

本报告依据中国资产评估准则编制

北新涂料有限公司拟收购
浙江大桥油漆有限公司股权
所涉及其股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

天兴评报字[2024]第 1774 号

(共 1 册, 第 1 册)




北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二四年九月十八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020141202401401
合同编号:	1052024038
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天兴评报字[2024]第1774号
报告名称:	北新涂料有限公司拟收购浙江大桥油漆有限公司股权所涉及其股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	419,251,863.46元
评估报告日:	2024年09月18日
评估机构名称:	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员:	柳述庆 (资产评估师) 会员编号: 11180084 琚韬 (资产评估师) 会员编号: 11200321
 (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: 2024年10月21日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ...	4
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	30
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	33
十二、资产评估报告的使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	35
资产评估报告附件	37

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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、负债清单由委托人、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。

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。

北新涂料有限公司拟收购
浙江大桥油漆有限公司股权
所涉及其股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要

天兴评报字[2024]第 1774 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北新涂料有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、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，对浙江大桥油漆有限公司的股东全部权益在 2023 年 12 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、评估目的：根据《北新涂料有限公司会议纪要》北新涂料（2024）15 号，北新涂料有限公司拟收购浙江大桥油漆有限公司部分股权。北新涂料有限公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对浙江大桥油漆有限公司基准日的股东全部权益进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：浙江大桥油漆有限公司股东全部权益价值。

三、评估范围：浙江大桥油漆有限公司申报的经审计后的评估基准日的资产及相关负债，具体以被评估单位申报的评估明细表为准。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象进行了评估，并选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，在评估基准日持续经营假设前提下，浙江大桥油漆有限公司总资产账面价值为 42,528.62 万元，评估价值为 55,303.67 万元，增值额为 12,874.59 万元，增值率为 30.34%；负债账面价值为 23,789.99 万元，评估价值为 13,378.49 万元，减值额为 10,411.51 万元，减值率为 43.76%；净资产账面价值为 18,639.09 万元，评估价值为 41,925.19 万元，增值额为 23,286.10 万元，增值率为

124.93%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	22,795.64	23,294.36	498.72	2.19
非流动资产	19,633.45	32,009.32	12,375.87	63.03
其中：长期股权投资	1,419.65	1,976.73	557.07	39.24
投资性房地产	99.54	1,989.43	1,889.89	1,898.62
固定资产	13,918.80	17,535.67	3,616.87	25.99
在建工程	74.51	74.51	-	-
无形资产	2,744.04	9,085.61	6,341.57	231.10
其他非流动资产	1,376.90	1,347.37	-29.53	-2.14
资产总计	42,429.08	55,303.67	12,874.59	30.34
流动负债	13,307.14	13,307.14	-	-
非流动负债	10,482.86	71.35	-10,411.51	-99.32
负债合计	23,789.99	13,378.49	-10,411.51	-43.76
净资产（所有者权益）	18,639.09	41,925.19	23,286.10	124.93

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起，2024 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

北新涂料有限公司拟收购
浙江大桥油漆有限公司股权
所涉及其股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

天兴评报字[2024]第 1774 号

北新涂料有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、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，对浙江大桥油漆有限公司的股东全部权益在 2023 年 12 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、被评估单位和评估合同约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托人概况

企业名称：北新涂料有限公司（以下简称“北新涂料”）

注册地址：北京市昌平区未来科学城北新科学院七北路 9 号北新中心 A 座

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）

成立日期：2021-07-30

经营范围：制造涂料、建筑成套设备；生产化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、建材、五金产品；涂料、保温材料、建筑成套设备的技术开发、技术服务；销售化工产品（不含危险化学品）、建筑材料、五金、机械设备；贸易进出口、技术进出口。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(二) 被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：浙江大桥油漆有限公司（以下简称“浙江大桥”）

注册地址：浙江省德清县新市镇工业园区河东路 3 号

法定代表人：程磊楠

注册资本：3540 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2000-03-17

经营范围：涂料、油漆、辅助材料、节能材料、化工原料的生产（以上范围涉及危险化学品的凭有效<安全生产许可证>经营）。化工原料及产品（以上除危险化学品及易制毒化学品）批发、零售，精细化工专业技术领域的技术开发、技术咨询、技术成果转让（以上除危险化学品及易制毒化学品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革、股权结构及变更情况

浙江大桥成立于 1986 年 11 月，初始名称为杭州油漆厂，初始注册资金为 6,890,040 元，为全民所有制企业，主管部门为杭州市化学工业公司。

1989 年 9 月，杭州油漆厂注册资金由原 689 万元变更为 2,989 万元。

2000 年 3 月，杭州油漆厂改制，由原全民所有制企业变更为有限责任公司，名称变更为杭州宝塔油漆有限公司。注册资产由 2,989 万元变更为 3,738 万元，其中，由杭州宝塔油漆有限公司职工持股协会出资 1,720 万元，持股 46%，包天雄作为自然人出资 156 万元，持股 4.2%，张金荣出资 80 万元，持股 2.1%，杭州化工控股（集团）有限公司出资 1,782 万元，持股 47.7%。

2000 年 7 月，由于股东杭州市化工控股（集团）有限公司经评估确认后的实物资产作价出资减少，注册资产由 3,738 万元变更为 3,540 万元。其中，杭州化工控股（集团）有限公司出资 1,584 万元，持股 44.75%，杭州宝塔油漆有限公司职工持股协会出资 1,720 万元，持股 48.58%，包天雄作为自然人出资 156 万元，持股 4.41%，张金荣出资 80 万元，持股 2.26%。

2004 年 1 月，杭州宝塔油漆有限公司名称变更为杭州油漆有限公司，注册资产及股权结构保持不变。

2004年8月，杭州油漆有限公司发生股权变更，股东张金荣将拥有企业2.26%的80万股股本转让给包天雄，变更后，企业总注册资本保持不变，其中杭州化工控股（集团）有限公司出资1,584万元，持股44.75%，杭州宝塔油漆有限公司职工持股协会出资1,720万元，持股48.58%，包天雄出资236万元，持股6.67%。

2015年1月，杭州油漆有限公司名称变更为浙江大桥油漆有限公司，注册资本及股权结构保持不变。

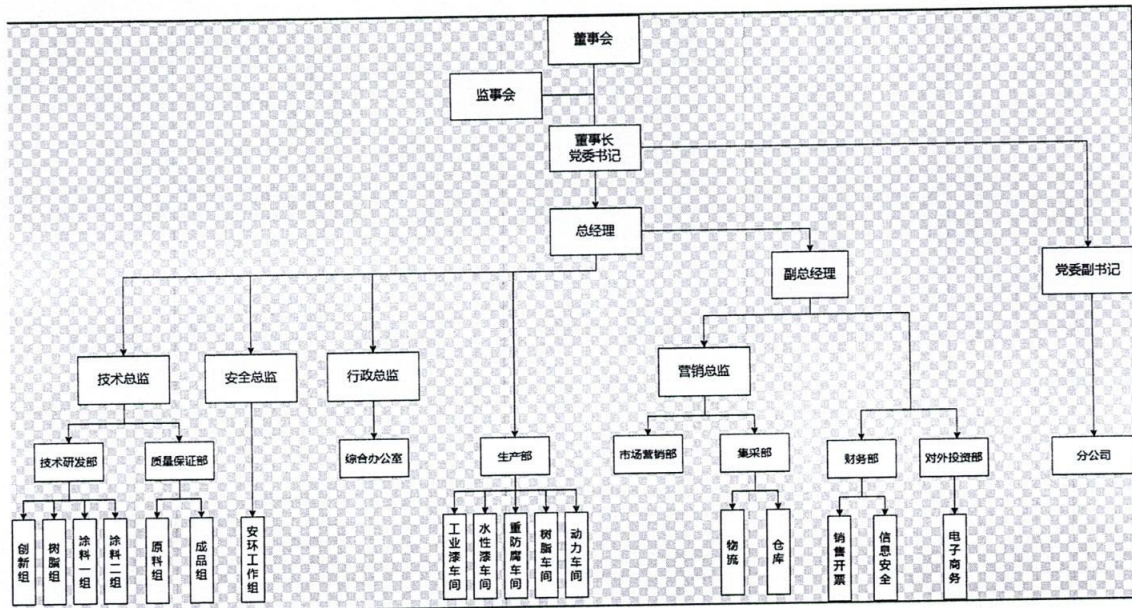
2021年9月，浙江大桥发生股权变更，浙江大桥油漆有限公司职工持股会将其持有的占公司48.58%计1,720万元的股权转让给浙江聚桥企业管理有限公司、德清鸿桥企业管理合伙企业（有限合伙）、德清煌桥企业管理合伙企业（有限合伙）、德清澜桥企业管理合伙企业（有限合伙），变更完成后，企业总注册资本保持不变，其中杭州市实业投资集团有限公司（曾用名为杭州化工控股（集团）有限公司）出资1,584万元，持股44.75%，浙江聚桥企业管理有限公司出资374万元，持股10.56%，德清鸿桥企业管理合伙企业（有限合伙）出资465万元，持股13.13%，德清煌桥企业管理合伙企业（有限合伙）出资468万元，持股13.22%，德清澜桥企业管理合伙企业（有限合伙）出资413万元，持股11.67%，包天雄出资236万元，持股6.67%。

截至评估基准日2023年12月31日，浙江大桥股权结构如下所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	杭州市实业投资集团有限公司	1,584.00	44.75%
2	浙江聚桥企业管理有限公司	374.00	10.56%
3	德清鸿桥企业管理合伙企业（有限合伙）	465.00	13.13%
4	德清煌桥企业管理合伙企业（有限合伙）	468.00	13.22%
5	德清澜桥企业管理合伙企业（有限合伙）	413.00	11.67%
6	包天雄	236.00	6.67%
	合计	3,540.00	100%

3. 组织架构



4.公司主营业务概况

浙江大桥公司主营业务为工业涂料的制造、研发及销售，其主要产品包括应用于工业防护领域的环保型重防腐涂料、水性工业涂料、功能性涂料和树脂。其主要客户群体包括：与钢结构相关产业的场馆建设、桥梁防腐、钢结构建筑，小五金机电、机械加工等范畴的装备制造制造业。

5.主要资产概况

浙江大桥油漆有限公司始建于 1958 年的杭州钱塘江畔，是一家有着 60 多年专业制造、研发和销售油漆、涂料、树脂的涂料行业企业。公司 2017 年从杭州整体搬迁至德清新市工业园区，生产基地占地 140 亩，生产工艺及设备实现全程自动化、密闭化和标准化，废气处理系统采用先进的 RTO 废气焚烧装置，拥有浙江省省级技术中心、石化 A 级检测资质和安全生产标准化二级达标企业。公司产品主要为应用于工业防护领域的环保型重防腐涂料、水性工业涂料、功能性涂料和树脂。其主要资产有：存货、房屋建(构)筑物、管道沟槽、机器设备、车辆、电子设备、在建工程、无形资产等。上述实物资产主要分布在厂区内，实物资产量大，存放涉及的地域有清漆车间、树脂车间、色漆车间、底漆车间、水性车间、办公楼等，地点分散，部分固定资产的单位价值较大。具体资产类型及特点如下：

(1)存货

存货是由库存原材料、产成品、在产品等组成。主要分布在各个仓库及车间内，种类较多。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出

库数量登记卡片记录及时准确。

(2) 固定资产—房屋建（构）筑物

浙江大桥厂区位于浙江省湖州市德清新市。被评估单位建筑物包含工业建筑和住宅，工业建筑主要分布在德清新市工业园区内，住宅主要分布在杭州市拱墅区，建筑物基本上都建于 2006 年和 2017 年。

(3) 固定资产—设备类资产

1) 机器设备

设备为涂料、油漆、辅助材料设备，主要为丙烯酸反应釜（带搅拌）、水冷式冷水机组、制氮装置、全自动灌装机、自动灌装生产线、码垛机、兑希釜、醇酸树脂反应釜(带搅拌)、污水处理设施、VOC 检测仪器、丙烯酸反应釜（带搅拌）、柴油发电机等。

辅助设备主要有变压器、高低压配电柜等，其他辅助设备主要包括各类检测试验仪器、衡器及通风设备等。

2) 车辆

车辆共计 3 项，均为办公车辆。公司车辆均可正常使用并年检合格。

3) 电子及办公设备主要为各部门日常办公使用，主要包括空调、打印机、投影仪、电脑、监控系统等，分布于公司办公楼各部门，均正常使用。

(4) 在建工程

在建工程主要为企业尚在建设中或筹建中的项目。

(5) 土地使用权

纳入评估范围的土地使用权账面价值 2,744.04 万元，涉及的土地共计 1 宗，总面积 92,209.84 平方米，为企业以出让方式取得，纳入评估范围内的土地已办理了国有土地使用权证。

(6) 无形资产-商标权

纳入评估范围的商标权账面价值 0 元，共计 13 项，为企业自主设计。

商标明细

序号	商标名称	商标号	取得日期	法定/预计使用年限
1		第 6065849 号	2010/08	10.00
2		第 6043377 号	2014/08	10.00
3		第 6043379 号	2010/07	10.00
4		第 6043378 号	2010/10	10.00
5		第 6043380 号	2011/01	10.00
6		第 3943765 号	2011/02	10.00
7		第 7461075 号	2011/04	10.00
8		第 43649922 号	2020/09	10.00
9		第 1460265 号	2000/10	10.00
10		第 6037978 号	2010/01	10.00
11		第 6037977 号	2010/01	10.00
12		第 6037976 号	2010/01	10.00
13		第 6038030 号	2010/06	10.00

(7)无形资产-专利权

纳入评估范围的专利权账面价值 0 元，共计 20 项，为企业自主研发取得。

专利明细

序号	专利名称	专利号	取得日期	法定/预计使用年限
1	一种自乳化水性醇酸树脂和自乳化水性醇酸树脂漆及制备方法	证书号第 4234244 号	2018/05	20.00
2	一种高分子量、可单组分使用的热塑性水性环氧树脂乳液的制备方法	证书号第 5712942 号	2020/12	20.00
3	底面合一汽车零部件漆	证书号第 1204764 号	2011/01	20.00
4	有机硅改性环氧树脂涂料及其制备方法	证书号第 1056555 号	2011/01	20.00
5	高固低粘环保型醇酸树脂及其制备方法	证书号第 933433 号	2008/04	20.00
6	带有移动式密封盖的调漆罐	证书号第 8210970 号	2018/06	10.00

序号	专利名称	专利号	取得日期	法定/预计使用年限
7	树脂反应釜回流溶剂的回路系统	证书号第 8206846 号	2018/06	10.00
8	网板密封过滤机	证书号第 8776023 号	2018/06	10.00
9	漆料生产设备的安装结构	证书号第 8639019 号	2018/06	10.00
10	离心风机	证书号第 8628192 号	2018/06	10.00
11	称重式全自动液体灌装机	证书号第 8520182 号	2018/06	10.00
12	醇酸树脂用的反应釜	证书号第 8637304 号	2018/06	10.00
13	一种搅拌釜防尘系统及其防尘装置	证书号第 20610430 号	2023/07	10.00
14	油漆桶(水性工业漆)	证书号第 8531866 号	2022/02	10.00
15	包装桶(金装工业漆)	证书号第 4072920 号	2016/07	10.00
16	包装桶(银版优质工业漆)	证书号第 3915729 号	2016/07	10.00
17	包装桶(金版优质工业漆)	证书号第 3915445 号	2016/07	10.00
18	包装桶(金装装饰漆)	证书号第 3915599 号	2016/07	10.00
19	包装桶(红桶)	证书号第 4494553 号	2017/08	10.00
20	包装桶(钢结构防腐漆)	证书号第 4304995 号	2017/04	10.00

6.财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

项目	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31
流动资产	19,634.94	20,575.74	22,795.64
非流动资产	21,015.34	19,962.15	19,633.45
其中：长期股权投资	1,403.59	1,403.72	1,419.65
投资性房地产	-	-	99.54
固定资产	14,216.45	15,444.23	13,918.80
在建工程	2,178.60	-	74.51
无形资产	2,877.08	2,810.56	2,744.04
其他非流动资产	339.62	303.63	1,376.90
资产总计	40,650.28	40,537.89	42,429.08
流动负债	12,984.26	12,125.64	13,307.14
非流动负债	12,599.68	11,520.48	10,482.86
负债总计	25,583.95	23,646.11	23,789.99

项目	2021.12.31	2022.12.31	2023.12.31
所有者权益合计	15,066.33	16,891.78	18,639.09

经营成果表

金额单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一、营业收入	49,425.65	44,313.25	41,797.74
减：营业成本	42,012.12	37,580.52	34,502.40
营业税金及附加	311.30	282.56	364.40
销售费用	1,240.87	1,109.64	1,300.21
管理费用	1,859.74	1,837.56	1,796.99
研发费用	1,587.62	1,542.77	1,507.10
财务费用	-29.26	-30.38	-32.93
加：资产减值损失	-	-	-224.23
信用减值损失	-183.45	-43.82	-163.21
公允价值变动收益	-	3.17	-
投资收益	-2.78	0.14	47.63
资产处置收益	763.10	-	-
其他收益	1,089.95	1,530.26	1,269.68
二、营业利润	4,110.07	3,480.34	3,289.45
加：营业外收入	0.23	5.00	-
减：营业外支出	-	1.27	10.00
三、利润总额	4,110.30	3,484.07	3,279.45
减：所得税费用	413.74	242.63	116.14
四、净利润	3,696.56	3,241.44	3,163.31

上表中列示的财务数据，2021、2022、2023 年的数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环专字(2024)0204069 号无保留意见的审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位部分股权。

二、评估目的

根据《北新涂料有限公司会议纪要》北新涂料（2024）15 号，北新涂料有限公司拟收购浙江大桥油漆有限公司部分股权。北新涂料有限公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对浙江大桥油漆有限公司基准日的股东全部权益进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为浙江大桥油漆有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

浙江大桥油漆有限公司申报的经审计后的评估基准日的资产及相关负债，其中总资产账面价值 42,429.08 万元，负债账面价值 23,789.99 万元，净资产账面价值 18,639.09 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	2023.12.31
流动资产	22,795.64
非流动资产	19,633.45
其中：长期股权投资	1,419.65
固定资产	13,918.80
在建工程	74.51
无形资产	2,744.04
其他	1,476.44
资产总计	42,429.08
流动负债	13,307.14
非流动负债	10,482.86
负债总计	23,789.99
所有者权益	18,639.09

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评

估对象和评估范围一致，账面价值已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环专字(2024)0204069 号无保留意见的审计报告。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告所称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。

五、评估基准日

评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

《北新涂料有限公司会议纪要》北新涂料（2024）15 号。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
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国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号）；
5. 《国有资产评估管理办法》（2020 年 11 月 29 日中华人民共和国国务院令 第 732 号修订）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令，2019 年 3 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 709 号修订）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院令 第 12 号）；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会财

政部 32 号令)；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令)；

10. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号)；

11. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

12. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过, 2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正)；

13. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》国务院令第 714 号；

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 691 号)；

15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》财政部令第 65 号；

16. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 97 号)；

17. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)；

18. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)；

19. 《财政部 国家税务总局 科技部关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》(财税〔2015〕119 号)；

20. 《财政部 税务总局 科技部关于企业委托境外研究开发费用税前加计扣除有关政策问题的通知》(财税〔2018〕64 号)；

21. 《财政部 税务总局关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转年限的通知》(财税〔2018〕76 号)；

22. 《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)；

23. 其它相关的法律法规文件。

(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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37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. 《资产评估专家指引第8号-资产评估中的核查验证》（评协〔2019〕39号）；
17. 《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）；
18. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
19. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
20. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 不动产权证书；
3. 车辆行驶证；
4. 商标注册证、专利证书；

5. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益法评估申报明细表》；
2. 中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款利率（LPR）；
3. 被评估单位提供的工程预(决)算及工程设计图纸等有关资料；
4. 机械工业出版社《中国机电产品报价手册》；
5. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. Wind 信息咨询平台；
8. 被评估单位提供的历史年度审计报告等资料；
9. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
10. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

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，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——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，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次估值适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1.流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、应收账款融资、预付账款、其他应收款、存货；负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款、其他流动负债、长期应付款、递延收益。

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票（或包括银行承兑汇票和商业承兑汇票）。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(3) 应收账款、其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 应收账款融资：应收账款融资指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收账款融资全部为银行承兑汇票。对于应收账款融资，评估人员核对了账面记录，查阅了票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(5) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(6) 存货

外购存货：主要包括原材料，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于审计师计提跌价准备的按报废处理，评估为 0。

产成品：产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评

估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。对于审计师计提跌价准备的按报废处理，评估为 0。

在产品：对完工程度较高的在产品、自制半成品，折算为产成品的约当量，采用产成品评估方法进行评估。对于完工程度较低的在产品、自制半成品，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按核实后账面值作为评估值。

(7) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2.非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 1 家，为参股公司，为被评估单位实际控制。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	被投资单位名称	持股比例	评估方法	定价方法
1	浙江大桥电子商务有限公司	34%	资产基础法、收益法	资产基础法

对于长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

(2) 投资性房地产

杭州小和山仓库为仓储用房采用成本法进行评估。对于外购商品房，采用市场法进行评估。

1) 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

②综合成新率的确定

对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%。$$

2) 市场法

对外购商品房，当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估房地产价格 = 参照物交易价格 × 正常交易情况 / 参照物交易情况 × 待估房地产区域因素值 / 参照物房地产区域因素值 × 待估房地产个别因素值 / 参照物房地产个别因素值 × 待估房地产评估基准日价格指数 / 参照物房地产交易日价格指数。

(3) 房屋建（构）筑物

对企业自建的房屋建筑物、构筑物、管道沟槽主要采用成本法进行评估。对于外购商品房，采用市场法进行评估。

1) 成本法

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

①房屋建筑物重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

②综合成新率的确定

(A) 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

其中：

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

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

(B) 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%。$$

2) 市场法

对外购商品房，当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

$$\text{待估房地产价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{正常交易情况} / \text{参照物交易情况} \times \text{待估房地产区域因素值} / \text{参照物房地产区域因素值} \times \text{待估房地产个别因素值} / \text{参照物房地产个别因素值} \times \text{待估房地产评估基准日价格指数} / \text{参照物房地产交易日价格指数}。$$

(4) 设备类资产

被评估单位的设备类资产主要为机器设备、车辆、电子设备，主要采用重置成本法进行评估。本次评估采用的计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备全部为国产设备。

①重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-
增值税

(A) 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法进行评估。

(B) 运杂费

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

(C) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

(D) 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

(E) 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

(F) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

②综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

(A) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

(B) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%。

③评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

2) 车辆的评估

A:重置成本法:

①车辆重置全价

车辆重置全价由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

②综合成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

B:市场法:

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的同款二手车进行比较，对这些二手车的已知交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

具体步骤如下：

- ①调查收集估价对象所在区域相关的二手车市场价格资料；
- ②根据收集到的市场资料进行分析筛选，选择相似参照物确定为比较交易案例；
- ③将比较交易案例与委估对象进行比较，确定修正系数；
- ④进行交易情况修正、使用情况修正、实物情况修正；
- ⑤求取比准价格；
- ⑥确定估价对象价值。

3) 电子设备

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价（含税）确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

(5) 在建工程

在建工程采用成本法评估。开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其将在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余额作为评估值。

(6) 土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

基准地价修正法宗地地价的基本计算公式为：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P——宗地价格；

P_{1b} ——某一用途、某级别(均质区域)的基准地价；

$\sum K_i$ ——区域因素修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地用途等其它修正系数；

D——土地开发程度修正值。

市场比较法具体评估测算过程如下：

$$V = WB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V——待估宗地价格 WB——比较实例价格

A——交易情况修正系数 B——交易日期修正系数

D——区域因素修正系数 E——个别因素修正系数

(7) 无形资产-商标、专利权：

采用收益法进行评估，是通过估算委估无形资产在企业未来收入的分成额并折成现值，从而确定其价值的一种评估方法。采用收益法确定技术评估值的计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^N \frac{A_t}{(1+I)^t}$$

上式中：

P 为本项无形资产评估值；

A_t 为本项无形资产的第 t 年的分成收入；

N 为未来收益期；

t 为预测年度；

I 为折现率。

本次评估中各项指标确定的前提如下：

- 1) 委估无形资产的未来收益能用货币来衡量；
- 2) 与获得收益相关的风险可以预测；
- 3) 宏观经济环境无重大变化；

4)政府针对本行业的政策、法律和法规等无重大变化;

5)企业运用委估技术类无形资产经营时,其利用程度符合预测结果,未来经营计划、原材料供应、市场销售、生产成本、产品售价等无不可预见的重大变化。

(8) 长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值,对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目,按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(9) 递延所得税资产

递延所得税资产是由审计调整的坏账准备款,在核查账簿,原始凭证的基础上,以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

(10) 其他非流动资产

其他非流动资产是银行大额存单本金及利息。经评估人员进行了总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对,核实该项资产的公司、凭证、付款结算等,核实无误后,以账面值作为评估值。

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法,选取的现金流量口径为企业自由现金流,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。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值,然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D$$

公式一

$$V = P + C_1 + C_2 + E'$$

公式二

上式中:

E : 股东全部权益价值;

V : 企业整体价值;

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C₁：溢余资产评估价值；

C₂：非经营性资产评估价值；

E'：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t：明确预测期期数 1, 2, 3, …, n；

r：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g：永续期的增长率，本次评估 $g=0$ ；

n：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次估值采用永续期作为收益期，根据被估值企业的经营情况及经营计划进行预测。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

债务债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是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，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

6) 长期股权投资评估价值的确定

对于长期股权投资进行单独评估，选取资产基础法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人签署的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2024 年 4 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设

计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要设备的市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2.现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产真实性。

（2）资产实际状态的调查

对被评估单位申报的房屋构筑物，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实构筑物面积，了解建筑结构、建筑质量、完工日期等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

(4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集被评估单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对浙江大桥公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

九、评估假设

(一) 一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这

样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流为全年均匀产生。

10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

11. 假设浙江大桥可以一直保持 15% 的所得税税率。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，在评估基准日持续经营假设前提下，浙江大桥油漆有限公司总资产账面价值为 42,528.62 万元，评估价值为 55,303.67 万元，增值额为 12,874.59 万元，增值率为 30.34%；负债账面价值为 23,789.99 万元，评估价值为 13,378.49 万元，减值额为 10,411.51 万元，减值率为 43.76%；净资产账面价值为 18,639.09 万元，评估价值为 41,925.19 万元，增值额为 23,286.10 万元，增值率为 124.93%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	22,795.64	23,294.36	498.72	2.19
非流动资产	19,633.45	32,009.32	12,375.87	63.03
其中：长期股权投资	1,419.65	1,976.73	557.07	39.24
投资性房地产	99.54	1,989.43	1,889.89	1,898.62
固定资产	13,918.80	17,535.67	3,616.87	25.99
在建工程	74.51	74.51	-	-
无形资产	2,744.04	9,085.61	6,341.57	231.10
其他非流动资产	1,376.90	1,347.37	-29.53	-2.14
资产总计	42,429.08	55,303.67	12,874.59	30.34
流动负债	13,307.14	13,307.14	-	-
非流动负债	10,482.86	71.35	-10,411.51	-99.32
负债合计	23,789.99	13,378.49	-10,411.51	-43.76
净资产（所有者权益）	18,639.09	41,925.19	23,286.10	124.93

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

(二) 收益法评估结果

经收益法评估，在评估基准日持续经营假设前提下，浙江大桥油漆有限公司股东全部权益价值为 42,473.39 万元，较账面净资产 18,639.09 万元增值 23,834.30 万元，增值率 127.87%。

(三) 评估结果的最终确定

由于收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，未来盈利能力具有较大的不确定性。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单

位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

即，浙江大桥油漆有限公司股东全部权益价值为 41,925.19 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 在评估基准日后，至 2024 年 12 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(四) 评估程序受到限制的情形：

一) 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

二) 本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

(五) 第 137110 号和第 129476 号商标为浙江大桥母公司杭州市实业投资集团有限公司所有，不纳入本次评估范围，本次评估未考虑未来这两项商标无法无偿使用产生的影响。

(六) 2020 年 5 月 14 日，浙江大桥油漆有限公司与中国农业银行股份有限公司德清县支行签订了《最高额抵押合同》（合同编号：33100620200034020），浙

江大桥油漆有限公司以工业房地产进行抵押（不动产权证号：浙（2019）德清县不动产权第 0014655 号；抵押面积：土地使用权面积 922,09.84 m²/房屋建筑面积：40,720.21 m²），抵押金额为 118,135,097 元，本次评估未考虑抵押因素对评估值的影响。

（七）由于本次评估中所使用的中国人民银行发布的贷款市场报价利率（LPR）为基于评估基准日 2023 年 12 月 31 日时点利率，此利率于评估基准日后已发生变动，提请报告使用者注意。

（八）本评估报告没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

（九）根据浙江大桥于 2024 年 4 月 24 日召开的 2024 年第一次股东大会的决议，审议通过《关于公司 2023 年度利润分配的议案》，决定向全体股东派发现金股利 1,416.00 万元，本次评估未考虑评估基准日之后股利分配的影响。

（十）浙江省新的基础设施配套费文件《浙江省财政厅浙江省住房和城乡建设厅关于规范城市基础设施配套费有关事项的通知》（浙财综〔2024〕9 号）于 2024 年 6 月 12 日起实施，基础设施配套费与本次评估采用文件金额一致。

（十一）投资性房地产中的房产已全部出租，本次评估未考虑租约的影响。

（十二）浙江大桥承租了德清县新市地区，房产管理所名下位于德清县新市镇觉海寺路 1 号内公房幢号为 427 的房屋作为培训中心，租赁期限为 2019 年 3 月至 2029 年 2 月。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）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师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中委托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；

（四）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评估对象可实现价格的保证。

（五）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；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 9 月 18 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：孙建民

孙建民

资产评估师：

柳述庆



资产评估师：

琚韬



二〇二四年九月十八日