

本报告依据中国资产评估准则编制

北新集团建材股份有限公司拟收购
北新禹王防水科技（安徽）有限公司股权
所涉及的其股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2021]第01-043号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二一年一月二十二日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020080202100133

资产评估报告名称： 北新集团建材股份有限公司拟收购北新禹王防水科技（安徽）有限公司股权所涉及的其股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 北方亚事评报字[2021]第01-043号

资产评估机构名称： 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

签字资产评估专业人员： 曹航(资产评估师) 王本楠(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	30
九、评估假设.....	32
十、评估结论.....	33
十一、特别事项说明.....	35
十二、资产评估报告使用限制说明.....	36
十三、资产评估报告日.....	37
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	38
附 件.....	39

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

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

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

（四）评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

北新集团建材股份有限公司拟收购 北新禹王防水科技（安徽）有限公司股权 所涉及的其股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2021]第01-043号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受北新集团建材股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北新集团建材股份有限公司拟收购北新禹王防水科技（安徽）有限公司股权涉及的北新禹王防水科技（安徽）有限公司股东全部权益在 2020 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：北新集团建材股份有限公司拟收购北新禹王防水科技（安徽）有限公司股权，为此对北新禹王防水科技（安徽）有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为北新禹王防水科技（安徽）有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产）、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 9 月 30 日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体如下：

在评估基准日 2020 年 9 月 30 日持续经营的前提下，北新禹王防水科技（安徽）有限公司净资产账面价值为 37,502.62 万元，收益法评估股东全部权益价值

为 93,337.00 万元,评估结果较其账面净资产增值 55,834.38 万元、增值率 148.88%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2020 年 9 月 30 日至 2021 年 9 月 29 日止的期限内有效，超过一年有效期需重新进行评估。

八、特别事项：

1. 房屋建筑物中危险品库房、北门卫、东门卫等共计 259.84 平方米尚未办理房屋所有权证书，本次评估中未办证房产面积来源于竣工图，被评估单位承诺未办理房屋所有权证的房产归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务。本评估报告是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

2. 项实用新型专利证载权利人均为公司原用名：安徽禹王防水建材有限公司，至评估基准日尚未变更。

九、资产评估报告日：本项目资产评估报告日为二〇二一年一月二十二日。

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，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北新集团建材股份有限公司拟收购 北新禹王防水科技（安徽）有限公司股权 所涉及的其股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2021]第01-043号

北新集团建材股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受北新集团建材股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北新集团建材股份有限公司拟收购北新禹王防水科技（安徽）有限公司股权涉及的北新禹王防水科技（安徽）有限公司股东全部权益在 2020 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人为北新集团建材股份有限公司，被评估单位为北新禹王防水科技（安徽）有限公司。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：北新集团建材股份有限公司

注册号：110000005101342

企业信用代码：91110000633797400C

住所：北京市海淀区复兴路 17 号国海广场 2 号楼 15 层

法定代表人：王兵

注册资本：168950.7842 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1997-05-30

经营范围：制造新型建筑材料、新型墙体材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、水暖管件、装饰材料、建材机械电器设备、新型建筑材料的房屋；销售建筑材料、新型墙体材料、化工产品、装饰材料、建材机械电器设备、新型建筑材料的房屋、金属材料、矿产品、五金交电、建筑机械、建筑防水材料、涂料、砂浆、水泥制品、保温隔热材料、粘接材料；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询、技术培训；环保节能产品的开发利用；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；出租办公用房、出租商业用房；设备租赁；物业管理；以下项目限外埠分支机构经营：制造建筑防水材料、涂料、砂浆、水泥制品、保温隔热材料、粘接材料。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

公司名称：北新禹王防水科技（安徽）有限公司

注册资本：5000 万元人民币

统一社会信用代码：913411243940860297

营业期限：长期

注册地址：安徽省滁州市全椒县十谭现代产业园

成立日期：2014-09-22

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：丁尚华

经营范围：改性沥青卷材、高分子复合防水材料、防水涂料（危化品除外）

研发、生产、销售；沥青销售；防水工程施工；货物进出口、技术进出口（以上项目法律、行政法规禁止的除外；法律、行政法规限制的项目须经取得许可后方可经营）。（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）

2. 历史沿革

2014年9月22日，北新禹王防水科技（安徽）有限公司由自然人柳志国和刘崇战共同出资组建，自然人柳志国认缴出资4750万元人民币，股权占比95%；自然人刘崇战认缴出资250万元人民币，股权占比5%。2015年12月底开始正式生产。

股权结构如下表所示：

投资者名称	投资金额（万元）	所占比例（%）
柳志国	4,750.00	95
刘崇战	250.00	5
合 计	5,000.00	100

2019年11月28日，北新集团建材股份有限公司收购北新禹王防水科技（安徽）有限公司70%的股权，股权转让后公司股权结构如下：

投资者名称	投资金额（万元）	所占比例（%）
柳志国	1,500.00	30
北新集团建材股份有限公司	3,500.00	70
合 计	5,000.00	100

截至评估基准日，股权暂无变动。

3. 近年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

单位：元

财务指标	2020年9月30日	2019年12月31日
资产（元）	562,020,069.32	413,262,114.29
负债（元）	186,993,908.24	141,003,956.76
股东权益（元）	375,026,161.08	272,258,157.53
经营业绩	2020年1-9月	2019年
营业收入（元）	438,815,692.99	569,784,253.50
利润总额（元）	120,087,335.17	88,497,097.92
净利润（元）	102,768,003.55	76,248,071.28

注：上述财务报表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表

了标准无保留意见，审计报告号为天职业字[2020]40277号。

4. 公司主要税种税率

公司执行最新企业会计准则，主要税种税率如下：

税目	计税依据	本期适用税（费）率（%）
增值税	应税产品销售收入	13.00
城市维护建设税	实缴流转税税额	5.00
教育费附加	实缴流转税税额	3.00
地方教育费附加	实缴流转税税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	15.00

（三）委托人与被评估单位关系

委托人北新集团建材股份有限公司是被评估单位北新禹王防水科技（安徽）有限公司控股母公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据《中共北新集团建材股份有限公司委员会会议纪要》（〔2021〕2号），北新集团建材股份有限公司拟收购北新禹王防水科技（安徽）有限公司股权，本次评估目的即对该经济行为所涉及的北新禹王防水科技（安徽）有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

1. 评估对象与评估范围。

根据本次评估目的，评估对象是北新禹王防水科技（安徽）有限公司的股东全部权益价值。评估范围是北新禹王防水科技（安徽）有限公司的全部资产及相
北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

关负债。

2. 委托评估的资产类型、账面金额。

本次评估的资产总额562,020,069.32元，其中：流动资产486,510,787.39元，非流动资产75,509,281.93元；负债总额186,993,908.24元，其中：流动负债186,772,041.85元，非流动负债221,866.39元，股东权益375,026,161.08元。详见下表：

2020年9月30日资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2020年9月30日	项 目	2020年9月30日
流动资产：	——	流动负债：	——
货币资金	272,005.71	短期借款	
应收票据		衍生金融负债	
应收账款	270,491,912.36	应付票据	
应收款项融资	12,635,255.00	应付账款	82,141,937.57
预付款项	127,724,793.19	预收款项	
△应收保费		☆合同负债	7,181,337.23
△应收分保账款		△卖出回购金融资产款	
△应收分保准备金		△应付手续费及佣金	
其他应收款	40,381,002.23	应付职工薪酬	
△买入返售金融资产		其中：应付工资	
存货	34,978,942.77	应付福利费	
其中：原材料		#其中：职工奖励及福利基金	
库存商品（产成品）		应交税费	9,212,421.79
☆合同资产		其中：应交税金	
持有待售资产		其他应付款	87,946,395.64
一年内到期的非流动资产		△应付分保账款	
其他流动资产	26,876.13	△代理买卖证券款	
流动资产合计	486,510,787.39	△代理承销证券款	
非流动资产：		持有待售负债	
△发放贷款及垫款		一年内到期的非流动负债	289,949.62
☆债权投资		其他流动负债	
可供出售金融资产		流动负债合计	186,772,041.85
☆其他债权投资		非流动负债：	
投资性房地产		租赁负债	221,866.39
固定资产原价	63,538,765.93	长期应付款	
减：累计折旧	14,863,862.02	长期应付职工薪酬	
固定资产净值	48,674,903.91	预计负债	
减：固定资产减值准备		递延收益	
固定资产净额	48,674,903.91	递延所得税负债	
在建工程	14,526,502.72	其他非流动负债	

北新集团建材股份有限公司拟收购北新禹王
防水科技（安徽）有限公司股权所涉及的其股东全部权益价值资产评估报告

生产性生物资产		其中：特准储备基金	
油气资产		非流动负债合计	221,866.39
使用权资产	476,400.40	负 债 合 计	186,993,908.24
无形资产	7,576,986.41	所有者权益（或股东权益）：	
开发支出		实收资本（或股本）	50,000,000.00
商誉		国有资本	
长期待摊费用	546,486.75	其中：国有法人资本	35,000,000.00
递延所得税资产	1,194,245.74	集体资本	
其他非流动资产	2,513,756.00	民营资本	15,000,000.00
其中：特准储备物资		其中： 个人资本	
非流动资产合计	75,509,281.93	外商资本	
		#减：已归还投资	
		实收资本（或股本）净额	
		盈余公积	7,650,933.47
		其中：法定公积金	7,650,933.47
		未分配利润	317,375,227.61
		归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	375,026,161.08
		*少数股东权益	
		所有者权益（或股东权益）合计	375,026,161.08
资 产 总 计	562,020,069.32	负债和所有者权益（或股东权益）总计	562,020,069.32

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见审计报告，审计报告号为天职业字[2020]40277号。

（二）实物资产的分布情况及特点

评估范围内的实物资产主要为存货、房屋建筑物、设备类资产、在建工程。

存货资产分布于企业生产厂房及库房。房屋建筑物类、设备类资产、在建工程分布于企业厂区。

实物资产的主要特点为：

1、存货

存货包括原材料、在库周转材料、在产品和产成品。

原材料242项，主要包括沥青、长纤聚酯布、胶粉等，用于防水材料的生产。企业的原材料生产用量大、周转速度快，无残损、无用原材料。

在库周转材料126项，主要包括减速机、阀门、挤压轴等，在库周转材料状况良好。

在产品共14项，主要为生产高分子材料的片材。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

产成品198项，全部为企业防水材料及其配套产品，正常销售。

2、房屋建筑物

房屋18项，房屋建筑物按功能可划分为生产类用房和办公类房，生产类用房包括1-4号厂房、锅炉房和危险品库房等，办公类用房主要包括办公楼、科研楼、研发楼，合计建筑面积35,749.92m²。

生产用房屋建筑物主要为生产防水材料的车间厂房、仓库等。其中：车间厂房多为双跨双坡式钢结构厂房，独立柱基础，钢屋架、薄腹钢梁、单层彩板屋面，砼整体地面；办公房为多层框架结构，室内乳胶漆墙面、外墙面砖，楼地面普通地砖。以上各项房屋建筑物满足功能生产及办公要求的水、电、气、讯、消防等，配套设施完善。

构筑物10项，构筑物主要为厂区道路、围墙等。道路为砼路面，围墙主要为砖砌的普通围墙，其临街面采用隔栅式不锈钢栏杆等材料进行了普通装修。

危险品库房、北门卫、东门卫、卷材车间办公室、涂料车间更衣室尚未办理房产证，未涉及抵押等他项权利事项，其他房屋均已办理不动产权证书。房、地的权属主体一致均为北新禹王防水科技（安徽）有限公司。

3、设备类资产

本次设备类资产包括机器设备、电子设备。

机器设备属于建筑防水材料相关生产、研发、检验设备，共计119项，147台套。主体生产线购建于2016—2020年期间。主要包括6条防水卷材生产线和4条涂料生产线。6条防水卷材生产线设计产能年产防水卷材6000万平米，4条涂料生产线设计产能年产涂料5.71万吨。截止评估基准日机器设备处于正常使用状态，其维护、保养良好，运行正常。

电子设备分别为电脑、空调、打印机等办公设备，共计161项，1266台。其主要购建于2016—2020年期间，均在用，其中购置时间较长的办公电脑性能有所下降。

4、在建工程

在建工程共2项，分别为沥青储罐工程和二期建设工程项目，其中沥青储罐共6座，钢制材质、拱顶固定罐、直径21m、高16m、储存容积5000m³/座。该两项

工程均于2019年4月份开工，沥青储罐工程截至基准日已进入工程收尾阶段，于2020年10月份完工，二期建设工程项目由于设计变更，于2019年12月停工。

（三）企业申报的、账面记录或者未记录的无形资产情况。

1、企业申报的账面记录的无形资产

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权。

（1）土地使用权

本次评估的土地，为北新禹王防水科技（安徽）有限公司合法拥有的、位于全椒县十谭产业园新城大道066号的两宗工业用地。登记情况如下表：

待估宗地登记情况一览表

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
皖（2016）全椒县不动产第 0007435 号	全椒县十谭产业园新城大道 066 号	2015/9/4	出让	工业用地	50	六通一平	66,624.84
皖（2020）全椒县不动产第 0000237 号	全椒县襄河镇新城大道 066 号	2019/9/9	出让	工业用地	50	六通一平	19,331.00

待估宗地以出让式取得，其所有权属于国家，使用权属于北新禹王防水科技（安徽）有限公司；以上土地在评估基准日未设定抵押等他项权利。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

企业申报账面未记录的无形资产为专利，共计12项，专利均为自主研发，其中包括：实用新型专利10项，发明专利申请尚未授权2项。以上专利均在企业生产经营中使用并发挥作用，正常缴纳年费处于保护期内。证载权利人均为公司原用名：安徽禹王防水建材有限公司，至评估基准日尚未变更。专利基本情况如下：

专利基本情况一览表

序号	专利名称	专利号	专利申请日	授权公告日	专利类型
1	一种防水卷材金属压条收口装置	ZL 2018 21208865.7	2018.07.28	2019.03.19	实用新型
2	一种防水卷材冷却装置	ZL 2018 21208868.0	2018.07.28	2019.04.30	实用新型
3	一种防水卷材生产用涂油装置	ZL 2018 21208866.1	2018.07.28	2019.03.29	实用新型
4	一种防水卷材应力消除结构	ZL 2018 21208864.2	2018.07.28	2019.03.29	实用新型
5	一种复合防水卷材搭接结构	ZL 2018 21208863.8	2018.07.28	2019.03.29	实用新型
6	一种改性沥青防水卷材定位夹具	ZL 2018 21208862.3	2018.07.28	2019.03.29	实用新型
7	一种高分子防水卷材覆膜冷却装置	ZL 2018 21208856.8	2018.07.28	2019.04.30	实用新型
8	一种高分子自粘胶膜防水卷材收卷装置	ZL 2018 21208867.6	2018.07.28	2019.03.29	实用新型
9	一种加强高分子防水卷材铺设装置	ZL 2018 21208855.3	2018.07.28	2019.03.19	实用新型
10	一种耐振抗变形防水卷材覆膜装置	ZL 2018 21208835.6	2018.07.28	2019.04.30	实用新型

北新集团建材股份有限公司拟收购北新禹王
防水科技（安徽）有限公司股权所涉及的其股东全部权益价值资产评估报告

序号	专利名称	专利号	专利申请日	授权公告日	专利类型
11	一种加强型反应粘交叉膜湿铺高分子防水卷材	201810850193.8	2018.07.28	受理中	发明专利
12	一种无胎自粘聚合物改性沥青防水卷材	201810850192.3	2018.07.28	受理中	发明专利

专利的法律状态：以上专利不涉及法律诉讼，在评估基准日时也不存在抵押、质押等情况。

（四）企业拥有的表外资产情况

本次评估范围内无表外资产。

（五）引用其他机构出具报告的情况

本次评估过程中没有利用其他评估机构的工作成果。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日为 2020 年 9 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《中共北新集团建材股份有限公司委员会会议纪要》（（2021）2号）。

（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日中华人民共和国第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》2017年4月21日财政部令第86号公布，根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
10. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，1991年）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；
14. 《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）；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；
16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
17. 《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
18. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
19. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
20. 《城镇土地估价规程》（GB T 18508-2014）；
21. 《企业会计准则》（中华人民共和国财政部令第76号）；
22. 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〔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——资产评估方法》（中评协〔2019〕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——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；
12. 《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42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. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）。

（四）产权依据

1. 不动产权证；
2. 被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

1. 关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标〔2003〕206号；
2. 关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）；
3. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》；
5. 评估基准日银行贷款利率；
6. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
7. 企业提供的审计报告；
8. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；
9. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
11. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
12. WIND 资讯系统提供的相关行业统计数据；
13. 被评估单位提供的其它评估相关资料；
14. 《安徽省建筑工程计价定额 2018》；
15. 《安徽省装饰装修工程计价定额 2018》；
16. 《安徽省安装工程计价定额 2018》；
17. 2016 年《全椒县城区土地定级及基准地价更新成果报告》；

18. 中国土地市场网土地出让结果公告信息；

19. 地价监测网地价监测信息。

（六）其他参考依据

1. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司出具的天职业字[2020]40277 号审计报告；

2. 被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

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，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。选择理由如下：

由于目前难以找到可比交易案例，故本次评估不宜采用市场法。

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。北新禹王防水科技（安徽）有限公司具备采用资产基础法评估的条件，因此采用资产基础法评估

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价

值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。被评估企业未来收益可以预测，风险可以计量，具备采用收益法评估的条件，本次评估采用收益法进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款融资、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。

评估人员根据被评估单位提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并按照被评估单位提供的银行账号进行了函证，根据函证回函和提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实，存款核实结果与申报资料相符，未发现需评估调整的事项。涉及的未达款项，公司财务人员编写了相应的银行存款余额调节表。在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，以核实后账面值作为评估价值。

（2）应收款项融资

评估人员通过查阅有关会计凭证，对其票据的形成背景、票据性质、票面金额、出票人和承兑人、出票时间和到期日、是否带息等进行了核实，确认应收款项融资为企业正常业务交易中取得的6至12个月期限的无息未到期银行承兑汇票。对于银行承兑汇票，以核实后的账面值作为评估值。

（3）应收账款

对大额应收款项，评估人员查阅了有关交易事项的业务合同、会计凭证和相关财务账簿，向企业财务部门查询了较长账龄款项形成的原因、有关客户与企业的业务关系及历史清欠情况，同时进行了函证；对一般应收款项，评估人员主要根据企业申报，通过抽查会计凭证，核实了各款项的结算对象、业务内容、发生时间及账面金额；根据清查的情况，与企业同一时点的财务审计报告进行核对，如有差异则查明原因，使应收账款申报明细表上反映的有关信息准确完整、账表相符。在以上清查核实的基础上，评估人员参考审计计提坏账准备的方法对应收账款计提评估风险损失，出于谨慎考虑对关联方也考虑风险损失，以核实后的账

面余额扣减估计的风险损失额作为评估值。

（4）预付账款

对预付账款，评估人员核对了账簿记录、有关原始凭证、业务合同和发生时间、金额、款项性质等，同时，对大额款项进行了函证，确认各交易事项真实、形成时间距基准日较近、付款金额核算无误、且未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同按时提供货物或劳务等情况。评估人员在核实其价值构成的基础上，按照资产评估相关法规及规范的要求，根据所能收回的相应资产或权利价值确定评估值。

（5）其他应收款

对大额其他应收款项，评估人员查阅了有关交易事项的业务合同、会计凭证和相关财务账簿，向企业财务部门查询了较长账龄款项形成的原因、有关客户与企业的业务关系及历史清欠情况，同时进行了函证；对一般应收款项，评估人员主要根据企业申报，通过抽查会计凭证，核对了各款项的结算对象、业务内容、发生时间及账面金额；根据清查的情况，与企业同一时点的财务审计报告进行核对，如有差异则查明原因，使其他应收款申报明细表上反映的有关信息准确完整、账表相符。在以上清查核实的基础上，评估人员参考审计计提坏账准备的方法对其他应收款计提评估风险损失，出于谨慎考虑对关联方也考虑风险损失，以核实后的账面余额扣减估计的风险损失额作为评估值。

（6）存货

存货包括原材料、在库周转材料、在产品和产成品。

1) 原材料

评估人员通过现场查看仓储保管情况，了解仓库保管制度及定期盘点制度，抽查盘点实际库存等方法验证其账面数量的真实性和存货质量及周转情况。企业的原材料生产用量大、周转速度快，无残损、无用原材料。

在核实账、表、实物数量相符的基础上，评估人员根据调查情况和企业提供的资料分析其账面值的构成及购进时间。原材料账面值中包含进货成本、运杂费等，且购置时间均为近期发生，其账面值与评估基准日的市场价格接近，按核实后账面值确定评估值。对于评估基准日价格变化较大的原材料，按评估基准日市

场购置价确定评估值。

2) 在库周转材料

评估人员通过现场查看仓储保管情况，了解仓库保管制度及定期盘点制度，抽查盘点实际库存等方法验证其账面数量的真实性和存货质量及周转情况。在核实账、表、实物数量相符的基础上，评估人员根据调查情况和企业提供的资料分析其账面值的构成及购进时间。在库周转材料账面值中包含进货成本、运杂费等，且购置时间均为近期发生，其账面值与评估基准日的市场价格接近，按核实后账面值确定评估值。

3) 在成品

评估人员通过现场查看仓储保管情况，了解仓库保管制度及定期盘点制度，抽查盘点实际库存等方法验证其账面数量的真实性和存货质量及周转情况。企业的在产品正常流转，本次以其账面值作为评估值。

4) 产成品

评估人员对产成品进行了抽盘，以核实产成品的数量和品质，同时对产成品的市场背景进行调查，了解产成品的适销情况，在此基础上对产成品进行评估。

对正常销售的产成品，按照不含税销售价格减去销售费用、税金及附加、所得税和适当的利润确定评估值，计算公式：

产成品评估值=不含税销售单价×实际数量×(1-销售费用率-税金及附加费率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

其中：不含税售价，根据企业提供的相关产品销售价目表，结合近期的销售发票及合同，确定在评估基准日可实现的不含税销售单价；

销售费用率按销售费用与主营业务收入的比例平均计算；

销售税金及附加费率=销售税金及附加÷销售收入×100%

营业利润率=主营业务利润/主营业务收入

所得税率按企业实际执行的税率计算；

r：根据调查的产成品评估基准日及基准日后实现销售情况确定，对于畅销产品r=0, 对于一般销售产品r=50%，对于勉强可销售的产品r=100%。

对滞销、积压、降价销售产品，在对其形成的原因和目前状态进行核实的基

础上，以可变现价值确定评估值。

（7）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税，评估人员核对查阅了有关交易事项的业务合同、会计凭证和相关财务账簿，抽取相关凭证，对账面进行核实，以核实后的账面值作为评估值。

2. 非流动资产

（1）房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质，采用成本法进行评估。

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。其基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物的评估，凡企业提供了房屋建筑物工程竣工决算资料的，就根据建筑工程竣工决算资料确定建筑物工程量；对企业无法提供房屋建筑物工程竣工决算资料的，就根据企业提供的相关技术资料以及现场勘察情况，参考相应建筑物的工程量指标，重新编制确定建筑物工程量。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净值。

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净值。

1) 重置全价的确定

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。即：

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{前期及其他工程费} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

① 建安工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、给排水、电气工程的总价，本次根据房屋建筑物的竣工结算资料、竣工图纸和现场勘察了解的工程技术状况，按《安徽省建筑工程计价定额2018》、《安徽省装饰装修工程计价定额2018》、《安徽省安

装工程计价定额2018》的计价体系，结合评估基准日当地建筑材料的市场价格及有关工程的其他计价标准，分析、测算其建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用，由建设项目所必要、正常的费用和建设项目按程序报建时需交纳的地方行政事业性费用组成。包括建设单位管理费、工程监理费等期间费用及勘察设计费、环境评价费、招投标代理服务费、项目可研费等前期费用。各项费用根据国家和地方现行相关法规、政策所规定的费率标准及计费方法，经计算后确定。

③资金成本的确定

资金成本系在正常建设工期内建设工程所占用资金的筹资成本，即贷款利息，贷款利率按照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的市场利率LPR计算，本次考虑建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按下式确定：

资金成本=（建安工程造价+期间费用）×贷款利率×合理工期×50%+前期费用×贷款利率×合理工期

上式中：合理工期，根据企业现有固定资产规模，考虑场地及施工条件、工程复杂程度等因素，按其建设项目所必要的建设工期确定。

④可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

建安综合造价可抵扣增值税=建安综合含税造价/1.09×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费用及其他费用率（不含建设单位管理费）/1.06×6%。

2) 成新率的确定

以现场勘察结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和现场勘察法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

①年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期经计算确定；经济耐用年限根据房屋

的结构形式、使用环境按有关规定确定。

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济耐用年限}) \times 100\%$$

②现场勘察成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的结构、装修、设备三部分的分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

$$\text{现场勘察成新率} = \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S + \text{设备部分成新率} \times B$$

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备权重系数。

③综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘察成新率的权重分别取40%和60%，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(2) 设备

对于设备主要采用成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

$$\text{计算公式：评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

根据国家有关税收政策，企业购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此，本次设备类资产的重置全价中的设备购置价不含增值税。

1) 重置全价的确定

①机器设备重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装工程费} + \text{建设管理费（针对大型设备）} + \text{资金成本} - \text{可抵扣的增值税}$$

A、设备购置价

主要设备通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格获得。

B、运杂费

由设备生产厂家承担运杂费，设备送至购置单位使用地点的不计运杂费，否则单独计算运杂费。

C、安装调试费

不需要安装的设备安装费取0，对于设备报价中包含安装费的设备安装费取0，设备报价中不含安装费的设备按设备购置价的一定比例计取安装费。

D、基础费

主要设备基本位于厂房内，房屋建筑物中已经考虑了基础费，本次设备评估不再单独计算基础费。

E、建设管理费

根据财建[2016]504号-关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知计取。对于无需安装或简易安装或安装周期较短的设备不进行计取。

F、资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设（房屋、建筑物、其他设备等）运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，贷款利率按评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的市场利率LPR计算，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（含税设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+建设管理费）×贷款利率×合理工期×1/2

F、设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”、“财税〔2016〕36号”、“财税〔2018〕32号”、“财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号”文件及相关地方、行业计价依据调整文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+运杂费/1.09×9%+安装工程费/1.09×9%

②电子设备重置全价的确定

重置全价=不含税购置价

重置全价=不含税购置价

根据当地市场信息及《中关村在线》，《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格。

2) 成新率的确定

①机器设备成新率的确定

对一般机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对于设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场查看，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的经济寿命年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，使用年限成新率权重40%，现场勘察成新率权重60%。

②电子设备成新率的确定

对一般电子设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对于大型电子设备，通过对设备使用状况的现场查看，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，并考虑有关各类设备的经济寿命年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，使用年限成新率权重40%，现场勘察成新率权重60%。

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

（3）在建工程-土建工程

在建工程-土建工程主要为其新型化工建材改扩建项目，工程原设计方案为建设丙类仓库一座。工程于2019年4月份开工，至2019年底，基础部分已完工，基础以上部分尚未开建，之后由于管理层未决定建车间还是仓库，工程一直处于停工状态。

经与企业核实，无论建车间还是仓库，均可在已建成基础上修建，且在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，经核实，账面值均为与投资项目有关的必要建设成本，账面价值中不含有不合理费，因此，本次在已核实后的在建工程账面值的基础上考虑投入资金的资本化利息作为评估值。

（4）在建工程-设备安装工程

工程于2019年4月份开工，预计2020年10月完工，在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，且经核实，账面值均为与投资项目有关的必要建设成本，账面价值中不含有不合理费，因此，本次在已核实后的在建工程账面值的基础上考虑投入资金的资本化利息作为评估值。

（5）无形资产

本次评估范围内的无形资产包括土地使用权和专利权。

1) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估主要选择了基准地价系数修正法、市场比较法。

A、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代原则，根据宗地实际的区域条件和个别条件，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，据此修正计算后得出估价对象的评估价格。其基本评估公式为：

$$PJ=P \times R \times D \times (1+K) \times Y+F$$

上式中：

PJ——基准地价系数修正法评估地价

P——待估宗地适用基准地价

F——开发程度差异修正值

R——容积率修正系数

D——期日修正系数

K——区位因素和个别因素修正率

Y——土地使用年期修正系数

B、市场比较法

市场比较法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似宗地加以比较，依照这些已经成交的宗地价格，通过多项因素的修正而得出待估宗地价格的一种估价方法。

市场比较法估计算公式为：

宗地价格=交易案例宗地成交价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数
×交易因素修正系数

对以上两种估价方法的测算结果进行综合分析，最终采用市场比较法评估结果作为土地的评估结果。

2) 专利权

本次评估从收益途径进行评估，采用收益法。

收益法的技术思路是预测使用专利技术项目生产的产品未来年期的销售收入，分析该技术对收入的贡献程度，确定适当的收入分成率，计算该技术的未来收益状况，同时分析该类技术的经济使用年限，据以确定技术的未来收益年限，再用适当的折现率折现计算评估值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{\eta \times R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P=专利技术评估值；

R_i=销售收入；

η=销售收入分成率；

n =收益计算年限；

r =折现率；

i =序列年值。

（6）长期待摊费用

长期待摊费用反映的是购入导热油的摊余价值，评估人员收集了购置合同及发票，认为入账正确，摊销合理，以核实后的账面值作为评估值。

（7）使用权资产

使用权资产反映的是企业租赁的房屋建筑物在租赁期内的租赁费。按照 2019 年 1 月 1 日执行的《企业会计准则第 21 号——租赁》，企业签订租赁合同后，需要确认租赁期内使用权资产和租赁负债，并计提折旧。本科目反映的是剩余租赁期内的租赁权资产。评估人员收集了相关合同，认为入账合理，折旧计提准确，以核实后的账面值作为评估值。

（8）递延所得税资产

递延所得税资产核算的是根据税法企业已缴纳，而根据企业会计准则需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。本次递延所得税资产为会计师在审计调整企业应收款项坏账准备计提数时，计算得出的因暂时影响企业应纳所得税额而形成的可抵扣未来期间的所得税金额。

对递延所得税资产，在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值

（9）其他非流动资产

评估人员核对了账簿记录、有关原始凭证、业务合同和发生时间、金额、款项性质等，同时，对大额款项进行了函证，确认各交易事项真实、形成时间距基准日较近、付款金额核算无误、且未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同按时提供货物或劳务等情况。评估人员在核实其价值构成的基础上，按照资产评估相关法规及规范的要求，根据所能收回的相应资产或权利价值确定评估值。

3. 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

（三）收益法简介

本次评估所采用收益法，系通过资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

本次评估采用收益法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现模型。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

本次评估的基本思路是以经审计的财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

有息负债：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款、应付债券和长期应付款等。

溢余资产：指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业主营业务收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

1. 评估模型与基本公式

经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r(1+r)^n}$$

其中：P ——评估基准日的企业经营性资产价值

F_i ——企业未来第*i*年预期自由现金流量

F_n ——永续期预期自由现金流量

r ——折现率

t ——收益期计算年

n ——预测期

2. 折现率的确定

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本加权平均成本（WACC）确定折现率 R。

资本加权平均成本（WACC）的计算公式为：

$$R = [E / (E + D)] \times Re + [D / (E + D)] \times Rd \times (1 - T)$$

式中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Re：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）计算；

Rd：债务资本成本，按有息债务利率计算；

T：被评估单位的所得税率。

其中：权益资本成本计算公式为：

$$Re = Rf + \beta (Rm - Rf) + Rs$$

式中：Rf：目前的无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

$(Rm - Rf)$ ：市场风险溢价；

Rs：企业特定风险调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本评估机构首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风

险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2020 年 10 月 26 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2020 年 11 月 1 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6. 假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

7. 假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

8. 资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

9. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

10. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

11. 假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化。

12. 假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

13. 假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化。

14. 在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

15. 假设收益法评估中每年的现金流均匀流入流出。

16. 不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

十、评估结论

截止评估基准日 2020 年 9 月 30 日，对北新禹王防水科技（安徽）有限公司的股东全部权益评估结果如下：

（一）资产基础法评估结果

在持续经营前提下，在评估基准日 2020 年 9 月 30 日北新禹王防水科技（安徽）有限公司总资产账面价值为 56,202.01 万元，评估价值为 60,772.45 万元，增值额

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

为4,570.44万元，增值率为8.13%；总负债账面价值为18,699.39万元，评估价值为18,699.39万元，评估无增减变化；净资产账面价值为37,502.62万元，评估价值为42,073.06万元，增值额为4,570.44万元，增值率为12.19%。各类资产及负债的评估结果见下表：

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（减）值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	48,651.08	49,060.96	409.88	0.84
非流动资产	7,550.93	11,711.49	4,160.56	55.10
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	4,867.49	6,674.76	1,807.27	37.13
在建工程	1,452.65	1,483.76	31.11	2.14
油气资产	0.00	0.00	0.00	
使用权资产	47.64	47.64	0.00	0.00
无形资产	757.70	3,079.88	2,322.18	306.48
其中：土地使用权	757.70	1,121.29	363.59	47.99
其他非流动资产	425.45	425.45	0.00	0.00
资产总计	56,202.01	60,772.45	4,570.44	8.13
流动负债	18,677.20	18,677.20	0.00	0.00
非流动负债	22.19	22.19	0.00	0.00
负债总计	18,699.39	18,699.39	0.00	0.00
净资产	37,502.62	42,073.06	4,570.44	12.19

（二）收益法评估结果

在评估基准日2020年9月30日持续经营的前提下，北新禹王防水科技（安徽）有限公司净资产账面价值为37,502.62万元，收益法评估股东全部权益价值为93,337.00万元，评估结果较其账面净资产增值55,834.38万元、增值率148.88%。

（三）评估结论的确定

资产基础法评估值与收益法评估值相差51,263.94万元，差异率121.85%。

差异原因分析

（1）资产基础法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，是从资产重置角度评估资产价值。

（2）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，被评估企业近年经营稳定，效益良好，利润呈现增长的良好趋势，因此评估值较资产基础法有差异。

由于被评估企业近年经营稳定，效益良好，利润呈现增长的良好趋势，资产基础法的评估结果无法体现营销渠道、管理水平等不可确指的无形资产的价值，因此我们认为收益法评估结论更能真实体现北新禹王防水科技（安徽）有限公司的股东全部权益价值。

在综合考虑了不同评估方法和价值结论合理性的基础上，以收益法的评估结论作为北新禹王防水科技（安徽）有限公司股东全部权益的评估值，评估值为人民币93,337.00万元。

上述评估结论未考虑具有控股权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 房屋建筑物中危险品库房、北门卫、东门卫等共计 259.84 平方米尚未办理房屋所有权证书，本次评估中未办证房产面积来源于竣工图，被评估单位承诺未办理房屋所有权证的房产归属其所有，不存在任何产权纠纷及相关债务。本评估报告是在假设这部分房屋建筑物不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

2. 12 项实用新型专利证载权利人均为公司原用名：安徽禹王防水建材有限公司，至评估基准日尚未变更。

（二）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. 评估基准日期后事项系评估基准日至资产评估报告日之间发生的重大事项；
2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（三）需要说明的其他问题

1. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：

（1）本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

（2）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

（3）本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

（4）本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2021年9月29日止。

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

3. 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。

4. 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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本项目资产评估报告日为二〇二一年一月二十二日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师:

签名并盖章



资产评估师:

签名并盖章



中国·北京市

二〇二一年一月二十二日

附 件

- （一）与评估目的相对应的经济行为文件；
- （二）被评估单位专项审计报告；
- （三）委托人和被评估单位法人营业执照；
- （四）评估对象涉及的主要权属证明资料；
- （五）委托人和被评估单位的承诺函；
- （六）签名资产评估师的承诺函；
- （七）资产评估机构备案文件；
- （八）资产评估机构法人营业执照副本；
- （九）负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- （十）资产评估委托合同；
- （十一）资产评估结果汇总表和明细表。