

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北新防水（河南）有限公司
股权涉及的北新防水（河南）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[2023]第 01-845 号
(共两册, 第一册)



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)

二〇二三年七月十五日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020080202301467
合同编号:	SJWLF[2023]第046号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2023]第01-845号
报告名称:	北新防水有限公司拟收购北新防水(河南)有限公司股权涉及的北新防水(河南)有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	368,211,981.74元
评估报告日:	2023年07月15日
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)
签名人员:	郭鹏飞 (资产评估师) 会员编号: 11000382 姬福震 (资产评估师) 会员编号: 11090047
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年07月31日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	11
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	11
二、评估目的	23
三、评估对象和评估范围	24
四、价值类型及其定义	35
五、评估基准日	35
六、评估依据	35
七、评估方法	39
八、评估程序实施过程和情况	54
九、评估假设	55
十、资产评估结论	57
十一、特别事项说明	58
十二、资产评估报告使用限制说明	65
十三、资产评估报告日	66
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	67
附 件	68

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估专业人员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对其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专业人员遵守法律、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专业人员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）资产评估专业人员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

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

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北新防水（河南）有限公司 股权涉及的北新防水（河南）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[2023]第 01-845 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（河南）有限公司股东全部权益在 2023 年 3 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北新防水（河南）有限公司股权，本次评估的目的是确定北新防水（河南）有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为已经《北新防水 2023 年 6 月临时办公室会议纪要》（【2023】10 号）批准通过。

二、评估对象和评估范围：评估对象是北新防水（河南）有限公司的股东全部权益价值。评估范围是北新防水（河南）有限公司的全部资产及负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023 年 3 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

在持续经营前提下，在评估基准日 2023 年 3 月 31 日北新防水（河南）有限

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

公司总资产账面价值为 74,095.47 万元，评估价值为 78,631.95 万元，增值额为 4,536.48 万元，增值率为 6.12%；总负债账面价值为 41,810.75 万元，评估价值为 41,810.75 万元，评估无增减变化；净资产账面价值为 32,284.73 万元，评估价值为 36,821.20 万元，增值额为 4,536.47 万元，增值率为 14.05 %。

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 2023 年 3 月 31 日至 2024 年 3 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、在评估基准日，位于长葛市厂区内的一部分房屋建筑物未办理不动产权登记手续，未办理房屋所有权证书的房屋建筑物企业已出具相关情况说明，证明为其实际拥有控制和使用，无任何产权纠纷。未办理不动产权证书的房屋建筑物明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成 年月	账面价值	
					原值	净值
1	研发中心	混合结构	608.00	2014/1/31	299,200.00	234,975.23
2	锅炉房（1 号线锅炉房）	钢构	120.00	2014/11/13	78,000.00	62,762.03
3	4 号线锅炉房	钢构	120.00	2014/1/31	61,874.00	48,592.48
4	5 号线锅炉房	钢构	120.00	2014/6/30	94,194.00	74,885.00
5	南仓库西边厕所	砖混	65.00	2014/1/31	38,500.00	30,235.69
6	梦想城厕所	砖混	60.00	2014/1/31	49,765.00	39,082.87
7	厕所（生产区）	砖混	60.00	2014/11/13	39,000.00	31,381.06
8	危废间	砖混	35.00	2017/11/30	21,873.00	19,125.20
9	在线监测控制室 (河南许昌工厂)	砖混	20.00	2021/10/29	15,238.53	14,725.81
10	在线监测控制室	砖混	20.00	2020/9/25	15,596.33	14,670.23
11	在线监测控制室	砖混	20.00	2020/9/25	15,596.33	14,670.23
12	在线监测控制室	砖混	20.00	2020/9/25	15,596.33	14,670.23
13	配电房	砖混	143.30	2019/10/30	114,672.00	105,366.75
14	消防泵房	砖混	15.00	2016/1/1		
15	沥青房	砖混	30.00	2016/1/1		
16	沥青房	砖混	30.00	2016/1/1		
合计			1,486.30		859,105.61	705,142.81

对于未办理不动产权登记手续的房屋建筑物，本次评估过程中主要根据企业提供的信息资料及现场盘点确定其建筑面积，如后续办理不动产权证书时最终确
北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

认的建筑面积与申报面积有差异时，应对评估结果做出相应调整。

2、截止至评估基准日，位于长葛市厂区的房屋建筑物及其所占用地尚未更换不动产权证，证载权利人为北新防水（河南）有限公司的前身“河南金拇指防水科技股份有限公司”。

3、在评估基准日，商标证及专利权的证载权利人为北新防水（河南）有限公司前身“长葛市建业防水材料有限公司”、“河南金拇指防水材料有限公司”、“河南金拇指防水科技股份有限公司”、“河南金拇指防水科技有限公司”。被评估单位拥有无形资产的所有权，且不存在许可他人使用的情况。具体明细如下：

无形资产名称和内容	无形资产类型	权证编号	证载权利人	申请日期/取得日期	授权公告日/到期日期
一种纳米级填料改性的非沥青防水材料制造方法	发明专利	ZL201410161404.9	河南金拇指防水材料有限公司	2014/4/21	2016/1/20
加设电热丝的防水卷材	实用新型	ZL201420633173.2	河南金拇指防水材料有限公司	2014/10/29	2015/4/1
一种智能屋顶	实用新型	ZL201420643287.5	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/2	2015/4/1
延展防水材料	实用新型	ZL201420643327.6	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/3	2015/4/1
边缘预留基体的防水材料	实用新型	ZL201420643328.0	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/3	2015/4/1
整卷的防水卷材	实用新型	ZL201420647818.8	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/4	2015/4/1
一体成型辊和防水卷材成型机	实用新型	ZL201420651421.6	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/5	2015/4/1
一种防水材料	实用新型	ZL201420655302.8	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/6	2015/4/1
一种屋面防水结构	实用新型	ZL201420662226.3	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/9	2015/4/1
隔热防水屋顶	实用新型	ZL201420666230.7	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/10	2015/4/1
金属箔层防水材料	实用新型	ZL201420672640.2	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/13	2015/4/1
一种整卷的防水卷材	实用新型	ZL201420676967.7	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/14	2015/4/1
防粘接的防水卷材	实用新型	ZL201420682370.3	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/16	2015/4/1
一种隔热防水材料	实用新型	ZL201720486124.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/4	2018/2/16
连接处无凸梗的防水材料	实用新型	ZL201720487034.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/4	2018/2/16
一侧是双层的防水材料	实用新型	ZL201720487035.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/4	2018/2/16
一种防水包装材料	实用新型	ZL201720494389.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/5	2018/2/16
便于铺设的防水材料	实用新型	ZL201720494388.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/5	2018/2/16
两侧厚的防水卷材	实用新型	ZL201720495148.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/6	2018/2/16
分区涂有粘接材料的防水材料	实用新型	ZL201720495149.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/6	2018/2/16
覆膜超面积的防水材料	实用新型	ZL201720495150.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/6	2018/2/16
一种防水防渗漏地下室结构	实用新型	ZL201720956523.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/8/2	2018/5/11
一种新型防水卷材材料	实用新型	ZL201720955575.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/8/2	2018/4/13
一种塑基防水材料	实用新型	ZL201721262029.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/11/29	2018/7/31
一种新型低烟环保非固化橡胶沥青防水涂料的制作方法	发明专利	ZL201710926031.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/10/6	2019/9/3
一种建筑物防水材料阴角结构	实用新型	ZL201820915827.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/13	2019/1/25
一种具有防水层的女儿墙	实用新型	ZL201820916522.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/14	2019/1/25
一种防水涂料摊铺工具	实用新型	ZL201820916866.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/14	2019/1/25
一种高铁用防水材料	实用新型	ZL201820925178.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/15	2019/6/11
一种防滑防水卷材	实用新型	ZL201820934652.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/16	2019/1/25
一种建筑物防水材料阳角结构	实用新型	ZL201820935238.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/17	2019/1/25
一种粘接牢固的防水材料	实用新型	ZL201820935593.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/18	2019/1/25
一种三维阴角防水材料垫块和建筑物三维阴角	实用新型	ZL201820943290.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/19	2019/6/11
具有防水材料层的底角浇筑结构	实用新型	ZL201820953263.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/21	2019/1/25
一种致密抗沉降的沥青防水卷材	实用新型	ZL201820962282.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/22	2019/3/29
一种隔热防水材料板材	实用新型	ZL201820970948.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/23	2019/3/29
一种非固化耐热性防水材料检测工具	实用新型	ZL201820972340.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/24	2019/1/25



北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfyf@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

改进的高铁用防水材料	实用新型	ZL201820944552.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/7/12	2019/1/25
一种方便钉钉子的防水材料	实用新型	ZL201821426308.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/2	2019/6/11
具有钉子孔加固部件的防水材料	实用新型	ZL201821426385.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/3	2019/6/11
一种自粘型防水材料	实用新型	ZL201821434792.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/4	2019/6/11
一种防水材料延展性测试装置	实用新型	ZL201821434782.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/4	2019/7/5
钉后防漏水的防水材料	实用新型	ZL201821445797.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/5	2019/6/11
具有钉盖的防水材料	实用新型	ZL201821451049.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/6	2019/6/11
快速冷却压实的防水材料成型装置	实用新型	ZL201821451050.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/6	2019/6/11
一种墙壁用防水材料	实用新型	ZL201821451047.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/6	2019/8/16
高频振动的防水材料成型装置	实用新型	ZL201821458486.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/7	2019/6/11
一种房屋折角用防水材料结构	实用新型	ZL201821458480.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/7	2019/6/11
一种可自加热的防水材料结构	实用新型	ZL201821466221.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/8	2019/7/5
二维方向振动的防水材料成型装置	实用新型	ZL201821466222.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/8	2019/9/3
一种防水材料成型装置	实用新型	ZL201821467115.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/9	2019/6/11
一种可以消除异味的防水材料	实用新型	ZL201821467120.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/9	2019/6/11
一种隔热防水材料	实用新型	ZL201821467683.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/10	2019/6/11
一种多工位防水材料穿透性测试装置	实用新型	ZL201821467681.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/10	2019/7/5
多方位振动的防水材料成型装置	实用新型	ZL201821476421.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/11	2019/9/3
一种房屋角部专用防水材料结构	实用新型	ZL201821458482.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/10	2019/6/11
一种便于成宽幅的桶装防水涂料	实用新型	ZL201920328359.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/15	2020/2/18
便于施工的桶装防水材料	实用新型	ZL20192032946.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/16	2020/2/14
加快排出的桶装防水材料	实用新型	ZL20192032935.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/16	2020/2/18
可多次利用的桶装防水材料	实用新型	ZL201920350097.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/20	2020/2/18
便于搅拌的桶装防水材料	实用新型	ZL201920350096.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/20	2020/4/17
一种双桶盖的桶装防水涂料	实用新型	ZL201920359510.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/21	2020/1/3
一种使用时减少沉淀的桶装防水涂料	实用新型	ZL201920365823.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/22	2020/1/7
具有涂抹辊刷放置架的桶装防水涂料	实用新型	ZL201920365822.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/22	2020/4/17
一种桶装防水材料加热装置	实用新型	ZL201920373883.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/23	2020/1/7
具有限位框的保温防水材料	实用新型	ZL201920375413.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/25	2020/2/14
一种保温防水材料	实用新型	ZL201920375412.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/25	2020/2/18
一种防水材料渗透性检验装置	实用新型	ZL201921091318.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/12	2020/4/17
摆动的防水涂料摊铺装置	实用新型	ZL201921090757.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/12	2020/4/28
一种防水涂料摊铺抹子	实用新型	ZL201921093710.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/13	2020/4/28
多级压实的防水材料摊铺装置	实用新型	ZL201921093709.5	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/13	2020/4/17
一种间隔粘接的防水材料	实用新型	ZL201921095485.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/15	2020/4/28
一种可钉钉的防水材料	实用新型	ZL201921095496.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/15	2020/4/28
内部具有空心保温球的防水材料摊铺装置	实用新型	ZL201921114736.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/17	2020/4/28
一种整卷的防水材料	实用新型	ZL201921114694.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/17	2020/4/17
一种放置整卷防水卷材的托盘	实用新型	ZL201921124939.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/18	2020/4/17
碾压成型辊分体式防水材料成型装置	实用新型	ZL201921133409.5	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/19	2020/4/17
一种整卷包装的宽幅防水卷材	实用新型	ZL201921133390.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/19	2020/4/28
可涂刷粘接胶的防水卷材铺设装置	实用新型	ZL201921142517.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/20	2020/4/28
一种防水卷材的搬运车	实用新型	ZL201921142060.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/20	2020/4/17
浸没粘接胶的防水卷材铺设装置	实用新型	ZL201921143778.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/21	2020/4/28
具有发泡夹层的防水材料	实用新型	ZL201921144213.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/22	2020/4/28
一种保温防水材料	实用新型	ZL201921095489.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/15	2020/6/9
具有加热箱的防水材料摊铺装置	实用新型	ZL201921104762.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/16	2020/8/25
一种防水材料的裁剪装置	实用新型	ZL201921718616.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/15	2020/8/25
一种防水材料摊铺装置	实用新型	ZL201921718617.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/15	2020/8/25
内部具有保温球的防水材料成型装置	实用新型	ZL201921728074.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/16	2020/8/25
一种防水材料铺设施工装置	实用新型	ZL201921728075.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/16	2020/8/25
一种铺设防水材料的加热装置	实用新型	ZL201921916502.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/8	2020/8/25
一种原料盛装罐	实用新型	ZL201921916503.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/8	2020/8/25
一种熔化原料的混料装置	实用新型	ZL201921950936.5	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/9	2020/8/25
一种铺设防水材料侧边填充粘接胶装置	实用新型	ZL201921924900.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/10	2020/8/25
一种整卷的防水卷材	实用新型	ZL201921924906.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/10	2020/8/25
一种防水涂料摊铺施工车	实用新型	ZL201921925535.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/11	2020/8/25
同步运行的防水材料铺设装置	实用新型	ZL201921925556.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/11	2020/9/25
单程可双层铺设的防水材料铺设装置	实用新型	ZL201921936864.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/12	2020/8/25
限定温度加热的防水材料铺设装置	实用新型	ZL202020397488.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/25	2021/1/29
双向涂胶的防水材料摊铺装置	实用新型	ZL202020398501.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/26	2021/1/29
一种原料桶	实用新型	ZL202020398490.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/26	2021/1/29
一种防水屋顶	实用新型	ZL202020408996.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/27	2021/1/29
一种双层防水材料的防水屋顶	实用新型	ZL202020422334.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/29	2021/1/29
收集粘结粉的防水卷材摊铺装置	实用新型	ZL202020419929.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/28	2021/1/29
一种延展性良好的防水材料成型机	实用新型	ZL202020419519.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/28	2021/1/29
一种双向碾压的防水材料成型机	实用新型	ZL202020408997.5	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/27	2021/1/29
一种横向延展效果好的防水卷材	实用新型	ZL202021465271.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/7/23	2021/6/22
一种两侧双面涂胶的防水卷材摊铺装置	实用新型	ZL202021489229.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/7/25	2021/6/22
改进的混合料搅拌装置	实用新型	ZL202021489240.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/7/25	2021/6/22
一种防水涂料搅拌装置	实用新型	ZL202022923077.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/12/9	2021/10/1



























北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

整卷的防水材料	实用新型	ZL202022974434.5	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/14	2021/10/1
一种具有防潮隔层的房屋	实用新型	ZL202022907272.3	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/7	2021/11/16
一种具有保温球的防水屋顶	实用新型	ZL202022905880.0	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/7	2021/11/16
一种防水材料摊铺装置	实用新型	ZL202022908750.2	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/8	2021/11/16
混合均匀的搅拌装置	实用新型	ZL202022936693.9	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/10	2021/11/16
一种自粘型防水材料	实用新型	ZL202022938782.7	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/11	2021/11/16
保温防水材料的摊铺装置	实用新型	ZL202022949089.X	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/11	2021/11/16
一种打包的防水卷材	实用新型	ZL202022938781.2	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/11	2021/11/16
一种混料装置	实用新型	ZL202022958789.5	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/12	2021/11/12
具有清理部件的搅拌机	实用新型	ZL202022965909.4	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/13	2021/11/16
防水材料耐刺性监测装置	实用新型	ZL202022974448.7	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/14	2021/11/16
具有管道加热室的防水涂料喷涂装置	实用新型	ZL202022974435.X	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/14	2021/11/16
正反反转搅拌装置	实用新型	ZL202022995413.1	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/15	2021/11/16
一种防水材料粘接条	实用新型	ZL202023014568.9	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/16	2021/11/16
一种防水材料连接处涂抹防水涂料装置	实用新型	ZL202023014567.4	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/16	2021/11/16
具有保温材料层的防水材料	实用新型	ZL202023035682.X	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/17	2021/11/16
一种翻板铺设的防水卷材摊铺装置	实用新型	ZL202023035639.3	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/17	2021/11/16
一种保温防水卷材	实用新型	ZL202121550512.7	河南金拇指防水科技有限公司	2021/7/9	2022/5/10
一种高强柔软的防水材料	实用新型	ZL202122287499.7	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/22	2022/5/10
横轴包装的整卷防水卷材	实用新型	ZL202122292077.9	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/23	2022/5/10
一种浸油基体防水材料生成装置	实用新型	ZL202122307624.6	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/24	2022/5/6
粉碎充分的防水材料粉碎回收装置	实用新型	ZL202122321262.6	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/25	2022/5/6
能提供压力补偿的防水卷材摊铺装置	实用新型	ZL202122321255.6	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/25	2022/5/6
一种防水涂料的铺设装置	实用新型	ZL202122323017.9	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/26	2022/5/10
一种防水材料生产装置	实用新型	ZL202122337589.2	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/27	2022/5/10
防水材料回收装置	实用新型	ZL202122366709.1	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/29	2022/5/10
铺设防水间隔条的装置	实用新型	ZL202122382660.9	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/30	2022/5/10
一种防水卷材缠绕辊	实用新型	ZL202122983403.0	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/1	2022/8/26
一种防水材料抗拉性测试装置	实用新型	ZL202123084800.0	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/10	2022/8/26
一种防水材料裁剪装置	实用新型	ZL202221307541.5	河南金拇指防水科技有限公司	2022/5/30	2022/10/28
一种放置于防水材料中的连接件和防水材料	实用新型	ZL202221451818.1	河南金拇指防水科技有限公司	2022/6/12	2022/11/1
二次冷却的防水材料生产装置	实用新型	ZL202221452981.X	河南金拇指防水科技有限公司	2022/6/13	2022/11/1
防水材料渗透性检测装置	实用新型	ZL202221451799.2	河南金拇指防水科技有限公司	2022/6/12	2022/11/1
一种整卷防水材料放置架	实用新型	ZL202221467539.4	河南金拇指防水科技有限公司	2022/6/14	2022/11/1
周围无渗漏的防水材料渗透性检测装置	实用新型	ZL202221298381.2	河南金拇指防水科技有限公司	2022/5/27	2022/11/1
一种防滑防水材料	实用新型	ZL20222113628.5	河南金拇指防水科技有限公司	2022/8/12	2023/1/17
延展性良好的防水材料	实用新型	ZL202222053458.6	河南金拇指防水科技有限公司	2022/8/5	2023/1/17
防水材料裁切装置	实用新型	ZL202222060749.8	河南金拇指防水科技有限公司	2022/8/7	2023/1/17
一种防水材料渗透性检测装置	实用新型	ZL202221295117.3	河南金拇指防水科技有限公司	2022/5/27	2023/1/17
一种防水涂料喷涂装置	实用新型	ZL202222088442.9	河南金拇指防水科技有限公司	2022/8/10	2023/1/17
一种高延展性防水材料生成装置	实用新型	ZL20222366833.2	河南金拇指防水科技有限公司	2022/9/7	2023/1/17
一种防水屋顶	实用新型	ZL202122352315.0	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/28	2022/5/10
一种自粘型防水材料	实用新型	ZL202122992116.6	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/2	2022/8/26
防水涂料混合搅拌装置	实用新型	ZL202221323973.5	河南金拇指防水科技有限公司	2022/5/31	2022/10/28
一种防水材料盘卷装置	实用新型	ZL202223355199.2	河南金拇指防水科技有限公司	2022/9/6	2023/1/17
一种防水材料摊铺装置	实用新型	ZL202222341826.7	河南金拇指防水科技有限公司	2022/9/5	2023/1/17
一种防水材料用滚刷	实用新型	ZL202123055905.3	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/8	2022/7/1
一种防水材料用基体和防水材料	实用新型	ZL202123104596.4	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/12	2022/7/1
防水涂料混合搅拌装置	实用新型	ZL 一种防水卷材摊铺装置 202123099811.6	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/11	2022/7/1
除防粘粉防水卷材铺设装置	实用新型	ZL202123015039.5	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/3	2022/7/1
铺设防水材料层的间隔防水条	实用新型	ZL202123070467.8	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/9	2022/7/1
一种防水卷材放置架	实用新型	ZL202123041983.8	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/7	2022/7/1
回收方便的防水材料回收小车	实用新型	ZL202122966645.9	河南金拇指防水科技有限公司	2021/11/30	2022/7/1
一种生产防水材料的搅拌装置	实用新型	ZL202123026247.5	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/6	2022/7/1
金指	商标	34101480	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/12/14	2029/12/13
金指	商标	34101479	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/12/14	2029/12/13
	商标	33088916	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/12/14	2029/12/13
	商标	33088915	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/28	2029/10/27
金拇指	商标	33088914	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/7	2029/10/6

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	商标	33088913	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/7	2029/11/6
	商标	33088912	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
	商标	33088911	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
	商标	33088910	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
	商标	33088909	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
	商标	33088908	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
	商标	33088907	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
	商标	33088906	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
	商标	33088905	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/12/14	2029/12/13
	商标	33088904	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
	商标	33088903	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
	商标	33088902	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
	商标	33088901	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
	商标	33088900	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
	商标	33088899	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
	商标	33088898	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
	商标	33088897	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/9/28	2029/9/27
	商标	33088896	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/9/28	2029/9/27
	商标	33088895	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
	商标	33088893	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
	商标	33088891	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/9/28	2029/9/27
	商标	33088890	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/9/28	2029/9/27
	商标	33088889	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
	商标	33088888	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/14	2029/5/13
	商标	33088887	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/14	2029/5/13
	商标	32825197	河南金拇指防水科技有限公司	2019/7/14	2029/7/13
	商标	16578003	河南金拇指防水科技股份有限公司	2016/9/28	2026/9/27
	商标	16172950	河南金拇指防水材料有限公司	2016/3/21	2026/3/20
	商标	16172920	河南金拇指防水材料有限公司	2016/3/21	2026/3/20
	商标	16172855	河南金拇指防水材料有限公司	2016/3/21	2026/3/20

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

NTQ	商标	16167019	河南金拇指防水材料有限公司	2016/4/7	2026/4/6
智愈	商标	16166952	河南金拇指防水材料有限公司	2016/4/7	2026/4/6
攻击舰	商标	16166943	河南金拇指防水材料有限公司	2016/4/7	2026/4/6
金拇指 JINMUZHI	商标	15870835	河南金拇指防水材料有限公司	2016/6/7	2026/6/6
	商标	10909226	长葛市建业防水材料有限公司	2013/10/28	2023/10/27
JMZ	商标	6741142	河南金拇指防水科技有限公司	2010/4/7	2020/4/6
金拇指 JIN MU ZHI	商标	1632818	河南金拇指防水材料有限公司	2001/9/14	2011/9/13

北新防水（河南）有限公司已出具相关说明，上述商标权及专利权归其所有，不存在产权纠纷。

4、截至评估基准日，被评估单位存在多项法律、经济等未决事项，北新防水（河南）有限公司有 11 项未决诉讼、子公司河南金拇指防水工程有限公司有 13 项未决诉讼。北新防水（河南）有限公司具体未决诉讼明细如下：

客户名称	项目名称	起诉时间	起诉金额
建业住宅集团（中国）有限公司	10 张 30 万商票	2022. 11. 19	3000000
建业住宅集团（中国）有限公司	商票	2022. 11. 19	556000
建业住宅集团（中国）有限公司	商票	2022. 11. 19	270000
建业住宅集团（中国）有限公司	商票	2022. 11. 19	189101
荣盛房地产发展股份有限公司	商票	2022. 11. 22	1669820. 77
武汉融景臻远房地产开发有限公司	商票河南水中晴防水工程有限公司	2022. 12. 9	100000
河南建业建材商贸有限公司	商票	2023. 2. 16	12913000
浙江锦禾投资开发有限公司	中梁百悦城	2023. 2. 28	545858. 97
杭州名宸置业有限公司	转塘云都汇	2023. 3. 3	289683. 95
陕西松京建筑工程有限公司	商票	2023. 3. 14	96250
河南建业建材商贸有限公司	驻马店建业凯旋酒店	2023. 3. 24	85985. 26

河南金拇指防水工程有限公司具体未决诉讼明细如下：

客户名称	项目名称	起诉时间	起诉金额
河南正阳建设工程集团有限公司	正商智慧城 A-02、A-05、A-09	2022. 4. 19	3260708. 35
河南正阳建设工程集团有限公司	中州城、美誉名筑	2022. 4. 20	764843. 28
河南正阳建设工程集团有限公司	兰庭华府	2022. 4. 21	350957. 79
河南正阳建设工程集团有限公司	正商家河家	2022. 4. 28	487829. 81
河南建隆建筑安装装饰工程有限公司	华庭一号院	2022. 4. 28	149657. 07
河南正阳建设工程集团有限公司	张砦安置区	2022. 4. 28	220574. 61
河南正阳建设工程集团有限公司	五月花苑一期	2022. 4. 28	501802. 79

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

河南鑫筑建设工程有限公司	五月花苑二期	2022. 4. 28	465250. 51
河南正阳建设工程集团有限公司	登封正商城和园、裕园、祥园、泰园劳务款	2022. 8. 19	2553855. 09
河南建隆建筑安装装饰工程有限公司	正商绿境花园 1 号院、2 号院	2022. 8. 19	1058494. 42
河南正阳建设工程集团有限公司	正商湖西学府	2022. 8. 19	586832. 37
河南正阳建设工程集团有限公司	郑州正商汇航佳苑	2022. 8. 19	403308. 92
河南正阳建设工程集团有限公司	正商雅庭华府	2022. 8. 19	512941. 36

九、资产评估报告日：本项目资产评估报告日为二〇二三年七月十五日。

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北新防水（河南）有限公司 股权涉及的北新防水（河南）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[2023]第 01-845 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（河南）有限公司于评估基准日 2023 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

委托人为北新防水有限公司，被评估单位为北新防水（河南）有限公司。

（一）委托人概况：

1、注册登记情况

企业名称：北新防水有限公司

注册地址：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 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：91110114MA04B6J83J

营业期限：2021-06-02 至 无固定期限

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：北新防水（河南）有限公司

注册地址：长葛市佛耳湖镇辛集村（107 国道西侧）

法定代表人：魏光杰

注册资本：10204.3333 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91411082721835948H

营业期限：2000-03-28 至 无固定期限

经营范围：防水建筑材料、建筑材料、保温材料、建筑机械成套设备的研发、制造、销售；防水建筑材料技术开发、技术推广、技术咨询、技术转让、技术服务；从事货物和技术的进出口业务。

2、历史沿革

河南金拇指防水科技股份有限公司（以下简称“公司”）系 2000 年 3 月 28 日于长葛市工商行政管理局登记成立，住所为官亭乡黑董村，法定代表人为王建业。公司设立时原名为长葛市建业防水材料有限公司（以下简称“建业有限”），注册资本为人民币 51 万元，2000 年 3 月 27 日首期出资 51 万元，王建业出资 30 万元，占实收资本比例 58.82%；王根业出资 15 万元，占实收资本比例 29.42%；王炳焕出资 6 万元，占实收资本比例 11.76%。各股东均以货币出资。该出资经长

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

葛金天平会计师事务所有限公司于 2000 年 3 月 27 日出具长金所验字[2000]20 号《验资报告》予以审验。

2008 年 1 月，根据河南省长葛市公证处的公证书，王炳焕的出资份额由王建业依法继承，此次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
1	王建业	360,000.00	70.59
2	王根业	150,000.00	29.42
合 计		510,000.00	100.00

2008 年 1 月 9 日建业有限注册资本变更为 500 万元，王建业、王根业分别以货币增资 318.79 万元、130.21 万元。该出资经河南永昊联合会计师事务所于 2008 年 1 月 9 日出具豫永昊验字（2008）第 E01-002 号《验资报告》予以审验。此次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
1	王建业	3,547,900.00	70.96
2	王根业	1,452,100.00	29.04
合 计		5,000,000.00	100.00

2009 年 11 月 26 日建业有限注册资本变更为 2,006 万元，王建业以货币增资 1,506 万元。该出资经河南永昊联合会计师事务所于 2009 年 11 月 26 日出具豫永昊验字（2009）第 158 号《验资报告》予以审验。此次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
1	王建业	18,607,900.00	92.76
2	王根业	1,452,100.00	7.24
合 计		20,060,000.00	100.00

2011 年 11 月，根据股权转让协议，股东王建业分别向段小辉、王超转让 15%、7.76% 的股权，王根业将其持有的 7.24% 的股权转让给王超。建业有限名称变更为河南金拇指防水材料有限公司（以下简称“金拇指有限”）。此次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
1	王建业	14,042,400.00	70.00
2	王超	3,008,800.00	15.00
3	段小辉	3,008,800.00	15.00
合 计		20,060,000.00	100.00

2014年4月11日金拇指有限注册资本变更为5,000.00万元，王建业增资2,095.76万元，王超增资449.12万元，段小辉增资449.12万元。各方均以货币出资。该出资经河南正明联合会计师事务所于2014年12月16日出具豫正验字（2014）第081号《验资报告》予以审验。此次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
1	王建业	35,000,000.00	70.00
2	王超	7,500,000.00	15.00
3	段小辉	7,500,000.00	15.00
合计		50,000,000.00	100.00

2016年1月21日，金拇指有限取得统一社会信用代码为91411082721835948H的营业执照。

2016年5月30日，王建业、王超、段小辉将所持有的金拇指有限7%、1.5%、1.5%的股权份额转让给长葛金辉企业服务中心（有限合伙）；同日，王建业、王超、段小辉将所持有的金拇指有限7%、1.5%、1.5%的股权份额转让给长葛安迪企业服务中心（有限合伙）。截至2016年6月30日，公司工商登记股东情况如下：

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
1	王建业	28,000,000.00	56.00
2	王超	6,000,000.00	12.00
3	段小辉	6,000,000.00	12.00
4	长葛金辉企业服务中心（有限合伙）	5,000,000.00	10.00
5	长葛安迪企业服务中心（有限合伙）	5,000,000.00	10.00
合计		50,000,000.00	100.00

2016年9月20日，金拇指有限整体变更设立股份公司，以金拇指有限截止2016年6月30日止经审计后的净资产66,584,678.10元折合成50,000,000.00股，溢价部分16,584,678.10元作为公司资本公积，各股东在股份公司中的持股比例不变。该出资经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于2016年9月5日出具天职业字[2016]15008号《验资报告》予以审验。此次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
1	王建业	28,000,000.00	56.00
2	王超	6,000,000.00	12.00
3	段小辉	6,000,000.00	12.00

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
4	长葛金辉企业服务中心（有限合伙）	5,000,000.00	10.00
5	长葛安迪企业服务中心（有限合伙）	5,000,000.00	10.00
合 计		50,000,000.00	100.00

2017年5月，公司召开股东大会决议：公司2016年年度权益分派方案为：以公司现有总股本50,000,000股为基数，向全体股东每10股送红股1.3股，同时，以资本公积金向全体股东每10股转增3.3股；以年初持股情况计算，各股东通过送股及资本公积转增资本后，2017年度股本情况如下：

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
1	王建业	40,880,000.00	56.00
2	王超	8,760,000.00	12.00
3	段小辉	8,760,000.00	12.00
4	长葛金辉企业服务中心（有限合伙）	7,300,000.00	10.00
5	长葛安迪企业服务中心（有限合伙）	7,300,000.00	10.00
合 计		73,000,000.00	100.00

2017年11月11日，公司召开股东大会决议：公司拟向部分董事、监事、高级管理人员、核心员工共计35人，发行7,630,000.00股股份，每股价格1.40元。2017年12月5日，公司向许昌市工商行政管理局申请变更工商登记信息，注册资本由73,000,000.00元增加至80,630,000.00元，变更后的股本情况如下：

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
1	王建业	40,880,000.00	50.70
2	王超	8,760,000.00	10.86
3	段小辉	8,760,000.00	10.86
4	长葛金辉企业服务中心（有限合伙）	7,300,000.00	9.05
5	长葛安迪企业服务中心（有限合伙）	7,300,000.00	9.05
6	张宗成	1,500,000.00	1.86
7	何长青	1,500,000.00	1.86
8	栾斌	1,000,000.00	1.23
9	吴松涛	300,000.00	0.37
10	李全义	300,000.00	0.37
11	王新红	300,000.00	0.37
12	王新彩	300,000.00	0.37
13	刘伟亮	150,000.00	0.19
14	张坤	150,000.00	0.19
15	刘红光	150,000.00	0.19
16	吴国强	150,000.00	0.19
17	杨昆鹏	150,000.00	0.19

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
18	于明洋	150,000.00	0.19
19	王晋斌	150,000.00	0.19
20	李孝存	150,000.00	0.19
21	杨跃东	150,000.00	0.19
22	夏帅杰	150,000.00	0.19
23	张国锋	150,000.00	0.19
24	裴锋	150,000.00	0.19
25	刘丽敏	80,000.00	0.10
26	陈琦	80,000.00	0.10
27	闫晓东	80,000.00	0.10
28	胡元锋	40,000.00	0.05
29	王春超	40,000.00	0.05
30	王家正	40,000.00	0.05
31	刘涛	40,000.00	0.05
32	张洪权	40,000.00	0.05
33	刘志东	30,000.00	0.04
34	王跃省	30,000.00	0.04
35	刘晓辉	30,000.00	0.04
36	王正风	20,000.00	0.02
37	张帅	20,000.00	0.02
38	张汉召	20,000.00	0.02
39	穆晓培	20,000.00	0.02
40	代华磊	20,000.00	0.02
合 计		80,630,000.00	100.00

2018年6月，河南金姆指防水科技股份有限公司与安徽交控金石并购基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“安徽金石”）签订增资协议，约定安徽金石以人民币8,247.60元认购公司新增股份1,422万股，取得本次投资后金姆指公司14.99%的股份。本次增资后，公司股本增加至9,485万股。变更后的股本情况如下：

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
1	王建业	40,880,000.00	43.10
2	王超	8,760,000.00	9.24
3	段小辉	8,760,000.00	9.24
4	长葛金辉企业服务中心（有限合伙）	7,300,000.00	7.70
5	长葛安迪企业服务中心（有限合伙）	7,300,000.00	7.70
6	安徽交控金石并购基金合伙企业（有限合伙）	14,220,000.00	14.99
7	张宗成	1,500,000.00	1.58
8	何长青	1,500,000.00	1.58
9	栾斌	1,000,000.00	1.04

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
10	吴松涛	300,000.00	0.32
11	李全义	300,000.00	0.32
12	王新红	300,000.00	0.32
13	王新彩	300,000.00	0.32
14	刘伟亮	150,000.00	0.16
15	张坤	150,000.00	0.16
16	刘红光	150,000.00	0.16
17	吴国强	150,000.00	0.16
18	杨昆鹏	150,000.00	0.16
19	于明洋	150,000.00	0.16
20	王晋斌	150,000.00	0.16
21	李孝存	150,000.00	0.16
22	杨跃东	150,000.00	0.16
23	夏帅杰	150,000.00	0.16
24	张国锋	150,000.00	0.16
25	裴锋	150,000.00	0.16
26	刘丽敏	80,000.00	0.08
27	陈琦	80,000.00	0.08
28	闫晓东	80,000.00	0.08
29	胡元锋	40,000.00	0.04
30	王春超	40,000.00	0.04
31	王家正	40,000.00	0.04
32	刘涛	40,000.00	0.04
33	张洪权	40,000.00	0.04
34	刘志东	30,000.00	0.03
35	王跃省	30,000.00	0.03
36	刘晓辉	30,000.00	0.03
37	王正风	20,000.00	0.02
38	张帅	20,000.00	0.02
39	张汉召	20,000.00	0.02
40	穆晓培	20,000.00	0.02
41	代华磊	20,000.00	0.02
合 计		94,850,000.00	100.00

2018年7月，公司召开2018年第六次临时股东大会，会议审议通过了《河南金拇指防水科技股份有限公司股票发行方案》，决议向部分董事、监事、高级管理人员、部分员工及部分股东共计55人，发行202万股股票，每股价格2.9元。本次增资后，公司股本增加至9,687万股。变更后的股本情况如下：

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
1	王建业	40,880,000.00	42.20
2	王超	8,760,000.00	9.04

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
3	段小辉	8,760,000.00	9.04
4	长葛金辉企业服务中心（有限合伙）	7,610,000.00	7.86
5	长葛安迪企业服务中心（有限合伙）	8,310,000.00	8.58
6	安徽交控金石并购基金合伙企业（有限合伙）	14,220,000.00	14.68
7	张宗成	1,500,000.00	1.55
8	何长青	1,500,000.00	1.55
9	栾斌	1,000,000.00	1.03
10	李全义	600,000.00	0.62
11	吴松涛	500,000.00	0.52
12	王新红	300,000.00	0.31
13	王新彩	300,000.00	0.31
14	吴国强	150,000.00	0.15
15	裴锋	150,000.00	0.15
16	刘伟亮	150,000.00	0.15
17	于明洋	150,000.00	0.15
18	张坤	150,000.00	0.15
19	张国锋	150,000.00	0.15
20	夏帅杰	150,000.00	0.15
21	杨昆鹏	150,000.00	0.15
22	刘红光	150,000.00	0.15
23	杨跃东	150,000.00	0.15
24	李孝存	150,000.00	0.15
25	王晋斌	150,000.00	0.15
26	王爱香	150,000.00	0.15
27	刘丽敏	80,000.00	0.08
28	闫晓东	80,000.00	0.08
29	陈琦	80,000.00	0.08
30	王春超	70,000.00	0.07
31	王家正	40,000.00	0.05
32	张洪全	40,000.00	0.05
33	刘涛	40,000.00	0.05
34	胡元锋	40,000.00	0.05
35	代华磊	40,000.00	0.05
36	刘晓辉	30,000.00	0.04
37	王跃省	30,000.00	0.04
38	刘志东	30,000.00	0.04
39	王正风	20,000.00	0.02
40	张帅	20,000.00	0.02
41	张汉召	20,000.00	0.02
42	穆晓培	20,000.00	0.02
合 计		96,870,000.00	100.00

2018年12月，公司分别与河南高创金财创业投资基金（有限合伙）（以下北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

简称“金财基金”）、河南高创裕宛科技成果转化创业投资基金（有限合伙）（以下简称“裕宛基金”）签订增资协议，约定以每股人民币 7.50 元进行增资，金财基金、裕宛基金分别认购本次新发行股份中的 264.00 万股、253.3333 万股。本次增资后，公司股本增加至 102,043,333 股。变更后的股本情况如下：

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
1	王建业	40,880,000.00	40.06
2	王超	8,760,000.00	8.57
3	段小辉	8,760,000.00	8.57
4	长葛金辉企业服务中心（有限合伙）	7,610,000.00	7.45
5	长葛安迪企业服务中心（有限合伙）	8,310,000.00	8.13
6	安徽交控金石并购基金合伙企业（有限合伙）	14,220,000.00	13.94
7	河南高创金财创业投资基金（有限合伙）	2,640,000.00	2.59
8	河南高创裕宛科技成果转化创业投资基金（有限合伙）	2,533,333.00	2.48
9	张宗成	1,500,000.00	1.47
10	何长青	1,500,000.00	1.47
11	栾斌	1,000,000.00	0.98
12	李全义	600,000.00	0.59
13	吴松涛	500,000.00	0.49
14	王新红	300,000.00	0.29
15	王新彩	300,000.00	0.29
16	吴国强	150,000.00	0.15
17	裴锋	150,000.00	0.15
18	刘伟亮	150,000.00	0.15
19	于明洋	150,000.00	0.15
20	张坤	150,000.00	0.15
21	张国锋	150,000.00	0.15
22	夏帅杰	150,000.00	0.15
23	杨昆鹏	150,000.00	0.15
24	刘红光	150,000.00	0.15
25	杨跃东	150,000.00	0.15
26	李孝存	150,000.00	0.15
27	王晋斌	150,000.00	0.15
28	王爱香	150,000.00	0.15
29	刘丽敏	80,000.00	0.08
30	闫晓东	80,000.00	0.08
31	陈琦	80,000.00	0.08
32	王春超	70,000.00	0.07
33	王家正	40,000.00	0.04
34	张洪全	40,000.00	0.04
35	刘涛	40,000.00	0.04
36	胡元锋	40,000.00	0.04
37	代华磊	40,000.00	0.04

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
38	刘晓辉	30,000.00	0.03
39	王跃省	30,000.00	0.03
40	刘志东	30,000.00	0.03
41	王正风	20,000.00	0.02
42	张帅	20,000.00	0.02
43	张汉召	20,000.00	0.02
44	穆晓培	20,000.00	0.02
合 计		102,043,333.00	100.00

2019年11月，河南金拇指防水科技股份有限公司更名为河南金拇指防水科技有限公司，市场主体类型由股份有限公司变更其他有限责任公司，后由其他有限责任公司变更为有限责任公司（自然人独资）；同月段小辉、王超、长葛安迪企业服务中心（有限合伙）和长葛金辉企业服务中心（有限合伙）投资人退出投资。

2019年11月，投资人由王建业变更为王建业持股30%，北新集团建材股份有限公司持股70%。

2021年9月，投资人北新集团建材股份有限公司退出，投资人新增北新防水有限公司并持股70%。

序号	股东名称	实收资本（元）	持股比例（%）
1	北新防水有限公司	71,430,333.00	70.00
2	王建业	30,613,000.00	30.00
合 计		102,043,333.00	100.00

2023年2月，河南金拇指防水科技有限公司变更名称为北新防水（河南）有限公司。

截止到评估基准日，被评估单位股权无变动。

3、近年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

(1) 历史一年一期被评估单位资产负债状况：

单位：万元

项目/年份	2022年12月31日	2023年3月31日
流动资产		
货币资金	655.00	601.15
交易性金融资产		
应收票据	5,207.32	5,155.88

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

应收账款	33,489.88	39,725.90
预付款项	177.52	1,594.74
应收款项融资	3,117.97	3,040.60
应收股利		
其他应收款	1,312.50	3,785.17
存货	3,095.50	4,491.09
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	101.47	
流动资产合计	47,157.16	58,394.51
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,914.66	3,914.66
投资性房地产	822.55	817.22
固定资产	7,851.21	7,609.03
在建工程		4.65
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,832.26	1,821.83
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	404.26	375.60
递延所得税资产	1,119.34	1,157.98
其他非流动资产		
非流动资产合计	15,944.28	15,700.96
资产总计	63,101.44	74,095.47
流动负债：		
短期借款	7,007.70	12,595.17
交易性金融负债		
应付票据	2,000.00	2,000.00
应付账款	2,216.21	4,903.99
合同负债	498.68	403.02
应付职工薪酬	299.24	246.62
应交税费	641.85	160.39
应付利息		
应付股利		
其他应付款	18,100.82	21,449.15
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	64.83	52.39
流动负债合计	30,829.33	41,810.75
非流动负债：		
长期借款		

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	30,829.33	41,810.75
所有者权益：		
实收资本	10,204.33	10,204.33
资本公积	15,240.91	15,240.91
减：库存股		
盈余公积	2,955.15	2,955.15
未分配利润	3,871.72	3,884.33
所有者权益合计	32,272.11	32,284.73

(2) 被评估单位历史一年一期经营损益状况如下：

单位：万元

项目/年份	2022 年	2023 年 1-3 月
一、营业收入	35,878.48	8,028.92
减：营业成本	30,053.86	6,644.20
营业税金及附加	195.77	38.80
销售费用	3,741.15	854.33
管理费用	1,327.22	160.21
研发费用	1,273.03	242.72
财务费用	748.95	171.59
加：其他收益	124.16	3.81
投资收益（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-127.67	-628.48
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-530.15	842.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润	-1,995.15	134.41
加：营业外收入	7.00	0.00
减：营业外支出		160.44
三、利润总额	-1,988.15	-26.02
减：所得税费用	-477.30	-38.64
四、净利润	-1,510.84	12.61

注：以上财务数据已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了天职业字[2023]40985号无保留意见审计报告。

4、被评估单位主要产品及经营、市场情况

北新防水（河南）有限公司生产的产品包括沥青卷材、高分子卷材、防水涂

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

料三大类。

(1) 主要产品

1) 沥青卷材

沥青卷材主要包括胶粉改性沥青卷材、SBS改性沥青卷材、APP改性沥青卷材、耐根穿刺沥青卷材、带自粘层卷材、自粘聚合物卷材。

2) 高分子卷材

高分子卷材主要包括高分子聚乙烯丙纶卷材、PVC防水卷材、CPE防水卷材、HDPE高分子卷材。

3) 防水涂料

防水涂料主要包括聚氨酯防水涂料、聚合物改性沥青防水涂料。

(2) 经营及市场情况

防水卷材销售有一定的覆盖半径，北新防水（河南）有限公司产品主要销往河南等地，以河南为核心销售区域向外辐射，在河南省内销售占比较大。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人北新防水有限公司持有被评估单位北新防水（河南）有限公司 70%的股权，委托人为被评估单位的控股股东。

(四) 资产评估委托合同约定的其他报告使用人

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北新防水（河南）有限公司股权，本次评估的目的是确定北新防水（河南）有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为已经《北新防水 2023 年 6 月临时办公室会议纪要》（【2023】10 号）批准通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

1、根据本次评估目的，评估对象是北新防水（河南）有限公司的股东全部权益价值。评估范围是北新防水（河南）有限公司的全部资产及负债。

2、委托评估的资产类型、账面金额

本次评估的资产总额740,954,730.90元，其中：流动资产583,945,142.63元，非流动资产157,009,588.27元；负债总额418,107,460.93元，其中：流动负债418,107,460.93元，非流动负债0.00元，所有者权益322,847,269.97元。详细见下表：

2023年3月31日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	基准日审定数	负债和所有者权益	基准日审定数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	6,011,474.63	短期借款	125,951,712.20
交易性金融资产		交易性金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据	51,558,753.55	应付票据	20,000,000.00
应收账款	397,258,991.87	应付账款	49,039,919.75
应收款项融资	30,405,953.81	预收款项	
预付款项	15,947,370.46	合同负债	4,030,244.01
其他应收款	37,851,745.30	应付职工薪酬	2,466,179.31
存货	44,910,853.01	应交税费	1,603,938.37
合同资产		其他应付款	214,491,535.57
持有待售资产		持有待售负债	
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	523,931.72
流动资产合计	583,945,142.63	流动负债合计	418,107,460.93
非流动资产：		非流动负债：	
债权投资		长期借款	
其他债权投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资	39,146,561.68	预计负债	
其他权益工具投资		递延收益	
其他非流动金融资产		递延所得税负债	
投资性房地产	8,172,185.99	其他非流动负债	
固定资产	76,090,281.44	非流动负债合计	0.00

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

在建工程	46,500.69	负债合计	418,107,460.93
生产性生物资产		所有者权益：	
油气资产		实收资本（或股本）	102,043,333.00
使用权资产		资本公积	152,409,050.83
无形资产	18,218,255.25	减：库存股	
开发支出		专项储备	
商誉		盈余公积	29,551,544.84
长期待摊费用	3,756,009.98	未分配利润	38,843,341.30
递延所得税资产	11,579,793.24	外币报表折算差额	
其他非流动资产		所有者权益合计	322,847,269.97
非流动资产合计	157,009,588.27		
资产总计	740,954,730.90	负债和所有者权益总计	740,954,730.90

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[2023]40985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、投资性房地产、房屋建筑物类资产、设备类资产、在建工程。

存货、在建工程、部分房屋建筑物类资产、设备类资产分布于企业长葛市厂区。部分房屋建筑物类资产及投资性房地产分布于企业郑州市内的办公区。

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、产成品。

原材料账面值为39,725,826.59元，共168项，主要包括70#沥青、10#液体沥青、橡胶软化剂、聚乙烯粒、聚酯长丝胎基布等用于生产防水卷材及防水涂料的原材料。

在库周转材料账面值为429,991.60元，共336项，主要为齿轮泵头、高温导热油、混合料泵泵头、减速机、缠绕机等用于生产过程中使用。

产成品账面值为4,755,034.82元，共63项，主要为各种规格型号的弹性体改性沥青防水卷材、非固化橡胶沥青防水涂料、HDPE高分子自粘胶膜防水卷材、聚氨酯防水涂料等企业生产的产品。

2、投资性房地产

评估范围内的投资性房地产共计2项，账面原值8,981,480.82元，账面净值8,172,185.99元，位于郑东新区明理路266号正商木华广场，建成于2017年，已办理不动产权登记证，截止至评估基准日已使用5.75年，建筑面积共计755.60平方米，办公楼总层数共计18层，评估对象所在层为11层，评估范围内的投资性房地产现处于空置状态。

3、固定资产

（1）房屋建筑物

纳入本次评估范围内的房屋建筑物共计46项，总建筑面积30,028.40平方米；账面原值38,881,526.31元，账面净值33,221,790.35元。其中30项已办理房屋所有权证书，建筑面积28,542.10平方米；16项未办理房屋所有权证书，建筑面积1,486.30平方米。房屋建筑物主要为位于郑州市郑东新区明理路266号的办公用房和位于长葛市厂区内的办公、宿舍、研发中心、企业自建的生产车间及仓库用房。

（2）构筑物

构筑物共28项，账面原值9,264,391.82元，账面净值8,338,886.22元。构筑物主要为厂区围墙、厂区硬化及道路、厂区绿化、水池等生产相关的构筑物。

（3）机器设备

机器设备主要为防水卷材生产线及其相关设备，账面原值51,178,042.30元，账面净值33,456,077.05元，计提减值准备金额为1,226,506.56元，共计187项（212台/套）。设备陆续购置于2012年至2023年期间，主要大型设备包括沥青卷材生产线、高分子卷材生产线、防水涂料生产线、包装机、废弃焚烧炉、冲除尘器、搅拌罐、箱变等生产所需设备。

（4）车辆

共计有3辆车辆，账面原值505,968.84元，账面净值122,308.43元，为小型普通客车及商务车，均购置于2015年9月，主要为日常生产办公使用，有专门的资产管理部门管理，总体状况良好，年检合格。

（5）电子设备

电子设备账面原值4,304,618.79元，账面净值2,177,725.95元，主要为净化器、热水器、办公电脑、打印机、空调、洗地机、天平、实验仪器等办公设备及生产相关设备，共413项，计648台/套，其主要购置于2013年至2023年期间，其中购置时间较长的办公电脑性能有所下降。

4、在建工程-设备工程

在建工程-设备工程总计1项，账面值46,500.69元。为北新防水（河南）有限公司购买的设备，设备于2023年3月22日开始安装，于2023年4月25日安装完毕，现处于设备调试阶段。

（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及其他无形资产。

本次评纳入估的土地为北新防水（河南）有限公司合法拥有的、位于长葛市佛耳湖镇辛集村的工业用地，共计3宗土地，已办理不动产权证书，面积共计65,089.78m²。委估宗地登记情况如下表：

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	豫(2017)长葛市不动产权第0001138号	河南省许昌市长葛市佛耳湖镇辛集村委会107国道西	2013/5/20	2063/5/20	出让	无	工业用地	50.00	五通一平	11494.37
2	豫(2018)长葛市不动产权第0006370号	河南省许昌市长葛市佛耳湖镇辛集村委会107国道西	2018/11/30	2068/11/8	出让	无	工业用地	50.00	五通一平	34632.40
3	豫(2018)长葛市不动产权第0006371号	河南省许昌市长葛市佛耳湖镇辛集村委会107国道西	2018/11/30	2068/11/8	出让	无	工业用地	50.00	五通一平	18963.01

以上土地在评估基准日未设定抵押、担保等他项权利。

其他无形资产账面值21,171.95元，为企业外购的5项软件，除CRM软件目前闲置未使用外，其余软件皆正常在用。

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商标权、专利权。

(1) 商标权

商标共计42项，为企业自主申请，自己使用。被评估单位拥有商标的所有权，且不存在许可他人使用的情况。具体如下表所示：


无形资产名称和内容	无形资产类型	权证编号	证载权利人	授权公告日	到期日期
金指	商标	34101480	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/12/14	2029/12/13
金指	商标	34101479	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/12/14	2029/12/13
	商标	33088916	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/12/14	2029/12/13
	商标	33088915	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/28	2029/10/27
金拇指	商标	33088914	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/7	2029/10/6
金拇指	商标	33088913	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/7	2029/11/6
金拇指	商标	33088912	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
金拇指	商标	33088911	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
金拇指	商标	33088910	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
金拇指	商标	33088909	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
	商标	33088908	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
金姆脂	商标	33088907	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
金姆	商标	33088906	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
大拇指	商标	33088905	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/12/14	2029/12/13

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

金手指	商标	33088904	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
拇指	商标	33088903	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
金拇指	商标	33088902	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
金姆指	商标	33088901	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
全拇指	商标	33088900	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
铜拇指	商标	33088899	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
银拇指	商标	33088898	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
 金拇指	商标	33088897	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/9/28	2029/9/27
金姆指	商标	33088896	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/9/28	2029/9/27
金姆	商标	33088895	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
金手指	商标	33088893	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
金姆指	商标	33088891	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/9/28	2029/9/27
金姆指	商标	33088890	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/9/28	2029/9/27
全拇指	商标	33088889	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
铜拇指	商标	33088888	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/14	2029/5/13
银拇指	商标	33088887	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/14	2029/5/13
 GOLDEN THUMB 金拇指	商标	32825197	河南金拇指防水科技有限公司	2019/7/14	2029/7/13
 GOLDEN THUMB 金拇指	商标	16578003	河南金拇指防水科技股份有限公司	2016/9/28	2026/9/27
NTQ	商标	16172950	河南金拇指防水材料有限公司	2016/3/21	2026/3/20

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

攻击舰	商标	16172920	河南金拇指防水材料有限公司	2016/3/21	2026/3/20
智愈	商标	16172855	河南金拇指防水材料有限公司	2016/3/21	2026/3/20
NTQ	商标	16167019	河南金拇指防水材料有限公司	2016/4/7	2026/4/6
智愈	商标	16166952	河南金拇指防水材料有限公司	2016/4/7	2026/4/6
攻击舰	商标	16166943	河南金拇指防水材料有限公司	2016/4/7	2026/4/6
金拇指 JINMUZHI	商标	15870835	河南金拇指防水材料有限公司	2016/6/7	2026/6/6
 金拇指 JINMUZHI	商标	10909226	长葛市建业防水材料有限公司	2013/10/28	2023/10/27
JMZ	商标	6741142	河南金拇指防水科技有限公司	2010/4/7	2020/4/6
金拇指 JIN MU ZHI	商标	1632818	河南金拇指防水材料有限公司	2001/9/14	2011/9/13

(2) 专利权

专利共计 162 项，其中包括：实用新型专利 160 项，发明专利 2 项。专利均为企业自主研发，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。被评估单位拥有专利的所有权，且不存在许可他人使用的情况。具体如下表所示：

无形资产名称和内容	无形资产类型	权证编号	证载权利人	申请日期/取得日期	授权公告日/到期日期
一种纳米级填料改性的非沥青防水材料制造方法	发明专利	ZL201410161404.9	河南金拇指防水材料有限公司	2014/4/21	2016/1/20
加设电热丝的防水卷材	实用新型	ZL201420633173.2	河南金拇指防水材料有限公司	2014/10/29	2015/4/1
一种智能屋顶	实用新型	ZL201420643287.5	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/2	2015/4/1
延展防水材料	实用新型	ZL201420643327.6	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/3	2015/4/1
边缘预留基体的防水材料	实用新型	ZL201420643328.0	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/3	2015/4/1
整卷的防水卷材	实用新型	ZL201420647818.8	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/4	2015/4/1
一体成型辊和防水卷材成型机	实用新型	ZL201420651421.6	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/5	2015/4/1
一种防水材料	实用新型	ZL201420655302.8	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/6	2015/4/1
一种屋面防水结构	实用新型	ZL201420662226.3	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/9	2015/4/1
隔热防水屋顶	实用新型	ZL201420666230.7	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/10	2015/4/1
金属箔层防水材料	实用新型	ZL201420672640.2	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/13	2015/4/1
一种整卷的防水卷材	实用新型	ZL201420676967.7	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/14	2015/4/1
防粘接的防水卷材	实用新型	ZL201420682370.3	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/16	2015/4/1

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

一种隔热防水材料	实用新型	ZL201720486124.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/4	2018/2/16
连接处无凸梗的防水材料	实用新型	ZL201720487034.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/4	2018/2/16
一侧是双层的防水材料	实用新型	ZL201720487035.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/4	2018/2/16
一种防水包装材料	实用新型	ZL201720494389.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/5	2018/2/16
便于铺设的防水材料	实用新型	ZL201720494388.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/5	2018/2/16
两侧厚的防水卷材	实用新型	ZL201720495148.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/6	2018/2/16
分区涂有粘接材料的防水材料	实用新型	ZL201720495149.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/6	2018/2/16
覆膜超面积的防水材料	实用新型	ZL201720495150.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/6	2018/2/16
一种防水防渗漏地下室结构	实用新型	ZL201720956523.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/8/2	2018/5/11
一种新型防水卷材材料	实用新型	ZL201720955575.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/8/2	2018/4/13
一种塑基防水材料	实用新型	ZL201721620629.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/11/29	2018/7/31
一种新型低烟环保非固化橡胶沥青防水涂料的制作方法	发明专利	ZL201710926031.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/10/6	2019/9/3
一种建筑物防水材料阴角结构	实用新型	ZL201820915827.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/13	2019/1/25
一种具有防水层的女儿墙	实用新型	ZL201820916522.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/14	2019/1/25
一种防水涂料摊铺工具	实用新型	ZL201820916866.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/14	2019/1/25
一种高铁用防水材料	实用新型	ZL201820925178.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/15	2019/6/11
一种防滑防水卷材	实用新型	ZL201820934652.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/16	2019/1/25
一种建筑物防水材料阳角结构	实用新型	ZL201820935238.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/17	2019/1/25
一种粘接牢固的防水材料	实用新型	ZL201820935593.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/18	2019/1/25
一种三维阴角防水材料垫块和建筑物三维阴角	实用新型	ZL201820943290.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/19	2019/6/11
具有防水材料层的底角浇筑结构	实用新型	ZL201820953263.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/21	2019/1/25
一种致密抗沉降的沥青防水卷材	实用新型	ZL201820962282.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/22	2019/3/29
一种隔热防水材料板材	实用新型	ZL201820970948.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/23	2019/3/29
一种非固化耐热性防水材料检测工具	实用新型	ZL201820972340.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/24	2019/1/25
改进的高铁用防水材料	实用新型	ZL201820944552.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/7/12	2019/1/25
一种方便钉钉子的防水材料	实用新型	ZL201821426308.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/2	2019/6/11
具有钉子孔加固部件的防水材料	实用新型	ZL201821426385.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/3	2019/6/11
一种自粘型防水材料	实用新型	ZL201821434792.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/4	2019/6/11
一种防水材料延展性测试装置	实用新型	ZL201821434782.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/4	2019/7/5
钉后防漏水的防水材料	实用新型	ZL201821445797.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/5	2019/6/11
具有钉盖的防水材料	实用新型	ZL201821451049.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/6	2019/6/11
快速冷却压实的防水材料成型装置	实用新型	ZL201821451050.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/6	2019/6/11
一种墙壁用防水材料	实用新型	ZL201821451047.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/6	2019/8/16
高频振动的防水材料成型装置	实用新型	ZL201821458486.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/7	2019/6/11
一种房屋折角用防水材料结构	实用新型	ZL201821458480.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/7	2019/6/11
一种可自加热的防水材料结构	实用新型	ZL201821466221.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/8	2019/7/5
二维方向振动的防水材料成型装置	实用新型	ZL201821466222.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/8	2019/9/3
一种防水材料成型装置	实用新型	ZL201821467115.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/9	2019/6/11
一种可以消除异味的防水材料	实用新型	ZL201821467120.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/9	2019/6/11
一种隔热防水材料	实用新型	ZL201821467683.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/10	2019/6/11
一种多工位防水材料穿透性测试装置	实用新型	ZL201821467681.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/10	2019/7/5
多方位振动的防水材料成型装置	实用新型	ZL201821476421.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/11	2019/9/3
一种房屋角部专用防水材料结构	实用新型	ZL201821467682.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/10	2019/6/11
一种便于成宽幅的桶装防水涂料	实用新型	ZL201920328359.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/15	2020/2/18

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

便于施工的桶装防水材料	实用新型	ZL201920332946.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/16	2020/2/14
加快排出的桶装防水材料	实用新型	ZL201920332935.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/16	2020/2/18
可多次利用的桶装防水材料	实用新型	ZL201920350097.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/20	2020/2/18
便于搅拌的桶装防水材料	实用新型	ZL201920350096.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/20	2020/4/17
一种双桶盖的桶装防水涂料	实用新型	ZL201920359510.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/21	2020/1/3
一种使用时减少沉淀的桶装涂料	实用新型	ZL201920365823.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/22	2020/1/7
具有涂抹辊刷放置架的桶装防水涂料	实用新型	ZL201920365822.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/22	2020/4/17
一种桶装防水材料加热装置	实用新型	ZL201920373883.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/23	2020/1/7
具有限位框的保温防水材料	实用新型	ZL201920375413.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/25	2020/2/14
一种保温防水材料	实用新型	ZL201920375412.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/25	2020/2/18
一种防水材料渗透性检验装置	实用新型	ZL201921091318.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/12	2020/4/17
摆动的防水涂料摊铺装置	实用新型	ZL201921090757.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/12	2020/4/28
一种防水涂料摊铺抹子	实用新型	ZL201921093710.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/13	2020/4/28
多级压实的防水材料摊铺装置	实用新型	ZL201921093709.5	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/13	2020/4/17
一种间隔粘接的防水材料	实用新型	ZL201921095485.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/15	2020/4/28
一种可钉钉的防水材料	实用新型	ZL201921095496.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/15	2020/4/28
内部具有空心保温球的防水材料摊铺装置	实用新型	ZL201921114736.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/17	2020/4/28
一种整卷的防水材料	实用新型	ZL201921114694.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/17	2020/4/17
一种放置整卷防水卷材的托盘	实用新型	ZL201921124939.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/18	2020/4/17
碾压成型辊分体式防水材料成型装置	实用新型	ZL201921133409.5	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/19	2020/4/17
一种整卷包装的宽幅防水卷材	实用新型	ZL201921133390.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/19	2020/4/28
可涂刷粘接的防水卷材铺设装置	实用新型	ZL201921142517.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/20	2020/4/28
一种防水卷材的搬运车	实用新型	ZL201921142060.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/20	2020/4/17
浸没粘接胶的防水卷材铺设装置	实用新型	ZL201921143778.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/21	2020/4/28
具有发泡夹层的防水材料	实用新型	ZL201921144213.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/22	2020/4/28
一种保温防水材料	实用新型	ZL201921095489.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/15	2020/6/9
具有加热箱的防水材料摊铺装置	实用新型	ZL201921104762.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/16	2020/8/25
一种防水材料的裁剪装置	实用新型	ZL201921718616.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/15	2020/8/25
一种防水材料摊铺装置	实用新型	ZL201921718617.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/15	2020/8/25
内部具有保温球的防水材料成型装置	实用新型	ZL201921728074.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/16	2020/8/25
一种防水材料铺设施工装置	实用新型	ZL201921728075.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/16	2020/8/25
一种铺设防水材料的加热装置	实用新型	ZL201921916502.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/8	2020/8/25
一种原料盛装罐	实用新型	ZL201921916503.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/8	2020/8/25
一种熔化原料的混料装置	实用新型	ZL201921950936.5	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/9	2020/8/25
一种铺设防水材料侧边填充粘接胶装置	实用新型	ZL201921924900.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/10	2020/8/25
一种整卷的防水卷材	实用新型	ZL201921924906.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/10	2020/8/25
一种防水涂料摊铺施工车	实用新型	ZL201921925535.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/11	2020/8/25
同步运行的防水材料铺设装置	实用新型	ZL201921925556.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/11	2020/9/25
单程可双层铺设的防水材料铺设装置	实用新型	ZL201921936864.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/12	2020/8/25
限定温度加热的防水材料铺设装置	实用新型	ZL202020397488.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/25	2021/1/29
双向涂胶的防水材料摊铺装置	实用新型	ZL202020398501.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/26	2021/1/29
一种原料桶	实用新型	ZL202020398490.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/26	2021/1/29
一种防水屋顶	实用新型	ZL202020408996.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/27	2021/1/29
一种双层防水材料的防水屋顶	实用新型	ZL202020422334.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/29	2021/1/29
收集防粘胶的防水卷材摊铺装置	实用新型	ZL202020419929.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/28	2021/1/29

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

一种延展性良好的防水材料成型机	实用新型	ZL202020419519.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/28	2021/1/29
一种双向碾压的防水材料成型机	实用新型	ZL202020408997.5	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/27	2021/1/29
一种横向延展效果好的防水卷材	实用新型	ZL202021465271.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/7/23	2021/6/22
一种两侧双面涂胶的防水卷材摊铺装置	实用新型	ZL202021489229.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/7/25	2021/6/22
改进的混合料搅拌装置	实用新型	ZL202021489240.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/7/25	2021/6/22
一种防水涂料搅拌装置	实用新型	ZL202022923077.X	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/9	2021/10/1
整卷的防水材料	实用新型	ZL202022974434.5	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/14	2021/10/1
一种具有防潮隔层的房屋	实用新型	ZL202022907272.3	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/7	2021/11/16
一种具有保温球的防水屋顶	实用新型	ZL202022905880.0	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/7	2021/11/16
一种防水材料摊铺装置	实用新型	ZL202022908750.2	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/8	2021/11/16
混合均匀的搅拌装置	实用新型	ZL202022936693.9	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/10	2021/11/16
一种自粘型防水材料	实用新型	ZL202022938782.7	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/11	2021/11/16
保温防水材料的摊铺装置	实用新型	ZL202022949089.X	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/11	2021/11/16
一种打包的防水卷材	实用新型	ZL202022938781.2	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/11	2021/11/16
一种混料装置	实用新型	ZL202022958789.5	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/12	2021/11/12
具有清理部件的搅拌机	实用新型	ZL202022965909.4	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/13	2021/11/16
防水材料耐刺性监测装置	实用新型	ZL202022974448.7	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/14	2021/11/16
具有管道加热室的防水涂料喷涂装置	实用新型	ZL202022974435.X	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/14	2021/11/16
正反转搅拌装置	实用新型	ZL202022995413.1	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/15	2021/11/16
一种防水材料粘接条	实用新型	ZL202023014568.9	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/16	2021/11/16
一种防水材料连接处涂抹防水涂料装置	实用新型	ZL202023014567.4	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/16	2021/11/16
具有保温材料层的防水材料	实用新型	ZL202023035682.X	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/17	2021/11/16
一种翻板铺设的防水材料铺设装置	实用新型	ZL202023035639.3	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/17	2021/11/16
一种保温防水卷材	实用新型	ZL202121550512.7	河南金拇指防水科技有限公司	2021/7/9	2022/5/10
一种高强柔软的防水材料	实用新型	ZL202122287499.7	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/22	2022/5/10
横轴包装的整卷防水卷材	实用新型	ZL202122292077.9	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/23	2022/5/10
一种浸油基体防水材料生成装置	实用新型	ZL202122307624.6	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/24	2022/5/6
粉碎充分的防水材料粉碎回收装置	实用新型	ZL202122321262.6	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/25	2022/5/6
能提供压力补偿的防水卷材摊铺装置	实用新型	ZL202122321255.6	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/25	2022/5/6
一种防水涂料的铺设装置	实用新型	ZL202122323017.9	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/26	2022/5/10
一种防水材料生产装置	实用新型	ZL202122337589.2	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/27	2022/5/10
防水材料回收装置	实用新型	ZL202122366709.1	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/29	2022/5/10
铺设防水间隔条的装置	实用新型	ZL202122382660.9	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/30	2022/5/10
一种防水卷材缠绕辊	实用新型	ZL202122983403.0	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/1	2022/8/26
一种防水材料抗拉性测试装置	实用新型	ZL202123084800.0	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/10	2022/8/26
一种防水材料裁剪装置	实用新型	ZL202221307541.5	河南金拇指防水科技有限公司	2022/5/30	2022/10/28
一种放置于防水材料中的连接件和防水材料	实用新型	ZL202221451818.1	河南金拇指防水科技有限公司	2022/6/12	2022/11/1
二次冷却的防水材料生产装置	实用新型	ZL202221452981.X	河南金拇指防水科技有限公司	2022/6/13	2022/11/1
防水材料渗透性检测装置	实用新型	ZL202221451799.2	河南金拇指防水科技有限公司	2022/6/12	2022/11/1
一种整卷防水材料放置架	实用新型	ZL202221467539.4	河南金拇指防水科技有限公司	2022/6/14	2022/11/1
周围无渗漏的防水材料渗透性检测装置	实用新型	ZL202221298381.2	河南金拇指防水科技有限公司	2022/5/27	2022/11/1
一种防滑防水材料	实用新型	ZL202222113628.5	河南金拇指防水科技有限公司	2022/8/12	2023/1/17
延展性良好的防水材料	实用新型	ZL202222053458.6	河南金拇指防水科技有限公司	2022/8/5	2023/1/17
防水材料裁切装置	实用新型	ZL202222060749.8	河南金拇指防水科技有限公司	2022/8/7	2023/1/17
一种防水材料渗透性检测装置	实用新型	ZL202221295117.3	河南金拇指防水科技有限公司	2022/5/27	2023/1/17

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

一种防水涂料喷涂装置	实用新型	ZL202222088442.9	河南金拇指防水科技有限公司	2022/8/10	2023/1/17
一种高延展性防水材料生成装置	实用新型	ZL202222366833.2	河南金拇指防水科技有限公司	2022/9/7	2023/1/17
一种防水屋顶	实用新型	ZL202122352315.0	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/28	2022/5/10
一种自粘型防水材料	实用新型	ZL202122992116.6	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/2	2022/8/26
防水涂料混合搅拌装置	实用新型	ZL202221323973.5	河南金拇指防水科技有限公司	2022/5/31	2022/10/28
一种防水材料盘卷装置	实用新型	ZL202222355199.2	河南金拇指防水科技有限公司	2022/9/6	2023/1/17
一种防水材料摊铺装置	实用新型	ZL202222341826.7	河南金拇指防水科技有限公司	2022/9/5	2023/1/17
一种防水材料用滚刷	实用新型	ZL202123055905.3	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/8	2022/7/1
一种防水材料用基体和防水材料	实用新型	ZL202123104596.4	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/12	2022/7/1
防水涂料混合搅拌装置	实用新型	ZL202123099811.6	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/11	2022/7/1
除防粘粉防水卷材铺设装置	实用新型	ZL202123015039.5	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/3	2022/7/1
铺设防水材料层的间隔防水条	实用新型	ZL202123070467.8	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/9	2022/7/1
一种防水卷材放置架	实用新型	ZL202123041983.8	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/7	2022/7/1
回收方便的防水材料回收小车	实用新型	ZL202122966645.9	河南金拇指防水科技有限公司	2021/11/30	2022/7/1
一种生产防水材料的搅拌装置	实用新型	ZL202123026247.5	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/6	2022/7/1

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）企业持有的长期股权投资情况。

列入本次评估范围的长期股权投资账面值39,146,561.68元，共1项，具体情况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值
1	河南金拇指防水工程有限公司	2016年9月	100.00	39,146,561.68

（五）企业拥有的表外资产情况

本次评估范围的房屋建筑物存在6项表外资产，主要为门岗、配电房、沥青房和消防泵房等；构筑物存在2项表外资产，主要为门口北侧硬化和车间排水管道；机器设备存在1项表外资产为无塔供水器。

（六）引用其他机构出具报告的情况

1、本次评估过程中对于北新防水（河南）有限公司一年一期的资产、负债账面价值引用了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见审计报告，审计报告号为天职业字[2023]40985号。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2023 年 3 月 31 日。

（一）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。

（二）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 2023 年 6 月临时办公室会议纪要》（【2023】10 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732号，2020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、《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）；
- 15、《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）；
- 16、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 17、《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）；
- 18、《企业会计准则》（中华人民共和国财政部令第76号）；
- 19、《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）；

20、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）；

21、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）；

22、《中华人民共和国专利法》（2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议）；

23、《中华人民共和国专利法实施细则》（中华人民共和国国务院令 第 569 号）；

24、《中华人民共和国商标法》（第五届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过）；

25、《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议）；

26、《中华人民共和国商标法实施细则》（中华人民共和国国务院令 第 651 号）；

27、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等等。

（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——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 15、《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
- 16、《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；
- 17、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）；
- 18、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
- 19、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核査验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 20、《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
- 21、《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
- 22、《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）。
- 23、《房地产估价规范(GB/T 50291-2015)》
- 24、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

（四）产权依据

- 1、企业法人营业执照、公司章程；
- 2、车辆行驶证；
- 3、专利证书；
- 4、商标证书；
- 5、不动产权证书；
- 6、资产购置发票、合同等；
- 7、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 LPR 利率；
- 3、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

- 4、网络查询的设备购置价；
- 5、网络查询的二手车辆交易价格；
- 6、评估人员通过电话向设备商及材料商的询价；
- 7、评估范围内房产可比交易的询价；
- 8、评估范围内土地可比交易案例交易价格信息；
- 9、被评估单位提供的建设工程资料；
- 10、《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48号）；
- 11、《河南省〈耕地占用税暂行条例〉实施办法》（河南省人民政府令第124号）；
- 12、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）；
- 13、2019年颁布的《长葛市产业新城及11个建制镇镇区基准地价表》；
- 14、被评估单位提供的盈利预测；
- 15、同花顺资讯系统提供的相关行业统计数据；
- 16、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)出具的天职业字[2023]40985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）评估方法简介

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

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；

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

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；

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。

（二）评估方法选择

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：资产基础法和收益法，选择理由如下：

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估。本次评估具备以上条件，因此可采用资产基础法进行评估。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法应用的基本前提是未来收益可以合理预测并用货币计量，未来收益的风险可以合理量化。北新防水（河南）有限公司母公司符合采用收益法评估的条件，本次评估采用收益法；根据公司发展规划，子公司河南金拇指防水公司有限公司未来不再继续承接防水工程施工业务，未来收益无法预测，因此不采用收益法评估。

市场法分为可比上市公司法、可比交易案例法。

在公开信息中难以查到评估范围内类似可比交易案例的信息，因此本次评估不采用可比交易案例法评估。

本次评估范围内企业的业务结构、经营模式、经营管理水平、企业规模、资产配置情况、所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险与同业上市公司均存在差异，目前只能通过查阅同业上市公司公告信息了解其经营情况，同业上市公司的公告信息难以满足对本次评估范围内标的企业与同业上市公司差异的量化调整，因此本次评估不采用市场比较法。

本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，选择理由如下：被评估企业下游市场主要是房地产市场，房地产行业受国家宏观调控影响较大，近几年房地产投资波动较大；被评估企业生产经营所用原材料主要是原油的副产品，原材料价格与原油价格正相关，近年受俄乌战争等因素影响原油价格波动也较大。

上述因素导致未来收益预测有较大的不确定性，基于谨慎性角度考虑本次评估选用资产基础法的评估结果作为评估结论。

（三）资产基础法评估方法简介

1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、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为银行存款和其他货币资金。

对于银行存款，评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产。经逐项核实，各银行账户账面余额与银行对账单相符。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符。银行存款以核实后的账面价值作为评估值。

对其他货币资金，采取同银行对账单余额核对的方法，评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产。经逐项核实，各银行账户账面余额与银行对账单相符。其他货币资金以核实后的账面价值作为评估值。

（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；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，使应收票据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）应收款项融资

对应收款项融资，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无息未到期银行承兑汇票。对于应收款项融资，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，以核实后的账面价值作为评估值。

（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，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、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。原材料、在库周转材料账面值中包含进货成本、运杂费等，经评估人员核实，原材料、在库周转材料账面值与评估基准日的市场价格接近，对原材料以评估基准日购置单价乘以数量确定评估值；在库周转材料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%。

2、非流动资产

（1）长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资为被评估企业于 2016 年 9 月出资设立的全

资子公司河南金拇指防水工程有限公司，本次评估以被投资企业于评估基准日的评估值和所持有被投资企业股权比例的乘积确定为长期股权投资评估值。

（2）投资性房地产、房屋构筑物

本次评估对投资性房地产及位于郑州市内的办公用途的房屋建筑物采用市场法进行评估，对位于长葛市厂区内的房屋建筑物采用成本法进行评估。

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

建筑安装工程造价为土建工程、装饰工程和安装工程的总价，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《河南省房屋建筑物与装饰工程预算定额（2016）》，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、基础设施配套费等。

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：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{期间费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \times 50\%$$

D、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。

$$\text{建安综合造价可抵扣增值税} = \text{建安综合含税造价} / 1.09 \times 9\%$$

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

②成新率的确定

以现场勘查结果，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。

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。

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

B、现场勘察成新率的确定

现场勘察成新率：将影响资产成新率程度的主要因素进行分类，通过建(构)筑物造价中影响因素权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。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) 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、区位、实物、权益因素等适当的修正，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：

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

式中：

V--评估对象价格

V_b--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--评估对象区位因素条件指数/比较实例区位因素条件指数

D--评估对象实物因素条件指数/比较实例实物因素条件指数

E--评估对象权益因素条件指数/比较实例权益因素条件指数

(3) 设备类资产

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

用市场法进行评估。

成本法评估方法

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不含增值税。

1) 重置全价

①机器设备重置全价的确定

重置全价=设备含增值税购置价+运杂费+安装工程费+建设管理费+资金成本-可抵扣的增值税

A、设备含税购置价

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

以设备含税购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

运杂费=设备含税购置价×运杂费率

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含税购置价的一定比例计取安装费。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

D、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。

建设单位管理费=（设备含税购置价+运杂费+安装调试费）×建设单位管理

费率

E、资金成本

合理工期取半年，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+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=设备含税购置价/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

成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

勘察成新率依勘察鉴定情况确定

②电子设备成新率的确定

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

3) 评估值的计算

评估值=重置全价×成新率

车辆市场法评估

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

（4）在建工程

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，了解在建工程的具体内容、开工时间、结算方式、实际完工程度和工程量；核对申报材料上所列的支付款项与实际支付的款项的一致性，了解评估基准日后新发生支付款项和支付人。最终选取成本法对在建工程进行评估，即按照正常情况下在评估基准日重新建造该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部合理费用及相应利润确定其重置价值，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除。在本次评估中，评估人员对纳入评估范围内的在建工程账面成本进行了核验，未发现不合理费用支出情况，且各期结算日与评估基准日相接近，不存在增减值因素，因此按照核实后的账面价值作为评估值。

（5）无形资产

本次评估范围内的无形资产包括土地使用权、其他无形资产。

1) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等。本次评估范围内的土地采用市场法和成本法进行评估。选取理由如下：

①目前长葛市土地交易较为活跃，与委估宗地相邻或相近地区，在评估基准日附近有较为活跃的土地交易活动，且市场信息公开较易获取，结合待估宗地的实际情况及有关评估方法的适用条件等，本次采用市场比较法进行评估。

②评估对象所在区域基准地价的评估基准日与本次评估的基准日超过5年，因此不采用基准地价修正系数法评估。

③由于宗地区域内有完善的土地占用政策，且运用较频繁，故本次采用成本逼近法进行评估。

A、市场法

市场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。

市场比较法的基本计算公式如下：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P-待估宗地价格

PB-比较实例价格

A-待估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数

B-待估宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C-待估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数

D-待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E-待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数

B、成本法

成本法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 年期修正系数。

2) 其他无形资产

本次评估范围内的无形资产包括软件、商标权和专利权。

①软件

软件为企业外购的财务软件和办公软件。评估人员了解了软件的使用状况和

特点，核查了软件的原始入账依据、发票、付款凭证等资料，对于外购软件采用市场法按照评估基准日的不含税市场价格做为评估值。

②商标权、专利权等

一般而言，技术研制开发的成本，往往与技术价值有弱对应性，因此不采用成本法评估。另外，由于技术的独占性，也无法从市场交易中选择参照物，故也不适用市场法。因此，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企业使用商标、专利等无形资产生产的产品未来年期的收入，分析无形资产对收入的贡献程度，确定适当的分成率，计算无形资产未来收益贡献，同时分析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=知识产权或商标评估值；

R_i=对应产品第 i 期的销售收入；

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

长期待摊费用主要是餐厅、展厅、办公楼的装修费。评估人员核对了费用形成的原因，认为此项增加了房屋的使用功能，因此在房屋建筑物中评估。对长摊中的导热油管道保温单独进行评估，评估人员收集了相关合同及发票，核对了摊销处理方式，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

递延所得税资产主要是由于应收款项坏账准备、其他应收坏账准备、可弥补的税务亏损、固定资产减值准备和存货跌价准备形成的。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。对递延所得税资产中的应收款项坏账准备、其他应收坏账准备、可弥补

的税务亏损，在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。对固定资产减值和存货减值准备形成的递延所得税资产，在固定资产和存货重新评估且为增值的情形下，这部分递延所得税资产评估为 0。

3、负债

负债包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各项是否为委估单位于评估基准日所需实际承担债务的及债权人是否存在，以核实后的账面价值确定评估价值。

（四）收益法评估方法简介

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+长期股权投资价值

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：

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

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2023年4月20日至2023年4月28日进驻被评估企业现场，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。

（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、收益法和资产基础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；

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

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。

17、假设被评估企业高新技术企业证书到期后仍能续期享受高新技术企业所得税优惠政策。

十、资产评估结论

（一）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，对北新防水（河南）有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，评估结论如下：

1、资产基础法的评估结论

在持续经营前提下，在评估基准日 2023 年 3 月 31 日北新防水（河南）有限公司总资产账面价值为 74,095.47 万元，评估价值为 78,631.95 万元，增值额为 4,536.48 万元，增值率为 6.12%；总负债账面价值为 41,810.75 万元，评估价值为 41,810.75 万元，评估无增减变化；净资产账面价值为 32,284.73 万元，评估价值为 36,821.20 万元，增值额为 4,536.47 万元，增值率为 14.05 %。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	58,394.51	58,473.60	79.09	0.14
非流动资产	2	15,700.96	20,158.35	4,457.39	28.39
其中：长期股权投资	3	3,914.66	3,934.04	19.38	0.50
投资性房地产	4	817.22	823.60	6.38	0.78
固定资产	5	7,609.03	9,613.45	2,004.42	26.34
在建工程	6	4.65	4.65	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	1,821.83	4,722.85	2,901.02	159.24
其中：土地使用权	9	1,819.71	2,511.81	692.10	38.03
其他非流动资产	10	1,533.58	1,059.76	-473.82	-30.90
资产总计	11	74,095.47	78,631.95	4,536.48	6.12
流动负债	12	41,810.75	41,810.75	0.00	0.00

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	41,810.75	41,810.75	0.00	0.00
净资产	15	32,284.73	36,821.20	4,536.47	14.05

2、收益法评估结果

在评估基准日2023年3月31日持续经营的前提下，北新防水（河南）有限公司净资产账面价值为32,284.73万元，收益法评估结果为38,066.00万元，评估增值5,781.27万元，增值率17.91%。

（二）两种评估方法评估结果差异原因分析及评估结论的确定

资产基础法评估值比收益法评估值低1,244.80万元，差异率3.38%。

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，资产基础法反映的是被评估单位资产及负债的现实价值。

（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，收益法评估结果反映的是被评估单位预期获利的价值。

两种评估方法求取股权价值的维度不同导致评估结果有所差异。

2、评估结论的确定

被评估企业下游市场主要是房地产市场，房地产行业受国家宏观调控影响较大，近几年房地产投资波动较大；被评估企业生产经营所用原材料主要是原油的副产品，原材料价格与原油价格正相关，近年受俄乌战争等因素影响原油价格波动也较大。上述因素导致未来收益预测有较大的不确定性，基于谨慎性角度考虑本次评估选用资产基础法的评估结果作为评估结论，即北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值评估值为人民币36,821.20万元。

上述评估结论未考虑股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

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。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、在评估基准日，位于长葛市厂区内的部分房屋建筑物未办理不动产权登记手续，未办理房屋所有权证书的房屋建筑物企业已出具相关情况说明，证明为其实际拥有控制和使用，无任何产权纠纷。未办理不动产权证书的房屋建筑物明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成 年月	账面价值	
					原值	净值
1	研发中心	混合结构	608.00	2014/1/31	299,200.00	234,975.23
2	锅炉房（1号线锅炉房）	钢构	120.00	2014/11/13	78,000.00	62,762.03
3	4号线锅炉房	钢构	120.00	2014/1/31	61,874.00	48,592.48
4	5号线锅炉房	钢构	120.00	2014/6/30	94,194.09	74,885.00
5	南仓库西边厕所	砖混	65.00	2014/1/31	38,500.00	30,235.69
6	梦想城厕所	砖混	60.00	2014/1/31	49,765.00	39,082.87
7	厕所（生产区）	砖混	60.00	2014/11/13	39,000.00	31,381.06
8	危废间	砖混	35.00	2017/11/30	21,873.00	19,125.20
9	在线监测控制室 (河南许昌工厂)	砖混	20.00	2021/10/29	15,238.53	14,725.81
10	在线监测控制室	砖混	20.00	2020/9/25	15,596.33	14,670.23
11	在线监测控制室	砖混	20.00	2020/9/25	15,596.33	14,670.23
12	在线监测控制室	砖混	20.00	2020/9/25	15,596.33	14,670.23
13	配电房	砖混	143.30	2019/10/30	114,672.00	105,366.75
14	消防泵房	砖混	15.00	2016/1/1		
15	沥青房	砖混	30.00	2016/1/1		
16	沥青房	砖混	30.00	2016/1/1		
合计			1,486.30		859,105.61	705,142.81

对于未办理不动产权登记手续的房屋建筑物，本次评估过程中主要根据企业提供的信息资料及现场盘点确定其建筑面积，如后续办理不动产权证书时最终确认的建筑面积与申报面积有差异时，应对评估结果做出相应调整。

2、截止至评估基准日，位于长葛市厂区的房屋建筑物及其所占用地尚未更换不动产权证，证载权利人为北新防水（河南）有限公司的前身“河南金拇指防水科技股份有限公司”。

3、在评估基准日，商标证及专利权的证载权利人为北新防水（河南）有限公司前身“长葛市建业防水材料有限公司”、“河南金拇指防水材料有限公司”、“河南金拇指防水科技股份有限公司”、“河南金拇指防水科技有限公司”。被

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

评估单位拥有无形资产的所有权，且不存在许可他人使用的情况，具体明细如下：

无形资产名称和内容	无形资产类型	权证编号	证载权利人	申请日期/ 取得日期	授权公告 日/到期日 日期
一种纳米级填料改性的非沥青防水材料制造方法	发明专利	ZL201410161404.9	河南金拇指防水材料有限公司	2014/4/21	2016/1/20
加设电热丝的防水卷材	实用新型	ZL201420633173.2	河南金拇指防水材料有限公司	2014/10/29	2015/4/1
一种智能屋顶	实用新型	ZL201420643287.5	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/2	2015/4/1
延展防水材料	实用新型	ZL201420643327.6	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/3	2015/4/1
边缘预留基体的防水材料	实用新型	ZL201420643328.0	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/3	2015/4/1
整卷的防水卷材	实用新型	ZL201420647818.8	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/4	2015/4/1
一体成型辊和防水卷材成型机	实用新型	ZL201420651421.6	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/5	2015/4/1
一种防水材料	实用新型	ZL201420655302.8	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/6	2015/4/1
一种屋面防水结构	实用新型	ZL201420662226.3	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/9	2015/4/1
隔热防水屋顶	实用新型	ZL201420666230.7	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/10	2015/4/1
金属箔层防水材料	实用新型	ZL201420672640.2	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/13	2015/4/1
一种整卷的防水卷材	实用新型	ZL201420676967.7	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/14	2015/4/1
防粘接的防水卷材	实用新型	ZL201420682370.3	河南金拇指防水材料有限公司	2014/11/16	2015/4/1
一种隔热防水材料	实用新型	ZL201720486124.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/4	2018/2/16
连接处无凸梗的防水材料	实用新型	ZL201720487034.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/4	2018/2/16
一侧是双层的防水材料	实用新型	ZL201720487035.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/4	2018/2/16
一种防水包装材料	实用新型	ZL201720494389.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/5	2018/2/16
便于铺设的防水材料	实用新型	ZL201720494388.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/5	2018/2/16
两侧厚的防水卷材	实用新型	ZL201720495148.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/6	2018/2/16
分区涂有粘接材料的防水材料	实用新型	ZL201720495149.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/6	2018/2/16
覆膜超面积的防水材料	实用新型	ZL201720495150.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/5/6	2018/2/16
一种防水防渗漏地下室结构	实用新型	ZL201720956523.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/8/2	2018/5/11
一种新型防水卷材材料	实用新型	ZL201720955575.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/8/2	2018/4/13
一种塑基防水材料	实用新型	ZL201721620629.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/11/29	2018/7/31
一种新型低烟环保非固化橡胶沥青防水涂料的制作方法	发明专利	ZL201710926031.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2017/10/6	2019/9/3
一种建筑物防水材料阴角结构	实用新型	ZL201820915827.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/13	2019/1/25
一种具有防水层的女儿墙	实用新型	ZL201820916522.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/14	2019/1/25
一种防水涂料摊铺工具	实用新型	ZL201820916866.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/14	2019/1/25
一种高铁用防水材料	实用新型	ZL201820925178.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/15	2019/6/11
一种防滑防水卷材	实用新型	ZL201820934652.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/16	2019/1/25
一种建筑物防水材料阳角结构	实用新型	ZL201820935238.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/17	2019/1/25
一种粘接牢固的防水材料	实用新型	ZL201820935593.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/18	2019/1/25
一种三维阴角防水材料垫块和建筑物三维阴角	实用新型	ZL201820943290.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/19	2019/6/11
具有防水材料层的底角浇筑结构	实用新型	ZL201820953263.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/21	2019/1/25
一种致密抗沉降的沥青防水卷材	实用新型	ZL201820962282.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/22	2019/3/29
一种隔热防水材料板材	实用新型	ZL201820970948.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/23	2019/3/29
一种非固化耐热性防水材料检测工具	实用新型	ZL201820972340.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/6/24	2019/1/25
改进的高铁用防水材料	实用新型	ZL201820944552.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/7/12	2019/1/25
一种方便钉钉子的防水材料	实用新型	ZL201821426308.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/2	2019/6/11
具有钉子孔加固部件的防水材料	实用新型	ZL201821426385.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/3	2019/6/11
一种自粘型防水材料	实用新型	ZL201821434792.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/4	2019/6/11
一种防水材料延展性测试装置	实用新型	ZL201821434782.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/4	2019/7/5
钉后防漏水的防水材料	实用新型	ZL201821445797.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/5	2019/6/11
具有钉盖的防水材料	实用新型	ZL201821451049.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/6	2019/6/11
快速冷却压实的防水材料成型装置	实用新型	ZL201821451050.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/6	2019/6/11
一种墙壁防水材料	实用新型	ZL201821451047.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/6	2019/8/16
高频振动的防水材料成型装置	实用新型	ZL201821458486.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/7	2019/6/11
一种房屋折角用防水材料结构	实用新型	ZL201821458480.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/7	2019/6/11
一种可自加热的防水材料结构	实用新型	ZL201821466221.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/8	2019/7/5
二维方向振动的防水材料成型装置	实用新型	ZL201821466222.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/8	2019/9/3
一种防水材料成型装置	实用新型	ZL201821467115.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/9	2019/6/11
一种可以消除异味的防水材料	实用新型	ZL201821467120.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/9	2019/6/11
一种隔热防水材料	实用新型	ZL201821467683.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/10	2019/6/11
一种多工位防水材料穿透性测试装置	实用新型	ZL201821467681.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/10	2019/7/5



北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

多方位振动的防水材料成型装置	实用新型	ZL201821476421.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/11	2019/9/3
一种房屋角部专用防水材料结构	实用新型	ZL201821467682.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2018/9/10	2019/6/11
一种便于成宽幅的桶装防水涂料	实用新型	ZL201920328359.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/15	2020/2/18
便于施工的桶装防水材料	实用新型	ZL201920332946.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/16	2020/2/14
加快排出的桶装防水材料	实用新型	ZL201920332935.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/16	2020/2/18
可多次利用的桶装防水材料	实用新型	ZL201920350097.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/20	2020/2/18
便于搅拌的桶装防水材料	实用新型	ZL201920350096.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/20	2020/4/17
一种双桶盖的桶装防水涂料	实用新型	ZL201920359510.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/21	2020/1/3
一种使用时减少沉淀的桶装涂料	实用新型	ZL201920365823.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/22	2020/1/7
具有涂抹辊刷放置架的桶装防水涂料	实用新型	ZL201920365822.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/22	2020/4/17
一种桶装防水材料加热装置	实用新型	ZL201920373883.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/23	2020/1/7
具有限位框的保温防水材料	实用新型	ZL201920375413.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/25	2020/2/14
一种保温防水材料	实用新型	ZL201920375412.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/3/25	2020/2/18
一种防水材料渗透性检验装置	实用新型	ZL201921091318.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/12	2020/4/17
摆动的防水涂料摊铺装置	实用新型	ZL201921090757.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/12	2020/4/28
一种防水涂料摊铺抹子	实用新型	ZL201921093710.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/13	2020/4/28
多级压实的防水材料摊铺装置	实用新型	ZL201921093709.5	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/13	2020/4/17
一种间隔粘接的防水材料	实用新型	ZL201921095485.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/15	2020/4/28
一种可钉钉的防水材料	实用新型	ZL201921095496.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/15	2020/4/28
内部具有空心保温球的防水材料摊铺装置	实用新型	ZL201921114736.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/17	2020/4/28
一种整卷的防水材料	实用新型	ZL201921114694.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/17	2020/4/17
一种放置整卷防水卷材的托盘	实用新型	ZL201921124939.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/18	2020/4/17
碾压成型辊分体式防水材料成型装置	实用新型	ZL201921133409.5	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/19	2020/4/17
一种整卷包装的宽幅防水卷材	实用新型	ZL201921133390.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/19	2020/4/28
可涂刷粘接的防水卷材铺设装置	实用新型	ZL201921142517.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/20	2020/4/28
一种防水卷材的搬运车	实用新型	ZL201921142060.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/20	2020/4/17
浸没粘接的防水卷材铺设装置	实用新型	ZL201921143778.2	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/21	2020/4/28
具有发泡夹层的防水材料	实用新型	ZL201921144213.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/22	2020/4/28
一种保温防水材料	实用新型	ZL201921095489.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/15	2020/6/9
具有加热箱的防水材料摊铺装置	实用新型	ZL201921104762.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/7/16	2020/8/25
一种防水材料的裁剪装置	实用新型	ZL201921718616.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/15	2020/8/25
一种防水材料摊铺装置	实用新型	ZL201921718617.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/15	2020/8/25
内部具有保温球的防水材料成型装置	实用新型	ZL201921728074.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/16	2020/8/25
一种防水材料铺设施工装置	实用新型	ZL201921728075.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/16	2020/8/25
一种铺设防水材料的加热装置	实用新型	ZL201921916502.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/8	2020/8/25
一种原料盛装罐	实用新型	ZL201921916503.8	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/8	2020/8/25
一种熔化原料的混料装置	实用新型	ZL201921950936.5	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/9	2020/8/25
一种铺设防水材料侧边填充粘接胶装置	实用新型	ZL201921924900.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/10	2020/8/25
一种整卷的防水卷材	实用新型	ZL201921924906.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/10	2020/8/25
一种防水涂料摊铺施工车	实用新型	ZL201921925535.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/11	2020/8/25
同步运行的防水材料铺设装置	实用新型	ZL201921925556.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/11	2020/9/25
单程可双层铺设的防水材料铺设装置	实用新型	ZL201921936864.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/12	2020/8/25
限定温度加热的防水材料铺设装置	实用新型	ZL202020397488.7	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/25	2021/1/29
双向涂胶的防水材料摊铺装置	实用新型	ZL202020398501.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/26	2021/1/29
一种原料桶	实用新型	ZL202020398490.6	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/26	2021/1/29
一种防水屋顶	实用新型	ZL202020408996.0	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/27	2021/1/29
一种双层防水材料的防水屋顶	实用新型	ZL202020422334.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/29	2021/1/29
收集防粘粉的防水材料摊铺装置	实用新型	ZL202020419929.9	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/28	2021/1/29
一种延展性良好的防水材料成型机	实用新型	ZL202020419519.4	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/28	2021/1/29
一种双向碾压的防水材料成型机	实用新型	ZL202020408997.5	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/3/27	2021/1/29
一种横向延展效果好的防水卷材	实用新型	ZL202021465271.1	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/7/23	2021/6/22
一种两侧双面涂胶的防水卷材摊铺装置	实用新型	ZL202021489229.3	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/7/25	2021/6/22
改进的混合料搅拌装置	实用新型	ZL202021489240.X	河南金拇指防水科技股份有限公司	2020/7/25	2021/6/22
一种防水涂料搅拌装置	实用新型	ZL202022923077.X	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/9	2021/10/1
整卷的防水材料	实用新型	ZL202022974434.5	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/14	2021/10/1
一种具有防潮隔层的房屋	实用新型	ZL202022907272.3	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/7	2021/11/16
一种具有保温球的防水屋顶	实用新型	ZL202022905880.0	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/7	2021/11/16
一种防水材料摊铺装置	实用新型	ZL202022908750.2	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/8	2021/11/16
混合均匀的搅拌装置	实用新型	ZL202022936693.9	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/10	2021/11/16
一种自粘型防水材料	实用新型	ZL202022938782.7	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/11	2021/11/16
保温防水材料的摊铺装置	实用新型	ZL202022949089.X	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/11	2021/11/16
一种打包的防水卷材	实用新型	ZL202022938781.2	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/11	2021/11/16
一种混料装置	实用新型	ZL202022958789.5	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/12	2021/11/16
具有清理部件的搅拌机	实用新型	ZL202022965909.4	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/13	2021/11/16







北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfyas@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

防水材料耐刺性监测装置	实用新型	ZL202022974448.7	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/14	2021/11/16
具有管道加热室的防水涂料喷涂装置	实用新型	ZL202022974435.X	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/14	2021/11/16
正反旋转搅拌装置	实用新型	ZL202022995413.1	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/15	2021/11/16
一种防水材料粘接条	实用新型	ZL202023014568.9	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/16	2021/11/16
一种防水材料连接处涂抹防水涂料装置	实用新型	ZL202023014567.4	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/16	2021/11/16
具有保温材料层的防水材料	实用新型	ZL202023035682.X	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/17	2021/11/16
一种翻板铺设的防水材料铺设装置	实用新型	ZL202023035639.3	河南金拇指防水科技有限公司	2020/12/17	2021/11/16
一种保温防水卷材	实用新型	ZL202121550512.7	河南金拇指防水科技有限公司	2021/7/9	2022/5/10
一种高强柔软的防水材料	实用新型	ZL202122287499.7	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/22	2022/5/10
横轴包装的整卷防水卷材	实用新型	ZL202122292077.9	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/23	2022/5/10
一种浸油基体防水材料生成装置	实用新型	ZL202122307624.6	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/24	2022/5/6
粉碎充分的防水材料粉碎回收装置	实用新型	ZL202122321262.6	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/25	2022/5/6
能提供压力补偿的防水卷材摊铺装置	实用新型	ZL202122321255.6	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/25	2022/5/6
一种防水涂料的铺设装置	实用新型	ZL202122323017.9	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/26	2022/5/10
一种防水材料生产装置	实用新型	ZL202122337589.2	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/27	2022/5/10
防水材料回收装置	实用新型	ZL202122366709.1	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/29	2022/5/10
铺设防水间隔条的装置	实用新型	ZL202122382660.9	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/30	2022/5/10
一种防水卷材缠绕辊	实用新型	ZL202122983403.0	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/1	2022/8/26
一种防水材料抗拉性测试装置	实用新型	ZL202123084800.0	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/10	2022/8/26
一种防水材料裁剪装置	实用新型	ZL202221307541.5	河南金拇指防水科技有限公司	2022/5/30	2022/10/28
一种放置于防水材料中的连接件和防水材料	实用新型	ZL202221451818.1	河南金拇指防水科技有限公司	2022/6/12	2022/11/1
二次冷却的防水材料生产装置	实用新型	ZL202221452981.X	河南金拇指防水科技有限公司	2022/6/13	2022/11/1
防水材料渗透性检测装置	实用新型	ZL202221451799.2	河南金拇指防水科技有限公司	2022/6/12	2022/11/1
一种整卷防水材料放置架	实用新型	ZL202221467539.4	河南金拇指防水科技有限公司	2022/6/14	2022/11/1
周围无渗漏的防水材料渗透性检测装置	实用新型	ZL202221298381.2	河南金拇指防水科技有限公司	2022/5/27	2022/11/1
一种防滑防水材料	实用新型	ZL202222113628.5	河南金拇指防水科技有限公司	2022/8/12	2023/1/17
延展性良好的防水材料	实用新型	ZL202222053458.6	河南金拇指防水科技有限公司	2022/8/5	2023/1/17
防水材料裁切装置	实用新型	ZL202222060749.8	河南金拇指防水科技有限公司	2022/8/7	2023/1/17
一种防水材料渗透性检测装置	实用新型	ZL202221295117.3	河南金拇指防水科技有限公司	2022/5/27	2023/1/17
一种防水涂料喷涂装置	实用新型	ZL202222088442.9	河南金拇指防水科技有限公司	2022/8/10	2023/1/17
一种高延展性防水材料生成装置	实用新型	ZL202222366833.2	河南金拇指防水科技有限公司	2022/9/7	2023/1/17
一种防水屋顶	实用新型	ZL202122352315.0	河南金拇指防水科技有限公司	2021/9/28	2022/5/10
一种自粘型防水材料	实用新型	ZL202122992116.6	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/2	2022/8/26
防水涂料混合搅拌装置	实用新型	ZL202221323973.5	河南金拇指防水科技有限公司	2022/5/31	2022/10/28
一种防水材料盘卷装置	实用新型	ZL202222355199.2	河南金拇指防水科技有限公司	2022/9/6	2023/1/17
一种防水材料摊铺装置	实用新型	ZL202222341826.7	河南金拇指防水科技有限公司	2022/9/5	2023/1/17
一种防水材料用滚刷	实用新型	ZL202123055905.3	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/8	2022/7/1
一种防水材料用基体和防水材料	实用新型	ZL202123104596.4	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/12	2022/7/1
防水涂料混合搅拌装置	实用新型	ZL202123099811.6	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/11	2022/7/1
除防粘粉防水卷材铺设装置	实用新型	ZL202123015039.5	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/3	2022/7/1
铺设防水材料层的间隔防水条	实用新型	ZL202123070467.8	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/9	2022/7/1
一种防水卷材放置架	实用新型	ZL202123041983.8	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/7	2022/7/1
回收方便的防水材料回收小车	实用新型	ZL202122966645.9	河南金拇指防水科技有限公司	2021/11/30	2022/7/1
一种生产防水材料的搅拌装置	实用新型	ZL202123026247.5	河南金拇指防水科技有限公司	2021/12/6	2022/7/1
金指	商标	34101480	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/12/14	2029/12/13
金指	商标	34101479	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/12/14	2029/12/13
	商标	33088916	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/12/14	2029/12/13
	商标	33088915	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/28	2029/10/27
金指指	商标	33088914	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/10/7	2029/10/6
金指指	商标	33088913	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/11/7	2029/11/6
金指指	商标	33088912	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
金指指	商标	33088911	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
金指指	商标	33088910	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfyfs@ien.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	商标	33088909	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
	商标	33088908	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
金姆脂	商标	33088907	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
金拇	商标	33088906	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
大拇指	商标	33088905	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/12/14	2029/12/13
金手指	商标	33088904	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
拇指	商标	33088903	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
金姆脂	商标	33088902	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
金姆指	商标	33088901	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
全拇指	商标	33088900	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
钢拇指	商标	33088899	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
银拇指	商标	33088898	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
	商标	33088897	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/9/28	2029/9/27
金姆脂	商标	33088896	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/9/28	2029/9/27
金拇	商标	33088895	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
金手指	商标	33088893	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/8/21	2029/8/20
金姆脂	商标	33088891	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/9/28	2029/9/27
金姆指	商标	33088890	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/9/28	2029/9/27
全拇指	商标	33088889	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/21	2029/5/20
钢拇指	商标	33088888	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/14	2029/5/13
银拇指	商标	33088887	河南金拇指防水科技股份有限公司	2019/5/14	2029/5/13
	商标	32825197	河南金拇指防水科技有限公司	2019/7/14	2029/7/13
	商标	16578003	河南金拇指防水科技股份有限公司	2016/9/28	2026/9/27
NTQ	商标	16172950	河南金拇指防水材料有限公司	2016/3/21	2026/3/20
攻击舰	商标	16172920	河南金拇指防水材料有限公司	2016/3/21	2026/3/20
智愈	商标	16172855	河南金拇指防水材料有限公司	2016/3/21	2026/3/20
NTQ	商标	16167019	河南金拇指防水材料有限公司	2016/4/7	2026/4/6
智愈	商标	16166952	河南金拇指防水材料有限公司	2016/4/7	2026/4/6
攻击舰	商标	16166943	河南金拇指防水材料有限公司	2016/4/7	2026/4/6
金拇指 JINMUZHI	商标	15870835	河南金拇指防水材料有限公司	2016/6/7	2026/6/6
	商标	10909226	长葛市建业防水材料有限公司	2013/10/28	2023/10/27
JMZ	商标	6741142	河南金拇指防水科技有限公司	2010/4/7	2020/4/6
金拇指 JIN MU ZHI	商标	1632818	河南金拇指防水材料有限公司	2001/9/14	2011/9/13

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

北新防水有限公司拟收购北新防水（河南）有限公司股权
涉及的北新防水（河南）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

北新防水（河南）有限公司已出具相关说明，上述商标权及专利权归其所有，不存在产权纠纷。

4、截至评估基准日，被评估单位存在多项法律、经济等未决事项，北新防水（河南）有限公司有 11 项未决诉讼、子公司河南金拇指防水工程有限公司有 13 项未决诉讼。北新防水（河南）有限公司具体未决诉讼明细如下：

客户名称	项目名称	起诉时间	起诉金额
建业住宅集团（中国）有限公司	10 张 30 万商票	2022. 11. 19	3000000
建业住宅集团（中国）有限公司	商票	2022. 11. 19	556000
建业住宅集团（中国）有限公司	商票	2022. 11. 19	270000
建业住宅集团（中国）有限公司	商票	2022. 11. 19	189101
荣盛房地产发展股份有限公司	商票	2022. 11. 22	1669820. 77
武汉融景臻远房地产开发有限公司	商票河南水中晴防水工程有限公司	2022. 12. 9	100000
河南建业建材商贸有限公司	商票	2023. 2. 16	12913000
浙江锦禾投资开发有限公司	中梁百悦城	2023. 2. 28	545858. 97
杭州名宸置业有限公司	转塘云都汇	2023. 3. 3	289683. 95
陕西松京建筑工程有限公司	商票	2023. 3. 14	96250
河南建业建材商贸有限公司	驻马店建业凯旋酒店	2023. 3. 24	85985. 26

河南金拇指防水工程有限公司具体未决诉讼明细如下：

客户名称	项目名称	起诉时间	起诉金额
河南正阳建设工程集团有限公司	正商智慧城 A-02、A-05、A-09	2022. 4. 19	3260708. 35
河南正阳建设工程集团有限公司	中州城、美誉名筑	2022. 4. 20	764843. 28
河南正阳建设工程集团有限公司	兰庭华府	2022. 4. 21	350957. 79
河南正阳建设工程集团有限公司	正商家河家	2022. 4. 28	487829. 81
河南建隆建筑安装装饰工程有限公司	华庭一号院	2022. 4. 28	149657. 07
河南正阳建设工程集团有限公司	张砦安置区	2022. 4. 28	220574. 61
河南正阳建设工程集团有限公司	五月花苑一期	2022. 4. 28	501802. 79
河南鑫筑建设工程有限公司	五月花苑二期	2022. 4. 28	465250. 51
河南正阳建设工程集团有限公司	登封正商城和园、裕园、祥园、泰园劳务款	2022. 8. 19	2553855. 09
河南建隆建筑安装装饰工程有限公司	正商绿境花园 1 号院、2 号院	2022. 8. 19	1058494. 42
河南正阳建设工程集团有限公司	正商湖西学府	2022. 8. 19	586832. 37
河南正阳建设工程集团有限公司	郑州正商汇航佳苑	2022. 8. 19	403308. 92
河南正阳建设工程集团有限公司	正商雅庭华府	2022. 8. 19	512941. 36

（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；

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

无

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、2022年、2023年1-3月财务数据已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了天职业字[2023]40985号无保留意见审计报告。

5、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2024年3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、本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查备案后方可正式使用。

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

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二〇二三年七月十五日。



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: 郭鹏飞
签名并盖章



资产评估师: 姬福震
签名并盖章



中国·北京市

二〇二三年七月十五日

