

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

郑州明泰交通新材料有限公司拟增资
涉及的郑州明泰交通新材料有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2020]第11106号
(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2020年10月29日



目录

声 明	1
摘要	2
资产评估报告	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概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序	25
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	31
资产评估报告附件目录	32

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和任何个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

郑州明泰交通新材料有限公司拟增资涉及的 郑州明泰交通新材料有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

摘要

中天华资评报字（2020）第11106号

北京中天华资产评估有限责任公司接受郑州明泰交通新材料有限公司的委托，对郑州明泰交通新材料有限公司拟增资涉及的郑州明泰交通新材料有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的增资行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为郑州明泰交通新材料有限公司的股东全部权益价值，评估范围是郑州明泰交通新材料有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以郑州明泰交通新材料有限公司提供的资产评估申报表为基础。

评估基准日为2020年7月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对郑州明泰交通新材料有限公司进行整体评估，确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结论：郑州明泰交通新材料有限公司总资产账面值为106,047.44万元，总负债为24,234.11万元，净资产为81,813.32万元。总资产评估值为113,123.64万元，增值额为7,076.20万元，增值率为6.67%；总负债评估值为21,829.88万元，增值额为-2,404.23万元，增值率为-9.92%；净资产评估值为91,293.75万元，增值额为9,480.43万元，增值率为11.59%。

收益法评估结果：郑州明泰交通新材料有限公司股东全部权益评估值为92,003.45万元，评估增值10,190.13万元，增值率12.46%。

考虑郑州明泰交通新材料有限公司的实际情况，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论，即郑州明泰交通新材料有限公司股东全部权益价值为92,003.45万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2020年7月31日起计算，至2021年7月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

郑州明泰交通新材料有限公司拟增资 涉及的郑州明泰交通新材料有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字（2020）第11106号

郑州明泰交通新材料有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法和收益法，对郑州明泰交通新材料有限公司拟增资之行为涉及的郑州明泰交通新材料有限公司股东全部权益价值在2020年7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概况

本项目委托人及被评估单位为郑州明泰交通新材料有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人及被评估单位简介：

1. 名称：郑州明泰交通新材料有限公司(以下简称“明泰新材料”)
2. 注册地址：荥阳市中原路与织机路交叉口西北角
3. 企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
4. 法定代表人：杜有东
5. 注册资本：壹亿贰仟万元整
6. 成立日期：2014年09月29日
7. 营业期限：2014-09-29 至 无固定期限
8. 统一社会信用代码：91410182317232686P
9. 经营范围：生产制造：铝型材、棒材、管材、车体、内装件；销售：铝板、铝带、铝箔、铝棒、铝管、铝型材、模板、轨道交通用铝型材、轨道交通用车体及大部件、轨道交通装饰产品、汽车配件、机电产品配件、模具；专业承包；劳务分包、劳务派遣；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、

原辅材料及技术进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

10. 企业概况：

(1) 历史沿革

① 2014年9月，公司成立

2014年7月14日，河南明泰铝业股份有限公司（以下简称“明泰铝业”）召开第三届董事会第八次会议，审议通过了《关于公司投资设立全资子公司的议案》，同意在荥阳市产业集聚区投资设立荥阳明泰新材料（以工商注册登记为准），注册资本10,000万元。

2014年9月27日，明泰铝业作出股东决定，设立明泰新材料，注册资本10,000万元，出资方式为货币出资，于2015年12月31日前缴足，审议通过了《郑州明泰交通新材料有限公司章程》。

2014年9月29日，公司取得了荥阳市工商行政管理局颁发《营业执照》。

成立时，明泰新材料股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	实缴金额	持股比例（%）	出资形式
河南明泰铝业股份有限公司	10,000.00	6,500.00	100.00%	货币
合计	10,000.00	6,500.00	100.00%	货币

② 2016年1月，注册资本变更

2015年12月23日，明泰铝业召开第三届董事会第三十一会议，审议通过了《关于使用非公开发行股票募集资金对全资子公司郑州明泰交通新材料有限公司进行增资的议案》，同意使用非公开发行股票募集资金对明泰新材料增资20,000万元，其中2,000.00万元用于增加注册资本；另外，以非公开发行股票募集资金3,500万元缴纳其前期剩余未缴纳股本款项。

同日，明泰铝业作出股东决定，将明泰新材料注册资本增加至12,000万元，并于2016年6月30日前缴足。

截至2016年8月，明泰新材料股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	实缴金额	持股比例（%）	出资形式
河南明泰铝业股份有限公司	12,000.00	12,000.00	100.00%	货币
合计	12,000.00	12,000.00	100.00%	货币

截至评估基准日，上述股东未发生变化。

(2) 主营业务

明泰新材料主营经营业务为生产和销售铝型材。

11. 财务状况

明泰新材料最近三年及评估基准日的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年7月31日
资产总额	69,386.95	88,915.04	102,654.01	106,047.44
负债总额	9,226.76	15,036.50	24,410.29	24,234.11
净资产	60,160.19	73,878.53	78,243.72	81,813.32
项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-7月
营业收入	13,205.89	21,339.46	35,907.46	31,487.88
利润总额	-682.77	986.26	4,522.88	4,118.64
净利润	-732.20	1,179.46	3,821.86	3,462.81

2017年财务数据已经河南普华会计师事务所有限公司审计，并出具了豫普会审字[2018]第040号标准无保留意见的审计报告；

2018年财务数据已经华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了会审字[2019]3832号标准无保留意见的审计报告；

2019年财务数据已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了容诚审字[2020]100Z0918号标准无保留意见的审计报告；

基准日财务数据已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了容诚审字[2020]100Z1303号标准无保留意见的审计报告。

12. 主要会计政策

明泰新材料执行国家颁布的《企业会计准则》及其补充规定。

13. 明泰新材料执行的主要税种和税率

(1) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

(2) 税收优惠及批文

2019年10月，明泰新材料经河南省科学技术厅、河南省财政厅、国家税务总局河南省税务局认定为高新技术企业，证书编号GR201941000038。明泰新材料2019至2021年度享受高新技术企业15%的所得税优惠税率。

(二) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一单位。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况
无。

二、 评估目的

根据委托人提供的《总经理办公会议纪要》，郑州明泰交通新材料有限公司拟增资。本次评估目的是为郑州明泰交通新材料有限公司拟增资所涉及的郑州明泰交通新材料有限公司股东全部权益价值提供价值参考依据。

相关经济行为文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、 评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象是明泰新材料的股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为明泰新材料于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计的账面资产总额为 106,047.44 万元，总负债为 24,234.11 万元，净资产为 81,813.32 万元。具体包括流动资产 37,784.04 万元；非流动资产 68,263.39 万元；流动负债 21,289.86 万元，非流动负债 2,944.25 万元。具体构成如下：

单位：万元人民币

项目	账面价值
流动资产	37,784.04
非流动资产	68,263.39
其中：债权投资	
固定资产	56,610.90
在建工程	4,324.34
无形资产	6,479.72
递延所得税资产	440.51
其他非流动资产	407.92
资产总计	106,047.44
流动负债	21,289.86
非流动负债	2,944.25
负债总计	24,234.11
净资产	81,813.32

1. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的基本情况；

本次评估范围中的主要资产为流动资产、房屋建（构）筑物类资产、设备类资产和在建工程。其中：

(1) 流动资产主要包括货币资金、应收账款和存货等。其中：货币资金为现金、银行存款及其他货币资金；应收账款系应收的铝型材销售款；存货包括原材料、委托加工物资、产成品和在产品，能够正常使用或销售。原材料主要为加工为库存商品使用的各种铝型材、螺栓等；库存商品主要为不同规格的铝型材，可正常销售；委托加工物资为委托加工的铝板、铝型材；在产品主要为各分厂正在加工中的铝型材。

(2) 房屋建（构）筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物。其中：

房屋建筑物共计12项，总建筑面积109,513.00平方米，建成于2016至2019年间，主要有挤压大部件车间、内装车间、办公楼等，截至评估基准日，均可正常使用。

上述房屋建筑物均未办理房屋所有权证书。

构筑物共计8项，建成于2015年至2019年，主要是厂区围墙、大门、车棚等，截至评估基准日，均可正常使用。

(3) 设备类资产包含机器设备、运输车辆、电子设备。其中：

机器设备：公司目前有设备共285项，主要设备包括不同型号的挤压机、挤压机辅机、铝棒感应加热炉、五轴五联动龙门加工中心、10KV开闭所等。这些设备全部是2015至2020年购置的，整体设备状况较好，能满足使用需要。

运输车辆：公司配有9辆各种车，都是2016年至2019年购置的，车辆均可正常使用。通过查看上牌车辆证件，车辆年检均在有效期内，证载权利人为明泰新材料，均可正常上路行驶和满足生产需要。

电子设备：共有185项，主要为电脑、空调、打印机和超声波探伤仪等，多是2015年至2020年购置的，均可正常使用，能满足办公、生产需要。

(4) 在建工程：在建工程为在建设备，主要为挤压模具项目和三号线工装等的安装调试，大部分已经完工，尚未验收，未进行工程决算。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等；

(1) 企业申报的账面记录的无形资产

明泰新材料申报的账面记录的无形资产包括土地使用权和购入在用的各种软件。

1) 账面记录的无形资产-土地使用权

账面记录的无形资产-土地使用权共计2项，全部为工业出让地，证载权利人为明泰新材料，详细信息如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m ²)
1	豫(2016)荥阳市不动产权第 0000050 号	荥阳市广武路与建设路交叉口西南角	2016-08	出让	工业	140,664.00
2	豫(2017)荥阳市不动产权第 0007198 号	荥阳市广武路与建设路交叉口西南角	2017-07	出让	工业	3,137.63

2) 账面记录的无形资产-其他无形资产，明细如下：

单位：元

序号	名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	敏捷安全卫士软件 01	2016-11-01	3.00	10,256.41	
2	网络系统	2017-01-01	3.00	4,580.00	
3	敏捷安全卫士软件 02	2017-08-01	3.00	6,837.61	
4	NC 企业管理软件	2020-01-01	5.00	1,203,623.31	1,063,200.59

(2) 企业申报范围内账面未记录的无形资产

明泰新材料申报的账面未记录的无形资产为92项专利权，其中41项已授权，剩余51项已受理，除1项专利权从河南明泰铝业股份有限公司购买，其余申请人均为郑州明泰交通新材料有限公司，明细如下：

序号	专利名称	专利类型	专利号	申请(专利权)人	授权状态
1	地铁车体地板正面自动焊装置	实用新型	201721584594.0	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
2	地铁车顶正面拼装空调平顶定位装置	实用新型	201721588895.0	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
3	地铁车体的端部底架焊接装置	实用新型	201721582714.3	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
4	地铁车体地板反面自动焊工艺装备	实用新型	201721582716.2	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
5	地铁车体端墙反面组焊工艺装备	实用新型	201721584601.7	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
6	地铁车体零部件打磨装置	实用新型	201721583794.4	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
7	地铁侧墙正面自动焊装置	实用新型	201721562034.5	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
8	地铁车顶正面自动焊装置	实用新型	201721562031.1	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
9	地铁侧墙调修装置	实用新型	201721563026.2	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
10	地铁车体地板焊后清灰小推车	实用新型	201721582711.X	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
11	地铁车体端墙正面组焊装置	实用新型	201721584602.1	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
12	地铁侧墙反面自动焊工艺装备	实用新型	201721563027.7	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
13	地铁车体的底架总成焊接装备	实用新型	201721586445.8	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
14	地铁车顶反面自动焊工艺装备	实用新型	201721563743.5	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
15	渗透探伤刷涂装置	实用新型	201822045842.5	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
16	挤压机导路装置	实用新型	201822041615.5	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
17	地铁车体挠度测量简易装置	实用新型	201822046052.9	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
18	挤压机在线淬火风口防进水装置	实用新型	201822041614.0	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
19	紧扣抓装置	实用新型	201822042493.1	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
20	端横梁组焊工装	实用新型	201822045843.X	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
21	立柱型材打磨固定工艺装备	实用新型	201822045815.8	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
22	铝合金车体挠度预制工装	实用新型	201822046051.4	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
23	门立柱加工夹紧工艺装备	实用新型	201822045883.4	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
24	侧墙上边梁快速装机加工工装	实用新型	201822045901.9	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
25	铝蜂窝弧形板粘接成型装置	实用新型	201920520684.6	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
26	铝板与钢板铆接成型专用装置	实用新型	201920520683.1	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
27	扭拧校直装置	实用新型	201822041624.4	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
28	一种弯管机快速尺寸定位装置	实用新型	201920530008.7	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
29	一种铝蜂窝结构舱门盖	实用新型	201920530027.X	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权

序号	专利名称	专利类型	专利号	申请(专利权)人	授权状态
30	金属圆柱体压光刀具	实用新型	201822045884.9	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
31	渗透探伤清洗装置	实用新型	201822045902.3	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
32	高铁用 5083 铝合金板材及其生产方法	发明专利	201410815173.9	河南明泰铝业股份有限公司	购买
33	对 T6 状态 6005A 铝合金型材进行变半径弯曲的方法	发明专利	201910308510.8	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
34	铝蜂窝弧形板粘接成型装置及方法	发明专利	201910308521.6	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
35	大型加工件型材切割定位装置	实用新型	201921935478.8	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
36	端墙侧墙板组焊成型旋转工装	实用新型	201921936442.1	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
37	端墙上墙板组焊成型旋转工装	实用新型	201921935443.4	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
38	防喷溅树脂搅拌机	实用新型	201921936441.7	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
39	扶手安装座压型模具	实用新型	201921935683.4	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
40	轨道交通车头顶部骨架焊接支撑装置	实用新型	201921935477.3	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
41	轨道交通车头前端骨架焊接工装	实用新型	201921936443.6	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
42	空心铝型材 S 形弯曲一次成型装置	实用新型	201921935682.X	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
43	铝合金前保险杠装置	实用新型	201921935685.3	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
44	长度可调式门碰	实用新型	201921936541.X	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
45	型材扭拧度调整装置	实用新型	201921935476.9	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
46	压绳式检查门开度限位器	实用新型	201921936444.0	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
47	作用与多层多道焊接铝合金的工艺方法	发明专利	201811491144.6	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
48	立柱型材打磨固定工艺装置	发明专利	201811491054.7	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
49	端横梁组焊设备	发明专利	201811491145.0	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
50	低废品率的铝型材的压弯成型装置	实用新型	201822045846.3	郑州明泰交通新材料有限公司	已授权
51	轨道车辆铝合金门立罩焊接工装	实用新型	202020666611.0	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
52	卡车前保险杠组焊焊接工装	实用新型	202020666610.6	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
53	内装侧墙板焊接工装	实用新型	202020666613.X	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
54	对地铁车体进行支撑的三点支撑防变形简易装置	实用新型	202020665307.4	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
55	三维弯曲管材快速检验装置	实用新型	202020666609.3	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
56	震荡式搅拌机	实用新型	202020666608.9	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
57	轨道车辆侧墙板补强粘接工装	实用新型	202020666612.5	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
58	轨道车辆窗口圆角焊接工装	实用新型	202020665348.3	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
59	半封闭腔体焊接件的焊接工装	实用新型	202020665309.3	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
60	半封闭腔体焊接件的焊接工装	发明专利	202010346549.1	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
61	轨道车辆玻璃钢门立罩成型工装	实用新型	202020677659.1	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
62	轨道车辆玻璃钢门立罩成型工装	发明专利	202010352403.8	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
63	铝合金型材多曲面弯曲模具	实用新型	202020679128.6	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
64	铝合金型材多曲面弯曲模具	发明专利	202010351398.9	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
65	焊机送丝悬挂装置	实用新型	202020677658.7	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
66	焊机送丝悬挂装置	发明专利	202010351399.3	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
67	改善分流模焊合质量的新型压余剪切	实用新型	202020677624.8	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理

序号	专利名称	专利类型	专利号	申请(专利权)人	授权状态
	结构				
68	直角边平面校平辅助工具	实用新型	202020679129.0	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
69	球面式铝合金车体组焊任意角度可旋转式工装	实用新型	202020677656.8	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
70	可移动可固定升降平台装置	实用新型	202020677610.6	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
71	高效节能圆管内壁抛光打磨机	实用新型	202020691057.1	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
72	高效节能圆管内壁抛光打磨机	发明专利	202010357928.0	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
73	地铁车体地板宽度调整装置	实用新型	202020692586.3	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
74	地铁车体地板宽度调整装置	发明专利	202010357927.6	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
75	轨道车辆底板边梁专用吊具	实用新型	202020692588.2	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
76	轨道车辆底板边梁专用吊具	发明专利	202010357958.1	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
77	侧顶弯梁组焊成型旋转工装	实用新型	202020691020.9	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
78	一种提高疲劳性能的铝型材及其铸造工艺	发明专利	202010358087.5	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
79	一种控制粗晶环的铝型材及其制造方法	发明专利	202010359185.0	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
80	一种低电阻率高强度的铝合金导电管及其制造方法	发明专利	202010359187.X	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
81	一种铝合金型材用定位冲孔装置	实用新型	202021192134.5	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
82	一种铝合金型材凹陷修复的调校装置	实用新型	202021192172.0	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
83	一种地铁铝合金型材转运装置	实用新型	202021193455.7	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
84	一种铝合金型材加工用粉尘收集装置	实用新型	202021193476.9	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
85	一种轨道车辆上板检查门防脱装置	实用新型	202021193478.8	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
86	一种汽车保险杠打磨抛光装置	实用新型	202021212258.5	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
87	一种铝合金型材加工用喷涂装置	实用新型	202021212237.3	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
88	一种铝合金型材探伤装置	实用新型	202021212245.8	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
89	一种管材加工用环形打孔装置	实用新型	202021212827.6	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
90	一种轨道车辆内装木纹膜贴装设备	实用新型	202021212235.4	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
91	一种超大直径管材的生产工艺及其方法	发明专利	202010611014.2	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理
92	一种高焊合质量管材的生产工艺及其方法	发明专利	202010612538.3	郑州明泰交通新材料有限公司	已受理

3. 企业申报的表外资产的类型、数量;

明泰新材料申报资产范围内无表外资产。

(三) 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(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)。

本次评估中基准日财务报表经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了容诚审字[2020]100Z1303号标准无保留意见的审计报告。审计后的总资产账面值为106,047.44万元,总负债为24,234.11万元,净资产为81,813.32万元。具体包括流动资产37,784.04万元;非流动资产68,263.39万元;流动负债21,289.86万元,非流动负债2,944.25

万元。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2020 年 7 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一） 经济行为依据

1. 明泰新材料《总经理办公会议纪要》；

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日修订）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日修订）；

7. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日通过）

8. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170 号）；

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

10. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2018〕32 号）；

11. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局和海关总署〔2019年〕第39号）；
12. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
13. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评[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[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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[2018]37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[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
12. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
13. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

1. 国有土地使用权证（或土地使用权出让合同）；
2. 机动车行驶证；
3. 专利权证书；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
2. 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

4. 《2020 年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
5. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
6. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格（1999）1283 号）；
7. 《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）；
8. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家物价局建设部（2002）价字 10 号）；
9. 《建设工程监理和相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）；
10. 国家外汇管理局公布的 2020 年 7 月 31 日人民币基准汇价；
11. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 2020 年 7 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）；
12. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
13. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
14. 郑州市建设工程材料价格信息（2020 年第二季）；
15. 河南省人民政府《关于调整河南省征地区片综合地价的通知》（豫政〔2016〕48 号）；
16. 《郑州市人民政府关于调整国家建设征收集体土地青苗费和地上附着物补偿标准的通知》（郑政文〔2020〕25 号）；
17. 《河南省人力资源和社会保障厅关于公布 2020 年被征地农民社会保障费用最低标准的通知豫人社办》（〔2020〕20 号）；
18. 明泰新材料的规划资料；
19. 明泰新材料提供的历史经营数据；
20. 明泰新材料的未来年度经营预算资料；
21. 评估人员现场座谈、勘察记录；
22. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
23. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
2. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
3. 明泰新材料提供的资产清查申报明细表；
4. 明泰新材料提供的以前年度及评估基准日的审计报告；
5. 《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）；
6. wind 资讯相关数据；
7. 其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。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。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、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等的了解：明泰新材料是一家以生产加工铝型材、轨道交通车体及配装件为主的企业，2014年成立，依托母公司资源，为郑州地铁1、3、4等多条线路提供车体、配装件等产品，同时生产销售铝型材。明泰新材料成立以来，业务量逐渐扩大，收入、利润稳定增长具备采用收益法评估的条件。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估对郑州明泰交通新材料有限公司采用资产基础法和收益法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

(1) 货币资金：评估人员对现金进行了监盘，取得了所有银行存款、其他货币资金账户的对账单、余额调节表等资料，以证明现金和银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对于银行存款和其他货币资金，以清查后账面值为评估值。

(2) 交易性金融资产：交易性金融资产为中信银行郑州红专路支行结构性存款。评估人员取得了银行对账单、核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、投资日期、到期日、利息、金额等，核实结果账、表、单金额

相符，以本金加利息的金额为评估值。

(3) 应收票据：评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证、查看票据等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容、出票日期、到期日、金额等，核实结果账、表、单金额相符，以清查核实后账面值为评估值。

(4) 应收款项(应收账款、预付账款及其他应收款等)：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

(5) 应收账款融资：应收账款融资全部为银行承兑汇票。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证、查看票据等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容、出票日期、到期日、金额等，核实结果账、表、单金额相符，以清查核实后账面值为评估值。

(6) 存货：包括原材料、委托加工物资、产成品和在产品。

①原材料

原材料主要为生产用主要材料以及辅助材料等。其价格组成包括购买价、运杂费等。经调查，企业大部分原材料、辅助材料周转较频繁，且保管质量较好，对于冷背、残次、毁损变质物品处理较及时，申报评估的原材料、辅助材料多为近期购置，评估人员查阅最近的存货进出库单、获取盘点记录，核实领用未报账材料出入库情况，按核实后的账面值确认评估值。

经核实，企业对废铝采用加权平均计价方法进行核算，本次评估以核实后的数量乘以现行市场价格确定评估值。

②委托加工物资

委托加工物资主要是企业发出的原材料，其评估方法参照原材料。

③产成品

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品按平均销售价格减去销售费用、销售税金及附加、所得税及适当的净利润后作为评估价值。

评估价值=实际数量×售价×(1-销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 售价：售价是按照评估基准日前后的平均市场价格确定的；

b. 销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售及管理费用与销售收入的平均比例计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率;

f. r 为利润实现风险折扣率, 由于产成品未来的销售存在一定的市场风险, 具有一定的不确定性, 根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。本次评估中产成品为一般销售商品, r 取 50%。

④在产品

评估人员首先核查了在产品的出入库单进行了核实, 账面成本构成合理。根据现场清查、盘点核实的情况, 评估人员依据现场调查、查阅企业近期生产过程的有关数据, 按账面实际发生额确定评估值。

(7) 其他流动资产为待抵扣进项税。评估人员核实了各项税费计提的依据和计提的比例, 确认其准确性, 以经核实的账面价值作为其他流动资产的评估价值。

2. 房屋建筑物的评估

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件, 对于企业自建房屋建筑物采用成本法评估。

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量, 以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价, 并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率, 进而计算建筑物评估价值。

建筑物评估价值=重置全价×综合成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上, 以类比的方法, 综合考虑各项评估要素, 确定重置单价并计算评估价值。

(1) 重置全价

重置全价=(建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本)-增值税抵扣额

①建安造价的确定

重编预算法: 对于工程预(决)算资料不全的工程, 采用重编预算法确定其工程造价。根据图纸及实地的测量计算各分部分项工程的工程量, 以工程量为依据按现行定额和评估基准日当地材料价格, 计算其直接费用、措施项目费、税金等各项取费, 确定工程造价。

类比法: 选择当地典型工程作为参照物, 确定典型工程的工程造价; 比较委估工程和参照物的异同, 对其差异进行修正, 确定工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用。

③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息, 其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 2020 年 7 月 20 日贷款市场报价利率

(LPR) 计算, 工期按建设正常情况建设周期计算, 并按均匀投入考虑。

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利息×50%

④增值税抵扣额

依据财税[2016]36 号文, 符合增值税抵扣条件的应该扣除相应的增值税。

(2) 综合成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定, 采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算, 并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中:

现场勘察成新率 N1: 通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察, 对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察, 根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》, 结合建筑物使用状况、维修保养情况, 分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2: 根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

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

经以上两种方法计算后, 通过加权平均计算综合成新率。

综合成新率 $N=现场勘察成新率 N1 \times 60\% + 理论成新率 N2 \times 40\%$

(3) 评估价值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

3. 关于设备类资产的评估

根据本次评估目的, 按照持续使用原则, 以市场价格为依据, 结合委估设备的特点和收集资料情况, 主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1) 机器设备及电子设备

1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。

重置全价计算公式:

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税额

评估范围内的电子设备价值量较小, 不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低, 参照现行市场购置的价格确定。

①设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅《2020 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

③安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装调试费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、招标代理服务费、工程建设监理费、工程勘察及设计费、环境影响咨询费及可研报告费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

⑤资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用) × 贷款利率 × 合理建设工期 × 50%

贷款利率按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 2020 年 7 月 31 日贷款市场报价利率 (LPR) 确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

⑥可抵扣的增值税进项税额的确定

可抵扣的增值税进项税额 = 不含税的可抵扣项目金额 × 相应的增值税税率。

2) 成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估

值。

(2) 运输车辆

1) 重置全价的确定

根据近期车辆市场价格资料及网上信息，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费、可抵扣增值税等，确定其重置全价：

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等-可抵扣增值税。

①现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

②车辆购置税按国家相关规定计取；

③新车上户牌照手续费等按当地交通管理部门规定计取。

2) 成新率的确定

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

4. 关于在建工程的评估

(1) 开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以账面值作为评估值。

(2) 开工时间距基准日半年以上的在建项目，经评估人员现场勘查，在建工程费用支付合理，付款进度与工程进度基本一致，且账面价值中不包含资金成本，则在确定其重置成本的基础上，根据合理工期和评估基准日利率加计资金成本确定评估值。

(3) 对于已拆除资产评估为零。

5. 关于土地使用权的评估

评估人员根据被评估单位提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土

地评估的计价依据。

本次评估地价为待估宗地登记土地用途、实际开发程度及实际容积率下，于估价基准日的剩余土地使用年限的土地使用权价格。

根据《城镇土地估价规程》以及各待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，本次评估选用以下两种评估方法，最终评估值由两种评估方法评估值简单加权平均确定。

(1) 成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。计算公式为：

土地价格=土地取得费+有关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

(2) 市场比较法

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易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、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估期日地价的一种方法。其公式为：

待估宗地价格

$$\begin{aligned} &= \text{比较实例宗地价格} \times (\text{待估宗地交易情况指数} / \text{比较实例交易情况指数}) \\ &\quad \times (\text{比较实例交易日期地价指数} / \text{待估宗地评估期日地价指数}) \\ &\quad \times (\text{待估宗地区域因素条件指数} / \text{比较实例区域因素条件指数}) \\ &\quad \times (\text{待估宗地个别因素条件指数} / \text{比较实例个别因素条件指数}) \end{aligned}$$

6. 关于其他无形资产的评估

其他无形资产主要为公司外购的还在使用中的各种软件及自主研发专利技术等。评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，没有发现权属纠纷现象。在此基础上按照以下方法进行评估：

(1) 对于正常使用的专用软件，按实际摊销余额确定为评估值。

(2) 对于专利技术采用收益法进行评估。

采用收益法的基本思路是：首先从法律、经济、技术及获利能力角度分析确定无形资产的存在性，计算出未来一定期间内由该无形资产带来的收益分成额，选取适当的折现率，将收益分成额折现即为委估无形资产的价值。采用收入分成法能较合理测算被评估企业专利所有权的价值：

其基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i \cdot w \cdot (1 - T)}{(1 + r)^i}$$

式中：p—无形资产的评估值；
r—选定的折现率；
n—评估预测年限；
F_i—未来第 i 个收益期的预期的销售收入；
w—销售收入的分成率；
T——所得税率。

其中：

①收入分成率计算公式如下：

$$K = m + (n - m) \times l$$

式中：K--待估收入分成率；
m--分成率的取值下限；
n--分成率的取值上限；
l--分成率的调整系数。

②收益年限

确定科技成果的超额经济寿命期可以根据技术资产的更新周期评估剩余经济年限。技术资产的更新周期有两大参照系，一是产品更新周期，在一些高技术和新兴产业，科学技术进步往往很快转化为产品的更新换代。二是技术更新周期，即新一代技术的出现替代现役技术的时间。

7. 关于递延所得税资产的评估

评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

8. 对于其他非流动资产的评估

评估人员查阅了支付凭证，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况；故以核实后账面值作为评估值。

9. 关于负债的评估

负债包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延收益和递延所得税负债。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法介绍

1. 收益法适用的前提条件

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

2. 收益法评估方法

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。收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础之上。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。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的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的长期股权投资、其他权益工具投资等权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

4. 评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D \quad (1)$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B=P+\sum C_i+Q \quad (2)$$

$$P=\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：P：评估对象的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象未纳入报表范围的长期股权投资评估值

R_i: 预测期内第 i 年的预期收益, 本次评估收益口径为企业自由现金流

R_n: 为未来第 n 年及以后永续预期收益

r: 折现率

n: 收益预测期

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动} \quad (4)$$

式中:

$$\text{资本性支出} = \text{资产更新投资} + \text{新增长期资产投资 (新增固定资产或其他长期资产)} \quad (5)$$

(3) 预测期

被评估单位为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素, 故本次收益年限采用永续方式。

(4) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型 (WACC) 确定折现率 r

$$r = (1-t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

t: 所得税率;

r_d: 债务成本;

W_d: 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e: 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_e: 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f: 无风险报酬率;

r_m: 市场预期报酬率;

ε: 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

D、E: 分别为评估对象的付息债务与权益资本。

八、评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司(以下简称“我公司”)资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下:

(一) 明确前期事项, 接受评估委托

与委托人沟通, 明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项, 就各方的权利、义务等达成协议, 签订《资产评估委托合同书》。

(二) 编制评估计划, 展开现场调查

对评估对象进行现场调查, 获取评估业务需要的资料, 了解评估对象现状, 关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况, 我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训, 以便于被评估单位的财务及资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作, 并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答, 指导被评估单位相关人員对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

(1) 指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人員进行沟通, 协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报, 同时准备收集相关资料。

(2) 初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料, 了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后, 仔细核对各申报表, 初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况, 同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

(3) 现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点, 对主要资产财务、经营类资料进行核查, 对主要资产进行现场调查, 如询问、访谈、核对、监盘、勘查等; 对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查, 主要内容如下:

- (1) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；了解评估对象以往的评估及交易情况；
- (2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；
- (4) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (6) 其他相关信息资料。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
9. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。
10. 评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。
11. 假设被评估单位能持续享受现有税收优惠政策。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

在评估基准日 2020 年 7 月 31 日，被评估单位申报的总资产账面值为 106,047.44 万元，总负债为 24,234.11 万元，净资产为 81,813.32 万元。总资产评估值为 113,123.64 万元，增值额为 7,076.20 万元，增值率为 6.67%；总负债评估值为 21,829.88 万元，增值额为-2,404.23 万元，增值率为-9.92%；净资产评估值为 91,293.75 万元，增值额为 9,480.43 万元，增值率为 11.59%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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	37,784.04	37,862.80	78.76	0.21%
2 非流动资产	68,263.39	75,260.84	6,997.45	10.25%
3 其中：债权投资				
10 固定资产	56,610.90	62,545.24	5,934.34	10.48%
11 在建工程	4,324.34	4,348.48	24.14	0.56%
15 无形资产	6,479.72	7,518.69	1,038.97	16.03%
19 递延所得税资产	440.51	440.51		
20 其他非流动资产	407.92	407.92		
21 资产总计	106,047.44	113,123.64	7,076.20	6.67%
22 流动负债	21,289.86	21,289.86		
23 非流动负债	2,944.25	540.02	-2,404.23	-81.66%
24 负债总计	24,234.11	21,829.88	-2,404.23	-9.92%
25 净资产（所有者权益）	81,813.32	91,293.75	9,480.43	11.59%

评估结果详见资产评估明细表。

（二）收益法评估结果

被评估单位在评估基准日 2020 年 7 月 31 日的净资产账面值为 81,813.32 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 92,003.45 万元，评估增值 10,190.13 万元，增值率 12.46%。

（三）结论确定

经分析，认为收益法评估结果 92,003.45 万元更能公允反应明泰新材料于本次评估目的下的价值，主要理由为：

资产基础法主要基于企业财务报表上的显性资产及负债为基础进行，不能完全反映企业拥有相关资质、市场资源、以及经营运营团队等对公司收益形成贡献的无形资产价值。

收益法是通过将企业未来收益折算为现值确定资产价值的一种评估方法。收益法的评估技术思路较好地体现了资产的“预期原则”，其未来收益现值能反映企业占有的各项资源对企业价值的贡献，使评估过程能够全面反映企业的持续获利能力，能将企业拥有的各项有形和无形资产及盈利能力等都反映在评估结果中，从而使评估结果较为公允。

基于以上原因，我们认为采用收益法的评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，因此本报告采用收益法的评估结果 92,003.45 万元作为最终评估结论。

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 7 月 31 日起计算，至 2021 年 7 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、 特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 房屋产权瑕疵事项

截至评估基准日，明泰新材料账面记录的未办理房屋产权证书的房屋建筑物明细如下：

序号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面原值 (万元)	账面净值 (万元)	备注
1	10KV 变电站	自建	砖混	2016-12	105.00	61.63	51.14	
2	低压配电室	自建	框架	2016-12	105.00	3.90	3.24	
3	内装车间	自建	钢结构	2018-12	16,128.00	1,383.67	1,279.61	
4	淬火炉车间	自建	钢结构	2019-12	576.00	219.07	213.00	
5	双层复合车间	自建	钢结构	2019-12	7,968.00	763.84	742.67	
6	办公楼	自建	框架	2019-12	6,000.00	1,193.02	997.88	

序号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面原值(万元)	账面净值(万元)	备注
7	挤压大部件车间	自建	钢结构	2019-12	76,041.00	5,851.77	5,069.13	
8	危废房	自建	框架	2016-12	370.00	-	-	账面值含在内装车间中
9	循环水泵站	自建	框架	2019-12	350.00	-	-	账面值含在挤压大部件车间中
10	空压机房	自建	框架	2019-12	550.00	-	-	账面值含在挤压大部件车间中
11	垃圾场棚	自建	钢结构	2018-12	1,100.00	-	-	账面值含在内装车间中
12	项目部办公	自建	砖混	2016-12	220.00	-	-	账面值含在挤压大部件车间中
合计					109,513.00	9,476.90	8,356.66	

上述房屋面积为企业申报面积，评估核对了工程结算资料，以企业申报数量为评估基础。

明泰新材料承诺，上述房屋产权归其所有，如因房屋产权引起纠纷，由其承担全部责任。本次评估未考虑上述房产办理产权证可能发生的费用。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

未发现。

(三) 抵押、担保、未决事项及法律纠纷等不确定因素

未发现。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

本次评估报告中基准日财务报表已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了容诚审字[2020]100Z1303号标准无保留意见的审计报告。

(五) 重大期后事项

未发现。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

未发现。

(七) 其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内，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、且对资产评估结果产生明显影响时，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。

3. 我们获得了明泰新材料的盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告中收益法的主要依据之一。我们对上述盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了上述公司的盈利预测的相关数据。我们对上述公司的盈利预测的利用，不是对上述公司的未来盈利能力的保证。

4. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

5. 本次评估，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论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。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4. 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。

5. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

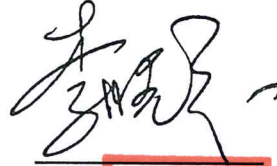
6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 7 月 31 日起计

算，至 2021 年 7 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2020年10月29日。

资产评估机构法定代表人



资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司

2020年10月29日



资产评估报告附件目录

- 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)具的容诚审字[2020]100Z1303号标准无保留意见的审计报告；
- 委托人及被评估单位法人营业执照；
- 评估对象涉及的权属证明文件；
- 委托人及被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 北京市财政局《备案公告》（2017-0096号）；
- 《证券期货资格证书》；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 资产评估师职业资格证书登记卡；
- 资产评估汇总表及明细表。