

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
远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股权所涉及的
远大洪雨（唐山）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01-975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)

二〇二一年十一月二十二日



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： 1111020080202101832

资产评估报告名称： 北新防水有限公司拟收购远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股权所涉及的远大洪雨（唐山）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01-975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	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	18
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程和情况	37
九、评估假设	38
十、评估结论	40
十一、特别事项说明	42
十二、资产评估报告使用限制说明	43
十三、资产评估报告日	44
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	45
附 件	46

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 远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股权所涉及的 远大洪雨（唐山）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01-975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，分别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远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股权所涉及的远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股东全部权益在 2021 年 5 月 31 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：北新防水有限公司拟收购远大洪雨（唐山）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远大洪雨（唐山）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。

《北新防水有限公司 2021 年 10 月专项办公会会议纪要》（北新防水[2021]27 号）对该经济行为已经通过。

二、评估对象和评估范围：评估对象是远大洪雨（唐山）防水材料有限公司的股东全部权益价值。评估范围是远大洪雨（唐山）防水材料有限公司的全部资产及相关负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021 年 5 月 31 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 5 月 31 日持续经营的前提下，远大洪雨（唐山）防水材料有限公司总资产账面价值为 121,300.69 万元，总负债账面价值为 70,482.29 万元，净资产账面价值为 50,818.40 万元，经采用收益法评估净资产评估价值为 96,495.00 万元，评估增值 45,676.60 万元，增值率 89.88%。

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 2021 年 5 月 31 日至 2022 年 5 月 30 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. 远大洪雨（唐山）防水材料有限公司房屋中有 24328.80 平方米未办理产权证。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下做出的，并未考虑将来办理房屋产权证时需要支付的费用。

2. 远大洪雨（唐山）防水材料有限公司认缴出资为 26,800 万元，评估基准日时点实缴出资 23,890 万元，认缴出资尚未缴足。

九、资产评估报告日：本项目资产评估报告日为二〇二一年十一月二十二日。

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。

北新防水有限公司拟收购 远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股权所涉及的 远大洪雨（唐山）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01-975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远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股权所涉及的远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股东全部权益在 2021 年 5 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，被评估单位为远大洪雨（唐山）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：远大洪雨（唐山）防水材料有限公司

注册资本：贰亿陆仟捌佰万元整

统一社会信用代码：91130296065720412X

营业期限：2013-04-03 至 2033-04-02

注册地址：芦台经济开发区农业总公司三社区

成立日期：2013-04-03

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：孙智宁

经营范围：防水材料制造、销售；混凝土外加剂、装饰材料、保温材料、橡塑制品、建筑材料、高分子材料、五金建材、排水板、防火板销售。（涉及有国家专营专项规定的按规定执行；涉及行业许可的，凭许可证和批准文件经营）。

2. 历史沿革

唐山远大洪雨系于 2013 年 4 月 3 日在河北唐山芦台经济开发区行政审批局注册成立的有限责任公司，成立时的名称为远大洪雨（唐山）防水材料有限公司，住所为芦台经济开发区凌云宾馆 109，法定代表人为孙智宁，营业期限自 2013 年

4月3日至2014年4月1日，经营范围为：防水材料、混凝土外加剂、装饰材料、保温材料、橡塑制品、建筑材料、高分子材料、五金建材、排水板、防火板销售。（涉及有国家专营专项规定的按规定执行，涉及行业许可的，凭许可证和批准文件经营）

唐山远大洪雨成立时的注册资本为5,000万元，股东孙智宁以货币方式认缴出资3,000万元，占注册资本的60%；股东孙嫣婷以货币方式认缴出资2,000万元，占注册资本的40%。

2013年4月1日，天津市广远有限责任会计师事务所出具《验资报告书》（津广远验内字[2013]第0741B号），根据该报告，截至2013年4月1日，唐山远大洪雨已收到股东缴纳的注册资本合计1,000万元，均以货币出资，其中股东孙智宁以货币资金出资600万元；股东孙嫣婷以货币资金出资400万元。

唐山远大洪雨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比例	实缴出资额	实缴出资占注册资本比例
1	孙智宁	3,000万元	60%	600万元	12%
2	孙嫣婷	2,000万元	40%	400万元	8%
	合计	5,000万元	100%	1,000万元	20%

历次工商变更

(1) 第一次变更（实收资本变更）

2014年2月25日，唐山远大洪雨的股东会作出决议，同意由股东孙嫣婷增加实收资本金额500万元。同日，唐山远大洪雨的股东会修订了公司章程。

2014年2月28日，天津合安会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告书》（津合安验字[2014]第114号），根据该报告，截至2014年2月26日，唐山远大洪雨已收到股东孙嫣婷以货币方式缴纳的新增实收资本500万元。

同日，唐山远大洪雨完成本次变更的工商变更登记手续。

本次变更后，唐山远大洪雨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比例	实缴出资额	实缴出资占注册资本比例
1	孙智宁	3,000万元	60%	600万元	12%

北新防水有限公司拟收购远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股权
所涉及的远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

2	孙嫣婷	2,000 万元	40%	900 万元	18%
合 计		5,000 万元	100%	1,500 万元	30%

(2) 第二次变更（经营范围和住所变更）

2014年7月20日，唐山远大洪雨的股东会作出决议，同意将公司的经营范围变更为“制造、销售防水材料；混凝土外加剂、装饰材料、保温材料、橡塑制品、建筑材料、高分子材料、五金建材、排水板、防火板销售”；同意将公司的住所变更为芦台经济开发区农业总公司三社区；同意通过了公司章程修正案。

2014年7月29日，唐山远大洪雨完成了本次变更的工商变更登记手续。

(3) 第三次变更（股权转让、增资）

2015年11月26日，唐山远大洪雨新增股东北京远大洪雨防水材料有限责任公司，同时原股东增加出资。2015年12月3日，唐山远大洪雨完成了本次变更的工商变更登记手续。

本次变更后，唐山远大洪雨工商登记的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	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比例	实缴出资额	实缴出资占注册资本比例
1	孙智宁	3,000 万元	30%	3,000 万元	30%
2	孙嫣婷	2,000 万元	20%	2,000 万元	20%
3	北京远大洪雨防水材料有限责任公司	5,000 万元	50%	5,000 万元	50%
合 计		10,000 万元	100%	10,000 万元	100%

(4) 第四次变更（股权转让、增资）

2017年12月5日，唐山远大洪雨的股东会作出决议，同意北京远大洪雨将其持有的唐山远大洪雨 16.24%的股权转让给孙智宁；同意北京远大洪雨将其持有远大洪雨（唐山）10.83%的股权转让给孙嫣婷；同意将公司的注册资本增加至 2.18 亿元；同意通过了修改后的公司章程。

2018年1月12日，北京远大洪雨分别与孙智宁、孙艳婷分别签订了《股权转让协议书》。

2018年2月6日，唐山远大洪雨完成本次变更的工商变更登记手续。

本次变更后，唐山远大洪雨工商登记的股权结构如下：

北新防水有限公司拟收购远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股权
所涉及的远大洪雨（唐山）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/名称	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比例	实缴出资额	实缴出资占注册资本比例
1	孙智宁	10,080 万元	46.24%	10,080 万元	46.24%
2	孙嫣婷	6,720 万元	30.83%	6,720 万元	30.83%
3	北京远大洪雨防水材料有限责任公司	5,000 万元	22.93%	5,000 万元	22.93%
合计		21,800 万元	100%	21,800 万元	100%

（5）第五次变更（增资）

2020年6月19日，唐山远大洪雨的股东会作出决议，同意将公司注册资本增至26,800万元。本次增资完成后，股东孙智宁认缴出资12,391.5万元，股东孙嫣婷认缴出资8,259.76万元，股东北京远大洪雨材料认缴出资6,148.74万元。同日，唐山远大洪雨的股东会同意通过了修改后的公司章程。

2020年7月7日，唐山远大洪雨完成本次变更的工商变更登记手续。

截止本次评估基准日时点，唐山远大洪雨工商登记的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	认缴出资占注册资本比例	实缴出资额	实缴出资占注册资本比例
1	孙智宁	12,391.5 万元	46.23%	11,370 万元	42.43%
2	孙嫣婷	8,259.76 万元	30.82%	7,520 万元	28.06%
3	北京远大洪雨防水材料有限责任公司	6,148.74 万元	22.95%	5,000 万元	18.66%
合计		26,800 万元	100%	23,890 万元	89.14%

3. 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5月31日	2020年12月31日
资产（元）	1,213,006,912.33	1,007,804,259.65
负债（元）	704,822,945.09	350,560,783.11
股东权益（元）	508,183,967.24	657,243,476.54
经营业绩	2021年1-5月	2020年
营业收入（元）	342,176,145.07	887,652,157.56
利润总额（元）	60,299,629.30	184,655,729.77
净利润（元）	50,940,490.70	156,773,196.12

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]43359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远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股权。

（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

北新防水有限公司拟收购远大洪雨（唐山）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远大洪雨（唐山）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。

《北新防水有限公司 2021 年 10 月专项办公会会议纪要》（北新防水[2021]27 号）对该经济行为已经通过。

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，评估对象是远大洪雨（唐山）防水材料有限公司的股东全部权益价值。评估范围是远大洪雨（唐山）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1,213,006,912.33元，其中：流动资产1,080,497,014.16元，非流动资产132,509,898.17元；负债总额704,822,945.09元，其中：流动负债704,822,945.09元，非流动负债0元，股东权益508,183,967.24元。详细见下表：

北新防水有限公司拟收购远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股权
所涉及的远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

2021年5月31日资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2021年5月31日	项 目	2021年5月31日
流动资产：	——	流动负债：	——
货币资金	65,419,753.13	短期借款	19,000,000.00
应收票据	200,882,974.36	应付票据	55,128,417.20
应收账款	487,632,263.97	应付账款	194,757,763.89
☆应收款项融资	65,982,444.03	预收款项	
预付款项	135,564,150.55	☆合同负债	
其他应收款	63,056,208.79	△代理承销证券款	
其中：应收股利		应付职工薪酬	7,398,604.25
△买入返售金融资产		其中：应付工资	6,758,023.59
存货	61,959,219.33	应交税费	111,257,228.52
其中：原材料	42,629,441.56	其中：应交税金	111,185,713.21
库存商品(产成品)	15,156,239.04	其他应付款	201,711,367.99
☆合同资产		其中：应付股利	200,000,000.00
持有待售资产		△应付分保账款	
一年内到期的非流动资产		持有待售负债	0.00
流动资产合计	1,080,497,014.16	其他流动负债	115,569,563.24
非流动资产：	——	流动负债合计	704,822,945.09
☆债权投资		非流动负债：	——
可供出售金融资产		长期应付款	
☆其他债权投资		长期应付职工薪酬	
固定资产原价	140,224,127.86	预计负债	
减：累计折旧	39,106,221.58	递延所得税负债	
固定资产净值	101,117,906.28	非流动负债合计	-
在建工程	343,060.32	负 债 合 计	704,822,945.09
☆使用权资产		所有者权益：	——
无形资产	22,779,915.66	实收资本（或股本）	238,900,000.00
开发支出		民营资本	238,900,000.00
商誉		实收资本（或股本）净额	238,900,000.00
长期待摊费用	1,268,298.37	未分配利润	269,283,967.24
递延所得税资产	7,000,717.54	归属于母公司所有者权益合计	508,183,967.24
非流动资产合计	132,509,898.17	所有者权益合计	508,183,967.24
资 产 总 计	1,213,006,912.33	负债和所有者权益总计	1,213,006,912.33

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[2021]43359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（构）筑物、设备、在建工程。
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@icn.com.cn 邮编：100053

存货资产分布于企业生产厂房及库房。房屋建（构）筑物、设备、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61,959,219.33元，存货包括原材料、产成品。

原材料账面值为46,802,980.29元，共1667项，主要包括沥青、SBS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 15,156,239.04 元，共156项，全部为企业生产的防水材料及其配套产品，产成品均正常销售。

2、房屋建（构）筑物

评估基准日房屋建构筑物共55项，账面原值73,918,050.41元，账面净值65,177,476.55元。其中房屋34项，账面原值68,172,942.02元，账面净值59,767,711.75元；构筑物21项，账面原值5,745,108.39元，账面净值5,409,764.80元。

评估范围内房屋面积总计59209.95m²，其中在评估基准日时点已办理产权证面积34881.15平方米，未办理产权证面积24328.80平方米。房屋分两期建设，一期建成于2015年，主要包括办公楼、宿舍楼、科研楼、仓库、车间、门卫房等，办公楼为框架结构，宿舍楼、科研楼、门卫房为砖混结构，仓库、车间为钢结构，一期房屋面积总计35822.15平方米，其中已经办理产权证面积34881.15平方米；二期项目建成于2019年，主要包括综合楼、多功能厅、锅炉房、高分子车间、涂料车间、外加剂车间，综合楼为框架结构，锅炉房及多功能厅为砖混结构，车间为钢结构，二期房屋面积总计23387.80平方米，在评估基准日时点尚未办理产权证书，使用情况正常。

评估范围内构筑物主要包括消防水池、围墙、地面硬化、绿化、管网等。构筑物建分别建成于2015年、2019年，使用状况正常。

3、设备

设备包括机器设备、车辆、电子设备，设备总计1120项，账面原值66,306,077.45元、账面净值35,940,429.73元。其中机器设备464项，账面原值58,129,952.92元、账面净值33,431,830.38元；车辆6项，账面原值581,317.63元、账面净值375,530.73元；电子设备650项，账面原值7,594,806.90元、账面净值2,133,068.62元。

机器设备主要包括沥青卷材生产线、高分子卷材生产线、涂料生产线及配套设备。沥青卷材生产线为四条河北展利生产的沥青卷材生产线，型号为ZLG-1000，分别购置于2015年及2016年；高分子卷材生产线为江苏金纬机械制造有限公司生产的SJP130/30型片材生产线，购置于2019年；涂料生产线包括油性聚氨酯、水性涂料等涂料生产线，设备主要购置于2019年；配套设备包括沥青储罐、焚烧炉等，除去待报废设备外设备使用状况良好。

车辆总计6辆，包括两辆大众小轿车、两辆宝骏客车、一辆哈弗客车、一辆跃进货车。

电子设备包括电脑、打印机、复印机、空调等办公设备，目前使用状况正常。

4、在建工程

在建工程-设备安装工程总计3项，账面价值343,060.32元。在建在建工程-设备安装为正在建设高分子生产线、地磅的设备款、起重机的已支付金额。

（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、其他无形资产。

（1）土地使用权

本次纳入评估范围的土地为远大洪雨（唐山）防水材料有限公司合法拥有的、位于唐山市芦台经济技术开发区农业总公司三社区的工业用地，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	终止日期	用地性质	他项权利	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	冀(2018)芦台经济开发区不	芦台经济技术开发区	2014/5/5	2064/5/4	出让	无	工业	50.00	五通	66669.78

北新防水有限公司拟收购远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股权
所涉及的远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	动产第 0000111 号	开发农 业总公 司三社 区							一 平	
2	冀（2018）芦台 经济开发区不 动产第 0000520 号	芦台经 济技术 开发农 业总公 司三社 区	2018/10/23	2068/10/22	出 让	无	工 业	50.00	五 通 一 平	45468.73

土地使用权原始入账价值 24,715,886.25 元，账面价值 22,639,628.39 元。

(2) 其他无形资产

其他无形资产原始入账价值320,192.04元，账面价值 140,287.27 元，为企业购入软件的摊余价值。

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包括专利及软件著作权、商标，专利及软件著作权为被评估单位自行研发，研发成本已经费用化因此无账面价值；商标为被评估单位自行申报注册，其产生的相关费用已经费用化因此无账面价值。

(1) 专利及软件著作权

专利及软件著作权具体情况见下表：

序号	专利名称	专利号	专利申请日	授权公告日	专利类型
1	一种气胀轴	ZL201621172927.4	2016年11月	2017年4月	实用新型
2	表面覆砂型防水卷材砂料回收装置	ZL201621172928.9	2016年11月	2017年4月	实用新型
3	气胀轴	ZL201621172929.3	2016年11月	2017年4月	实用新型
4	防水卷材用废边收卷绕线器	ZL201621172930.6	2016年11月	2017年4月	实用新型
5	一种砂斗装置	ZL201621172991.2	2016年11月	2017年5月	实用新型
6	一种防水卷材涂胶装置	ZL201621174389.2	2016年11月	2017年4月	实用新型
7	一种收卷机	ZL201621174390.5	2016年11月	2017年4月	实用新型
8	一种废料切割装置	ZL201621174426.X	2016年11月	2017年4月	实用新型
9	一种废料收卷装置	ZL201621174427.4	2016年11月	2017年4月	实用新型
10	一种卷材输送架	ZL201621174428.9	2016年11月	2017年10月	实用新型
11	防水卷材涂胶装置	ZL201621172926.X	2016年10月	2017年4月	实用新型
12	物料送料管	ZL201621173393.7	2016年10月	2017年4月	实用新型
13	防水卷材涂胶机	ZL201621174350.0	2016年10月	2017年4月	实用新型
14	一种切边机及带有该切边机的卷材生产线	ZL201621174387.3	2016年10月	2017年4月	实用新型
15	切割宽度可调的卷材切边机及卷材生产线	ZL201621180927.9	2016年10月	2017年4月	实用新型
16	一种防水卷材的张紧装置	ZL201621126979.8	2016年10月	2017年4月	实用新型
17	一种防水卷材收卷机	ZL201621127672.X	2016年10月	2017年4月	实用新型
18	一种冷却塔	ZL201621127674.9	2016年10月	2017年4月	实用新型

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@icn.com.cn 邮编：100053

北新防水有限公司拟收购远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股权
所涉及的远大洪雨（唐山）防水材料有限公司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
19	一种收卷装置以及带有该收卷装置的打标机	ZL201621127675.3	2016年10月	2017年4月	实用新型
20	一种种植屋面用耐穿刺构造系统	ZL201621132497.3	2016年10月	2017年4月	实用新型
21	一种SBS改性沥青防水卷材	ZL201621132509.2	2016年10月	2017年4月	实用新型
22	一种称量上料装置及应用装置的沥青混合罐	ZL201621132633.9	2016年10月	2017年4月	实用新型
23	一种开口闪点试验器	ZL201621132977.X	2016年10月	2017年4月	实用新型
24	一种自动收卷装置	ZL201621132978.4	2016年10月	2017年4月	实用新型
25	一种沥青混合料称重上料器	ZL201621132980.1	2016年10月	2017年4月	实用新型
26	内增强型热塑性聚烯烃压敏胶自粘防水卷材	ZL201620875273.5	2016年8月	2017年2月	实用新型
27	温敏变色热塑性聚烯烃防水卷材	ZL201620875274.X	2016年8月	2017年3月	实用新型
28	带自粘边的排水板	ZL201620880933.9	2016年8月	2017年2月	实用新型
29	高分子自粘胶膜防水卷材	ZL201620880952.1	2016年8月	2017年4月	实用新型
30	带有压敏胶层的防水型聚苯乙烯保温板	ZL201620881162.5	2016年8月	2017年2月	实用新型
31	一种非沥青压敏自粘胶及由其制成的防水卷材	ZL201610883768.7	2016年10月	2018年1月	发明专利
32	高分子自粘胶膜防水卷材加工设备	ZL201610884409.3	2016年10月	2018年4月	发明专利
33	一种复合铜箔基耐根穿刺防水卷材	ZL201821705878.5	2018年10月	2019年7月	实用新型
34	一种稳定型反应釜	ZL201821706247.5	2018年10月	2019年7月	实用新型
35	一种高分子自粘胶带	ZL201821704068.8	2018年10月	2019年8月	实用新型
36	一种高效型反应釜	ZL201821704436.9	2018年10月	2019年7月	实用新型
37	一种SBS防水卷材	ZL201821704868.X	2018年10月	2019年7月	实用新型
38	一种蓄热式焚烧设备	ZL201920042618.2	2019年1月	2019年12月	实用新型
39	一种高聚物改性沥青防水卷材	ZL201920042619.7	2019年1月	2019年12月	实用新型
40	一种隔热型防水卷材	ZL201920043077.5	2019年1月	2019年12月	实用新型
41	一种耐火的强力交叉膜自粘防水卷材	ZL201920042751.8	2019年1月	2019年12月	实用新型
42	一种热塑性聚烯烃防水卷材	ZL201920042620.X	2019年1月	2020年1月	实用新型
43	一种单组分聚氨酯生产线余热利用系统	ZL201921738033.0	2019年10月	2020年6月	实用新型
44	一种单组分聚氨酯防水涂料生产线	ZL201921738070.1	2019年10月	2020年6月	实用新型
45	一种单组分聚氨酯物料混合系统	ZL201921738034.5	2019年10月	2020年7月	实用新型
46	一种液下加料的反应釜	ZL201921738082.4	2019年10月	2020年7月	实用新型
47	一种脱水釜的真空泵系统	ZL201921738032.6	2019年10月	2020年7月	实用新型
48	一种防水卷材生产线的放卷机构	ZL201922138774.1	2019年12月	2020年8月	实用新型
49	一种耐氧化的SBS防水卷材	ZL201922138816.1	2019年12月	2020年8月	实用新型
50	一种SBS改性沥青防水卷材	ZL201922138817.6	2019年12月	2020年8月	实用新型
51	防水卷材生产线的冷却装置	ZL201922138819.5	2019年12月	2020年8月	实用新型
52	一种耐根穿刺防水卷材	ZL201922138943.1	2019年12月	2020年8月	实用新型
53	一种防水卷材生产用附膜装置	ZL201922138773.7	2019年12月	2020年9月	实用新型
54	一种TPO防水卷材	ZL201922138856.6	2019年12月	2020年9月	实用新型
55	一种交叉膜防水卷材	ZL201922138859.X	2019年12月	2020年9月	实用新型
56	一种混料设备	ZL201922138860.2	2019年12月	2020年8月	实用新型
57	一种防水卷材收卷辅助设备	ZL201922138941.2	2019年12月	2020年8月	实用新型
58	一种防水卷材冷却设备	ZL201922138942.7	2019年12月	2020年9月	实用新型
59	远大洪雨CS通用标准防水系统	软著登字第6027602号	2020年8月	2020年9月	软件使用权

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@icn.com.cn 邮编：100053

上述专利的专利权人为远大洪雨（唐山）防水材料有限公司。

(2) 商标

商标情况见下表：

序号	申请/注册号	国际分类	商标名称	初次注册日期	现行有效期	注册人
1	3282321	19	远大洪雨;YDH 	2002/8/22	2024/3/20	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
2	12474256	19	耐润	2013/4/23	2024/9/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
3	12763596	19	耐润 NR 	2013/6/17	2025/3/20	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
4	15474935	19	润耐	2016/3/21	2026/3/20	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
5	15474960	19	安达亿	2016/3/21	2026/3/20	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
6	22002394	2	远大洪雨;YDH 	2016/11/23	2028/2/13	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
7	22243976	2	远大洪雨	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
8	22242585	2	NRFC	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
9	22288432	17	远大洪雨;YDH 	2018/6/14	2028/6/13	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
10	22242770	2	NRF	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
11	22243586	2	YDIY	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
12	22286125	37	远大洪雨	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
13	22285762	35	远大洪雨	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司

北新防水有限公司拟收购远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股权
所涉及的远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	申请/注册号	国际分类	商标名称	初次注册日期	现行有效期	注册人
						公司
14	22285369	35	YDHY	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
15	22286677	19	NRFS	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
16	22286945	19	RTPO	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
17	22288118	17	IIAC	2018/3/7	2028/3/6	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
18	22288199	17	NRF	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
19	22286838	19	NRFP	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
20	22286515	19	CLPE	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
21	22286865	19	NRFM	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
22	22286661	19	NRF	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
23	22288082	17	KZF	2016/12/16	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
24	22288557	19	远大洪雨	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
25	22288067	17	CLPE	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
26	22288306	17	YDHY	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
27	22288111	17	洪雨防水	2018/4/7	2028/4/6	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
28	22286066	37	YDIY	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
29	22285789	37	NRF	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
30	22286237	37	洪雨防水	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
31	22287575	17	远大洪雨	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司

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@icn.com.cn 邮编：100053

北新防水有限公司拟收购远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股权
所涉及的远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	申请/注册号	国际分类	商标名称	初次注册日期	现行有效期	注册人
32	22287201	19	YDIY	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
33	22286253	37	铺若肤	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
34	22287432	19	绿洲	2018/4/7	2028/4/6	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
35	22287427	19	洪雨防水	2018/4/7	2028/4/6	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
36	22286602	19	KZF	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
37	22285543	35	www.ydhyfs.com	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
38	22286811	19	NRFC	2018/1/28	2028/1/27	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
39	24011361	19	HPC	2018/7/21	2028/7/20	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
40	24012075	19	OBC	2018/9/7	2028/9/6	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司
41	27214783	19	远大雨宏	2019/3/7	2029/3/6	远大洪雨（唐山）防水材料有限公司

（四）企业拥有的表外资产情况

本次评估范围内表外资产为账面未记录的专利和商标。

（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。

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@icn.com.cn 邮编：100053

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日为 2021 年 5 月 31 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 10 月专项办公会会议纪要》（北新防水[2021]27 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）；

26. 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. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50 号）；
19. 《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）；
20. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31）；
21. 《资产评估执业准则——利用专家工作》（中评协〔2017〕35 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. 2012 年《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》；
13. 2012 年《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》；
14. 河北唐山芦台经济开发区管委会《河北唐山芦台经济开发区管委会关于同意启用芦台经济开发区基准地价更新成果的批复》（芦管函字〔2019〕13号）；
15. 地价监测网地价监测信息；
16. 《河北省契税实施办法》（2011 年 10 月 20 日河北省人民政府令〔2011〕第 10 号修订）；
17. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
18. 《河北省财政厅关于唐山市城市基础设施配套费收费标准的批复》（冀财税〔2017〕16号）；
19. 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]43359 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：

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。对于远大洪雨（唐山）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进行评估。

市场法包括可比交易案例法及可比上市公司法，由于难以找到可比交易案例因此不采用可比交易案例法评估；采用可比上市公司法进行评估需要对标的企业与可比上市公司的经营管理、未来发展潜力等差异进行修正，由于无法获知防水行业上市公司管理能力、未来发展潜力等信息进行修正，因此不采用可比上市公司法进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收款项融资、应收账款、预付账款、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包括现金、银行存款、其他货币资金。

评估专业人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。对库存现金以盘点核实后的账面值确定为评估值

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，评估人员参考审计计提坏账准备的方法对应收票据计提评估风险损失，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）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，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。对应收账款融资以核实后的账面值作为评估值。

（5）预付账款

对预付账款，评估人员核实了账簿记录、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，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：

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

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。

2. 非流动资产

(1) 房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物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：

评估值=重置全价×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：

重置全价=建安工程造价+前期及其他工程费+资金成本-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：

现场勘察成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×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。

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

（2）设备

对于机器设备、电子设备采用成本法进行评估，车辆采用市场法评估。

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

评估值=重置全价×成新率

市场法是在求取委估资产的价格时，根据替代原则，将待估资产与较近时期内已经发生了交易的类似交易实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该资产的交易情况、期日、行驶里程以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估基准日价值的一种方法，其计算公式为：

$$V=VB\times A$$

V：估价对象价格

VB：比较实例价格

A：估价对象修正因素指数/比较实例修正因素指数

（3）在建工程

对于在建工程-设备安装工程中地磅的维修费在机器设备的地磅中评估，在建工程评估为0，高分子180单螺杆生产线及起重机的设备款投入时间不长，金额不大，本次评估以核实后账面价值作为评估值。

（4）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、其他无形资产。

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

我们认为市场法的评估价格更能反映土地在评估基准日的市场价格，故本次以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；

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=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；

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。

4) 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产为企业购买的软件的摊余价值，本次评估以评估基准日时点软件的购置价作为评估值

(5) 长期待摊费用

长期待摊费用内容包括展厅的装修费、托盘费用等。评估人员核对了长期待摊费用原始发生额、摊销政策，认为原始发生额正确，摊销合理，本次评估以核实后账面值作为评估值。。

（6）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：

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

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：

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

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 2021 年 7 月 15 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 7 月 28 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. 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. 被评估企业 2020 年取得高新技术企业资质证书，本次评估假设高新技术证书到期后仍可续期，继续享受 15%所得税优惠税率。

17. 假设商标到期后能够续期继续使用。

18. 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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对远大洪雨（唐山）防水材料有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法和收益法，评估结论根据以上评估工作得出。

（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5月31日远大洪雨（唐山）防水材料有限公司总资产账面价值为121,300.69万元，评估价值为127,826.23 万元，增值额为6,525.54万元，增值率为5.38%；总负债账面价值为70,482.29万元，评估价值为70,482.29万元，评估无增减变化；净资产账面价值为50,818.40万元，评估价值为57,343.93万元，增值额为6,525.54万元，增值率为12.84%。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：远大洪雨（唐山）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	108,049.70	108,490.93	441.23	0.41
非流动资产	2	13,250.99	19,335.30	6,084.31	45.92
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	10,111.79	12,752.67	2,640.88	26.12
在建工程	6	34.31	33.11	-1.20	-3.50

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@icn.com.cn 邮编：100053

北新防水有限公司拟收购远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股权
所涉及的远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	2,277.99	5,722.62	3,444.63	151.21
其中：土地使用权	9	2,263.96	2,489.78	225.82	9.97
其他非流动资产	10	826.90	826.90	0.00	0.00
资产总计	11	121,300.69	127,826.23	6,525.54	5.38
流动负债	12	70,482.29	70,482.29	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	70,482.29	70,482.29	0.00	0.00
净资产	15	50,818.40	57,343.93	6,525.54	12.84

（二）收益法评估结果

在评估基准日2021年5月31日持续经营的前提下，远大洪雨（唐山）防水材料有限公司总资产账面价值为121,300.69万元，总负债账面价值为70,482.29万元，净资产账面价值为50,818.40万元，经采用收益法评估净资产评估价值为96,495.00万元，评估增值45,676.60万元，增值率89.88%。

（三）评估结论的确定

资产基础法评估值与收益法相差39,151.07万元，差异率68.27%。

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远大洪雨（唐山）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远大洪雨（唐山）防水材料有限公司股东全部权益的评估值，评估值为人民币96,495.00万元。

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。

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@icn.com.cn 邮编：100053

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. 远大洪雨（唐山）防水材料有限公司房屋中有 24328.80 平方米未办理产权证。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. 远大洪雨（唐山）防水材料有限公司认缴出资为 26,800 万元，评估基准日时点实缴出资 23,890 万元，认缴出资尚未缴足

（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。

5. 本评估报告无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

6. 远大洪雨（唐山）防水材料有限公司评估基准日会计报表已经天职会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了编号为天职业字[2021]43359号无保留意见专项审计报告。

7. 评估基准日时点远大洪雨（唐山）防水材料有限公司持有远大洪雨（唐山）建材科技有限公司22%股权，本次交易双方商定不将该股权纳入交易范围，本次专项审计的审计报告已经将远大洪雨（唐山）建材科技有限公司22%股权剔除出报表范围，本次评估报告的评估价值也不包含远大洪雨（唐山）建材科技有限公司22%股权的价值。

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5月30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十一月二十二日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师: 
签名并盖章



资产评估师: 
签名并盖章

王本楠

中国·北京市

二〇二一年十一月二十二日

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）资产评估结果汇总表和明细表。