，委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现有其他对评估结论产生影响的重大期后事项。

2、在评估基准日以后的报告有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

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

(六) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(七) 其他需要说明的问题

1、 本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费, 在评估目的实现时, 应由税务机关根据国家税法的规定据实征收, 并由税法规定的纳税人承担, 具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时, 所有税费应以主管税务部门核定数字为准, 主管税务部门核定金额与账面记载不符时, 应据之调整评估结论。

2、 本报告评估结论是对 2018 年 8 月 31 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映, 我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

3、 被评估单位广州大禹防漏技术开发有限公司于 2016 年取得了编号为 GR201644002639 的高新技术企业证书, 有效期三年, 2016 年度至 2018 年度企业所得税率均为 15%。高新技术企业证书到期后, 能否继续取的高新技术企业证书存在一定的不确定性。广州大禹防漏技术开发有限公司主要业务为防水工程施工, 防水工程施工毛利率较低, 广州大禹防漏技术开发有限公司经营利润较少, 所得税优惠影响较小。被评估单位子公司大禹九鼎新材料科技有限公司于 2018 年申请高新技术企业, 2018 年 11 月 28 日全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室在高新技术企业认定管理工作网对拟认定高新技术企业名单进行了公示, 截止评估基准日, 被评估单位子公司大禹九鼎新材料科技有限公司尚未取得高新技术企业证书, 能否取得所得税优惠存在一定的不确定性。基于以上原因, 本次评估预测期间所得税税率按 25%拟定, 未考虑可能取得所得税优惠对本次评估的影响。

4、 被评估单位子公司广州大禹建筑防水材料有限公司所建设的生产车间位于租赁的集体土地上, 我国有关法规规定, 农民集体所有土地的使用权不得

出让、转让或者出租用于非农业建设。故大禹防水的用地形式存在违法风险及潜在纠纷，大禹防水的厂房因此亦无法办理取得房屋所有权证。本次评估以被评估单位子公司广州大禹建筑防水材料有限公司能够继续经营为前提。

5、本资产评估报告评估对象为股东全部权益，不考虑控制权对股权评估值的影响。在对被评估单位持有的长期股权投资进行评估时，也没有考虑控制权对该项长期投资评估值的影响。

6、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人：

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

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目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2018 年 8 月 31 日起计算，至 2019 年 8 月 30 日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

（1）未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资

产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和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该正确理解评估结论，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。

(五) 本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。此外，委托人须按国有资产相关规定，将本资产评估报告报有关部门核准或备案后，本资产评估报告方生效。

(六) 本次评估结论是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(七) 本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2018 年 12 月 25 日。

谨此报告！

【以下无正文】

本评估报告文号为“大学评估评报字[2018]920053 号”，评估对象为广州大禹防漏技术开发有限公司股东全部权益，其评估值为人民币叁亿零贰佰零柒万捌仟肆佰叁拾伍元整(RMB302,078,435)。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估师：

资产评估师

游加荣

39130008

资产评估师：

资产评估师

蔡勇红

39160004

三棵树涂料股份有限公司拟股权收购而涉及的广州大禹防
漏技术开发有限公司股东全部权益
资产评估报告

附件

附件一市场法和收益法计算表格

财务信息历史及预测表

被评估单位:	广州大禹防漏技术开发有限公司		
评估基准日:	2018	年 8 月 31 日	
被评估单位企业负责人:	王录吉		
被评估单位财务负责人:	马兰		
被评估单位填表人:	马兰		
金额单位:	人民币元		
填表日期:	2018	年 12 月 2 日	

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

利润表

被评估单位：广州大禹防漏技术开发有限公司

项目 / 年份	金额单位：人民币元				
	2016年	2017年	2018年1-8月	2018年9-12月	2019年

一、主营业务	113,871,160.36	184,322,357.74	241,520,384.15	142,106,058.50	451,560,745.76
增长率	113.78%	61.87%	108.13%		217.76%
二、主营业务成本	98,927,681.93	160,175,975.55	164,525,872.01	96,873,993.46	309,898,191.19
与收入比	86.88%	86.90%	68.12%	68.17%	68.63%
三、主营业务税金及附加	1,259,169.36	710,782.35	3,170,603.92	1,865,523.81	5,927,947.97
与收入比	1.11%	0.39%	1.31%	1.31%	1.31%
四、主营业务利润	13,684,309.07	23,435,599.84	73,823,908.22	43,366,541.23	135,734,606.61
减：营业费用	914,407.88	4,503,027.44	17,722,660.72	10,714,796.81	35,673,298.92
与收入比	0.80%	2.44%	7.34%	7.54%	7.90%
管理费用	8,907,625.49	8,546,615.22	7,218,660.00	9,662,066.01	16,800,641.37
与收入比	7.82%	4.64%	2.99%	6.80%	3.72%
研发费用		6,456,040.46	6,602,122.60	6,394,772.63	18,062,429.83
与收入比	0.00%	3.50%	2.73%	4.50%	4.00%
财务费用	-53,367.39	-24,765.54	360,349.54	854,533.33	4,200,000.00
资产减值损失	5,677,037.25	2,429,455.57	5,089,586.87	2,994,617.34	8,645,133.99
三、营业利润	-1,636,102.86	3,533,662.49	37,562,865.80	12,745,755.11	52,353,102.50
加：营业外收入	1,230,400.00		63,237.76		
减：营业外支出	24,622.58	92.09	12,866.12		
四、利润总额	-430,325.44	3,533,570.40	37,613,237.44	12,745,755.11	52,353,102.50
减：所得税	1,439,702.32	1,727,638.34	9,227,323.90	3,186,438.78	13,088,275.62
五、净利润	-1,870,027.76	1,805,932.06	28,385,913.54	9,559,316.33	39,264,826.87

被评估单位企业负责人：王录吉	被评估单位财务负责人：马兰	被评估单位填表人：马兰	填表日期：2018年12月2日
----------------	---------------	-------------	-----------------

附表3: 固定资产折旧及资本性支出表

被评估单位: 广州大禹防漏技术开发有限公司		金额单位: 人民币元					
项目 / 年份	2018年1-8月	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
第一部分 固定资产原值							
一 固定资产期初原值	44,953,458.35	73,138,717.33	73,438,717.33	85,438,717.33	87,438,717.33	88,438,717.33	89,438,717.33
二 本年增加	28,352,558.98	300,000.00	12,000,000.00	2,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	4,000,000.00
三 本年减少	167,300.00						
四 固定资产期末原值	73,138,717.33	73,438,717.33	85,438,717.33	87,438,717.33	88,438,717.33	89,438,717.33	93,438,717.33
第二部分 固定资产折旧							
一 期初累计折旧	9,112,659.32	11,597,733.53	13,211,151.29	18,235,835.16	23,987,859.10	29,601,012.44	35,033,196.14
二 原有增加	2,635,644.21	1,608,417.76	4,694,683.87	4,422,023.94	4,133,153.34	3,852,183.70	3,590,467.85
三 新增增加		5,000.00	330,000.00	1,330,000.00	1,480,000.00	1,580,000.00	1,830,000.00
四 本年减少	150,570.00						
五 期末累计折旧	11,597,733.53	13,211,151.29	18,235,835.16	23,987,859.10	29,601,012.44	35,033,196.14	40,453,663.99
第三部分 资本性支出(固定资产)	28,352,558.98	300,000.00	12,000,000.00	2,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	4,000,000.00
被评估单位企业负责人: 王录吉		被评估单位财务负责人: 马兰					
被评估单位填表人: 马兰		填表日期: 2018年12月2日					

附表4: 无形资产、长期待摊费用表

被评估单位: 广州大禹防漏技术开发有限公司							金额单位: 人民币元		
项目 / 年份	2018年1-8月	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年		
第一部分 资产原值									
一 资产期初原值	6,554,000.00	11,835,224.93	11,835,224.93	11,835,224.93	11,835,224.93	11,835,224.93	11,835,224.93		
二 本年增加	5,281,224.93								
三 本年减少									
四 资产期末原值	11,835,224.93	11,835,224.93	11,835,224.93	11,835,224.93	11,835,224.93	11,835,224.93	11,835,224.93		
第二部分 资产摊销额									
一 期初累计摊销	253,759.96	378,483.58	538,045.50	1,016,731.26	1,495,417.02	1,968,703.87	2,438,134.03		
二 原有增加	124,723.62	159,561.92	478,685.76	478,685.76	473,286.85	469,430.16	469,430.16		
三 新增增加									
四 本年减少									
五 期末累计摊销	378,483.58	538,045.50	1,016,731.26	1,495,417.02	1,968,703.87	2,438,134.03	2,907,564.19		
第三部分 资本性支出(无形资产、长期待摊)									
一 资本性支出	5,281,224.93	-	-	-	-	-	-		
被评估单位企业负责人: 王录吉							被评估单位财务负责人: 马兰		
被评估单位填表人: 马兰							填表日期: 2018年12月2日		

附表7：营业费用表

被评估单位：广州大禹防漏技术开发有限公司											金额单位：人民币元
序号	项目 / 年份	2017年	2018年1-8月	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	增减原因说明	
1	运杂费	1,029,605.16	3,771,110.60	2,245,275.72	7,224,971.93	12,754,739.20	14,123,295.99	15,607,764.07	16,959,925.12		
2	职工薪酬	3,398,750.13	12,621,506.38	7,531,621.10	24,835,841.02	35,075,532.80	38,839,063.97	42,921,351.19	46,639,794.08		
3	广告宣传费	30,238.97	383,342.76	227,369.69	903,121.49	3,188,684.80	3,530,824.00	4,682,329.22	5,935,973.79		
4	其他	44,433.18	946,700.98	710,530.29	2,709,364.47	5,739,632.64	6,355,483.20	7,803,882.03	8,479,962.56		
合计		4,503,027.44	17,722,660.72	10,714,796.81	35,673,298.92	56,758,589.44	62,848,667.15	71,015,326.52	78,015,655.56		
被评估单位企业负责人：王永吉											
填表日期：2018年12月2日											
被评估单位财务负责人：马兰											
被评估单位填表人：马兰											

附表10：管理费用表

被评估单位：广州大禹防漏技术开发有限公司										金额单位：人民币元	
序号	项目 / 年份	2016年	2017年	2018年1-6月	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	增减原因说明
1	职工薪酬	5,585,477.27	2,747,423.60	4,076,903.97	6,521,649.53	9,031,214.92	14,667,950.08	18,360,284.79	21,850,869.70	25,439,887.88	
2	折旧和摊销	1,192,558.87	965,682.82	966,788.07	493,394.04	1,628,200.32	1,791,020.35	1,934,301.97	2,031,017.07	2,132,567.93	
3	租赁费	175,000.07	417,268.36	58,868.34	76,725.29	225,780.37	510,189.57	706,164.80	780,388.20	847,996.26	
4	中介机构服务费	1,699,781.77	1,107,242.72	742,861.09	383,626.44	1,354,682.24	3,826,421.76	2,471,576.80	2,731,358.71	2,967,986.90	
5	业务招待费		164,313.98	131,287.98	230,175.87	361,248.60	510,189.57	635,548.32	702,349.38	763,196.63	
6	车辆使用费		284,496.53	166,871.93	268,538.51	361,248.60	637,736.96	706,164.80	780,388.20	847,996.26	
7	会议费	1,000.00	101,757.60	293,766.86	498,714.38	903,121.49	956,605.44	1,059,247.20	1,170,582.31	1,271,994.38	
8	办公费	242,862.03	407,207.27	340,005.47	537,077.02	677,341.12	956,605.44	1,059,247.20	1,170,582.31	1,271,994.38	
9	其他	10,947.48	2,351,222.54	421,316.29	652,164.95	2,257,803.73	1,275,473.92	1,553,562.56	1,716,854.05	1,865,591.76	
合计		8,907,625.49	8,546,615.22	7,218,660.00	9,662,066.01	16,800,641.37	25,132,193.08	28,486,098.44	32,934,389.93	37,409,212.18	
被评估单位企业负责人：王录吉										被评估单位填表人：马兰	
填表日期：2018年12月2日										被评估单位财务负责人：马兰	

附表10-1：研发费用表

被评估单位：广州大禹防漏技术开发有限公司

序号	项目 / 年份	2016年	2017年	2018年1-8月	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	金额单位：人民币元 增减原因说明
1	耗用的原材料	7,089,937.53	3,958,442.03	4,351,387.04	4,263,181.76	11,289,018.64	15,943,424.00	14,123,295.99	15,607,764.07	16,959,925.12	
2	职工薪酬费用	3,355,033.92	1,718,394.95	1,975,244.28	1,421,060.59	4,515,607.46	6,377,369.60	7,061,647.99	7,803,882.03	8,479,962.56	
3	其他	381,014.34	779,203.48	275,491.28	710,530.29	2,257,803.73	3,188,684.80	3,530,824.00	3,901,941.02	4,239,981.28	
合计		10,825,985.79	6,456,040.46	6,602,122.60	6,394,772.63	18,062,429.83	25,509,478.40	24,715,767.98	27,313,587.12	29,679,868.96	

被评估单位企业负责人：

填表日期：2018年12月2日

被评估单位财务负责人：

被评估单位填表人：

附表11: 税金及附加表

被评估单位: 广州大禹防漏技术开发有限公司

金额单位: 人民币元

序号	项目 / 年份	2017年	2018年1-8月	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	增减原因说明
1	城市维护建设税	204,622.82	1,622,611.83	954,714.33	3,033,730.72	4,284,522.56	4,744,242.86	5,242,899.62	5,697,112.32	
2	教育费附加	87,817.13	694,068.73	408,377.01	1,297,671.81	1,832,695.34	2,029,339.71	2,242,639.07	2,436,927.58	
3	地方教育费附加	59,169.63	459,430.20	270,320.10	858,977.78	1,213,129.98	1,343,296.29	1,484,487.16	1,613,094.03	
4	房产税	166,881.35	111,254.23	65,459.90	208,007.47	293,767.89	325,288.57	359,478.93	390,621.98	
5	土地使用税	32,545.52	91,802.06	54,014.61	171,638.54	242,404.25	268,413.71	296,626.08	322,323.95	
6	车船税	3,180.00	2,220.00	1,306.21	4,150.64	5,861.93	6,490.90	7,173.15	7,794.59	
7	印花税	156,565.90	189,216.87	111,331.65	353,771.01	499,629.01	553,238.16	611,387.79	664,354.68	
合计		710,782.35	3,170,603.92	1,865,523.81	5,927,947.97	8,372,010.97	9,270,310.20	10,244,691.79	11,132,229.12	

被评估单位企业负责人: 王录吉

被评估单位填表人: 马兰

填表日期: 2018年12月2日

被评估单位财务负责人: 马兰

附表12：资产减值损失表

被评估单位：广州大禹防漏技术开发有限公司		金额单位：人民币元										
序号	项目 / 年份	计提依据	2016年	2017年	2018年1-8月	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	增减原因说明
1	坏账损失		5,677,037.25	2,429,465.57	5,089,586.87	2,994,617.34	8,645,133.99	10,239,691.78	9,440,568.42	4,082,287.22	3,718,442.89	
2	存货跌价损失											
3	可供出售金融资产减值损失											
4	持有至到期投资减值损失											
5	长期股权投资减值损失											
6	投资性房地产减值损失											
7	固定资产减值损失											
8	工程物资减值损失											
9	在建工程减值损失											
10	无形资产减值损失											
11	商誉减值损失											
12	其他											
13												
14												
15												
合计			5,677,037.25	2,429,465.57	5,089,586.87	2,994,617.34	8,645,133.99	10,239,691.78	9,440,568.42	4,082,287.22	3,718,442.89	
被评估单位企业负责人：王录吉			被评估单位财务负责人：马兰									
填表日期：2018年12月2日			被评估单位填表人：马兰									

市场法计算表格

	项目	东方雨虹	鲁阳节能	北新建材	标的公司
1	基准日前60日平均收盘价	16.82	14.21	19.59	
2	扣除非经常性损益后净利润	119,900.65	29,944.28	290,351.29	27,983,830.02
3	基准日总股本	1,499,161,856.00	361,958,033.00	1,689,507,842.00	
4	扣除非经常性损益后每股净利润	0.7998	0.8273	1.7186	
5	扣除非经常性损益后市盈率	21.03	17.18	11.40	
6	无风险收益率Rf	3.58%	3.58%	3.58%	3.58%
7	股权投资风险超额回报率ERP (Rm-Rf)	7.28%	7.28%	7.28%	7.28%
8	企业有杠杆市场平均风险系数 (β 值)	1.1316	0.9969	1.4021	1.1710
9	企业特有风险系数	0.9480%	1.0680%	0.9480%	1.6200%
10	权益资本折现率	12.77%	11.91%	14.74%	13.72%
11	预期增长率	1.5%	1.0%	1.0%	1.0%
12	市盈率修正系数	0.8854	0.8570	1.0794	1.0000
13	修正后扣非市盈率	18.62	14.72	12.31	0.00
14	权重	50%	25%	25%	
15	最终扣除非经常性损益后市盈率评估值	16.07			
16	经营性资产价值	449,700,148.43			
17	缺少流通折扣计算	292,080,246.41			
18	非经营性资产净值溢余资产	14,528,139.64			
19	股东全部权益价值 (取整)	306,610,000.00			
20	取整 (万元)	30,661.00			

附件二 其他与评估有关的文件

- (一) 被评估单位专项审计报告（复印件）；
- (二) 委托人与被评估单位法人营业执照（复印件）；
- (三) 评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- (四) 委托人和其他相关当事人的承诺函（复印件）；
- (五) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- (六) 评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- (七) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；

广州大禹防漏技术开发有限公司

审计报告

大华审字[2018]0010118 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

广州大禹防漏技术开发有限公司

审计报告及财务报表

(2017 年 1 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-4
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	5-6
合并利润表	7
合并现金流量表	8
合并所有者权益变动表	9-10
母公司资产负债表	11-12
母公司利润表	13
母公司现金流量表	14
母公司所有者权益变动表	15-16
财务报表附注	17-71

审计报告

大华审字[2018]0010118号

广州大禹防漏技术开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了广州大禹防漏技术开发有限公司(以下简称大禹防漏公司)财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 8 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度、2018 年 1 月-8 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大禹防漏公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 8 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度、2018 年 1 月-8 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独

立于大禹防漏公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

大禹防漏公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，大禹防漏公司管理层负责评估大禹防漏公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算大禹防漏公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督大禹防漏公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

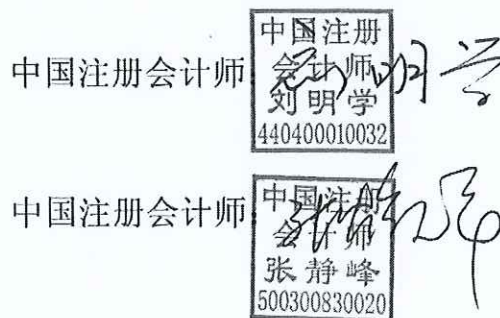
4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对大禹防漏公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致大禹防漏公司不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6. 就大禹防漏公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督

和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



二〇一八年十二月二十日

合并资产负债表

编制单位：广州大禹防漏技术开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注六	2018年8月31日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金	注释1	20,634,609.34	12,905,471.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据及应收账款	注释2	172,467,899.73	105,721,899.71
预付款项	注释3	18,892,639.84	3,215,036.16
其他应收款	注释4	22,238,232.96	9,148,559.83
存货	注释5	65,333,197.26	19,890,914.15
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	注释6	3,371,690.43	1,458,455.10
流动资产合计		302,938,269.56	152,340,336.51
非流动资产：			
可供出售金融资产	注释7	-	3,150,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	注释8	61,540,983.80	35,840,799.03
在建工程	注释9	182,818.80	84,805.99
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	注释10	11,456,741.35	6,300,240.04
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	注释11	2,420,186.69	633,828.83
其他非流动资产	注释12	1,996,317.22	3,694,955.40
非流动资产合计		77,597,047.86	49,704,629.29
资产总计		380,535,317.42	202,044,965.80

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：广州大禹防漏技术开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注六	2018年8月31日	2017年12月31日
流动负债：			
短期借款	注释13	13,000,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据及应付账款	注释14	69,008,875.36	47,851,348.82
预收款项	注释15	19,390,560.39	12,029,959.28
应付职工薪酬	注释16	19,658,581.84	5,385,471.64
应交税费	注释17	27,858,140.99	1,616,736.81
其他应付款	注释18	13,391,232.15	86,143,255.09
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		162,307,390.73	153,026,771.64
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益	注释19	2,027,777.78	2,190,000.00
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		2,027,777.78	2,190,000.00
负债合计		164,335,168.51	155,216,771.64
所有者权益：			
实收资本	注释20	178,391,364.70	53,010,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	注释21	574,222.92	518,149.75
未分配利润	注释22	21,696,664.48	-6,699,955.59
归属于母公司所有者权益合计		200,662,252.10	46,828,194.16
少数股东权益		15,537,896.81	-
所有者权益合计		216,200,148.91	46,828,194.16
负债和所有者权益总计		380,535,317.42	202,044,965.80

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：广州大禹防漏技术开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2018年1月-8月	2017年度
一、营业总收入	注释23	241,520,384.15	184,322,357.74
减：营业成本	注释23	164,525,872.01	160,175,975.55
税金及附加	注释24	3,170,603.92	710,782.35
销售费用	注释25	17,722,660.72	4,503,027.44
管理费用	注释26	7,218,660.00	8,546,615.22
研发费用	注释27	6,602,122.60	6,456,040.46
财务费用	注释28	360,349.54	-24,765.54
其中：利息费用		344,145.42	-
利息收入		66,431.46	86,996.96
资产减值损失	注释29	5,089,586.87	2,429,465.57
加：其他收益	注释30	721,579.82	1,967,600.00
投资收益		-	40,845.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益		-	-
资产处置收益	注释31	10,757.49	-
二、营业利润		<u>37,562,865.80</u>	<u>3,533,662.49</u>
加：营业外收入	注释32	63,237.76	-
减：营业外支出	注释33	12,866.12	92.09
三、利润总额		<u>37,613,237.44</u>	<u>3,533,570.40</u>
减：所得税费用	注释34	9,227,323.90	1,727,638.34
四、净利润		<u>28,385,913.54</u>	<u>1,805,932.06</u>
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润		-	-
(一) 按经营持续性分类			
持续经营净利润		28,385,913.54	1,805,932.06
终止经营净利润		-	-
(二) 按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		28,452,693.24	1,805,932.06
少数股东损益		-66,779.70	-
五、其他综合收益的税后净额		<u>-</u>	<u>-</u>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		<u>-</u>	<u>-</u>
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		<u>-</u>	<u>-</u>
1、重新计量设定受益计划净变动额		-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
(二) 重分类进损益的其他综合收益		<u>-</u>	<u>-</u>
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额		-	-
6、一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益		-	-
7、非投资性房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		<u>28,385,913.54</u>	<u>1,805,932.06</u>
归属于母公司所有者的综合收益总额		28,452,693.24	1,805,932.06
归属于少数股东的综合收益总额		-66,779.70	-
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益		-	-
(二) 稀释每股收益		-	-

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：广州大禹防漏技术开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注六	2018年1月-8月	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		207,565,861.24	152,647,143.05
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	注释35	625,789.06	30,979,071.42
经营活动现金流入小计		208,191,650.30	183,626,214.47
购买商品、接受劳务支付的现金		179,759,130.71	154,326,670.65
支付给职工以及为职工支付的现金		17,763,493.72	17,092,890.67
支付的各项税费		13,931,425.20	5,290,353.60
支付其他与经营活动有关的现金	注释35	38,832,535.34	12,396,184.41
经营活动现金流出小计		250,286,584.97	189,106,099.33
经营活动产生的现金流量净额		-42,094,934.67	-5,479,884.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	14,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,015.49	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	注释35	234,934.15	-
投资活动现金流入小计		254,949.64	14,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,301,494.01	1,956,838.49
投资支付的现金		-	17,150,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		15,301,494.01	19,106,838.49
投资活动产生的现金流量净额		-15,046,544.37	-5,106,838.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		49,990,000.00	19,430,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		13,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		3,128,023.48	4,518,148.68
筹资活动现金流入小计		66,118,023.48	23,948,148.68
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		165,856.00	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	7,016,259.22
筹资活动现金流出小计		165,856.00	7,016,259.22
筹资活动产生的现金流量净额		65,952,167.48	16,931,889.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		8,810,688.44	6,345,166.11
加：年初现金及现金等价物余额		8,686,730.82	2,341,564.71
六、期末现金及现金等价物余额		17,497,419.26	8,686,730.82

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：广州大禹防漏技术开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	2018年1月-8月							
	归属于母公司所有者权益							所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	53,010,000.00	-	-	-	-	-	518,149.75	46,828,194.16
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	53,010,000.00	-	-	-	-	-	518,149.75	46,828,194.16
三、本年增减变动金额	125,381,364.70	-	-	-	-	-	56,073.17	169,371,954.75
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-6,699,955.59	-6,699,955.59
(二) 股东投入和减少资本	125,381,364.70	-	-	-	-	-	28,396,620.07	15,537,896.81
1. 股东投入的资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	56,073.17	56,073.17
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-56,073.17	-56,073.17
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期未余额	178,391,364.70	-	-	-	-	-	574,222.92	15,604,676.51
							21,696,664.48	15,537,896.81
								216,200,148.91

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)
企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

编制单位：广州大禹防漏技术开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注十四	2018年8月31日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金		10,127,789.12	7,650,431.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据及应收账款	注释1	32,796,276.07	26,513,738.68
预付款项		902,315.58	175,700.00
其他应收款	注释2	39,511,344.30	20,257,615.61
存货		22,125,923.49	7,856,560.19
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		720,466.98	402,883.65
流动资产合计		106,184,115.54	62,856,929.87
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	注释3	159,989,628.00	101,039,628.00
投资性房地产		-	-
固定资产		1,079,719.47	1,336,639.53
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		546,410.33	360,206.06
其他非流动资产		595,151.22	-
非流动资产合计		162,210,909.02	102,736,473.59
资产总计		268,395,024.56	165,593,403.46

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

编制单位：广州大禹防漏技术开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十四	2018年8月31日	2017年12月31日
流动负债：			
短期借款		13,000,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据及应付账款		44,398,557.19	31,677,482.54
预收款项		10,589,117.52	4,346,001.69
应付职工薪酬		2,513,323.41	1,788,416.85
应交税费		605,327.12	685,267.23
其他应付款		13,155,105.41	68,904,737.64
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		<u>84,261,430.65</u>	<u>107,401,905.95</u>
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		<u>-</u>	<u>-</u>
负债合计		<u><u>84,261,430.65</u></u>	<u><u>107,401,905.95</u></u>
所有者权益：			
实收资本		178,391,364.70	53,010,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		574,222.92	518,149.75
未分配利润		5,168,006.29	4,663,347.76
所有者权益合计		<u>184,133,593.91</u>	<u>58,191,497.51</u>
负债和所有者权益总计		<u><u>268,395,024.56</u></u>	<u><u>165,593,403.46</u></u>

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

编制单位：广州大禹防漏技术开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	2018年1月-8月	2017年度
一、营业收入	注释4	67,042,368.57	73,493,084.83
减：营业成本	注释4	57,379,918.81	63,776,338.90
税金及附加		205,864.09	286,118.23
销售费用		178,968.39	28,288.97
管理费用		3,520,470.09	4,019,919.45
研发费用		3,913,431.09	4,344,694.26
财务费用		313,469.38	-31,864.05
其中：利息费用		344,145.42	-
利息收入		41,552.15	42,109.04
资产减值损失		1,241,361.83	-74,317.49
加：其他收益		352,200.00	1,967,600.00
投资收益		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益		-	-
资产处置收益		3,285.49	-
二、营业利润		644,370.38	3,111,506.56
加：营业外收入		0.17	-
减：营业外支出		171.77	91.90
三、利润总额		644,198.78	3,111,414.66
减：所得税费用		83,467.08	684,638.52
四、净利润		560,731.70	2,426,776.14
(一) 持续经营净利润		560,731.70	2,426,776.14
(二) 终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划净变动额		-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
(二) 重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额		-	-
6、一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益		-	-
7、非投资性房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产		-	-
六、综合收益总额		560,731.70	2,426,776.14
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：广州大禹防漏技术开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十四	2018年1月-8月	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		72,325,418.67	75,428,416.39
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		393,752.15	12,249,189.71
经营活动现金流入小计		72,719,170.82	87,677,606.10
购买商品、接受劳务支付的现金		55,599,877.53	55,012,740.92
支付给职工以及为职工支付的现金		12,332,447.30	13,226,661.25
支付的各项税费		1,733,396.62	2,719,534.61
支付其他与经营活动有关的现金		3,842,324.36	6,113,205.29
经营活动现金流出小计		73,508,045.81	77,072,142.07
经营活动产生的现金流量净额		-788,874.99	10,605,464.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,015.49	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		20,015.49	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		627,927.12	353,418.80
投资支付的现金		58,950,000.00	22,700,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		59,577,927.12	23,053,418.80
投资活动产生的现金流量净额		-59,557,911.63	-23,053,418.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		49,990,000.00	19,430,000.00
取得借款收到的现金		13,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		62,990,000.00	19,430,000.00
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		165,856.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		165,856.00	-
筹资活动产生的现金流量净额		62,824,144.00	19,430,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		2,477,357.38	6,982,045.23
加：年初现金及现金等价物余额		7,650,431.74	668,386.51
六、期末现金及现金等价物余额		10,127,789.12	7,650,431.74

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 广州大禹防漏技术开发有限公司

项 目	2018年1月-8月						
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	53,010,000.00	-	-	-	-	-	58,191,497.51
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	53,010,000.00	-	-	-	-	-	58,191,497.51
三、本年增减变动金额	125,381,364.70	-	-	-	-	-	125,942,096.40
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
(二) 股东投入和减少资本	125,381,364.70	-	-	-	-	-	125,381,364.70
1. 股东投入的资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	178,391,364.70	-	-	-	-	-	184,133,593.91

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司所有者权益变动表(续)

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位：广州大禹防漏技术开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

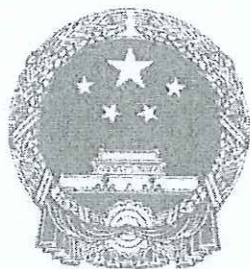
项 目	2017年度								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	33,580,000.00	-	-	-	-	-	275,472.14	2,479,249.23	36,334,721.37
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	33,580,000.00	-	-	-	-	-	275,472.14	2,479,249.23	36,334,721.37
三、本年增减变动金额	19,430,000.00	-	-	-	-	-	242,677.61	2,184,098.53	21,856,776.14
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	2,426,776.14	2,426,776.14
(二) 股东投入和减少资本	19,430,000.00	-	-	-	-	-	-	-	19,430,000.00
1. 股东投入的资本	19,430,000.00	-	-	-	-	-	-	-	19,430,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-242,677.61	-242,677.61
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-242,677.61	-242,677.61
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年末余额	53,010,000.00	-	-	-	-	-	518,149.75	4,663,347.76	58,191,497.51

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



营业执照

(副本)

副本编号: 3-1

统一社会信用代码 91350300751385327E

名称 三棵树涂料股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 福建省莆田市荔城区荔园北大道518号
法定代表人 洪杰
注册资本 壹亿叁仟叁佰壹拾贰万捌仟玖佰壹拾伍圆整
成立日期 2003年07月17日
营业期限 2003年07月17日至 2073年07月16日

经营范围 涂料(不含危险化学品及易制毒化学品)的制造;危险化学品生产(具体详见编号为(闽)WH安许证字(2007)000022(换)号的《安全生产许可证》);化工产品(不含危险化学品及易制毒化学品)、建材、五金产品的生产、销售;质检技术服务;防水材料、防腐材料、保温材料、建筑成套设备技术研发、制造、销售、技术服务;自营或代理各类商品和技术的进出口业务(但国家限定公司经营或者禁止进出口的商品和技术除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2018 年 11 月 28 日

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示



营业执照

(副本)

编号 S2612018064092G(3-3)

统一社会信用代码 91440113231221732Y

名称	广州大禹防漏技术开发有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	广州市番禺区大石街105国道大石段838号A1栋453-456
法定代表人	王录吉
注册资本	壹亿捌仟万元(人民币)
成立日期	1995年03月20日
营业期限	1995年03月20日至长期
经营范围	研究和试验发展(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



2018 年 12 月 28 日

企业信用信息公示系统网址:

<http://cri.gz.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

委托方承诺函

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司：

因股权收购事宜，需对 广州大禹防漏技术开发有限公司 的股东全部权益在 2018 年 8 月 31 日（评估基准日）的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，作为委托方，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、按时、及时提供财务会计及其他评估需要的所有资料，所提供的资料真实、合法、准确、完整，有关重大事项揭示充分；可能存在的风险陈述完整、充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。



法人代表：_____

2018 年 12 月 20 日

被评估单位承诺函

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司：

因股权收购事宜，需对广州大禹防漏技术开发有限公司的股东全部权益在2018年8月31日（评估基准日）的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，作为被评估单位，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

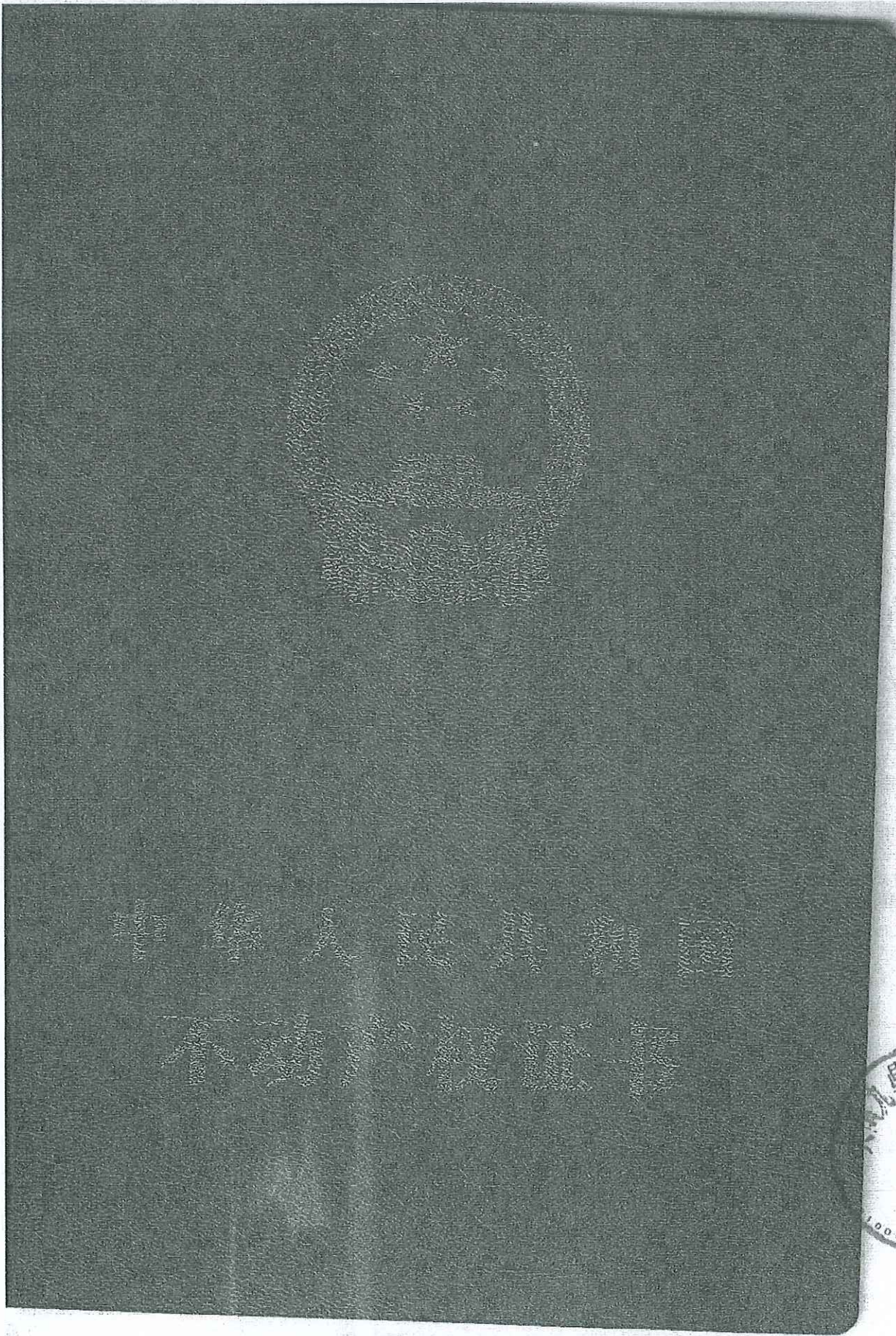
- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、按时、及时提供财务会计及其他评估需要的所有资料，所提供的资料真实、合法、准确、完整，有关重大事项揭示充分；可能存在的风险陈述完整、充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。



(公章)

法定代表人：_____

2018年12月20日



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44870026417

粤 (2017) 英德市 不动产权第 0008940 号

权利人	广东大禹九鼎防水科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	英德市东华镇英华茶场及坐落村委会省道252线以西
不动产单元号	441881 137021 GB00214 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	1950.93m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2067年12月21日
权利其他状况	持证人:广东大禹九鼎防水科技有限公司。 





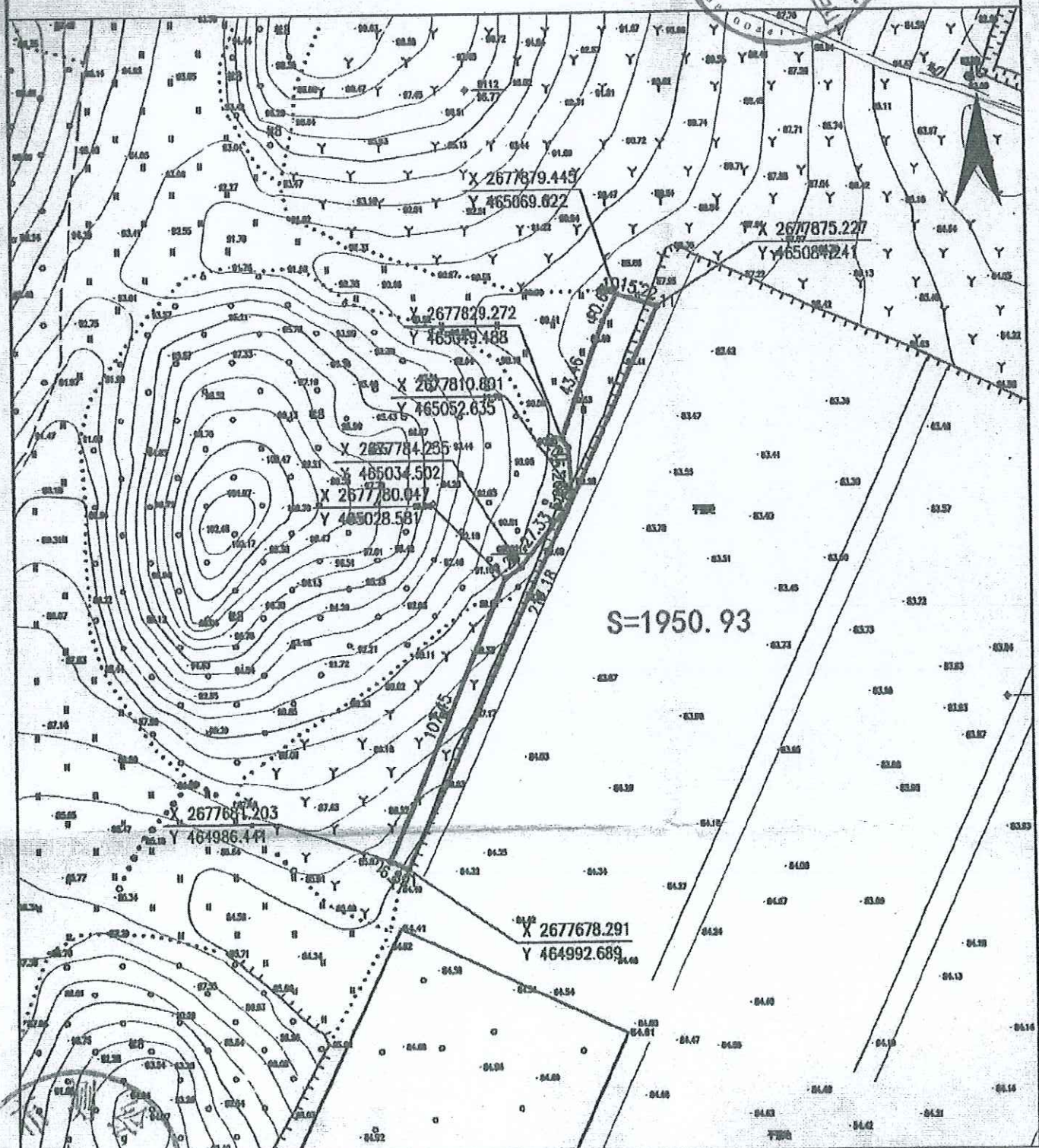
宗地图

单位: m.m²

宗地编号: 441881137021GB00214

权利人: 广东大禹九鼎防水科技有限公司

地籍图号:



绘图日期: 2017年3月29日

1:2000

绘图员: 黄伟健

审核: 林江

中山路九号材料
材料 东子坊



中华人民共和国 不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)
2018 年 08 月 14 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 42579572575

鄂 (2018) 应城市 不动产权第 0002992 号

权利人	湖北大禹九鼎新材料科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	应城市东马坊街道办事处腾西路以南
不动产单元号	420981103002GB00005W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	26289.40m ²
使用期限	国有建设用地使用权:2018-05-13起 2068-05-12止;
权利其他状况	

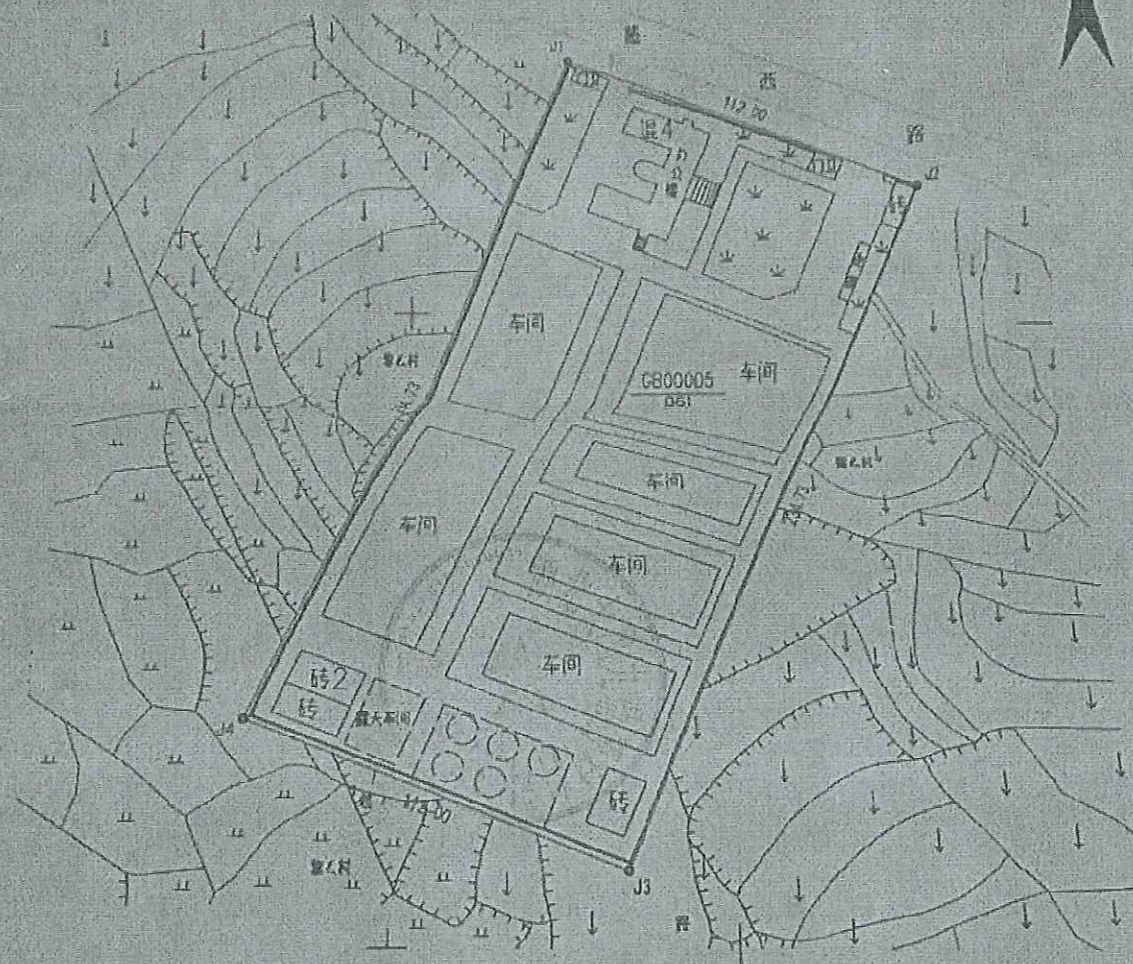
宗地代码: 420981103002G800005

土地权利人: 湖北大禹新材料科技有限公司

所在图幅号: 21.6-69.0

宗地面积: 26289.4 m²

北



应城市土地开发利用勘测规划队



1980年西安坐标系

1:2000

制图日期: 2018年7月30日

审核日期: 2018年7月30日

权调查员: 陈

绘图员: 陈

检查员: 陈



应城市非税收入缴款通知单

0075853

通知缴款时间:

2017年10月10日

(2015)受理编号:

执收单位名称	市国土局		执收单位编码	1030851		经办人	张应萍	
缴款单位(人)	湖北大禹新材料科技有限公司		缴款期限	2017.10.05				
办理事项名称	G1201006号地块							
收费项目编码	收费项目名称	单位	标准	金 额				
1030851	青灵保证金			百	万	千	百	十元角分
				2	8	0	0	0000
合计金额(大写):				肆佰捌拾伍万元零角分				
实际缴款日期				备注				

注:请持此单在规定的时间内到市政府挂牌代收点缴款

②代收单位盖章后退回执收单位

湖北省非税收入通用票据



湖北大禹新材料科技有限公司GY 2017 10 24
缴款人(2017) 006号地块

(2015)第 0093893936

日期: 年 月 日

项目	单位	数量	标准	金额
土地保证金	1030851	1	0.0	4850000
金额合计(大写): 肆佰捌拾伍万元整				
备注:				

本票据使用至2017年12月31日止,过期作废。
鄂财综发[2015]12号

第一联 收据

执收单位(应城市国土资源局)

开票:

张应萍

收款:

应城市非税收入管理局

成交确认书

在2017年10月27日应城市公共资源交易中心五楼交易大厅举办的国有建设用地使用权拍卖出让活动中，湖北大禹新材料科技有限公司 竞得位于应城市东马坊街道办事处腾西路以南 地段，编号为 GY (2017) 006 号 地块 26289.40 平方米的国有建设用地使用权。现将有关事项确认如下：

该地块成交单价为每平方米人民币 壹佰捌拾肆元肆角玖分 (大写) (¥ 184.49 元/m²)，总价为人民币 肆佰捌拾伍万元 (大写) (¥ 485 万元)。

竞得人交纳的竞买保证金，自动转作受让地块的定金。湖北大禹新材料科技有限公司 应当于 2017 年 12 月 26 日 之前，持本《成交确认书》到应城市汉宜大道 47 号与应城市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。不按期签订《国有建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人应承担相应法律责任。

本《成交确认书》一式 肆 份，出让人执 叁 份，竞得人执 壹 份。

特此确认。

出让人 应城市国土资源局

代表：

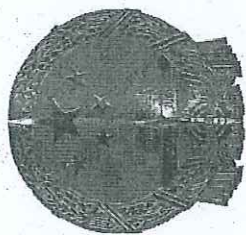
电话：0712—3222670

竞得人：湖北大禹新材料科技有限公司

代表：

电话：18086062022

二〇一七年十月二十七日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号
变更文号：财办资[2014]21号
序列号：000139

证书编号：0591012001

发证时间：2009年12月



厦门市财政局文件

厦财资备案〔2018〕2号

备案公告

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司报来《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司，组织形式为公司形式。

二、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司法定代表人王健青。

三、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司股东的基本情况、申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息

— 1 —

已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司原取得的资产评估资格证书（证书编号：39020006）由我局收回。
特此公告。



（此件主动公开）

厦门市财政局办公室 2018年1月5日印发

— 2 —



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9135020015502324XR

名称	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	法人商事主体【有限责任公司(自然人投资或控股)】
住所	厦门市思明区湖滨南路609号厦门海峡农业科技交流中心9层A、B、C、D单元
法定代表人	王健青
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2000年02月02日
营业期限	自2000年02月02日至2050年02月01日
经营范围	

商事主体的经营范围、经营场所、投资人信息、年报信息和监管信息等请至厦门市商事主体登记及信用信息公示平台(网址: www.xiamencredit.gov.cn) 查询。经营范围中涉及许可审批经营项目的,应在取得有关部门的许可后方可经营。



登记机关



2016 年 04 月 06 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蔡勇红

性别：男

登记编号：39160004



单位名称：厦门市大学资产评估土地房地
产估价有限责任公司福州分公司



初次登记时间：2016-07-12

年检信息：通过（2018-03-20）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018-12-17

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：游加荣

性别：男

登记编号：39130008



单位名称：厦门市大学资产评估土地房地
产估价有限责任公司福州分公司



初次登记时间：2013-09-06

年检信息：通过（2018-03-27）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018-12-17

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>