

本报告依据中国资产评估准则编制

北新防水有限公司拟收购
四川蜀羊防水材料有限公司股权所涉及的
四川蜀羊防水材料有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2021]第01-643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)

二〇二一年七月二十六日

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： 1111020080202101178

资产评估报告名称： 北新防水有限公司拟收购四川蜀羊防水材料有限公司股权所涉及的四川蜀羊防水材料有限公司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01-643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	15
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程 and 情况	42
九、评估假设	43
十、评估结论	45
十一、特别事项说明	46
十二、资产评估报告使用限制说明	48
十三、资产评估报告日	48
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	49
附 件	50

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。

北新防水有限公司拟收购 四川蜀羊防水材料有限公司股权所涉及的 四川蜀羊防水材料有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2021]第01-643号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受北新防水有限公司的委托，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，对北新防水有限公司拟收购四川蜀羊防水材料有限公司股权所涉及的四川蜀羊防水材料有限公司股东全部权益在 2021 年 4 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：根据《北新防水有限公司 2021 年 7 月临时办公会会议纪要》（北新防水[2021]18 号），北新防水有限公司拟收购四川蜀羊防水材料有限公司股权，本次评估目的即对该经济行为所涉及的四川蜀羊防水材料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。

二、评估对象和评估范围：评估对象是四川蜀羊防水材料有限公司的股东全部权益价值。评估范围是四川蜀羊防水材料有限公司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、长期股权投资、无形资产、在建工程、使用权资产、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：2021 年 4 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 2021 年 4 月 30 日持续经营的前提下，四川蜀羊防水材料有限公司净资产账面价值为 46,057.36 万元，收益法评估股东全部权益价值为 82,511.00 万元，增值额 36,453.64 万元、增值率 79.15%。

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 2021 年 4 月 30 日至 2022 年 4 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. 四川蜀羊防水材料有限公司中房屋建筑物钢构厂房（循环水池）、配料及锅炉房、新厂区的高分子办公楼涉及面积 2380.24 平米未办理不动产权证书。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。本评估报告书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. 陕西蜀羊防水材料有限公司中房屋建筑物库房、废次品库房、门卫室、锅炉房涉及面积 3519.47 平米未办理不动产权证书。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。本评估报告书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。

九、资产评估报告日：本项目资产评估报告日为二〇二一年七月二十六日。

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。

北新防水有限公司拟收购 四川蜀羊防水材料有限公司股权所涉及的 四川蜀羊防水材料有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2021]第01-643号

北新防水有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受北新防水有限公司的委托，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，对北新防水有限公司拟收购四川蜀羊防水材料有限公司股权所涉及的四川蜀羊防水材料有限公司股东全部权益在 2021 年 4 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

委托人为北新防水有限公司，被评估单位为四川蜀羊防水材料有限公司。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：北新防水有限公司

统一社会信用代码：91110114MA04B6J83J

住所：北京市昌平区未来科学城七北路 9 号

法定代表人：管理

注册资本：200000.00 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2021-06-02

经营范围：防水建筑材料生产；防水卷材、防水涂料、防腐涂料、沥青制品、隔音材料、吸音材料领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；销售建筑材料、润滑油、化工产品（不含危险化学品）；专业承包、劳务分包、施工总承包；货物进出口、技术进出口、代理进出口；物业管理；租赁建筑工程机械设备；道路货物运输（不含危险货物）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；道路货物运输（不含危险货物）以及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：四川蜀羊防水材料有限公司

注册资本：10,020 万元人民币

统一社会信用代码：915101847323425914

营业期限：2001-09-28 至 无固定期限

注册地址：崇州市工业集中发展区元通工业点

成立日期：2001-9-28

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：张弘

经营范围：防水卷材、防水涂料、防腐涂料、沥青制品、隔音材料、吸音材料生产、销售；建筑防水工程施工；建筑保温隔热材料生产、施工；润滑油销售；对外贸易；普通货运。

2. 历史沿革

（1）公司设立

四川蜀羊防水材料有限公司（以下简称“四川蜀羊材料”）系于2001年9月28日在成都市工商行政管理局崇州分局注册成立的有限责任公司，成立时的名称为四川省崇州市蜀羊化工有限公司，住所为四川省崇州市太平乡净化村，法定代

表人为骆晓彬，营业期限为 20 年，经营范围为防水卷材、防水涂料、沥青制品、硝酸钾生产、销售。

四川蜀羊材料成立时的注册资本为 50 万元，股东骆晓彬以实物资产认缴出资 45 万元，占注册资本的 90%；股东高伟以货币方式认缴出资 5 万元，占注册资本的 10%。

2001 年 9 月 27 日，成都伟龙资产评估事务所出具《四川省崇州市蜀羊化工有限公司（筹）股东拟投入资产评估报告书》（伟龙评报字[2001]第 107 号），根据该报告书，四川蜀羊材料拟用于出资的实物资产（存货、车辆）的评估值为 46.7 万元。

2001 年 9 月 28 日，四川崇信会计师事务所出具《验资报告》（川崇信验字[2001]第 39 号），截至 2001 年 9 月 27 日，四川蜀羊材料已收到股东投入的资本 50 万元，其中货币实物资产出资 45 万元、货币出资 0.5 万元。

四川蜀羊材料成立时工商登记的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资情况		实缴出资情况	
		认缴出资额	认缴出资占注册资本的比例	实缴出资额	实缴出资占注册资本的比例
1	骆晓彬	45 万元	90%	45 万元	90%
2	高伟	5 万元	10%	5 万元	10%
合计		50 万元	100%	50 万元	100%

（2）历次工商变更

1) 第一次变更（公司名称变更）

2003 年 12 月 4 日，四川蜀羊材料的股东会作出决议，同意变更公司名称为四川蜀羊防水材料有限公司。同日，四川蜀羊材料制定并通过了章程修正案。

2) 第二次变更（经营范围变更）

2004 年 11 月 3 日，四川蜀羊材料的股东会作出决议，同意变更公司的经营范围为：防水卷材、防水涂料、沥青制品生产、销售，建筑防水工程施工，建筑保温材料生产、施工。同日，四川蜀羊材料制定并通过了章程修正案。

3) 第三次变更（增资）

2005 年 8 月 2 日，四川蜀羊材料的股东会作出决议，同意公司以资本公积转增注册资本 150 万元，其中，骆晓彬转增 135 万元，高伟转增 15 万元。同日，四川蜀羊材料修订了公司章程。

2005 年 8 月 9 日，四川崇信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（川崇信验字（2005）第 037 号），根据该验资报告，截至 2005 年 8 月 9 日，四川蜀羊材料已将资本公积 150 万元转增为注册资本，四川蜀羊材料的累计实收资本为 200 万元。

2005 年 8 月 16 日，四川蜀羊材料完成了本次增资的工商变更登记。

本次变更后，四川蜀羊材料工商登记的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资情况		实缴出资情况	
		认缴出资额	认缴出资占注册资本的比例	实缴出资额	实缴出资占注册资本的比例
1	骆晓彬	180 万元	90%	180 万元	90%
2	高伟	20 万元	10%	20 万元	10%
合计		200 万元	100%	200 万元	100%

4) 第四次变更（增资）

2007 年 6 月 15 日，四川蜀羊材料的股东会作出决议，同意将公司增资至 500 万元，新增注册资本 300 万元由高伟以实物认缴 100 万元、新股东“四川省蜀羊防水工程有限公司”（以下简称“四川蜀羊工程”）以货币认缴 200 万元。同日，四川蜀羊材料修订了公司章程。

2007 年 6 月 18 日，成都伟龙资产评估事务所出具《资产评估报告书》（伟龙评报字[2007]第 0055 号），根据该评估报告，截至 2007 年 6 月 15 日，高伟拟用于出资的存货资产（沥青、树脂）的评估值为 100.7086 万元。

2007 年 6 月 20 日，四川崇信会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（川崇信验字[2007]第 0065 号），根据该验资报告，截至 2007 年 6 月 20 日，四川蜀羊材料已收到四川蜀羊工程、高伟的出资，四川蜀羊材料的累计实收资本为 500 万元。

本次变更后，四川蜀羊材料工商登记的股权结构如下：

北新防水有限公司拟收购四川蜀羊防水材料有限公司股权
所涉及的四川蜀羊防水材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称/姓名	认缴出资情况		实缴出资情况	
		认缴 出资额	认缴出资占注册 资本的比例	实缴 出资额	实缴出资占注册资 本的比例
1	四川省蜀羊防水工程 有限公司	200 万元	40%	200 万元	40%
2	骆晓彬	180 万元	36%	180 万元	36%
3	高伟	120 万元	24%	120 万元	24%
合计		500 万元	100%	500 万元	100%

5) 第五次变更（增资）

2008 年 11 月 17 日，四川蜀羊材料的股东会作出决议，同意公司注册资本由 500 万元增加至 1020 万元，新增的注册资本由股东骆晓彬货币方式认缴 100 万元、以实物认缴 220 万元，由股东高伟以货币方式认缴 100 万元，由股东四川蜀羊工程以货币方式认缴 100 万元。

2008 年 11 月 5 日，成都伟龙资产评估事务所出具《资产评估报告书》（伟龙评报字[2008]第 0077 号），根据该评估报告，截至 2008 年 6 月 19 日，骆晓彬拟用于出资的实物资产（卷材生产线、EVA、土木膜生产线、沥青瓦生产线、自粘卷材生产线和 PVC 生产线）的评估值为 220.1 万元。

2008 年 11 月 19 日，四川崇信会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（川崇信验字[2008]第 A0145 号），截至 2008 年 11 月 19 日，四川蜀羊材料已收到上述股东缴纳的新增注册资本，变更后的累积注册资本实收金额为 1020 万元。

本次变更后，四川蜀羊材料工商登记的股权结构如下：

序号	股东名称 /姓名	认缴出资情况		实缴出资情况	
		认缴出资额	认缴出资占注册 资本的比例	实缴出 资额	实缴出资占注册资 本的比例
1	骆晓彬	500 万元	49.02%	500 万元	49.02%
2	四川省蜀羊防水工程有限公司	300 万元	29.41%	300 万元	29.41%
3	高伟	220 万元	21.57%	220 万元	21.57%
合计		1020 万元	100%	1020 万元	100%

6) 第六次变更（增资）

2009 年 7 月 27 日，四川蜀羊材料的股东会作出决议，同意将公司新增注册资本 1040 万元，其中，股东骆晓彬货币方式认缴 760 万元，股东高伟以货币方式认缴 280 万元。

2009 年 7 月 6 日，四川蜀羊材料的股东会制定了新的公司章程修正案。

2009 年 7 月 27 日，成都顺德信资产评估有限公司出具《四川蜀羊防水材料有限公司资产评估报告书》（成顺评报字[2009]第 135 号），根据该评估报告，截至 2008 年 7 月 24 日，骆晓彬、高伟拟用于出资的实物资产（改性沥青防水卷材生产线、自粘沥青防水卷材生产线、沥青瓦生产线、原材料等）的评估值为 1043.83 万元。

2009 年 7 月 28 日，成都康特会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（成康审验[2009]第 153 号），截至 2009 年 7 月 27 日，四川蜀羊材料已收到上述股东缴纳的新增注册资本，变更后的累积注册资本实收金额为 2060 万元。

本次变更后，四川蜀羊材料工商登记的股权结构如下：

序号	股东名称 /姓名	认缴出资情况		实缴出资情况	
		认缴出资额	认缴出资占注册 资本的比例	实缴出资额	实缴出资占注册 资本的比例
1	骆晓彬	1260 万元	61.17%	1260 万元	61.17%
2	高伟	500 万元	24.27%	500 万元	24.27%
3	四川省蜀羊防水工程 有限公司	300 万元	14.56%	300 万元	14.56%
合计		2060 万元	100%	2060 万元	100%

7) 第七次变更（增资）

2010 年 2 月 5 日，四川蜀羊材料的股东会作出决议，同意公司新增注册资本 1960 万元；其中，骆晓彬以认缴出资 1455 万元，高伟认缴出资 505 万元；同意将公司经营范围变更为防水卷材、防水涂料、沥青制品生产、销售，建筑防水工程施工，建筑保温材料生产、施工，润滑油销售。同日，四川蜀羊材料制定并通过了章程修正案。

2010 年 2 月 6 日，成都顺德信资产评估有限公司出具《骆晓彬和高伟投入的机器设备资产评估报告书》（成顺评报字[2010]第 014 号），根据该评估报告，截至 2008 年 6 月 19 日，骆晓彬、高伟拟用于出资的实物资产（储油罐、涂料生产线、加筋 PVC 生产线、丙纶生产线）的评估值为 600 万元。

2010 年 2 月 6 日，成都万瑞会计师事务所有限公司出具《验资报告》（成万验[2010]27 号），根据该验资报告，截至 2010 年 2 月 6 日，四川蜀羊材料已收到

600 万元出资，其中股东骆晓彬以实物资产出资 400 万元，高伟以实物资产出资 200 万元。四川蜀羊材料累计实收资本为 2660 万元。

本次变更后，四川蜀羊材料工商登记的股权结构如下：

序号	股东名称 /姓名	认缴出资情况		实缴出资情况	
		认缴出资额	认缴出资占注册 资本的比例	实缴出资额	实缴出资占注册 资本的比例
1	骆晓彬	2715 万元	67.54%	1660 万元	41.29%
2	高伟	1005 万元	25%	700 万元	17.41%
3	四川省蜀羊防水工程 有限公司	300 万元	7.46%	300 万元	7.46%
合计		4020 万元	100%	2660 万元	66.16%

8) 第八次变更（住所变更）

2010 年 2 月 8 日，四川蜀羊材料的股东会作出决议，同意将住所变更为崇州市工业集中发展区元通工业点。

2010 年 2 月 5 日，四川蜀羊材料制定并通过了章程修正案。

9) 第九次变更（股权转让、增资、营业期限变更）

2012 年 2 月 2 日，四川蜀羊材料的股东会作出决议，同意公司四川蜀羊工程将其持有的四川蜀羊材料 7.46%股权转让给骆晓彬，同意高伟将其持有的四川蜀羊材料 7.58%股权转让给骆晓彬；同意新增实收资本 1360 万元，由股东骆晓彬以货币方式缴纳 1360 万元；同意将公司营业期限变更为自 2001 年 9 月 28 日至 2021 年 9 月 27 日。同日，四川蜀羊材料制定并通过了章程修正案。

2012 年 2 月 2 日，骆晓彬分别与四川蜀羊工程、高伟就上述股权转让签署了《股权转让协议》。

2012 年 2 月 3 日，成都万瑞会计师事务所有限公司出具《验资报告》（成万验[2012]018 号），根据该验资报告，截至 2012 年 2 月 3 日，四川蜀羊材料已收到骆晓彬的新增出资 1360 万元，出资方式均为货币。四川蜀羊材料的累计实收资本为 4020 万元。

本次变更后，四川蜀羊材料工商登记的股权结构如下：

北新防水有限公司拟收购四川蜀羊防水材料有限公司股权
所涉及的四川蜀羊防水材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东姓名	认缴出资情况		实缴出资情况	
		认缴出资额	认缴出资占注册资本的比例	实缴出资额	实缴出资占注册资本的比例
1	骆晓彬	3320 万元	82.59%	3320 万元	41.29%
2	高伟	700 万元	17.41%	700 万元	17.41%
合计		4020 万元	100%	4020 万元	100%

10) 第十次变更（变更经营范围）

2012 年 2 月 13 日，四川蜀羊材料的股东会作出决议，同意公司将公司经营范围变更为防水卷材、防水涂料、沥青制品、隔音材料、吸音材料生产、销售；建筑防水工程施工（凭资质证在有效期内经营）；建筑保温、隔热材料生产、施工（凭资质证在有效期内经营），润滑油销售。同日，四川蜀羊材料修订了公司章程。

11) 第十一次变更（增资）

2013 年 4 月 2 日，四川蜀羊材料的股东会作出决议，同意公司新增注册资本 1000 万元，由股东骆晓彬认缴。同日，四川蜀羊材料制定并通过了章程修正案。

2013 年 4 月 11 日，成都万瑞会计师事务所有限公司出具《验资报告》（成万验[2013]077 号），根据该验资报告，截至 2013 年 4 月 10 日，四川蜀羊材料已收到股东骆晓彬以货币出资 1000 万元。四川蜀羊材料累计实收资本为 5020 万元。

本次变更后，四川蜀羊材料工商登记的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资情况		实缴出资情况	
		认缴出资额	认缴出资占注册资本的比例	实缴出资额	实缴出资占注册资本的比例
1	骆晓彬	4320 万元	86.06%	4320 万元	86.06%
2	高伟	700 万元	13.94%	700 万元	13.94%
合计		5020 万元	100%	5020 万元	100%

12) 第十二次变更（增资）

2014 年 1 月 3 日，四川蜀羊材料的股东会作出决议，同意公司新增注册资本 3000 万元，由股东骆晓彬认缴。同日，四川蜀羊材料制定并通过了章程修正案。

2014 年 1 月 3 日，成都万瑞会计师事务所有限公司出具《验资报告》（成万验[2014]004 号），根据该验资报告，截至 2013 年 4 月 15 日，四川蜀羊材料收到

股东骆晓彬的新增出资 600 万元，出资方式均为货币。四川蜀羊材料累计实收资本为 5620 万元。

本次变更后，四川蜀羊材料工商登记的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资情况		实缴出资情况	
		认缴出资额	认缴出资占注册资本的比例	实缴出资额	实缴出资占注册资本的比例
1	骆晓彬	7320 万元	91.27%	4920 万元	61.35%
2	高伟	700 万元	8.73%	700 万元	8.73%
合计		8020 万元	100%	5620 万元	70.08%

13) 第十三次变更（增资）

2014 年 10 月 8 日，四川蜀羊材料的股东会作出决议，同意公司新增注册资本 2000 万元，由股东骆晓彬认缴。同日，四川蜀羊材料制定并通过了章程修正案。

本次变更后，四川蜀羊材料工商登记的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资情况		实缴出资情况	
		认缴出资额	认缴出资占注册资本的比例	实缴出资额	实缴出资占注册资本的比例
1	骆晓彬	9320 万元	93.01%	9320 万元	93.01%
2	高伟	700 万元	6.99%	700 万元	6.99%
合计		10020 万元	100%	10020 万元	100%

注：根据四川蜀羊材料提供的缴款凭证，四川蜀羊材料的股东于 2017 年 5 月完成了其认缴的注册资本。

14) 第十四次变更（经营范围变更）

2016 年 3 月 8 日，四川蜀羊材料的股东会作出决议，同意将公司经营范围增加防腐涂料生产、销售、对外贸易。同日，四川蜀羊材料修订了公司章程。

15) 第十五次变更（经营范围变更）

2018 年 10 月 8 日，四川蜀羊材料的股东会作出决议，同意将公司经营范围增加普通货运。同日，四川蜀羊材料修订了公司章程。

16) 第十六次变更（股东变更）

北新集团建材股份有限公司于 2019 年 8 月 26 日与骆晓彬、高伟在北京市签署了《关于四川蜀羊防水材料有限公司的股权转让协议》，约定北新集团建材股

北新防水有限公司拟收购四川蜀羊防水材料有限公司股权
所涉及的四川蜀羊防水材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

份有限公司以 34,650 万元的价格受让骆晓彬、高伟合计持有的四川蜀羊防水材料有限公司 70%的股权。

本次变更后，四川蜀羊材料工商登记的股权结构如下：

投资者名称	投资金额（元）	所占比例（%）
骆晓彬	30,060,000.00	30
北新集团建材股份有限公司	70,140,000.00	70
合计	100,200,000.00	100

截止评估基准日，被评估单位股权未发生变更。

3. 企业会计政策和主要税率

企业参照财政部最新颁布的企业会计准则编制财务报表

主要税率已补充如下：

税种	计税依据	适用税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	13
消费税	生产销售的涂料产品实现的销售收入	免征
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴。	5
企业所得税	按应纳税所得额计缴。	15
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴。	3
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴。	2

4. 近年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2021 年 4 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
资产（元）	1,138,000,652.18	1,024,615,590.51
负债（元）	677,427,025.49	575,891,018.22
股东权益（元）	460,573,626.69	448,724,572.29
经营业绩	2021 年 1-4 月	2020 年
营业收入（元）	229,631,217.74	715,429,566.91
利润总额（元）	13,373,039.36	131,757,688.26
净利润（元）	11,849,054.40	111,549,445.97

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[2021]31331 号。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人北新防水有限公司拟收购被评估单位四川蜀羊防水材料有限公司股权，委托人与被评估单位均为北新集团建材股份有限公司控股子公司。

（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《北新防水有限公司 2021 年 7 月临时办公会会议纪要》（北新防水[2021]18 号），北新防水有限公司拟收购四川蜀羊防水材料有限公司股权，本次评估目的即对该经济行为所涉及的四川蜀羊防水材料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，评估对象是四川蜀羊防水材料有限公司的股东全部权益价值。评估范围是四川蜀羊防水材料有限公司的全部资产及相关负债。

2. 委托评估的资产类型、账面金额。

本次评估的资产总额1,138,000,652.18元，其中：流动资产896,487,993.97元，非流动资产241,512,658.21元；负债总额677,427,025.49元，其中：流动负债675,242,628.43元，非流动负债2,184,397.06元，股东权益460,573,626.69元。详细见下表：

北新防水有限公司拟收购四川蜀羊防水材料有限公司股权
所涉及的四川蜀羊防水材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

2021年4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	896,487,993.97	流动负债合计	675,242,628.43
货币资金	11,340,044.04	短期借款	178,000,000.00
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	19,310,103.55	应付票据	50,671,885.00
应收账款	497,559,806.12	应付账款	144,344,619.14
应收款项融资	1,552,930.00	预收款项	
预付款项	6,527,889.84	合同负债	41,215,687.15
应收利息		应付职工薪酬	1,188,572.41
应收股利		应交税费	7,584,925.86
其他应收款	288,254,707.34	其他应付款	246,106,773.79
存货	71,924,191.63	持有待售负债	
合同资产		一年内到期的非流动负债	772,125.75
一年内到期的非流动资产		其他流动负债	5,358,039.33
其他流动资产	18,321.45		
非流动资产合计	241,512,658.21	非流动负债合计	2,184,397.06
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	160,600,000.00	长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	60,715,469.53	租赁负债	2,184,397.06
在建工程	174,885.34	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	677,427,025.49
生产性生物资产		实收资本（或股本）	100,200,000.00
使用权资产	2,809,696.00	其他权益工具	
无形资产	7,519,367.55	其中：优先股	
开发支出		资本公积	
商誉		盈余公积	26,503,229.59
长期待摊费用	315,765.30	未分配利润	333,870,397.10
递延所得税资产	7,165,094.49		
其他非流动资产	2,212,380.00	所有者权益合计	460,573,626.69
资产总计	1,138,000,652.18	负债及所有者权益合计	1,138,000,652.18

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，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: bfyf@ien.com.cn 邮编：100053

并发表了无保留意见审计报告，审计报告号为天职业字[2021]31331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

存货账面值71,924,191.63元，存货包括原材料和产成品。

原材料账面值为56,752,002.71元，共1285项，主要包括沥青、乳液等用于防水材料生产的原材料。企业的原材料生产用量大、周转速度快，无残损、无用原材料。

产成品账面值15,172,188.92元，共187项，全部为企业生产的防水材料及其配套产品，正常销售。

2、房屋建构筑物

评估基准日的全部房屋建筑物、构筑物共44项，建筑面积为33,401.32平方米，账面原值35,260,010.67元，账面净值28,714,031.48元。

（1）资产分布位置

房屋建筑物主要分为新老两个厂区。其中老厂区地上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1-8车间厂房、4个车间房、原料库、成品库、钢构厂房（循环水池）、配料及锅炉房等，办公类用房主要包括办公楼、综合楼、研发楼，合计建筑面积21,892.62m²。新厂区地上房屋建筑物主要包括九车间厂房、十车间厂房、十一车间厂房、高分子办公楼及水泵房等，合计建筑面积11,167.05m²。

另有一套蓝天幸福满城商铺，为抵债取得，位于犀浦镇国宁东路299号，建筑面积341.65m²，用途为商业。

（2）建筑状况

生产用房屋建筑物主要为生产防水材料的车间厂房、配电房和仓库等。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；办公房为多层砖混结构，室内乳胶漆墙面、外墙面砖，楼地面普通地砖；仓库及其他辅助建筑为简易钢结构，彩钢板墙面，部分刷涂料。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。

构筑物主要为道路、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。

（3）产权状况

房屋建筑物除老厂区的钢构厂房（循环水池）、配料及锅炉房，新厂区的高分子办公楼以外，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四川蜀羊防水材料有限公司。

3、设备类资产

本次设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。账面原值56,898,974.03元、账面净值32,001,438.05元。

（1）设备分类及性能特征

① 机器设备

机器设备属于建筑防水材料相关生产、研发、检验设备，共计179项188台套。主体生产线购建于2013—2021年期间。主要包括13条防水卷材生产线和3条涂料生产线。13条防水卷材生产线设计产能年产防水卷材7780万平米，3条涂料生产线设计产能年产涂料4.2万吨。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。

② 车辆

车辆共计16辆，分别为普通轿车、货车及商务用车，主要购置于2011-2018年期间。其中渝AND028已处理，企业尚未做账务处理，剩余车辆有专人管理，总体状况良好，运行基本正常。

③ 电子设备

电子设备分别为电脑、空调、打印机等办公设备，共262项，计331台。其主要购建于2004—2021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。

(2) 设备维护管理情况

企业的设备管理制度较为健全、根据设备在生产经营中的作用、价值等进行分类管理。

4、在建工程

在建工程-设备安装工程总计1项，账面价值174,885.34元。建设备主要为在建环保设备焚烧炉设备基础工程费，焚烧炉项目于2021年2月份开工，预计2021年6月底完工，其设备采购款在其他非流动资产中反映。

(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、专利权和商标权。

(1) 土地使用权

①土地登记状况

本次评估的土地，为四川蜀羊防水材料有限公司合法拥有的、位于四川省崇州市元通镇的工业用地，根据土地权证共2宗。登记情况如下表：

待估宗地登记情况一览表

序号	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)
1	川(2017)崇州市不动产权证第0010784号	崇州市元通镇禹王村十六组2号	2016/8/17	出让	工业	50	六通一平	14,899.48
2	川(2018)崇州市不动产权证第0007351号	崇州市元通镇禹王村六、十六组	2009/11/27	出让	工业	50	六通一平	31,740.16

②土地权利状况

待估宗地以出让式取得，其所有权属于国家，使用权属于四川蜀羊防水材料有限公司；按照国家有关规定，以出让方式取得的土地，土地使用权可以依法转让、出租、抵押或用于其他经济活动。

截止评估基准日，委估两宗宗地未涉及抵押或其他权利使用限制。

③土地利用状况

位于崇州市元通镇禹王村六、十六组的生产厂区用地为工业用途，总土地面积14,899.48平方米（明细表序号2），其地上已建权属为四川蜀羊防水材料有限

公司的车间，包括办公楼、综合楼、研发楼等永久性建筑，总建筑面积11,167.05平方米。

位于崇州市元通镇禹王村十六组2号的生产厂区用地为工业用途，总土地面积31,740.16平方米（明细表序号1），其地上已建权属为四川蜀羊防水材料有限公司的车间，包括1-8车间厂房、成品库4个车间房、原料库、成品库、钢构厂房（循环水池）、配料及锅炉房、办公楼、综合楼、研发楼等永久性建筑物，总建筑面积21,892.62平方米。

（2）专利权

专利共计63项，专利均为企业自主研发，专利均为企业自主研发，其中包括：实用新型专利50项，发明专利13项，具体明细见资产评估明细表。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。证载权利人均均为四川蜀羊防水材料有限公司。

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。

（3）商标权

商标共计91项，具体明细见资产评估明细表，包括图形商标、文字商标、字母商标、结合商标，均为企业自主申请，均未过期，注册权人均为四川蜀羊防水材料有限公司，在企业及下属单位使用，未授权集团外部使用。

以上商标不涉及法律诉讼，在评估基准日时也不存在抵押、质押等情况。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

企业未申报账面未记录的无形资产，评估人员也未发现账面未记录的无形资产。

（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 2021 年 4 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

《北新防水有限公司 2021 年 7 月临时办公会会议纪要》（北新防水[2021]18 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 2020 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. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；
23. 财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号）；
24. 财政部税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告（财政部 税务总局公告 2021 年第 13 号）；
25. 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. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51 号）；

18. 《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. 车辆行驶证；
3. 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. 企业有关部门提供的未来年度盈利预测；
8. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
10. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
11. WIND 资讯系统提供的相关行业统计数据；
12. 2015 年《四川省建设工程工程量清单计价定额-建筑工程》；
13. 2015 年《四川省建设工程工程量清单计价定额-安装工程》；
14. 崇州市人民政府《崇州市人民政府关于公布实施崇州市基准地价成果的通知》（崇府发〔2015〕6号）；
15. 《崇州市人民政府关于同意崇州市城镇（城区及街子镇等 12 镇）2017 年基准地价调整成果的批复》（崇土府函【2017】1号）；
16. 地价监测网地价监测信息；

17. 《四川省契税实施办法》（1998 年 5 月 21 日省人民政府第 7 次常务会议通过）；

18. 江西省人民政府关于印发《江西省契税实施办法》的通知（赣府发[1998] 2 号 1998 年 1 月 19 日）；

19. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；

20. WIND 资讯系统提供的相关行业统计数据；

21. 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字[2021] 31331 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。对于四川蜀羊防水材料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。公司每年有稳定收入，公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件，本次评估采用收益法（母公司口径）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、应收票据、应收款项融资、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、其他货币资金。

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。

对于其他货币资金，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，根据函证回函对其他货币资金情况进行了核实。以核实后账面值作为评估价值。

（2）应收票据

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，确认应收票

据为企业正常业务交易中取得的无息未到期商业承兑汇票。其交易事项真实、有效，金额准确，因此，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）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）应收账款融资

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 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。

（5）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。

经核实，未发现特殊事项，预付账款以核实后的账面值作为评估值。

（6）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；对一般其他应收款项，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。

(7) 存货

存货包括原材料、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，原材料以评估基准日购置单价乘以数量确定评估值。

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例计算；

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×100%

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。

（8）其他流动资产

其他流动资产账面值为拆借资金利息。评估人员了解了其他流动资产形成的原因和过程，收集了相关合同，以核实后的账面值作为评估值。

2. 非流动资产

（1）长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和被投资企业的实际经营状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程、和有关会计记录等资料，在此基础上，根据各项长期股权投资的具体情况，分别采取适当的方法进行评估。具体各长期股权投资单位采用的评估方法及原因如下：

序号	被投资单位名称	选择的评估方法	方法选择理由
1	蜀羊防水科技有限公司	资产基础法	1、具备资产基础法评估条件；2、难以找到可比交易案例，不采用市场法；3、评估基准日企业尚未开始经营，难以进行盈利预测，不采用收益法评估。
2	江西蜀羊防水材料有限公司	资产基础法	1、具备资产基础法评估条件；2、难以找到可比交易案例，不采用市场法；3、企业处于初创期，目前阶段靠较优惠的产品价格获取市场，现阶段盈利能力不强，何时好转难以预测，不采用收益法评估。
3	陕西蜀羊防水工程有限公司	资产基础法	1、具备资产基础法评估条件；2、难以找到可比交易案例，不采用市场法；3、拟注销，无法进行盈利预测，不采用收益法评估。
4	陕西蜀羊防水材料有限公司	资产基础法、收益法	1、具备资产基础法评估条件；2、难以找到可比交易案例，不采用市场法；3、具备收益法评估的条件，采用收益法评估。

以各长期股权投资单位股东全部权益的评估结果乘以四川蜀羊防水材料有限公司对各长期股权投资单位的持股比例作为各长期股权投资单位的评估值。

采用整体评估的被评估单位评估的详细情况，见各长期股权投资单位资产评估说明。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价和折价。

（2）房屋建筑物

本次评估厂内房屋建筑物采用成本法进行评估，对蓝天幸福满城商铺采用市场法进行评估。

1) 成本法

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：

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

A、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2015年《四川省建设工程工程量清单计价定额-建筑工程》、2015年《四川省建设工程工程量

清单计价定额—安装工程》，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。

B、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、环境影响评价费、可行性研究费、勘察设计费、招投标代理费等。

C、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，贷款利率按同期贷款市场报价利率（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

D、可抵扣增值税

根据“财税[2019]39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，分别按年限法成新率和现场勘察法成新率的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

A、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。

年限法成新率=（1-已使用年限/经济耐用年限）×100%

B、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》，根据现场勘察记录的结构、装修、设备三部分的分值，然后与这三部分的分值比较，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。

C、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) 市场法

市场比较法是在求取一项房屋建筑物的价格时，根据替代原则，将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作交易情况、期日、区域以及个别因素等适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。应用前提：

①存在一个活跃的公开市场；

②公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

基本计算公式：

$$V = V_b \times A \times B \times C \times D$$

式中：

V--评估对象价格

Vb--比较实例价格

A--评估对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B--评估对象估价日期房价指数/比较实例交易日期房价指数

C--评估对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D--评估对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

(3) 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

① 机器设备重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 基础费 + 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

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

G、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”及“财税〔2019〕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运输车辆重置全价的确定

对于运输车辆，重置全价按评估基准日市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用（牌照费）确定。公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照费-购置价中可抵扣的增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

其中：

现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参考网上报价，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆的购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；

牌照手续费等分别按照车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

③电子设备重置全价的确定

重置全价=不含税购置价

根据当地市场信息及网络近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格。对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值，不再计取成新率。

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勘察，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运输车辆成新率的确定

对于《机动车强制报废标准规定》规定有强制报废年限的车辆

2013年1月14日，商务部网站发布了《机动车强制报废标准规定》，明确根据机动车使用和安全技术、排放检验状况，国家对达到报废标准的机动车实施强制报废。该规定将自2013年5月1日起施行。

本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算年限成新率和里程成新率，依据孰低原则确定理论成新率。

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{车辆行驶里程成新率} = (\text{尚可行驶公里数} / \text{规定行驶公里数}) \times 100\%$$

$$\text{尚可行驶公里数} = \text{国家规定汽车行驶的总公里数} - \text{已经行驶的公里数}$$

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

对于《机动车强制报废标准规定》未规定有强制报废年限的车辆

A. 行驶里程成新率的确定

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》，小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制，报废里程为60万公里。车辆行驶里程成新率为：

$$\text{车辆行驶里程成新率} = (\text{尚可行驶公里数} / \text{规定行驶公里数}) \times 100\%$$

$$\text{尚可行驶公里数} = \text{国家规定汽车行驶的总公里数} - \text{已经行驶的公里数}$$

B、观察成新率的确定

对于车辆进行现场勘察，评估人员了解车辆的工作用途、使用情况，并与车辆使用及管理人员对委估车辆的实体各主要部位进行现场勘察，考察和分析资产的实体损耗情况，同时结合车辆的维修、保养、使用状况等情况，综合考虑后确定被评估资产的观察成新率。

C、综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{行驶里程成新率} \times 40\% + \text{观察成新率} \times 60\%$$

③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勘察，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%。对能正常使用的电子设备，成新率不低于15%。

3) 评估值的确定

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

(4) 在建工程

由于本项目在建工程属于正常建设的在建项目，在此期间投资涉及的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用，建设时间较短，金额不大，因此，本次评估以核实后的账面值作为评估值。

(5) 无形资产

本次评估范围内的无形资产包括土地使用权、商标权、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

两种评估方法测算结果每平米相差较大，主要是由于当地鼓励招商引资，土地出让价格低于基准地价，因此市场法的评估结果与实际成交价格较为接近，故选用市场法的评估结果作为评估结论。

2) 商标权

采用收益法对商标权进行评估，以被评估商标未来所能创造的收益的现值来确定评估价值，对商标等无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者能够通过销售商标产品从而带来收益。其适用的基本条件是：商标具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。当对未来预期收益的估算较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果较能完整地体现无形资产的价值，易于为市场所接受。

收益法的技术思路是预测使用该商标生产的产品未来年期的销售收入，分析该无形资产对收入的贡献程度，确定适当的收入分成率，计算该无形资产的未来收益状况，同时分析该无形资产的经济使用年限，据以确定未来收益年限，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=商标权评估值；

Ri=销售收入；

η=销售收入分成率；

n=收益计算年限；

r=折现率；

i=第几年。

3) 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；

Ri=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近期发生的集团总部租赁建筑的装修费，评估人员收集了装修合同及发票，认为入账正确，摊销合理，以核实后的账面值作为评估值。

（7）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。

（8）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。

（9）其他非流动资产

其他非流动资产为企业预付的设备款，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。

经核实，未发现特殊事项，其他非流动资产以核实后的账面值作为评估值。

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。

（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，采用加权平均资本成本（WACC）确定折现率 R 。

加权平均资本成本（WACC）的计算公式为：

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

式中： E ：权益的市场价值；

D ：债务的市场价值；

R_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）计算；

R_d ：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：

$$R_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s$$

式中： R_f ：目前的无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

$(R_m - R_f)$ ：市场风险溢价；

R_s ：企业特定风险调整系数。

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 2021 年 5 月 10 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 2021 年 5 月 25 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单位的经营业务合法，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

在评估基准日 2021 年 4 月 30 日，四川蜀羊防水材料有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

（一）资产基础法评估结果

在持续经营前提下，在评估基准日2021年4月30日四川蜀羊防水材料有限公司总资产账面价值为113,800.07万元，评估价值为123,082.32万元，增值额为9,282.25万元，增值率为8.16%；总负债账面价值为67,742.70万元，评估价值为67,742.70万元，评估无增减变化；净资产账面价值为46,057.36万元，评估价值为55,339.62万元，增值额为9,282.25万元，增值率为20.15%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位名称：四川蜀羊防水材料有限公司

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	89,648.80	90,414.58	765.78	0.85
非流动资产	2	24,151.27	32,667.74	8,516.47	35.26
其中：长期股权投资	3	16,060.00	19,903.66	3,843.66	23.93
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	6,071.55	6,485.73	414.18	6.82
在建工程	6	17.49	17.49	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	751.94	5,010.56	4,258.63	566.35
其中：土地使用权	9	733.33	1,254.02	520.69	71.00
其他非流动资产	10	1,250.29	1,250.29	0.00	0.00
资产总计	11	113,800.07	123,082.32	9,282.25	8.16
流动负债	12	67,524.26	67,524.26	0.00	0.00
非流动负债	13	218.44	218.44	0.00	0.00
负债总计	14	67,742.70	67,742.70	0.00	0.00
净资产	15	46,057.36	55,339.62	9,282.25	20.15

（二）收益法评估结果

在评估基准日2021年4月30日持续经营的前提下，四川蜀羊防水材料有限公司净资产账面价值为46,057.36万元，收益法评估股东全部权益价值为82,511.00万元，增值额36,453.64万元、增值率79.15%。

（三）评估结论的确定

资产基础法评估值与收益法相差27,171.38万元，差异率49.10%。

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，被评估单位近年经营稳定，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。

由于被评估单位近年经营稳定，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四川蜀羊防水材料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四川蜀羊防水材料有限公司股东全部权益的评估值，四川蜀羊防水材料有限公司股东全部权益评估值为人民币 82,511.00万元。

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. 四川蜀羊防水材料有限公司中房屋建筑物钢构厂房（循环水池）、配料及锅炉房、新厂区的高分子办公楼涉及面积 2380.24 平米未办理不动产权证书。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。本评估报告书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. 陕西蜀羊防水材料有限公司中房屋建筑物库房、废次品库房、门卫室、锅炉房涉及面积 3519.47 平米未办理不动产权证书。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。本评估报告书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。

（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2022年4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七月二十六日。

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

二〇二一年七月二十六日