

梦牌新材料有限公司拟股权收购
所涉及的宣城万佳建材有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告
天圆开评报字[2018]第94号
(共一册, 第一册)



北京天圆开资产评估有限公司

BEIJING TIANYUANKAI ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

二〇一八年六月二十七日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	13
五、 评估基准日.....	13
六、 评估依据.....	14
七、 评估方法.....	17
八、 评估程序实施过程及情况.....	30
九、 评估假设.....	31
十、 评估结论.....	32
十一、 特别事项说明.....	34
十二、 资产评估报告使用限制说明	37
十三、 资产评估报告日.....	37
附件目录.....	39

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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

梦牌新材料有限公司拟股权收购 所涉及的宣城万佳建材有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

天圆开评报字[2018]第 94 号

一、经济行为及评估目的：根据北新集团建材股份有限公司 2018 年 4 月 27 日北新建材 2018 年第四次办公会议决议（北新股份[2018]7 号），“同意梦牌新材料有限公司收购宣城万佳建材有限公司股权”。本次评估是为满足梦牌新材料有限公司拟收购宣城万佳建材有限公司股权的需要，对涉及的宣城万佳建材有限公司的股东全部权益进行价值评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为宣城万佳建材有限公司截至评估基准日的股东全部权益。评估范围是宣城万佳建材有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债等。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018 年 2 月 28 日。

五、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法对宣城万佳建材有限公司的股东全部权益价值进行估算，然后加以校核。考虑评估方法的适用前提和为满足评估目的，选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：我们根据法律、行政法规和资产评估准则，本着独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法对宣城万佳建材有限公司在评估基准日 2018 年 2 月 28 日股东全部权益价值进行了评估，宣城万佳建材有限公司的股东全部权益价值为 6,792.06 万元。具体评估结果为：

评估基准日，资产账面价值 15,628.69 万元，评估值 13,873.73 万元，评估减值 1,754.96

万元，减值率 11.23%；负债账面价值 7,081.67 万元，评估值 7,081.67 万元，无评估增减值；净资产账面价值 8,547.02 万元，评估值 6,792.06 万元，评估减值 1,754.96 万元，减值率 20.53%。

按现行有关规定，评估结论自评估基准日起至经济行为实现日一年内使用有效，即自 2018 年 2 月 28 日至 2019 年 2 月 27 日。

八、特别事项说明

(一) 宣城万佳建材有限公司为增值税一般纳税人，根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36 号)，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改增值税，房屋建（构）筑物和机器设备的增值税进项税额可以抵扣，故本次房屋建（构）筑物和机器设备的重置价值系不含税价值。提请报告使用者予以关注。

(二) 截至评估基准日，宣城万佳建材有限公司累计借款金额为 3,500.00 万元，具体借款明细如下：

金额单位：人民币元

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率	币种	账面价值
1	徽商银行	2017/4/13	2018/4/12	6.90%	RMB	5,000,000.00
2	浦发银行	2017/6/21	2018/6/20	5.66%	RMB	10,000,000.00
3	宣城皖南农村商业银行	2017/8/23	2018/8/23	4.35%	RMB	10,000,000.00
4	邮政储蓄银行宣城分行	2017/9/12	2018/9/11	6.09%	RMB	10,000,000.00
合	计					35,000,000.00

1、依据《浦发银行流动资金借款合同》（编号：26012017280029），宣城万佳建材有限公司借款 1,000.00 万元，贷款人为上海浦东发展银行股份有限公司宣城分行，借款期限为一年，担保方式为保证担保，保证人为宣城市中小企业融资担保有限公司。依据《最高额担保与反担保协议书》（编号：宣保[2017]高字第（045）号），安徽万佳新型建材有限公司以皖（2017）宁国市不动产权证号为 0000272 号工业用地使用权作为抵押担保，抵押期限为三年。

2、依据《小企业流动资金借款合同》（编号：34000162100217090001），宣城万佳建材有限公司借款 1,000.00 万元，贷款人为中国邮政储蓄银行股份有限公司宣城市分行，借款期限为一年，担保方式为保证担保。依据《最高额担保与反担保协议书》（编号：宣保[2017]高字第（052）号），安徽万佳新型建材有限公司以皖（2017）宁国市不动产权证号为 0007451 号工业用地使用权作为抵押担保，抵押期限为三年。

3、依据《宣城皖南农村商业银行流动资金借款合同》（合同编号：皖南农商行流借字第 5775961220170021），宣城万佳建材有限公司借款 1,000.00 万元，贷款人为宣城皖南农村商业银行股份有限公司营业部，借款期限为一年。宣城万佳建材有限公司以不动产权证号为皖 2017 宣城市不动产权第 0037287 号、皖 2017 宣城市不动产权第 0037288 号的不动产为抵押。

4、依据《流动资金借款合同》（合同编号：流借字第 201704016 号），宣城万佳建材有限公司借款 500.00 万元，贷款人为徽商银行宣城宣州支行，借款期限为一年。保证方式为保证担保。依据《委托担保合同》（合同编号：宣担税委字[2017]009 号），宣城市振宣中小企业融资担保有限责任公司为宣城万佳建材有限公司向徽商银行股份有限公司宣城宣州支行申请的“税融通”贷款提供担保，期限为一年。

（三）根据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）的规定，增值税税率自 2018 年 5 月 1 日调整如下：纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。本次收益法评估对 2018 年 5 月以后年度增值税按照 16%税率进行预测。提请报告使用者予以关注。

（四）根据财政部国家税务总局关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知财税[2015]78 号文件，自 2015 年 7 月 1 日起，执行增值税即征即退政策，退税比率 70%，宣城万佳建材有限公司享受增值税即征即退政策。本次评估以宣城万佳建材有限公司评估基准日后继续享有该增值税优惠政策为前提进行预测。提请报告使用者予以关注。

（五）根据“安徽省国家税务局企业所得税税收优惠备案表”，宣城万佳建材有限公司以《资源综合利用企业所得税优惠目录》规定的资源-磷石膏作为主要原材料，生产国家非限制和非禁止并符合国家及行业相关标准的产品取得的收入，减按 90%计入当年收入总额。本次评估以宣城万佳建材有限公司评估基准日后继续享有该企业所得税优惠政策为前提进行预测。提请报告使用者予以关注。

（六）评估基准日后，本次评估的委托人由北新集团建材股份有限公司变更为梦牌新材料有限公司，梦牌新材料有限公司系由北新集团建材股份有限公司和山东万佳建材有限公司共同出资设立的合资公司，于 2018 年 6 月 26 日取得了平邑县市场监督管理局颁发的营业执照。提请报告使用者予以关注。

（七）本次评估未考虑流动性对评估结论的影响。

评估报告使用者应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

梦牌新材料有限公司拟股权收购 所涉及的宣城万佳建材有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

天圆开评报字[2018]第 94 号

梦牌新材料有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，为满足梦牌新材料有限公司拟收购宣城万佳建材有限公司股权的需要，对涉及的宣城万佳建材有限公司股东全部权益在二〇一八年二月二十八日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人：梦牌新材料有限公司（以下简称“梦牌新材料”）

名称：梦牌新材料有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：山东省临沂市平邑县平邑街道胡家庄村平腾公路西侧

统一社会信用代码：91371326MA3M2A0437

法定代表人：管理

注册资本：贰亿伍仟万元整

成立日期：2018年06月26日

经营范围：研发、生产、销售建筑材料、新型墙体材料、水暖管件、装饰材料、木板、水性涂料、砂浆、水泥制品、粘接材料、机械设备、电器设备；化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）销售；新型建筑材料的房屋研发、销售；建筑材料生产技术的研发、技术转让、技术服务；环保节能产品的开发、利用；经营本企业自产产品及相

关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表；出租办公用房、商业用房；机械设备租赁；物业管理服务。（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。）

（二）被评估单位：宣城万佳建材有限公司（以下简称“宣城万佳”）

1. 工商注册登记情况

名称：宣城万佳建材有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：安徽省宣城市宣州经济开发区其林村

统一社会信用代码：91341800MA2MWR1W79

法定代表人：管国磊

注册资本：伍仟伍佰万圆整

成立日期：2011年7月22日

经营范围：石膏板生产、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 公司基本情况

宣城万佳建材有限公司成立于2011年7月，公司主要产品为纸面石膏板，拥有1条设计产能为2500万平方的石膏板生产线，销售区域主要集中在安徽、湖北、湖南、上海等南方区域。

3. 公司股权结构及变更情况

宣城万佳建材有限公司成立于2011年7月22日，成立时名称为宣城万佳石膏建材有限公司，注册资本为600万元，由自然人股东管国磊出资设立，上述出资经安徽中辉会计师事务所审验，并于2011年7月20日出具了皖中辉会验字[2011]460号验资报告。

2013年4月9日，依据宣城万佳石膏建材有限公司投资人决定，增加注册资本至1,200.00万元，变更后的股权结构：自然人股东管国磊以货币出资1,200.00万元，占注册资本100.00%。上述出资经安徽中辉会计师事务所审验，并于2013年4月9日出具了皖中辉会验字[2013]1007号验资报告。

2014年7月20日，公司股东会决议：同意注册资本由1200万元增加到5500万元。变更后的股权结构为：自然人股东管国磊以货币出资5,450.00万元，占注册资本99.09%；自然人股东毛可玲以货币出资50.00万元，占注册资本0.91%。上述出资经安徽中健会计师事务所有限公司审验，并于2014年7月30日出具了皖中健验字[2014]第040号验

资报告。

2014年8月22日，宣城万佳石膏建材有限公司股东会决议：同意公司名称变更为宣城万佳建材有限公司；同意根据中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的《审计报告》（CHW政审字[2014]0013号）的审计净资产55,421,706.34元按1:0.9924的比例折成5,500.00万股作为股份公司的股本。变更后的股权结构为：自然人股东管国磊出资5,450.00万元，占注册资本99.09%；自然人股东毛可玲出资50.00万元，占注册资本0.91%。

2018年2月2日，自然人股东管国磊、毛可玲将其持有的宣城万佳股权转让给山东万佳建材有限公司，截至评估基准日，已完成工商变更，变更后的股权结构为：山东万佳建材有限公司出资5,500.00万元，持股比例100.00%。

截至评估基准日，宣城万佳建材有限公司注册资本5,500.00万元，实收资本5,500.00万元，其股权结构、出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴金额	出资方式	认缴比例
1	山东万佳建材有限公司	5,500.00	5,500.00	货币	100.00%
	合计	5,500.00	5,500.00		100.00%

4. 近三年资产、财务、经营状况

宣城万佳建材有限公司2015年、2016年、2017年和2018年1-2月财务状况及经营成果如下：

财务及经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年2月28日
总资产	9,554.79	11,882.40	14,209.34	15,628.68
总负债	2,371.04	3,579.55	5,666.77	7,081.67
净资产	7,183.75	8,302.85	8,542.58	8,547.02
项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-2月
营业收入	9,041.20	8,343.64	11,086.55	1,270.42
净利润	1,196.36	1,090.32	1,185.95	4.44

2017年和2018年1-2月财务报表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[2018]12013号无保留意见审计报告。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他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。

二、评估目的

根据北新集团建材股份有限公司 2018 年 4 月 27 日北新建材 2018 年第四次办公会议决议（北新股份[2018]7 号），“同意梦牌新材料有限公司收购宣城万佳建材有限公司股权”。本次评估是为满足梦牌新材料有限公司拟收购宣城万佳建材有限公司股权的需要，对涉及的宣城万佳建材有限公司的股东全部权益进行价值评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为宣城万佳建材有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值，评估范围是宣城万佳建材有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估以审计后的账面价值作为评估的基础。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对列入评估范围的资产及负债进行审计并出具了“天职业字[2018]12013 号”无保留意见审计报告。

截至评估基准日，宣城万佳建材有限公司资产账面价值 156,286,834.18 元，其中：流动资产 80,657,249.62 元，非流动资产 75,629,584.56 元；负债账面价值 70,816,680.13 元，均为流动负债。具体评估范围见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	80,657,249.62
2	货币资金	353,616.11
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-
4	衍生金融资产	-
5	应收票据	-
6	应收账款	1,962,705.11
7	预付款项	1,345,858.99
8	应收利息	-
9	应收股利	-
10	其他应收款	67,387,491.41
11	存货	9,607,578.00
12	划分为持有待售的资产	-
13	一年内到期的非流动资产	-
14	其他流动资产	-
15		
16	二、非流动资产合计	75,629,584.56
17	可供出售金融资产	-
18	持有至到期投资	-

19	长期应收款	-
20	长期股权投资	10,000,000.00
21	投资性房地产	-
22	固定资产	59,502,169.81
23	在建工程	-
24	工程物资	-
25	固定资产清理	-
26	生产性生物资产	-
27	油气资产	-
28	无形资产	5,896,751.87
29	开发支出	-
30	商誉	-
31	长期待摊费用	-
32	递延所得税资产	230,662.88
33	其他非流动资产	-
34		
35	三、资产总计	156,286,834.18
36	四、流动负债合计	70,816,680.13
37	短期借款	35,000,000.00
38	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-
39	衍生金融负债	-
40	应付票据	-
41	应付账款	2,205,074.06
42	预收款项	2,603,986.22
43	应付职工薪酬	991,531.27
44	应交税费	4,019,815.36
45	应付利息	58,138.64
46	应付股利	-
47	其他应付款	25,938,134.58
48	划分为持有待售的负债	-
49	一年内到期的非流动负债	-
50	其他流动负债	-
51		
52	五、非流动负债合计	-
53	长期借款	-
54	应付债券	-
55	长期应付款	-
56	长期应付职工薪酬	-
57	专项应付款	-
58	预计负债	-
59	递延收益	-
60	递延所得税负债	-
61	其他非流动负债	-
62		
63	六、负债总计	70,816,680.13
64		

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）委估主要资产状况

列入评估范围的主要资产包括存货、长期股权投资、固定资产和无形资产。

1. 存货

存货包括原材料、在产品和产成品。

原材料为公司应生产需用于近期购进的各种生产用原料及备品备件；产成品为生产完工入库待销售的自制产品；在产品为企业领用的原材料。

原材料和产成品保管良好，无盈亏、报废、毁损等情况。原材料能够正常使用，产成品为正常销售产品。

截至评估基准日，未发现存货存在抵押、担保以及其他资产权利受限制情况。

2. 长期股权投资

列入本次评估范围的投资单位，系对安徽万佳新型建材有限公司的投资，持股比例 100.00%，投资日期 2014 年 3 月，账面价值 10,000,000.00 元。截至评估基准日，安徽万佳新型建材有限公司尚处于建设过程中，尚未投产。评估人员取得了被投资单位的工商注册资料、股东会决议、章程等资料，查验长期股权投资权属真实性。截至评估基准日，未发现长期股权投资企业存在抵押、担保等他项权利。

3. 固定资产——房屋建筑（构）物

（1）资产权利状况

列入评估范围的房屋建筑物共 4 项，建筑面积共 14,068.04m²。截至评估基准日，办公楼、生产车间等 2 项已办理不动产权证，建筑面积合计 10,708.84m²；宿舍食堂、产成品库（新）尚未办理不动产权证，建筑面积合计 3,359.20m²，未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。

房屋建（构）筑物所占用土地为国有出让土地，用途为工业用地，土地使用权人为宣城万佳建材有限公司，土地使用权面积为 32,751.00 m²。

截至评估基准日，列入本次评估范围的不动产权证号为皖 2017 宣城市不动产权第 0037287 号、皖 2017 宣城市不动产权第 0037288 号已抵押，抵押权人为宣城市振宣中小企业融资担保有限责任公司。

（2）资产经济与物理状况

宣城万佳建材有限公司房屋建（构）筑物于 2011 年 8 月至 2017 年 5 月建成并投入

使用。

房屋建筑物主要为办公楼、生产车间、成品库等，其中办公楼为钢混结构，基础形式为砼独立基础，装配铝合金门窗，内外墙涂料粉刷，水电齐全；生产车间主体结构部分为桩基础，H 钢排架柱，屋盖采用工字型钢梁，彩钢板墙体，塑钢或铝合金窗，型材屋架及檩条，彩钢板或彩钢瓦屋面。配套设施为照明及动力电等。

构筑物于 2011 年 8 月至 2017 年 5 月建成投入使用，主要为生产配套辅助设施，包括废料棚、防尘棚、化验室、地面硬化等。

截至评估基准日，房屋建（构）筑物正常使用，维护现状一般。

4. 固定资产——设备类资产

列入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

(1) 资产权利状况

机器设备、电子设备的购置发票及购置合同等资料较为齐全；车辆行驶证齐全证载权利人均均为宣城万佳建材有限公司。

截至评估基准日未发现设备类资产存在抵押、担保等他项权利，亦未有诉讼等其他资产权利受限制情况。

(2) 资产经济与物理状况

机器设备主要为购置的生产用设备，共计 76 台（套）；车辆为生产经营购置的汽车、货车等，共计 4 辆；电子设备为电脑、打印机、复印机等电子产品，共计 12 台（套），购置启用日期为 2011 年 8 月至 2018 年 1 月。

机器设备、车辆和电子设备维护保养良好，大部分设备技术状况良好，能够正常使用。

5. 无形资产——土地使用权

(1) 土地权利状况

列入评估范围的国有土地使用权共一宗，是由宣城万佳建材有限公司以出让方式取得的工业用地，证载权利人均均为宣城万佳建材有限公司。具体情况见下表：

土地登记一览表

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	终止日期	面积 (m ²)
1	皖2017宣城市不动产权第0037287号 皖2017宣城市不动	宣城经济开发区（叠翠路与东山路交叉口东北角）	工业用地	工业用地	2016/9/9	32,751.00

产权第 0037288 号					
合计					32,751.00

截至评估基准日，列入本次评估范围的不动产权证号为皖 2017 宣城市不动产权第 0037287 号、皖 2017 宣城市不动产权第 0037288 号已抵押，抵押权人为宣城市振宣中小企业融资担保有限责任公司。

(2) 土地利用状况

根据现场勘查情况，待估宗地地上建有工业厂房、综合楼等房屋建（构）筑物及相关设施。

(3) 土地经济及开发利用状况

列入评估范围的土地使用权位于宣城经济开发区。截至评估基准日，待估宗地红线外实际开发程度为“五通”（通路、供电、供水、排水、电讯）；宗地红线内开发程度为“五通一平”（通路、供电、供水、排水、电讯和场地平整）。

6. 无形资产—其他无形资产

列入评估范围的无形资产—其他无形资产主要为企业的 3 项商标权和 11 项专利权，其中专利权包括 1 项发明专利，10 项实用新型专利。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，宣城万佳建材有限公司申报评估范围内无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

评估基准日，列入评估范围的资产、负债账面价值业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2018 年 3 月 23 日出具了“天职业字[2018]12013 号”审计报告。本评估报告引用了上述审计报告结论。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

(一) 本项目评估基准日是二〇一八年二月二十八日。

(二) 评估基准日是根据本次评估的特定目的, 综合考虑资产规模、资产清查等基础工作量大小、预计工作所需时间、合规性等因素, 由委托人确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

北新集团建材股份有限公司 2018 年 4 月 27 日北新建材 2018 年第四次办公会议决议 (北新股份[2018]7 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四十六号, 2016 年 12 月 1 日施行);

2. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);

3. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第六十三号, 自 2008 年 1 月 1 日起施行);

4. 《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);

5. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号, 2016 年 6 月 24 日);

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003);

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号, 2005 年);

8. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);

9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

10. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号);

11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订中华人民共和国主席令第 72 号);

12. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订中华人民共和国主席令第 28 号);

13. 中华人民共和国国务院令 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(国务院第 163 次常务会议通过修订, 2006 年 12 月 31 日);

14. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);
15. 国资委《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号);
16. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 资产评估准则依据

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〔2017〕31 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32 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〔2017〕34 号);
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕35 号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36 号);
9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号);
10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);
11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);
16. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49 号);
17. 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51 号)。

(四) 权属依据

1. 不动产权证书;
2. 国有土地使用权证;
3. 机动车辆行驶证;
4. 商标、专利证书;
5. 设备购置合同发票、建筑安装工程施工合同、有关产权转让合同等;
6. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 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）；
2. 住房和城乡建设部办公厅《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标〔2016〕4号）；
3. 国家发展改革委关于《降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题》的通知（发改价格〔2011〕534号）；
4. 安徽省住房和城乡建设厅《关于建筑业营业税改增值税调整现行计价依据的通知》的通知（建标〔2016〕67号）；
5. 安徽省物价局关于《降低行政审批前置环节经营性服务收费标准的通知》（皖价服〔2013〕105号）；
6. 安徽省物价局住房和城乡建设厅关于《规范并降低建筑工程施工图审查服务收费的通知》（皖价服〔2012〕201号）；
7. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
8. 《建筑安装工程费用项目组成》（建标〔2013〕44号文件）；
9. 2011年《安徽省建设工程概算定额》；
10. 2011年《安徽省建设工程概算费用定额》；
11. 《2018机电产品报价手册》；
12. 机械工业信息研究院编《2018年机电设备评估价格信息》；
13. IT网上报价、太平洋汽车网报价及车辆经销商提供的报价；
14. 全国国产及进口汽车报价手册；
15. 商务部、发展改革委、公安部 and 环境保护部 2012年8月24日《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日起实施）；
16. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令〔2000〕第294号）；
17. 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）；
18. 生产厂家及代理公司调查和询价；
19. 企业提供的机器设备购置合同、技术文本、协议、工程图纸及预结（决）算资料；
20. 企业提供的设备维修、保养及技改资料；
21. 机械部《设备安装概算指标》；
22. 国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让价最低标准》的通知（国土资发

[2006]307号)；

23. 国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发[2008]308号)；

24. 国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号)；

25. 国务院关于促进节约集约用地的通知(国发〔2008〕3号)；

26. 宣城市中心城区基准地价更新成果；

27. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；

28. 评估人员现场勘查、勘查、收集的其他资料；

29. 企业提供的财务会计经营方面的资料；

30. 企业提供的未来年度经营收益、预测等有关资料；

31. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；

32. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；

33. wind 资讯金融终端；

34. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 评估基准日会计报表及审计报告；

2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版)；

3. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料；

4. 其他参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、资产基础法和收益法。在评估过程中，应根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等情况，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法；收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路；资产基础法是指在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思路。

受国内流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的、类似的在现金流量、增长潜力、风险、技术和经营等方面与被评估单位类似交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，故不适合采用市场法进行评估。

针对本次评估的特定目的以及收集掌握的资料情况，我们认为被评估单位经营较稳定，能够对未来经营状况进行合理预测，故适合采用收益法进行评估。

由于委估资产的明细清册较易取得，各项资产的价值均可通过市场调查等方式获取，故适合采用资产基础法进行评估。

资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。具体模型如下：

$$\text{股东全部权益评估值} = \sum \text{各项资产评估值} - \sum \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用了不同的评估方法。各项资产评估方法简介如下：

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

对于货币资金的评估，评估人员通过对宣城万佳建材有限公司评估基准日库存现金进行监盘；对银行存款查阅了基准日的银行对账单、银行余额调节表并函证。经核实，货币资金账实相符，以核实后账面价值作为评估值。

2. 应收账款、其他应收款

评估人员核对了明细表与明细账、会计报表的金额，对大额应收账款进行函证，对无法函证的大额应收款采用替代程序进行核实，同时评估人员在应收账款核实无误的基础上，借助于调查了解的情况通过查证等方法对应收款项清查核实，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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、经营管理现状等等因素判断是否发生坏账。对有充分理由相信能全部收回的应收账款，按其账面余额作为评估值；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失；对有确凿证据表明不能收回的应收账款按零值评估。

3. 预付账款

主要通过判断其形成取得实物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值，本次评估未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物情况等，以核实后账面价值作为评估值。

4. 存货

列入评估范围的存货包括原材料、在产品和产成品。

(1) 原材料

原材料为公司应生产需用于近期购进的各种生产用原料及备品备件等。评估人员首先对公司提供的原材料清查评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，然后组织评估人员进入现场进行了抽查盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的收、发数量，倒轧出基准日的账面数量，并与基准日账面数量核对。被评估单位原材料账面价值为市场购买价，账面价值构成合理，评估人员抽查近期原材料购入凭证及进行市场调查询价，其账面价值与评估基准日的市场价值基本一致，故以核实后账面价值作为评估值。

(2) 在产品

评估人员首先对其提供的在产品清查评估明细表中的项目、金额等进行了复核，系企业领用的原材料，评估人员查阅了相关凭证、领用单据等资料，基本为基准日近期购入，账面值基本能够反映基准日的市场价值，故本次对在产品以核实后的账面价值作为评估值。

(3) 产成品

产成品为公司生产完成入库尚未销售的产品，主要包括石膏板等。评估人员首先对公司提供的产成品清查评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，然后组织评估人员进入产成品保管现场进行了抽查盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的收、发数量，倒轧出基准日的账面数量，并与基准日账面数量核对，从而核实基准日账面数量。

列入评估范围的产成品及发出商品均为正常销售产品，本次对产成品、发出商品按产品的市场不含税销售价格减去销售费用、销售税金及一定税后净利润确定评估单价，再乘以数量确认评估值，存货跌价准备评估为零。具体公式为：

$$\text{评估价值} = \text{数量} \times \text{不含税销售单价} \times \{1 - \text{销售费用率} - \text{销售税金率} - \text{利润率} \times [\text{所得税率} + (1 - \text{所得税率}) \times 0.5]\}$$

(二) 关于长期股权投资的评估

截至评估基准日宣城万佳建材有限公司拥有一家对外投资公司，评估人员取得了被投资单位的工商注册资料、股东会决议、章程等资料，查验长期股权投资权属真实性；收集了被评估企业的现状、前景以及盈利预测资料。本次对被投资单位分别采用资产基础法和收益法进行评估。

评估人员综合分析认为，被投资单位为基础生产型企业，尚处于建设期，采用收益

法对公司未来产品销量、经营战略及实施的考量存在较大的不确定性。相对而言，资产基础法更为稳健的从资产构建角度客观地反映了公司净资产的市场价值，因此对于长期股权投资选取资产基础法评估结果乘以持股比例确定其评估值。

（三）关于固定资产——房屋建（构）筑物类的评估

列入评估范围的房屋建（构）筑物所在区域很少有买卖成交案例，客观收益资料难以收集，无法采用市场比较法、收益法进行评估。根据本次评估目的、区域市场状况、评估对象自身特点以及评估人员所掌握的资料，采用成本法对其进行评估。

成本法是指求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，并按房屋建（构）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，进而计算出房屋建（构）筑物评估价值。公式如下：

房屋建（构）筑物评估值 = 重置全价（不含税）× 综合成新率

1. 重置全价的确定

重置全价（不含税）= 建安造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣进项税额

（1）建安造价

对房屋建（构）筑物采用类似工程参照比较法进行测算，即采取与评估对象类型相似、构造相同且建筑层数、层高、装修标准基本一致的典型工程作为参照物，找出其与典型房屋的差异因素，进行合理调整，从而计算出评估对象的建材、人工和机械消耗量；然后套用当地现行的建安工程预算定额和配套的费用定额，以及评估基准日当地应执行的建筑材料及人工、机械价格标准，计算工程建安造价。

对其他房屋建（构）筑物在实地勘察的基础上，以类比的方法，并综合考虑各项评估要素，确定建安造价。

（2）前期费用及其他费用

工程前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分，主要包括基础设施配套费、前期工作咨询费、环境影响咨询费、勘察设计费、招标代理服务费、建设单位管理费、工程建设监理费等。

（3）资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本 = (工程建安造价 + 前期及其它费用) × 贷款利息 × 合理工期 × 50%

(4) 可抵扣的进项税额

按建安造价(不含税)的11%和前期及其他费用可抵扣的进项税额计算确定。

2. 综合成新率的确定

房屋建(构)筑物综合成新率的确定,先采用现场勘察成新率和年限成新率两种方法进行计算,再对两种结果按现场勘察成新率和年限成新率6:4的比例加权平均计算综合成新率。

(1) 年限成新率

按照建(构)筑物的结构类型、使用用途确定建(构)筑物经济适用年限,然后再结合其已使用年限计算出其成新率:

年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济适用年限}) \times 100\%$

(2) 勘察成新率

①房屋建筑物

通过评估人员对房屋建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的实地勘察,根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》,结合建筑物使用状况、维修保养情况,分别评定得出各房屋建筑物的现场勘察成新率。

计算公式:

勘察法成新率 = 结构部分各分部得分 × 权重比例 + 装修部分各分部得分 × 权重比例 + 建筑设备部分得分 × 权重比例

②地上构筑物

评估人员现场观察构筑物的维护保养现状,直接判定构筑物的完损程度。

(3) 综合成新率

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

(四) 关于固定资产——机器设备类的评估

执行机器设备评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。

列入评估范围的设备没有足够数量的市场参照物,又无单独经营记录,不适用市场法、收益法进行评估。成本法可以通过各种渠道获取同类资产的全新状态的市场价值或

建造价值，再考虑资产达到现时状态所需支付的各项费用，然后综合考虑各项贬值因素确定其综合成新率，从而确定资产的评估值，故本次对设备类资产采用成本法进行评估。

以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以综合成新率得出设备的评估价值。基本公式：

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

1. 重置全价的确定

(1) 机器设备重置全价

机器设备的重置全价，在设备购置价的基础上，加上该设备达到全新使用状态下的各种费用（包括购置价、运杂费、安装调试费、基础费、工程建设其他费用和资金成本等），再减去可抵扣进项税额综合确定。计算公式为：

$$\text{重置全价（不含税）} = \text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{设备基础费} + \text{工程建设其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣进项税额}$$

①购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《2018年机电产品报价目录》等价格资料及参考近期同类设备的合同价格确定。

②运杂费

以购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

④设备基础费

大型设备基础按相关土建方法计算费用或者根据机械工业企业设备基础费率指标确定。（注意：设备基础费可在房屋建筑物中评估，做到不重不漏）

⑤工程建设其他费用

根据国家相关规定、有关取费文件和现场实际情况进行综合考虑。

⑥资金成本

资金成本，根据建设工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按资金均匀投入考虑。

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{设备基础费} + \text{工程建设其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 50\%$$

对建设安装周期较短、价值量较小的设备，不计资金成本。

⑦可抵扣的进项税额

按设备购置价（不含税）的 17%和运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费用的可抵扣的进项税计算确定。

(2) 车辆重置全价

根据太平洋汽车网报价及车辆经销商提供的报价信息等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车牌照手续费等。

(3) 电子设备重置全价

根据当地经销商报价 IT 网上报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，以购置价（不含税）确定其重置全价。

2. 综合成新率的确定

(1) 机器设备综合成新率的确定

①对大型、关键设备

A. 对于已使用年限较短，在经济寿命年限内的设备

采用年限法与现场勘察鉴定法，分别测算其年限成新率和现场勘察成新率，加权平均求得其综合成新率，即：

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

年限成新率，按设备的经济寿命年限和实际已使用年限确定年限成新率，公式如下：

年限成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

勘察成新率，通过现场勘察设备的技术状况，了解其利用率、日常营运负荷率、工作环境、运行能力、制造质量、磨损情况，查阅其大修和维护保养等档案资料，根据各因素与价值量设定权重，对设备各组成部分结合专业判断打分，确定设备现场勘察成新率。

B. 对于已使用年限较长，接近或超过其经济寿命年限的设备

通过现场勘察设备的其工作环境，现有技术状况，了解其利用率、日常营运负荷率、工作环境、运行能力、制造质量、磨损情况，查阅其大修和维护保养等档案资料，对设备各组成部分结合专业判断打分，从而确定设备的综合成新率。

②对一般小型设备

主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合设备的工作环境、技术状况及现场勘察情况直接确定。

(2) 车辆综合成新率的确定

车辆成新率采用理论成新率和勘察成新率综合计算确定。

①理论成新率

根据商务部、发展改革委、公安部和环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》，按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即：

使用年限成新率 $R1 = (\text{经济/规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济/规定使用年限} \times 100\%$

行驶里程成新率 $R2 = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{经济行驶里程} \times 100\%$

理论成新率 $R3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

②勘察成新率

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素，并考虑车辆的市场供求情况、二手车市场近期成交价格情况，经过综合分析打分，确定车辆现场勘察成新率 $R4$ 。

综合成新率 $R = \text{理论成新率 } R3 \times 40\% + \text{现场勘察成新率 } R4 \times 60\%$

(3) 电子设备综合成新率的确定

电子设备综合成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定。

(五) 关于无形资产的评估

列入评估范围的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

1. 无形资产——土地使用权的评估

根据《资产评估执业准则——不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

由于待估宗地为已开发土地，土地使用权及地上建筑物不能独立产生收益，故不宜采用收益法进行评估；待估宗地的土地取得费、开发成本、增值收益等客观数据难以收集，故不宜选择成本法评估；待估宗地为已开发土地，不适合采用剩余法（假设开发法）评估；待估宗地为工业用地，宣城市基准地价体系可供使用，同时待估宗地所在区域亦

在基准地价覆盖的范围内，故宜采用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地位于宣城经济开发区，近几年区域内工业用地交易较活跃，具备采用市场比较法评估的条件，故本次采用市场法进行评估。

综上所述，本次土地使用权采用基准地价系数修正法和市场法进行评估，并以两种评估结果的算术评估数作为最终结论。

基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，对其所在地已公布的同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。

具体是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P = P_b \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 \pm \sum K_i)$$

式中：P—待估宗地价格

P_b —某一用途、某级别（地质区域）的基准地价；

K_1 —期日修正系数

K_2 —容积率修正系数

K_3 —年期修正系数

K_4 —开发程度修正系数

$\sum K_i$ —各影响地价因素修正系数之和

市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的、且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。

(1) 市场比较法的基本公式

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

式中：P—待估宗地价格

P_b —比较案例价格

A—待估宗地情况指数 / 比较案例地交易情况指数

—正常情况指数 / 比较案例宗地交易情况指数

B—待估宗地评估期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

C—待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地其它因素条件指数 / 比较案例宗地其它因素条件指数

(2) 运用市场比较法进行宗地评估的操作步骤

①广泛搜集宗地交易实例

②选取可比实例

③建立价格可比基础

④进行交易情况修正

⑤进行交易日期修正

⑥进行区域因素修正

⑦进行个别因素修正

⑧求出比准价格

2. 无形资产——其它无形资产评估

根据《资产评估执业准则——无形资产》，执行无形资产评估业务，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

委托评估的无形资产在国内具有创造性，能使企业获取收益，不宜采用重置成本法进行评估；在目前国内公开市场条件下很难找到相同或相似的无形资产交易案例，也不宜采用市场比较法，因此专利及商标权采用收益法评估。

收益分成法通常包括收入分成和利润分成两种方法。比较的是企业与所处行业无形资产的通常收益贡献水平的差异，比较产生的收入贡献差异是收入分成收益，比较产生的利润贡献差异则是利润分成收益。

本次采用净利润分成法进行评估。即估算无形资产未来各年的预期销售净利润作为无形资产价值测算的基础，再通过一定的分成率（净利润分成率）测算无形资产本身带来的超额净利润，并将其在一定收益期限内，采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出无形资产的评估值的方法。

运用该方法具体分为如下五个步骤：

①确定无形资产的经济寿命期

- ②预测在经济寿命期内无形资产可实现的净利润
- ③分析确定无形资产净利润分成率
- ④确定适当的折现率。折现率应考虑相应的风险因素和货币时间价值等因素
- ⑤将经济寿命期内净利润分成折成现值相加，确定无形资产的评估价值

计算公式：

$$P = a \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中： P —无形资产的评估值

a —无形资产净利润分成率

r —折现率

F_i —第 i 年无形资产可实现的净利润

n —收益年限

（六）关于递延所得税资产的评估

列入评估范围的递延所得税资产为公司因应收账款和其他应收款计提坏账准备产生的资产的账面价值与其计税基础之间的可抵扣暂时性差异，该差异在未来实际发生时可以减少企业的应交税费。本次评估风险损失同坏账准备确认标准一致，考虑持续经营对递延所得税资产以核实后账面值作为评估值。

（七）关于负债的评估

本次评估的负债包括流动负债，包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款等。对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，经核实后为被评估单位评估基准日实际应承担的债务，故以账面价值作为评估值。

收益法

（一）概述

本次评估目的是为确定宣城万佳建材有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。宣城万佳建材有限公司的未来收益和风险可以预测。根据国际国内股权价格评估惯例以及《资产评估执业准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）评估宣城万佳建材有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本

思路是以企业经审计的会计报表口径估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流量折现法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业整体价值，并由企业整体价值经扣减付息债务价值后，来得出企业股东全部权益价值。

本次评估的具体思路是：

1. 对纳入报表范围的资产和经营业务，按照最近几年的历史经营状况和业务类型等估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

2. 对纳入报表范围，但在预期现金流量估算中未予考虑的现金类资产和负债；待处置或闲置设备等类资产、在建工程等，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

3. 由上述各项资产和负债价值的估算加和，得到评估对象的企业整体价值扣减付息债务价值后，得出企业股东全部权益价值。

（三）评估模型与基本公式

本次估值选用的基本模型和公式为：

$$A = P + \sum C_i + M - D \quad (1)$$

式中：A—权益资本价值

P—经营性资产价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{(1+r)^n r} \quad (2)$$

式中：R_i—未来第 i 年的企业自由现金流量

R_n—未来永续期的企业自由现金流量

r—折现率

M—对外长期投资价值

D—付息债务价值

ΣC_i—基准日的溢余性或非经营性资产价值

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (3)$$

式中：C₁—基准日溢余性资产价值

C₂—基准日非经营性资产价值

（四）未来收益

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用（扣除所得税影响后）} - \text{资本性支出} - \text{追加营运资金} \quad (4)$$

（五）收益期

经分析被评估单位历史经营情况及对未来该企业所在行业情况、企业本身的发展情况，无理由认为企业将在未来的某个时间会停止经营，故本次评估假设企业可以永续经营。

（六）预测期

经分析宣城万佳建材有限公司目前及未来的生产经营情况及盈利模式，确定其预测期为五年。

（七）预测期后价值

预测期后永续年期自由现金流按预测末年 2023 年自由现金流调整确定。

（八）折现率

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模型（WACC）确定折现率 r ，加权平均资本成本模型（WACC）对应预期收益为企业自由现金流量。基本计算公式如下：

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d \quad (5)$$

式中： E —权益的市场价值

D —债务的市场价值

K_e —权益资本成本，采用 CAPM 资本资产定价模型确定

K_d —债务资本成本

t —被评估单位的适用所得税率

其中： $\frac{E}{D+E}$ 和 $\frac{D}{D+E}$ 通过计算权益成本时计算的同行业上市公司的平均财务杠杆比率进行计算

资本资产定价模型（CAPM）基本公式为：

$$K_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + r_s \quad (6)$$

式中： r_f —无风险报酬率

β —权益的系统风险系数

r_m —市场报酬率

r_s —企业特定风险调整系数

八、评估程序实施过程及情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 2018年3月10日，委托人在梦牌新材料有限公司召开本项目中介机构协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估对象和评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2. 2018年3月11日，我公司项目组负责人赴现场配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。同时评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，并按照资产评估准则及资产评估工作的需要，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2018年3月11日至3月15日。主要工作如下：

1. 听取被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，按评估准则和评估规范的要求，对固定资产进行了全面清查核实；对流动资产中的存货类实物资产进行了重点监盘，监盘实物价值量在60%以上；对土地使用权状况进行了深入了解。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料、购置合同；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料，并对周边房屋一级及二级市场情况进行调查了解；对土地使用权，了解土地使用现状，土地周边情况，对土地所处位置及土地级别、地价等进行调查了解，对周边交易案例的交易情况、区域位置、个别因素等进行现场勘查，并到当地国土资源部门了解土地信息；对专利和商标权，查阅专利权产权证明资料，核实资产权属情况，了解无形资产的有效性、类别、技术状况、法律状态、实施状况等事项等。

6. 对企业提供的权属资料进行核查验证。

7. 收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；收集被评估企

业的历史沿革、现状和前景以及盈利预测资料；收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；收集被评估企业资产配置和使用情况说明，包括对非经营性资产、负债和溢余资产及其相关收入和支出。

8. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。
9. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2018年3月17日至3月25日对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

（四）提交报告阶段

1. 在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告。

2. 本阶段的工作时间为2018年3月26日至5月20日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 持续经营假设

本次评估以持续经营为前提，持续经营是指被评估单位的经营管理业务可以按其现状持续经营下去，不会因其资质等原因对经营管理产生影响，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

2. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

3. 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。

4. 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作出理智的判断。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. 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。

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，并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、方式与目前方向保持一致。

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. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

10. 本次评估假设公司按目前的规模和经营方式进行生产经营，公司对未来需要更新机器设备有资本性支出计划，但对生产能力和生产规模不产生影响。对未来的预测也基于评估基准日生产经营能力，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的资本性支出和营运资金增加额。对永续期内的资本性支出，按照设备类资产、房屋建（构）筑物、土地使用权的重置全价、资产的经济使用年限、尚可使用年限，按照适当的折现率折现测算。营运资本增加额与运营规模及其所需营运成本和营运效率同步变化。

11. 假设被评估单位预测期持续享有增值税优惠政策。

12. 假设被评估单位预测期持续享有企业所得税优惠政策。

13. 被评估单位提供的与评估相关的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

上述假设条件不成立或发生重大变化将使评估结论不成立或对其产生重大影响。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

我们根据法律、行政法规和资产评估准则，本着独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法对宣城万佳建材有限公司股东全部权益在评估基准日

2018年2月28日的市场价值进行了评估，经综合分析得出评估结论：

评估基准日，资产账面价值15,628.69万元，评估值13,873.73万元，评估减值1,754.96万元，减值率11.23%；负债账面价值7,081.67万元，评估值7,081.67万元，无评估增减值；净资产账面价值8,547.02万元，评估值6,792.06万元，评估减值1,754.96万元，减值率20.53%。各类资产评估情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年2月28日

被评估单位：宣城万佳建材有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	8,065.72	8,080.57	14.85	0.18
非流动资产	2	7,562.97	5,793.16	-1,769.81	-23.40
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	1,000.00	1,135.33	135.33	13.53
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	5,950.22	3,959.57	-1,990.65	-33.46
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	589.68	675.19	85.51	14.50
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	23.07	23.07	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	15,628.69	13,873.73	-1,754.96	-11.23
流动负债	21	7,081.67	7,081.67	-	-
非流动负债	22	-	-	-	
负债总计	23	7,081.67	7,081.67	-	-
净资产（所有者权益）	24	8,547.02	6,792.06	-1,754.96	-20.53

（二）收益法评估结果

评估基准日，采用收益法对宣城万佳建材有限公司股东全部权益价值评估结果为 8,629.56 万元，评估增值 82.55 万元，增值率 0.97%。

（三）评估结果差异分析及最终评估结论的确定

1. 评估结果差异分析

本次评估，采用资产基础法得出宣城万佳建材有限公司的股东全部权益价值为 6,792.06 万元；采用收益法得出宣城万佳建材有限公司的股东全部权益价值为 8,629.56 万元，收益法比资产基础法评估结果差异为 1,837.50 万元，差异率为 27.05%。差异产生的主要原因为：

（1）资产基础法评估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，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（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，这种获利能力通常受到宏观经济、市场竞争、政府政策以及资产的有效使用等多种因素的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2. 最终评估结论的确定

宣城万佳建材有限公司主要从事石膏板的生产和销售，为基础生产型企业，公司固定资产投资较大，但其投入产出不存在正相关性，采用收益法对公司未来产品销量、经营战略及实施的考量存在较大的不确定性。相对而言，资产基础法更为稳健的从资产构建角度客观地反映了公司净资产的市场价值。

经综合分析判断，本次评估选取资产基础法评估结果 6,792.06 万元作为最终评估结论。

（四）按现行有关规定，评估结论自评估基准日至经济行为实现日一年内使用有效，即自 2018 年 2 月 28 日至 2019 年 2 月 27 日。评估基准日至经济行为发生日不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

十一、特别事项说明

（一）宣城万佳建材有限公司为增值税一般纳税人，根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》（财税[2016]36 号），经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改增值税。房屋建（构）筑物和机器设备的增值税进项税额可以抵扣，故本次房屋建（构）筑物和机器设备的重置价值系不含税价值。

提请报告使用者予以关注。

(二) 截至评估基准日, 宣城万佳建材有限公司累计借款金额为 3,500.00 万元, 具体借款明细如下:

金额单位: 人民币元

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率	币种	账面价值
1	徽商银行	2017/4/13	2018/4/12	6.90%	RMB	5,000,000.00
2	浦发银行	2017/6/21	2018/6/20	5.66%	RMB	10,000,000.00
3	宣城皖南农村商业银行	2017/8/23	2018/8/23	4.35%	RMB	10,000,000.00
4	邮政储蓄银行宣城分行	2017/9/12	2018/9/11	6.09%	RMB	10,000,000.00
合	计					35,000,000.00

1、依据《浦发银行流动资金借款合同》(编号: 26012017280029), 宣城万佳建材有限公司借款 1,000.00 万元, 贷款人为上海浦东发展银行股份有限公司宣城分行, 借款期限为一年, 担保方式为保证担保, 保证人为宣城市中小企业融资担保有限公司。依据《最高额担保与反担保协议书》(编号: 宣保[2017]高字第(045)号), 安徽万佳新型建材有限公司以皖(2017)宁国市不动产权证号为 0000272 号工业用地使用权作为抵押担保, 抵押期限为三年。

2、依据《小企业流动资金借款合同》(编号: 34000162100217090001), 宣城万佳建材有限公司借款 1,000.00 万元, 贷款人为中国邮政储蓄银行股份有限公司宣城市分行, 借款期限为一年, 担保方式为保证担保。依据《最高额担保与反担保协议书》(编号: 宣保[2017]高字第(052)号), 安徽万佳新型建材有限公司以皖(2017)宁国市不动产权证号为 0007451 号工业用地使用权作为抵押担保, 抵押期限为三年。

3、依据《宣城皖南农村商业银行流动资金借款合同》(合同编号: 皖南农商行流借字第 5775961220170021), 宣城万佳建材有限公司借款 1,000.00 万元, 贷款人为宣城皖南农村商业银行股份有限公司营业部, 借款期限为一年。宣城万佳建材有限公司以不动产权证号为皖 2017 宣城市不动产权第 0037287 号、皖 2017 宣城市不动产权第 0037288 号的不动产为抵押。

4、依据《流动资金借款合同》(合同编号: 流借字第 201704016 号), 宣城万佳建材有限公司借款 500.00 万元, 贷款人为徽商银行宣城宣州支行, 借款期限为一年。保证方式为保证担保。依据《委托担保合同》(合同编号: 宣担税委字[2017]009 号), 宣城市振宣中小企业融资担保有限责任公司为宣城万佳建材有限公司向徽商银行股份有限公司宣城宣州支行申请的“税融通”贷款提供担保, 期限为一年。

(三) 根据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)的规定, 增值税税率自2018年5月1日调整如下: 纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物, 原适用17%和11%税率的, 税率分别调整为16%、10%。本次收益法评估对2018年5月以后年度增值税按照16%税率进行预测。提请报告使用者予以关注。

(四) 根据财政部国家税务总局关于印发《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知财税[2015]78号文件, 自2015年7月1日起, 执行增值税执行即征即退政策, 退税比率70%, 宣城万佳建材有限公司享受增值税即征即退政策。本次评估以宣城万佳建材有限公司评估基准日后继续享有该增值税优惠政策为前提进行预测。提请报告使用者予以关注。

(五) 根据“安徽省国家税务局企业所得税税收优惠备案表”, 宣城万佳建材有限公司以《资源综合利用企业所得税优惠目录》规定的资源-磷石膏作为主要原材料, 生产国家非限制和非禁止并符合国家及行业相关标准的产品取得的收入, 减按90%计入当年收入总额。本次评估以宣城万佳建材有限公司评估基准日后继续享有该企业所得税优惠政策为前提进行预测。提请报告使用者予以关注。

(六) 评估基准日后, 本次评估的委托人由北新集团建材股份有限公司变更为梦牌新材料有限公司, 梦牌新材料有限公司系由北新集团建材股份有限公司和山东万佳建材有限公司共同出资设立的合资公司, 于2018年6月26日取得了平邑县市场监督管理局颁发的营业执照。提请报告使用者予以关注。

(七) 本次评估未考虑流动性对评估结论的影响。

(八) 本次评估, 除特殊说明外, 未考虑被评估单位相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估结论的影响;

(九) 评估基准日后的有效期内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

1. 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整。
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。
3. 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

评估报告使用者应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时本次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现行市场价值，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对评估结论的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(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。



(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

资产评估报告日为二〇一八年六月二十七日。

(此页无正文，为签字盖章专用页)

资产评估机构法定代表人: 

资产评估师: 


资产评估师: 


北京天圆开资产评估有限公司



二〇一八年六月二十七日