

本资产评估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
拟收购盘锦禹王橡胶制品有限公司股权
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01-046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： 1111020080202100136

资产评估报告名称： 北新集团建材股份有限公司拟收购盘锦禹王橡胶制品有限公司股权所涉及的其股东全部权益价值资产评估项目

资产评估报告文号： 北方亚事评报字[2021]第01-046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.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程 and 情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、资产评估报告使用限制说明.....	24
十三、资产评估报告日.....	24
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	25
附 件.....	26

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 拟收购盘锦禹王橡胶制品有限公司股权 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01-046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，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盘锦禹王橡胶制品有限公司股权项目涉及的盘锦禹王橡胶制品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盘锦禹王橡胶制品有限公司股权，为此对盘锦禹王橡胶制品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：评估对象为盘锦禹王橡胶制品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负债。具体包括：流动资产、非流动资产（固定资产、递延所得税资产）、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进行评估。

六、评估结论：

在持续经营前提下，评估基准日 2020 年 9 月 30 日盘锦禹王橡胶制品有限公司总资产账面价值为 329.64 万元，评估价值为 334.18 万元，增值额为 4.54 万元，增值率为 1.38%；总负债账面价值为 230.58 万元，评估价值为 230.58 万元，评估

无增减变化；净资产账面价值为 99.06 万元，评估价值为 103.60 万元，增值额为 4.54 万元，增值率为 4.59%

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：

盘锦禹王橡胶制品有限公司由北新集团建材股份有限公司和自然人柳志国共同出资组建，北新集团建材股份有限公司认缴出资 3500 万元人民币，股权占比 70%；自然人柳志国认缴出资 1500 万元人民币，股权占比 30%。截止评估基准日时点股东均未实缴出资。

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 拟收购盘锦禹王橡胶制品有限公司股权 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01-046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，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盘锦禹王橡胶制品有限公司股权项目涉及的盘锦禹王橡胶制品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，被评估单位为盘锦禹王橡胶制品有限公司。

（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：盘锦禹王橡胶制品有限公司

注册资本：5000 万元人民币

统一社会信用代码：91211103MA0XYMU11D

营业期限：2018-07-31 至 2038-07-30

注册地址：辽宁省盘锦市兴隆台区经一路东、兴油街南、经一支路西、纬二路北石化工业园内

成立日期：2018-07-31

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：丁尚华

经营范围：橡胶制品、塑料制品制造、销售；再生资源回收、加工（不含固体废物、危险废物、报废汽车等须经相关部门批准的项目）；机械设设备、化工产品（易燃易爆及危险化学品除外）销售；（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

2018年，盘锦禹王橡胶制品有限公司由自然人柳志国和邵金华共同出资组建，自然人柳志国认缴出资4500万元人民币，股权占比90%；自然人邵金华认缴出资500万元人民币，股权占比10%。股东实际缴纳出资为0元。

2019年被北新集团建材股份有限公司收购，其中70%的股权由北新集团建材股份有限公司认缴，30%的股权由柳志国持有。截止评估基准日时点股东均未实缴出资。

截至评估基准日股权结构如下表：

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

3. 近年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2020年9月30日	2019年12月31日
资产（元）	3,296,389.39	2,553,668.62
负债（元）	2,305,768.52	1,965,066.30
股东权益（元）	990,620.87	588,602.32
经营业绩	2020年1-9月	2019年
营业收入（元）	6,354,018.17	7,096,973.20
利润总额（元）	424,625.46	404,304.50
净利润（元）	402,018.55	384,089.27

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]40275号。

4. 主要税种及税率

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
城市维护建设税	实缴流转税税额	7
教育费附加	实缴流转税税额	3

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

北新集团建材股份有限公司拟收购盘锦禹王
橡胶制品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

税目	计税依据	本期适用税（费）率（%）
地方教育费附加	实缴流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	5

（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盘锦禹王橡胶制品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盘锦禹王橡胶制品有限公司股权，本次评估目的即对该经济行为所涉及的盘锦禹王橡胶制品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，评估对象是盘锦禹王橡胶制品有限公司的股东全部权益价值。评估范围是盘锦禹王橡胶制品有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额3,296,389.39元，其中：流动资产1,816,419.76元，非流动资产1,479,969.63元；负债总额2,305,768.52元，其中：流动负债2,305,768.52元，非流动负债0.00元，股东权益990,620.87元。详细见下表：

北新集团建材股份有限公司拟收购盘锦禹王
橡胶制品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

2020年9月30日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
流动资产合计	1,816,419.76	流动负债合计	2,305,768.52
货币资金	190,750.36	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	877,524.12	应付账款	2,229,853.18
应收款项融资		合同负债	
预付款项		应付职工薪酬	
应收利息		应交税费	69,034.65
应收股利		应付利息	
其他应收款	201,524.43	应付股利	
存货	546,620.85	其他应付款	6,880.69
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	
其他流动资产		其他流动负债	
非流动资产合计	1,479,969.63	非流动负债合计	
可供出售金融资产			
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	1,478,338.06	预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		负债总计	2,305,768.52
生产性生物资产		实收资本	
油气资产		其他权益工具	
无形资产		其中：优先股	
开发支出		资本公积	
使用权资产		盈余公积	56,777.17
长期待摊费用		未分配利润	933,843.70
递延所得税资产	1,631.57		
其他非流动资产		所有者权益合计	990,620.87
资产总计	3,296,389.39	负债及所有者权益合计	3,296,389.39

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]40275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、设备类资产。

存货资产分布于企业生产厂房及库房，设备类资产分布于企业厂房。企业生产所占用的厂房属于北新禹王防水科技集团有限公司所有。

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、产成品。

原材料5项，主要包括24目胶粉、滑石粉等用于胶粉生产的原材料。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30项，主要包括摆线针式减速机针套、磨盘、轴座等，在库周转材料状况良好。

产成品6项，包括三种规格的胶粉、钢丝、胶口。正常销售。

2、设备类资产

本次设备类资产包括机器设备。

机器设备属于胶粉相关的生产设备，共计11项，12台套，购建于2018—2019年期间，主要包括磨粉机、破胶机、粉碎机等，截止评估基准日，输送机、粉碎机及破胶机处于闲置状态，其余设备处于正常使用状态，维护、保养良好，机器设备均可正常运行。

（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

无。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

无。

（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）；
6. 《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；
7. 《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）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，1991 年）；
9. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
15. 《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 2020 年第 39 号）；
16. 《企业会计准则》（中华人民共和国财政部令第 76 号）；
17. 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——机器设备》中评协〔2017〕39号；
10. 《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
12. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
14. 《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. 设备购置发票；
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. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估基准日银行贷款利率；
3. 企业提供的财务报表、审计报告；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
6. 被评估单位提供的其它评估相关资料；

（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〔2020〕40275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。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。

盘锦禹王橡胶制品有限公司生产的产品为胶粉，胶粉是沥青卷材生产过程中的添加材料，盘锦禹王橡胶制品有限公司生产的胶粉供应给关联方北新禹王防水科技集团有限公司，盘锦禹王橡胶制品有限公司目前占用的生产场地及房屋为北新禹王防水科技集团有限公司所有，评估基准日时点双方未签订土地及房屋租赁协议，盘锦禹王橡胶制品有限公司也未向北新禹王防水科技集团有限公司支付土地及房屋租金。目前盘锦禹王橡胶制品有限公司的生产经营由北新禹王防水科技集团有限公司的管理层负责管理，盘锦禹王橡胶制品有限公司也未承担管理人员薪酬。收益法评估企业价值的应用前提是目标企业的未来收益能够合理的预测，企业未来收益的风险可以客观的进行估算，也就是说目标企业的未来收益和风险能合理的予以量化；企业的生产经营管理、生产经营场地是其重要生产经营要素，目前盘锦禹王橡胶制品有限公司占用北新禹王防水科技集团有限公司土地及房屋未签订租赁协议且未支付租金，未明确北新禹王防水科技集团有限公司代为管理

企业应承担的管理费用，也就是说企业未来经营的成本难以预测，因此无法采用收益法评估。

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。对于盘锦禹王橡胶制品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。

（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、其他应收款、存货。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。

对于银行存款，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，存款核实结果与企业申报资料相符，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。

（3）其他应收款

对大额其他应收款，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；对一般其他应收款，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。

（4）存货

存货包括原材料、在库周转材料和产成品。

①原材料、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。原材料、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。

②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率平均计算；

税金及附加费率=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。

2. 非流动资产

(1) 设备

对于设备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。

计算公式：评估值=重置全价×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

机器设备重置全价的确定

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

①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。

②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。

③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。

④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计取建设单位管理费。

⑤资金成本

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

⑥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) 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%。

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

（2）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。

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。

八、评估程序实施过程 and 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19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 6 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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

经采用资产基础法评估，在持续经营前提下，评估基准日 2020 年 9 月 30 日盘锦禹王橡胶制品有限公司总资产账面价值为 329.64 万元，评估价值为 334.18 万元，增值额为 4.54 万元，增值率为 1.38%；总负债账面价值为 230.58 万元，评估价值为 230.58 万元，评估无增减变化；净资产账面价值为 99.06 万元，评估价值为 103.60 万元，增值额为 4.54 万元，增值率为 4.59%。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	1	181.64	185.58	3.94	2.17
非流动资产	2	148.00	148.60	0.60	0.41
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	147.83	148.44	0.61	0.41
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	0.16	0.16	0.00	-1.96
资产总计	11	329.64	334.18	4.54	1.38
流动负债	12	230.58	230.58	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	230.58	230.58	0.00	0.00
净资产	15	99.06	103.60	4.54	4.59

本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

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）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。

（二）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、政策文件及相关资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。

5. 盘锦禹王橡胶制品有限公司由北新集团建材股份有限公司和自然人柳志国共同出资组建，北新集团建材股份有限公司认缴出资 3500 万元人民币，股权占比 70%；自然人柳志国认缴出资 1500 万元人民币，股权占比 30%。截止评估基准日时点股东均未实缴出资。

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对其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