

本资产评估报告依据中国资产评估执业准则编制

北新涂料有限公司拟收购股权所涉及的天津灯塔  
涂料工业发展有限公司股东全部权益价值

评估项目

# 资产评估报告

中锋评报字（2023）第01048号

（共一册 第一册）



北京中锋资产评估有限责任公司

二〇二三年四月二十三日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020074202300110
合同编号:	11-7
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中锋评报字(2023)第01048号
报告名称:	北新涂料有限公司拟收购股权所涉及的天津灯塔涂料工业发展有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	254,760,200.00元
评估报告日:	2023年04月23日
评估机构名称:	北京中锋资产评估有限责任公司
签名人员:	解西臣 (资产评估师) 会员编号: 37030132 李明生 (资产评估师) 会员编号: 37000660
	
(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04月27日

## 目 录

资产评估报告·声明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	4
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人 .....	4
二、 评估目的 .....	14
三、 关于评估对象和评估范围的说明 .....	14
四、 价值类型及其定义 .....	16
五、 评估基准日 .....	17
六、 评估依据 .....	17
七、 评估方法 .....	20
八、 评估程序实施过程和情况 .....	29
九、 评估假设 .....	31
十、 评估结论 .....	32
十一、 特别事项说明 .....	34
十二、 评估报告使用限制说明 .....	36
十三、 评估报告日 .....	37

### 资产评估报告附件：

- 附件一、相关经济行为文件
- 附件二、被评估单位审计报告
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照
- 附件四、评估对象所涉及的主要权属证明资料
- 附件五、委托人和相关当事人的承诺函
- 附件六、资产评估师承诺函
- 附件七、资产评估机构备案公告
- 附件八、资产评估机构营业执照
- 附件九、资产评估师职业资格证书

北新涂料有限公司拟收购股权所涉及的天津灯塔  
涂料工业发展有限公司股东全部权益价值  
评估项目  
资产评估报告·声明

中锋评报字（2023）第 01048 号

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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、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，资产评估机构及资产评估师并不承担相关当事人决策的责任，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、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

七、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，并充分考虑其及其对评估结论的影响。

北新涂料有限公司拟收购股权所涉及的天津灯塔  
涂料工业发展有限公司股东全部权益价值  
评估项目  
资产评估报告·摘要

中锋评报字（2023）第 01048 号

北京中锋资产评估有限责任公司接受中国建材集团有限公司和北新涂料有限公司的共同委托，资产评估师根据资产评估执业准则的要求，本着独立、客观、公正的原则，遵循有关法律、法规的规定，结合委估对象的实际情况，采用资产基础法和收益法，对拟收购股权事宜涉及的天津灯塔涂料工业发展有限公司在 2022 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

**一、评估目的：**北新涂料有限公司拟收购中国建材集团有限公司持有的天津灯塔涂料工业发展有限公司的股权，需要该经济行为涉及的天津灯塔涂料工业发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

**二、评估对象与评估范围：**本次评估对象为天津灯塔涂料工业发展有限公司的股东全部权益价值。与评估对象所对应的评估范围为天津灯塔涂料工业发展有限公司评估基准日经审计的全部资产及负债。

**三、价值类型：**市场价值。

**四、评估基准日：**2022 年 9 月 30 日。

**五、评估方法：**资产基础法和收益法。

**六、评估结论及其使用有效期：**

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，天津灯塔涂料工业发展有限公司纳入评估范围内的净资产账面值为 12,664.93 万元，在持续经营前提下采用收益法天津灯塔涂料工业发展有限公司的股东全部权益价值的评估值为 25,476.02 万元（大写：贰亿伍仟肆佰柒拾陆万零贰佰元整），评估增值 12,811.09 万元，增值率为 101.15 %。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 日。

**七、对评估结论产生影响的特别事项**

报告使用人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。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用人特别关注以下事项：

(一) 关于无形资产许可使用的说明

天津灯塔涂料工业发展有限公司与天津灯塔涂料有限公司签订《专利及专有技术许可使用合同》，天津灯塔涂料工业发展有限公司将其拥有的全部专利及专有技术许可给天津灯塔涂料有限公司无偿使用。许可方式：排他许可。最新《专利及专有技术许可使用合同》授权期限截止至天津灯塔涂料有限公司停产停业止。

天津灯塔涂料工业发展有限公司与天津灯塔涂料有限公司签订《商标使用许可合同》，天津灯塔涂料工业发展有限公司将其拥有的全部 35 项商标许可给天津灯塔涂料有限公司无偿使用。许可方式：排他许可。最新《商标使用许可合同》授权期限截止至天津灯塔涂料有限公司停产停业止。

本次评估过程中没有考虑该许可对相关无形资产价值的影响，提请报告使用人注意。

(二) 关于存放存货仓库的说明

天津灯塔涂料工业发展有限公司作为灯塔涂料的销售公司在评估基准日无存放货物的仓库也无办公用房地产，因天津灯塔涂料工业发展有限公司与天津灯塔涂料有限公司的特殊关系，天津灯塔涂料工业发展有限公司评估基准日无偿使用天津灯塔涂料有限公司的办公用房及仓库，双方也未签订租赁合同，为此双方提供了有关事项说明双方在该房屋的使用过程中相互无须收取也无须支付费用，本次评估过程中也未考虑该项费用，提请报告使用人注意。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人进行股权交易的价值参考依据，而不能取代委托人对股权价格的决定。

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。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 北新涂料有限公司拟收购股权所涉及的天津灯塔 涂料工业发展有限公司股东全部权益价值 评估项目

## 资产评估报告·正文

中锋评报字（2023）第 01048 号

中国建材集团有限公司：

北新涂料有限公司：

北京中锋资产评估有限责任公司接受双方贵公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估执业准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以持续经营和公开市场原则为前提，并结合委估对象的实际情况，采用资产基础法和收益法，对北新涂料有限公司拟收购股权事宜涉及的天津灯塔涂料工业发展有限公司的股东全部权益价值进行评估。现将资产评估情况及结果报告如下：

### 一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

本次评估的委托人为中国建材集团有限公司和北新涂料有限公司，被评估单位为天津灯塔涂料工业发展有限公司。

#### （一）委托人之一情况

公司名称：中国建材集团有限公司（以下简称“中国建材集团”）

公司类型：有限责任公司(国有独资)

注册地址：北京市海淀区复兴路 17 号国海广场 2 号楼(B 座)

法定代表人：周育先

注册资本：1713614.628692 万人民币

成立时间：1981 年 9 月 28 日

统一社会信用代码：91110000100000489L

经营范围：(无)建筑材料及其相关配套原辅材料的生产制造及生产技术、装备的研究开发销售；新型建筑材料体系成套房屋的设计、销售、施工；装饰材料的销售；房屋工程的设计、施工；仓储；建筑材料及相关领域的投资、资产经营、与以上业务相关的技术咨询、信息服务、会展服务；矿产品的加工及销售；以新型建筑材料为主的房地产

经营业务和主兼营业务有关的技术咨询、信息服务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二） 委托人之二情况

公司名称：北新涂料有限公司（以下简称“北新涂料”）

公司类型：有限责任公司(法人独资)

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：尹自波

注册资本：200000万人民币

成立时间：2021年7月30日

统一社会信用代码：91110114MA04DFPM1N

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。）

## （三） 被评估单位情况

### 1. 基本情况

公司名称：天津灯塔涂料工业发展有限公司（以下简称“灯塔涂料发展公司”）

公司类型：有限责任公司

注册地址：天津开发区南港工业区综合服务区办公楼B313室

法定代表人：黄继伟

注册资本：10000万人民币

成立时间：2005年11月15日

统一社会信用代码：911201167803373089

经营范围：油漆、树脂、稀释剂、助剂、颜料的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；建筑装饰用三类1项低闪点液体、三类2项中闪点液体、三类3项高闪点液体（剧毒、监控、一类易制毒化学品除外）批发（无存储、租赁仓储行为）；涂料设备、



仪器仪表、包装材料销售；进出口业务；涂料、颜料产品及相关配套的原料产品的质量检验检测；涂装工程。（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

### （1）公司设立之初

2005年01月11日，根据天津灯塔涂料有限公司《天津灯塔涂料有限公司关于深化改革重组成立天津灯塔涂料工业发展有限公司的请示》（津灯涂(2005)第1号）以及2005年03月22日天津泰达投资控股有限公司《关于对重组成立天津灯塔涂料工业发展有限公司请示的批复》（津泰控批[2005]10号），由天津泰达投资控股有限公司和天津灯塔涂料有限公司共同组建了天津灯塔涂料工业发展有限公司，注册资本为1亿元人民币，其中天津泰达投资控股有限公司投入资金1500万元，持有15%的股权，天津灯塔涂料有限公司以科技研发涉及的固定资产、流动资产、货币资金和品牌、专有技术等无形资产合计8500万元投资入股，持有85%的股权。2005年天津灯塔涂料有限公司投资入股时未经过评估备案。根据《验资报告》记载，天津灯塔涂料有限公司投入的实物资产、知识产权均已于2005年9月7日报天津经济技术开发区财政局备案，股东及持股比例情况如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	天津灯塔涂料有限公司	8500	85%
2	天津泰达投资控股有限公司	1500	15%
3	合计	10000	100%

以上出资业经天津金达信有限责任会计师事务所审验，并于2005年11月7日出具了津金验字(2005)第064号《验资报告》。

### （2）第一次股权变更

2015年10月12日，根据天津泰达投资控股有限公司《关于将泰达控股所持灯塔发展15%股权无偿划转至灯塔涂料的通知》（津泰控办[2015]57号）及《章程修正案》的规定，将天津泰达投资控股所持天津灯塔涂料工业发展有限公司15%股权无偿划转至天津灯塔涂料有限公司。划转后天津灯塔涂料工业发展有限公司将成为天津灯塔涂料有限公司全资子公司。本次变更完成后，天津灯塔涂料工业发展有限公司在工商登记部门登记的股东及持股比例情况如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	天津灯塔涂料有限公司	10000	100%
2	合计	10000	100%

## (3) 第二次股权变更

2020年1月,根据天津灯塔涂料有限公司2019年12月16日津灯涂字[2019]第42号《关于灯塔涂料进行混合所有制改革的请示》、天津泰达投资控股有限公司的批复文件及中共天津灯塔涂料有限公司2020年01月09日津灯涂党(2020)第2次《会议纪要》,天津灯塔涂料有限公司将持有的天津灯塔涂料工业发展有限公司51%的股权转让给中国建材集团有限公司,本次变更完成后,天津灯塔涂料工业发展有限公司在工商登记部门登记的股东及持股比例情况如下:

金额单位:万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	天津灯塔涂料有限公司	4900	49%
2	中国建材集团有限公司	5100	51%
3	合计	10000	100%

2021年9月23日北新涂料有限公司通过公开摘牌方式收购天津灯塔涂料有限公司持有的天津灯塔涂料工业发展有限公司49%股权,本次股权变动后至本次评估基准日2022年9月30日股东及持股比例情况如下:

金额单位:万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	北新涂料有限公司	4900	49%
2	中国建材集团有限公司	5100	51%
3	合计	10000	100%

## 3. 公司主要资产概况

天津灯塔涂料工业发展有限公司主要资产为货币资金、往来款项、存货、在建工程及无形资产-土地,主要资产概况如下:

货币资金主要为可随时支取的银行存款,其账面价值为4,579.18万元;往来款项主要是应收票据、应收账款、其他应收款等,账面价值为14,233.32万元;存货为评估基准日尚未销售的库存商品,账面价值为1,602.24万元;

在建工程为正在建设的5万吨涂料配套2万吨树脂项目,评估基准日账面价值为

19,165.58 万元；无形资产-土地使有权为正在建设的 5 万吨涂料配套 2 万吨树脂项目于 2022 年 3 月取得的土地使用权，权属证号为津（2022）开发区不动产权第 1144092 号，面积 69,786.00 平方米，账面价值 5,334.23 万元。项目预计总投资为 36,005.54 元，项目已于评估基准日后的 2022 年 12 月完工并转入试生产。

#### 4. 对外投资情况

天津灯塔涂料工业发展有限公司对外投资的企业--天津渤钢拾叁号企业管理合伙企业（有限合伙），成立日期为 2020 年 5 月 15 日，注册资本为 74672.488834 万元人民币，天津灯塔涂料工业发展有限公司持股 0.0064%。该合伙企业系由于天津渤钢系企业重整，对渤钢系企业债权人的债权通过设立合伙企业的形式进行债转股予以清偿而成立的，该项对外投资在交易性金融资产核算，账面值 14.88 万元。

#### 5. 公司业务概况

##### （1）主营产品或服务

天津灯塔涂料工业发展有限公司销售的“灯塔牌”涂料，代表着中国民族涂料工业的骄傲。在国家重点 项目、航空航天工程中，承担了大量特种涂料的研制、生产和应用，为我国的航天事业做出应有的贡献。我国载人航天工程“神舟”五号、“神舟”六号、“神舟”七号、“神舟”八号、“神舟”九号、“神舟”十号、“嫦娥一号”、“嫦娥二号”、“嫦娥三号”绕月卫星、“天宫一号”空间站、长征五号运载火箭、“天问一号”探测器所选用的均为“灯塔牌”涂料。

目前，天津灯塔涂料工业发展有限公司主营的涂料品种涉及航空航天、舰船重防腐、工业工程、铁路桥梁、汽车建筑等众多行业领域，从事醇酸、氨基、硝基、环氧、聚氨酯、丙烯酸、酚醛、有机硅等全部 18 个大类涂料产品的设计开发及营销，同时公司关注于特种功能、性能优异、环境友好、保护性的产品，现涂料技术研究方向有航空航天涂料、特种功能涂料、舰船及重防腐涂料、水性环保涂料等。公司的主要技术产品有：

1) 航空航天涂料:包括高性能抗腐蚀飞机蒙皮涂层防护体系、航空发动机用黑色耐高温防护涂料、航天液体火箭用耐高低温冲击防锈涂料、航天器钛合金用高附着力底漆等。

2) 特种功能涂料:包括红外隐身涂料、可见光近红外迷彩涂料、防冰涂料、系列印制电路板三防绝缘漆等。

3) 舰船及重防腐涂料，包括可复涂太阳热反射船壳漆、舰船甲板防滑涂料、高防腐通用底漆、耐海水防腐涂层体系、高固体重防腐涂层体系、湿固化环氧重防腐涂料等。

4) 水性环保涂料:包括高性能水性工业防腐涂层体系、水性氟硅树脂改性丙烯酸混凝土保护涂料、在线调色电泳漆等。

5) 汽车涂料:包括低重金属汽车零部件防腐漆、高固体丙烯酸氨基汽车烘漆等。

(2) 经营模式

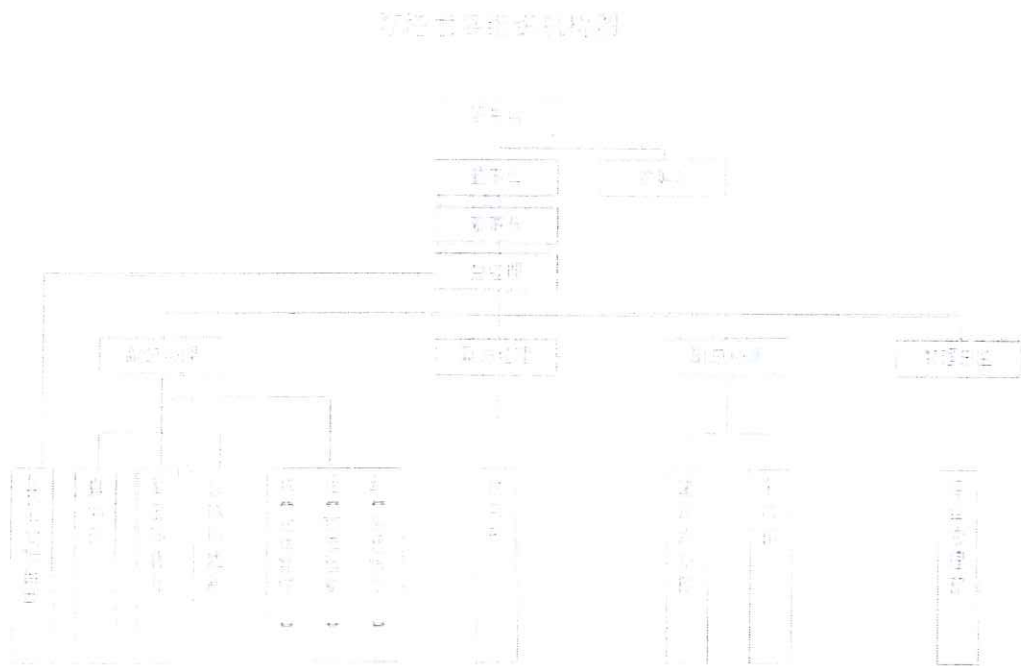
目前,天津灯塔涂料工业发展有限公司主营的涂料主要是经销方式,其中大部分为天津灯塔有限公司生产,待生产基地建成后将转为自主生产和销售。

(3) 生产经营管理状况

目前,天津灯塔涂料工业发展有限公司主要负责天津灯塔有限公司生产产品的销售业务,业务规模呈上升趋势。

6. 公司组织结构

天津灯塔涂料工业发展有限公司组织机构如下:



7. 财务状况和经营成果

评估基准日及前三年的财务状况和经营成果如下:

财务状况表

金额单位: 万元

项目	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31	2022.9.30
流动资产	14,584.38	20,057.58	19,574.71	21,196.28

项目	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31	2022.9.30
非流动资产	1,931.03	2,293.48	8,835.08	24,876.18
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	15.85	44.66	47.14	102.27
在建工程	302.70	2,248.82	8,619.41	19,165.58
无形资产	1,612.49	-	-	5,341.98
递延所得税资产	-	-	149.53	185.37
其他非流动资产	-	-	19.01	80.98
资产总计	16,515.41	22,351.06	28,409.80	46,072.46
流动负债	5,061.90	11,810.29	16,843.09	33,373.22
非流动负债	-	-	-	34.31
负债总计	5,061.90	11,810.29	16,843.09	33,407.53
所有者权益	11,453.51	10,540.77	11,566.71	12,664.93

## 经营成果表

金额单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
一、营业收入	18,803.98	17,992.32	23,374.34	17,293.67
减：营业成本	16,980.27	16,238.46	21,369.64	14,679.50
营业税金及附加	60.10	14.12	25.72	19.80
销售费用	1,376.29	975.52	328.67	461.86
管理费用	553.83	1,638.45	435.50	535.85
研发费用	-	-	8.32	80.31
财务费用	-73.57	-94.97	-166.76	-9.00
资产减值损失	-441.70	-71.86	390.28	143.37
加：其他收益	83.60	28.13	57.13	50.11
投资收益	-	-	4.12	0.22
二、营业利润	432.36	-679.27	1,044.22	1,432.30
加：营业外收入	19.71	2.41	0.23	0.06
减：营业外支出	14.70	20.31	0.24	-
三、利润总额	437.37	-697.16	1,044.21	1,432.36

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-9月
减:所得税费用	23.40	-	36.86	375.15
四、净利润	413.97	-697.16	1,007.35	1,057.22

注：上表中列示的财务数据，2019年数据业经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具CAC津审字[2020]0230号无保留意见审计报告，2020年及2021年数据业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具天职业字[2021]15528号和天职业字[2022]19978号无保留意见审计报告，评估基准日2022年9月30日数据业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天职业字[2022]46513号。

## 8. 执行的主要会计政策及税项

### （1）主要会计政策

#### 1) 会计期间

公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

#### 2) 记账本位币

公司采用人民币作为记账本位币。

#### 3) 记账基础和计价原则

公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

#### 4) 应收账款

公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

公司在计量应收款项预期信用损失时参照历史信用损失经验，并考虑前瞻性信息，使用账龄与违约损失率对照表确定该应收账款组合的预期信用损失。

公司以应收账款预计存续期的历史违约损失率为基础，并根据前瞻性估计予以调整。在每个资产负债表日，公司都将分析前瞻性估计的变动，并据此对历史违约损失率进行调整。

## 5) 存货

### A、存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

### B、发出存货的计价方法

公司的各类存货均在取得时按实际成本计价并入库;领用或发出存货采用移动加权平均法核算;低值易耗品采用一次摊销法进行摊销。

### C、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日, 存货采用成本与可变现净值孰低计量, 按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货, 在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;需要经过加工的存货, 在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;资产负债表日, 同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的, 分别确定其可变现净值, 并与其对应的成本进行比较, 分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

### D、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### E、低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

## 6) 固定资产

### 1.固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账, 并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

### 2.各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限 (年)	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	20	5.00	4.75
机器设备	10	5.00	9.50

运输工具	10	5.00	9.50
电子设备	5	5.00	19.00
其他设备	5	5.00	19.00

## 7) 无形资产

1.无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）	依据
土地使用权（工业）	50	法定使用年限
土地使用权（商业）	40	法定使用年限
土地使用权（住宅）	70	法定使用年限
商标使用权	10	法定使用年限
软件	5	预计使用寿命

使用寿命不确定的无形资产不摊销，本公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：

对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

3.使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4.内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。



## (2) 主要税项

税种	税率	计税依据
增值税	13%、6%	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税
城市维护建设税	7%或5%	按实际缴纳的增值税、消费税之和计算缴纳
企业所得税	25%	按应纳税所得额计算缴纳

天津灯塔涂料工业发展有限公司于2021年10月9日取得高新技术企业证书，有效期三年，因新生产基地并未建成投产，2022年灯塔发展公司实际为销售型公司，企业未实际享受15%的所得税优惠。

## (四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用人。

## (五) 委托人和被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东，其中委托人中国建材集团有限公司为北新涂料有限公司的母公司以及集团总部。

## 二、评估目的

## (一) 评估目的

北新涂料有限公司拟收购中国建材集团有限公司持有的天津灯塔涂料工业发展有限公司的股权，需要对天津灯塔涂料工业发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## (二) 评估目的所对应经济行为的批准情况

本次评估已经中国建材集团有限公司《关于同意开展天津灯塔涂料工业发展有限公司资产评估事项的函》批准；

本次评估已经《北新建材2021年第八次办公会会议纪要》（北新股份[2021]26号）批准。

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

## (一) 评估对象

评估对象为股权收购之行为所涉及的天津灯塔涂料工业发展有限公司的股东全部权

益价值。

## （二）评估范围

1. 评估范围为股权收购之行为所涉及的天津灯塔涂料工业发展有限公司于评估基准日经天职国际会计师事务所审计的财务报表上的全部资产及负债，于评估基准日，天津灯塔涂料工业发展有限公司资产总额 460,724,536.75 元，负债总额 334,075,263.80 元，股东全部权益 126,649,272.95 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：人民币元	
资产项目	账面价值
流动资产	211,962,828.30
非流动资产	248,761,708.45
其中：可供出售金融资产	-
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	1,022,720.74
在建工程	191,655,764.17
工程物资	-
固定资产清理	-
无形资产	53,419,762.21
土地使用权	53,342,326.69
长期待摊费用	-
递延所得税资产	1,853,712.56
其他非流动资产	809,748.77
<b>资产总计</b>	<b>460,724,536.75</b>
流动负债	333,732,213.33
长期负债	343,050.47
<b>负债合计</b>	<b>334,075,263.80</b>
<b>净资产</b>	<b>126,649,272.95</b>

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，且业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天职业字[2022]46513号无保留意见审计报告。

### 1. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

对企业价值影响较大的主要资产为货币资金、往来款项、存货及在建工程、土地使用权、专利权及专有技术、商标权等，主要资产概况如下：

货币资金主要为可随时支取的银行存款，其账面价值为 4,579.18 万元；往来款项主要是应收票据、应收账款、其他应收款等，账面价值为 12,798.46 万元；存货为评估基准日尚未销售的库存商品，账面价值为 1,602.24 万元；

在建工程为正在建设的 5 万吨涂料配套 2 万吨树脂项目，评估基准日账面价值为 19,165.58 万元；无形资产-土地使有权为正在建设的 5 万吨涂料配套 2 万吨树脂项目于 2022 年 3 月取得的土地使用权，权属证号为津（2022）开发区不动产权第 1144092 号，面积 69,786.00 平方米，账面价值 5,334.23 万元。项目预计总投资为 36,005.54 元。项目已于评估基准日后的 2022 年 12 月完工并转入试生产。

专有技术为股东 2005 年投资投入形成，账面原值 1,180.50 万元，账面价值为 0.00 元，共 8 项专有技术；专利技术为公司历史年度经营过程中通过自主研发形成的专利技术，共 26 项，为发明专利。

商标权为股东 2005 年投资投入形成，账面原值 1,826.39 万元，账面价值为 0.00 元，主要为灯塔牌等 35 项商标，灯塔商标为中华老字号商标。

## 2. 无形资产类型、数量、法律权属状况

纳入评估范围的无形资产为土地使用权、专利权及专有技术、商标权等。

土地使用权为企业于 2022 年 3 月通过招拍挂取得的位于南港工业区的工业用地，土地面积为 69786 平方米，该土地上正在建设 5 万吨涂料配套 2 万吨树脂项目，土地使用权账面价值为 53,342,326.69 元。

专有技术为股东 2005 年投资投入形成，账面原值 1,180.50 万元，账面价值为 0.00 元，共 8 项专有技术；专利技术为公司历史年度经营过程中通过自主研发形成的专利技术，共 26 项，其中发明专利 26 项。

商标权为股东 2005 年投资投入形成，账面原值 1,826.39 万元，账面价值为 0.00 元，主要为灯塔牌等 35 项商标，灯塔商标为中华老字号商标。

## 3. 企业申报表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产主要为 26 项专利权，其中 23 项已取得专利权证书。

## 4. 引用其他机构报告

本次评估未引用其他机构出具的报告。

## 四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

本报告书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

本项目资产评估基准日是 2022 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

## 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）经济行为依据

1. 中国建材集团有限公司《关于同意开展天津灯塔涂料工业发展有限公司资产评估事项的函》；
2. 《北新建材 2021 年第八次办公会会议纪要》（北新股份[2021]26 号）；
3. 资产评估委托合同。

### （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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《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）；
3. 《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第四次修正）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日修正）；
6. 《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）；
7. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第 91 号）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；

9. 《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意见的通知》（国办发〔2001〕102号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
11. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企〔2001〕802号）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011年1月8日修订）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年国资委、财政部32号令）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；
18. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权〔2014〕95号）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2017年2月24日修正）；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日修订）；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2017年11月19日修订）；
22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
23. 《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；
24. 其它相关的法律法规文件。

### （三） 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——资产评估报告》（中评协〔2018〕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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
18. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
19. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）。

#### （四）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 建设项目备案证明；
3. 不动产权证；
4. 机动车行驶证及登记证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 专利证书；
7. 商标注册证；
8. 其他权属文件。

#### （五）取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环保部令 2012 年第 12 号）；

3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 《机电产品报价手册 2022》；
5. 被评估单位提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
6. 被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；
7. 被评估单位提供的项目可行性研究报告等资料；
8. 被评估单位与相关单位签订的工程承发包合同；
9. 天津市基准地价（基准日为 2021 年 1 月 1 日）
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
11. 与此次资产评估有关的其他资料。
12. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
13. 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。

#### （六）其他参考资料

1. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格（2002）10 号文）；
2. 《国家发展改革委、建设部关于<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670 号）；
3. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格[1999]1283）；
4. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980 号）。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

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。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。

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上。

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。

## （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够产生的收益。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，因此本次评估适用收益法。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，或相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

通过以上分析，因此本次评估采用资产基础法和收益法分别进行评估。

## （三）收益法

### 1. 概述

根据《资产评估执业准则——企业价值》，现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算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，得出评估值。其适用的基本条件



是：企业具备持续经营的基础和条件，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。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

## 2. 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经营业务特点，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的财务报表为基础估算其股东全部权益价值（净资产）。即首先按收益途径采用现金流折现法（DCF），估算被评估单位的经营性资产的价值，加上其他资产的价值，减去其他负债的价值，得出被评估单位股东全部权益价值。

即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。

## 3. 计算模型

本次评估的基本计算模型为：

$$E = B - D$$

$E$ ：评估对象的股东全部权益价值

$B$ ：评估对象的企业整体价值

$$B = P + \sum C_i + Q$$

其中： $P$ ：评估对象的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：溢余资产和非经营性资产（负债）的价值

$Q$ ：评估对象的长期股权投资价值

$D$ ：评估对象的付息债务价值

### （1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，基准日后企业自有现金流量预测所涉及的资产与负债。根据评估对象的历史经营状况以及未来发展趋势，结合行业发展形势等估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，得到企业的经营性资产价值。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n R_i(1+r)^{-i} + \frac{R_n \times (1+g)}{r-g} \times (1+r)^{-n}$$

其中： $R_i$ ：第  $i$  年的企业自由现金流量

$R_n$ ：预测期第  $n$  年的企业自由现金流量

$r$ : 折现率

$g$ : 永续期的增长率

$n$ : 预测收益期

### ①企业自由现金流量

企业自由现金流量计算公式为:

$R = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{资本性支出} - \text{营运资金增加}$

### ②折现率

折现率采用加权平均资本成本模型 (WACC) 确定。

$$r = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D+E}$$

其中:

$r$ : 折现率

$E$ : 权益的市场价值

$D$ : 债务的市场价值

$K_e$ : 权益资本成本

$K_d$ : 债务资本成本

$T$ : 被评估企业的所得税税率

加权平均资本成本 WACC 计算公式中, 权益资本成本  $K_e$  按照国际惯常作法采用资本资产定价模型 (CAPM) 估算, 计算公式如下:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$$

其中:

$K_e$ : 权益资本成本

$R_f$ : 无风险收益率

$\beta$ : 权益系统风险系数

$MRP$ : 市场风险溢价

$\varepsilon$ : 评估对象的特有风险调整系数

### ③永续期增长率

在详细的预测期之后, 被评估单位开始达到稳定的规模, 本次假设其从预测期后维持预测期第  $n$  年的经营规模, 本次评估中永续期增长率  $g$  为 0%。

## (2) 溢余资产和非经营性资产 (负债) 的价值

企业自由现金流量是经营活动产生的现金流量，不包含溢余资产和非经营性资产（负债）所产生的现金流量。溢余资产（负债）是与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产（负债），非经营性资产（负债）是与企业生产经营活动无直接关系的资产（负债）。溢余或非经营性资产（负债）的价值需单独分析和评估。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

其中： $C_1$ ：评估对象基准日存在的溢余现金类资产价值

$C_2$ ：评估对象基准日存在的其他溢余资产和非经营性资产（负债）价值

### （3）长期股权投资价值

长期股权投资是被评估单位对外的股权投资，本次评估被评估单位无长期股权投资。

### （4）付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。付息负债还应包括其他一些融资资本，这些资本本应该支付利息，但由于是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息，如其他应付款等。

## （四）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、交易性金融资产、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括应付账款、合同负债、应交税费、应付股利、其他应付款、其他流动负债等。

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

（2）交易性金融资产：是指企业持有的能够随时变现且持有时间一般不超过一年的债券投资、股票投资、基金投资、权证投资等以公允价值计量的金融资产。评估人员主要通过对交易性金融资产明细表上的内容、发生时间、金额、业务内容，对照记账凭证、有关文件资料，原始凭证进行抽查核实，确定其真实性和可靠性。委估的交易性金融资产为债转股形成，且形成时间较短，股权比很小，故以核实后的账面价值作为评估值。

（3）应收票据和应收款项融资：应收票据和应收款项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票据和应收款项融资全部为银行承兑汇票和商业承兑汇票。对于应收票据和应收款项融资，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。

（4）应收账款和其他应收款：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。

#### （5）存货

存货为外购的库存商品，该库存商品是天津灯塔涂料有限公司生产被评估企业负责销售的产成品。

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。

（6）其他流动资产：为待抵扣进项税及预交的企业所得税，以核实后的账面价值确定评估值。

（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）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

#### 1) 机器设备的评估

##### ① 机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

本次委估的机器设备均为零星购置的小型设备，不需要安装的设备，运杂费也已包含在购置中，重置全价=设备购置价格-可抵扣的增值税进项税。

##### ② 综合成新率的确定

本次委估设备价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

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%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

或：估计最低成新率确定其综合成新率。

##### ③ 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

#### 2) 车辆的评估

##### ① 车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、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

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率= (车辆法定行驶年限-已行驶年限) /车辆规定行驶年限×100%

里程成新率= (车辆法定行驶里程-累计行驶里程) /车辆法定行驶里程×100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备(车辆)，成新率一般不低于 15%。

### ③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

### 3)电子及办公设备的评估

#### 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、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

#### ②成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

#### ③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价进行评估。

### (2) 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

本次委估在建工程开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

### (3) 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。

#### ① 基准地价系数修正法基本公式

宗地地面地价=宗地所在土地级别基准地价×区域因素修正系数×用途修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×期日修正系数±土地开发程度修正值

#### ② 市场比较法

市场比较法主要用于土地市场较发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。将估价对象与在估价基准日近期具有同一性质，在同一供需圈内类似交易土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，求取估价对象土地的比准价格。

基本公式：宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×土地使用年限修正系数×土地用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

#### (4) 其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产主要为专利权及专有技术、商标权等。

##### 1) 专利及专有技术

本次申报评估的专利及专有技术为企业生产经营中正常使用的专利及专有技术，在核实权属资料、了解收益情况的基础上采用收益法对本次申报的专利和专有技术进行评估。

收益法的技术思路是预测产品未来年期的收入，分析委估资产对收入的贡献程度，确定适当的收入分成率，计算该技术的未来收益状况，同时分析该类技术的正常更新周期，据以确定技术的未来收益年限，再用适当的折现率折现计算评估值。其基本计算公式如下：

$$P_s = \sum_{i=1}^n K F_i (1+r)^{-i}$$

式中：P<sub>s</sub>----无形资产的评估值

F<sub>i</sub>----第 i 年无形资产带来的预期收益

n----收益期限

K----无形资产提成率

r----折现率

## 2) 商标权

本次申报评估的商标权为企业生产经营中正常使用的商标权，在核实权属资料、了解收益情况的基础上采用收益法对本次申报的商标权进行评估。其基本计算公式如下：

$$P_s = \sum_{i=1}^n F_i(1+r)^{-i} + F_{i+1}/r(1+r)^{-n}$$

式中：P<sub>s</sub>—无形资产的评估值

F<sub>i</sub>—第 i 年无形资产带来的预期收益

n—收益期限

I—收益计算年

r—折现率

## (5) 递延所得税资产

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享有的资产和权利价值作为评估值。

## (6) 其他非流动资产

其他非流动资产为企业预付的设备采购款，在核查账簿，原始凭证的基础上，以核实后的账面价值作为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

## (一) 明确评估业务基本事项

受理资产评估业务前，与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人、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、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。

## (二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业能力、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。



### （三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

### （四）现场调查

通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

### （五）收集整理评估资料

1. 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。包括：从委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；

2. 要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认；

3. 依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出资产评估师专业能力范畴的核查验证事项，资产评估师委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

4. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

### （六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；

2. 当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；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

### （七）编制出具评估报告

1. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；

2. 按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 出具资产评估报告前，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有关内容进行沟通；

4. 出具并提交资产评估报告。

#### （八）工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

### 九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

#### （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. 本次评估在采用收益法评估过程中，假设现金流为年中发生。
10. 假设企业未来年度可持续取得高新技术企业资质，并持续执行 15%的所得税优惠；
11. 假设灯塔涂料 5 万吨涂料配套 2 万吨树脂项目如期建成并投产，因该建设项目为灯塔涂料的搬迁改造项目，假设项目投产时不会产生重大人员影响，如主要技术人员、营销人员和生产人员基本稳定，假设在新厂稳定生产后老厂将停止生产，假设老厂停止生产日期为 2023 年中。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，天津灯塔涂料工业发展有限公司总资产账面价值为 46,072.46 万元，负债账面价值为 33,407.53 万元，净资产账面价值为 12,664.93 万元。

采用资产基础法评估后的总资产为 53,014.42 万元，负债为 33,407.53 万元，净资产为 19,606.89 万元，评估增值 6,941.96 万元，增值率 54.81%。

### 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	增值率 (%)
		A	B	C=B-A	D=C/B*100%
流动资产	1	21,196.28	21,407.99	211.71	1.00
非流动资产	2	24,876.18	31,606.43	6,730.25	27.05
其中:可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				

投资性房地产	6				
固定资产	7	102.27	106.81	4.54	4.44
在建工程	8	19,165.58	19,195.51	29.93	0.16
无形资产	9	5,341.98	12,037.76	6,695.78	125.34
递延所得税资产	10	185.37	185.37	-	-
其他非流动资产	11	80.98	80.98	-	-
资产总计	12	46,072.46	53,014.42	6,941.96	15.07
流动负债	13	33,373.22	33,373.22	-	-
非流动负债	14	34.31	34.31	-	-
负债总计	15	33,407.53	33,407.53	-	-
净资产(股东全部权益)	16	12,664.93	19,606.89	6,941.96	54.81

天津灯塔涂料工业发展有限公司各项资产及负债评估结果与账面值变动情况及原因如下：

(一) 存货评估增值 212.07 万元，增值率 13.24%，评估增值的主要原因是企业库存商品账面价值按照实际成本进行计量，本次库存商品按照市场法进行评估，评估值大于账面成本。

(二) 设备评估增值 4.54 万元，增值率 4.44%，主要是因为部分设备折旧年限短于评估的经济耐用年限形成。

(三) 在建工程评估增值 29.93 万元，增值率 0.16%，在建工程评估增值的主要原因是 在建工程的账面价值是企业实际支付的在建工程款项，评估过程中重新计算了相应的资金成本，故形成增值。

(四) 无形资产评估增值 6,695.78 万元，无形资产评估增值主要是因为本次申报评估的无形资产为专利权和专有技术、商标权，其账面价值为零，申报的专利权和专有技术是企业生产和销售产品正在使用的技术；申报的商标权特别是灯塔牌商标为中华老字号商标，本次评估采用收益法对申报的无形资产进行评估，故形成了较大增值。

## (二) 收益法评估结果

采用收益法评估后的天津灯塔涂料工业发展有限公司股东全部权益价值为 25,476.02 万元，评估增值 12,811.09 万元，增值率为 101.15 %。

## (三) 评估结果的最终确定

用收益法评估得出的企业价值与资产基础法评估得出的评估值相差 5,869.13 万元，差异率为 23.04%，差异较大，两种评估方法的评估结果形成一定差异属正常情况。

用收益法评估得出的企业价值与资产基础法评估得出的评估值产生一定差异，原因是：资产基础法只考虑了企业账面上存在的资产的价值以及可以准确识别的专利权、商

标权价值，评估人员认为，企业的价值不仅是由申报的各项资产创造的，还包括不在账面上体现的各项资源所创造的价值。天津灯塔涂料工业发展有限公司为灯塔涂料规划搬迁改造后的承继公司，灯塔涂料是一个拥有百年品牌的中华老字号企业，“灯塔牌”涂料代表着中国民族涂料工业一百多年发展的骄傲，始终是中国民族涂料工业的排头兵。我国第一架自制飞机、第一辆红旗牌轿车、第一辆解放牌汽车、第一台拖拉机、第一座南京长江大桥、第一颗人造地球卫星、第一枚“长二捆”运载火箭，使用的均是“灯塔牌”涂料。“灯塔牌”涂料还为“神舟”系列载人航天飞船、“嫦娥”绕月卫星、“天宫”载人空间站、“长征”运载火箭提供专业涂料配套，是国家重点“保军”单位，为我国的航空航天事业做出了卓越贡献。这些无法在单项资产评估过程中充分体现的价值在收益法评估过程中得到了更好的体现。

考虑到天津灯塔涂料工业发展有限公司单独作为获利主体进行评估，同时结合本次评估的目的，投资者主要考虑未来天津灯塔涂料工业发展有限公司可以提供给投资者的盈利。因此评估人员以收益法评估结论为最终评估结论，即天津灯塔涂料工业发展有限公司股东全部权益在 2022 年 9 月 30 日所表现的市场价值为 25,476.02 万元（大写：贰亿伍仟肆佰柒拾陆万零贰佰元整）。

## 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人对此应特别关注：

（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公允价值，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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（四）在资产评估结论有效使用期内，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。

(五) 引用其他机构出具的报告结论的情况:

本次评估未引用其他机构出具的报告。

(六) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形:

本次评估过程中未发现资产权属不清,天津灯塔涂料工业发展有限公司声明纳入评估范围的全部资产均为其所有。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

(七) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响

1. 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。

2. 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,在建工程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。

3. 关于无形资产许可使用的说明

天津灯塔涂料工业发展有限公司与天津灯塔涂料有限公司签订《专利及专有技术许可使用合同》,天津灯塔涂料工业发展有限公司将其拥有的全部专利及专有技术许可给天津灯塔涂料有限公司无偿使用。许可方式:排他许可。最新《专利及专有技术许可使用合同》授权期限截止至天津灯塔涂料有限公司停产停业止。

天津灯塔涂料工业发展有限公司与天津灯塔涂料有限公司签订《商标使用许可合同》,天津灯塔涂料工业发展有限公司将其拥有的全部 35 项商标许可给天津灯塔涂料有限公司无偿使用。许可方式:排他许可。最新《商标使用许可合同》授权期限截止至天津灯塔涂料有限公司停产停业止。

本次评估过程中没有考虑该许可对相关无形资产价值的影响,提请报告使用人注意。

4. 关于存放存货仓库的说明

天津灯塔涂料工业发展有限公司作为灯塔涂料的销售公司在评估基准日无存放货物的仓库也无办公用房地产,因天津灯塔涂料工业发展有限公司与天津灯塔涂料有限公司的特殊关系,天津灯塔涂料工业发展有限公司评估基准日无偿使用天津灯塔涂料有限公司的办公用房及仓库,双方也未签订租赁合同,为此双方提供了有关事项说明双方在该房屋的使用过程中相互无须收取也无须支付费用,本次评估过程中也未考虑该项费用,提请报告使用人注意。

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.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；
- 3.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；
- 4.本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2023年4月23日。

资产评估师：.....



北京中锋资产评估有限责任公司



资产评估师：.....



二〇二三年四月二十三日