

梦牌新材料有限公司  
拟对外增资  
所涉及的安徽万佳新型建材有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告  
天圆开评报字[2018]第95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

# 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  
拟对外增资  
所涉及的安徽万佳新型建材有限公司  
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 95 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对安徽万佳新型建材有限公司增资”。本次评估是为了满足梦牌新材料有限公司拟对安徽万佳新型建材有限公司增资的需要，对涉及的安徽万佳新型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：评估对象为安徽万佳新型建材有限公司截至评估基准日的股东全部权益。评估范围是安徽万佳新型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、流动负债及非流动负债。

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安徽万佳新型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，采用资产基础法对安徽万佳新型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，安徽万佳新型建材有限公司的股东全部权益价值为 1,135.34 万元。具体评估结果为：

评估基准日，资产账面价值 17,911.07 万元，评估值 18,103.65 万元，评估增值 192.58

万元，增值率 1.08 %；负债账面价值 16,968.31 元，评估值 16,968.31 万元，无评估增减值变动；净资产账面价值 942.76 万元，评估值 1,135.34 万元，评估增值 192.58 万元，增值率 20.43 %。

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) 安徽万佳新型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。固定资产的增值税进项税额可以抵扣，故本次固定资产的重置价值系不含税价值。提请报告使用者予以关注。

(二) 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。

(三) 截至评估基准日，依据企业提供的资料显示，列入本次评估范围的部分设备采购合同与相应设备购置发票供货方存在差异。依据被评估单位介绍，设备供货方无法开具增值税专用发票，企业为了后期完善财务入账程序、设备权属依据，委托第三方开具增值税普通发票，增值税税率为 3%，增值税普通发票金额（包含 3%增值税）依据被评估单位提供的设备采购合同中设备不含税购置价、与设备相关的其他支出金额作为确定依据，该增值税发票金额（包含 3%增值税）实际为不含税的设备购置价格。本次评估以基准日设备不含税价作为重置价值。提请报告使用者予以关注。

(四) 截至评估基准日，依据宣保[2017]高字第（045）号最高额担保与反担保协议书，安徽万佳新型建材有限公司以土地权证号为皖 2017 宁国市不动产权第 0000272 号的土地使用权作为抵押物，抵押期限为三年，自 2017 年 6 月 16 日起至 2020 年 6 月 15 日止；依据宣保[2017]高字第（052）号最高额担保与反担保协议书，安徽万佳新型建材有限公司以土地权证号为皖（2017）宁国市不动产权第 0007451 号工业用地使用权作为抵押物，抵押期限为三年。提请报告使用者予以关注。

(五) 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。

(六) 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  
拟对外增资  
所涉及的安徽万佳新型建材有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告

天圆开评报字[2018]第 95 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对安徽万佳新型建材有限公司增资的需要，对涉及的安徽万佳新型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：安徽万佳新型建材有限公司（以下简称“安徽万佳”）

### 1. 工商注册登记情况

名称：安徽万佳新型建材有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：宁国经济技术开发区汪溪园区司尔特厂区北侧

统一社会信用代码：91341881094829257Y（1-1）

法定代表人：徐铮

注册资本：壹仟万圆整

成立日期：2014年3月19日

经营范围：纸面石膏板生产、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

安徽万佳新型建材有限公司成立于2014年3月，公司拥有两条4000万平方米/年石膏板生产线，主要生产纸面石膏板和PVC贴面石膏天花板，销售区域主要集中在南方市场。截至评估基准日，被评估单位尚处于建设期，其中一条生产线已安装完毕，预计2018年4月开始投入生产；另一条生产线目前处于安装阶段，预计2018年9月安装完毕投入生产。

### 3. 公司股权结构及变更情况

安徽万佳新型建材有限公司成立于2014年3月，注册资本1,000.00万元，系由法人股东宣城万佳建材有限公司和自然人股东徐铮共同出资设立，其中法人股东宣城万佳建材有限公司以货币出资990.00万元，占注册资本99.00%；自然人股东徐铮以货币出资10.00万元，占注册资本1.00%。

2018年2月11日，公司股权结构发生变更，变更后的股权结构为：法人股东宣城万佳建材有限公司以货币出资1,000.00万元，占注册资本100.00%。

截至评估基准日，安徽万佳新型建材有限公司注册资本1,000.00万元，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	出资额	出资比例
----	------	-----	------

1	宣城万佳建材有限公司	1,000.00	100%
	合计	1,000.00	100.00%

#### 4. 近期的财务状况、经营成果

安徽万佳新型建材有限公司 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	2017 年 12 月 31 日	2018 年 2 月 28 日
总资产	9,776.17	17,911.07
总负债	8,805.79	16,968.31
净资产	970.38	942.76
项目	2017 年	2018 年 1-2 月
营业收入	0.57	0.00
净利润	-29.62	-27.62

2017 年 12 月和 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]10731 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

委托人拟对被评估单位增资。

#### （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对安徽万佳新型建材有限公司增资”。本次评估是为满足梦牌新材料有限公司拟对安徽万佳新型建材有限公司增资的需要，对涉及的安徽万佳新型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）评估对象为安徽万佳新型建材有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值，评估范围是安徽万佳新型建材有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估以经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]10731 号无保留意见审计报告。

截至评估基准日，安徽万佳新型建材有限公司资产账面价值 179,110,696.45 元，其



中：流动资产 323,771.47 元，固定资产 41,911,614.28 元，在建工程 110,878,880.43 元，无形资产 25,996,422.77 元，递延所得税资产 7.50 元；负债账面价值 169,683,142.64 元，其中流动负债 155,553,520.64 元，非流动负债 14,129,622.00 元。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
<b>1</b>	<b>一、流动资产合计</b>	<b>323,771.47</b>
2	货币资金	2,768.13
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	-
7	预付款项	264,090.00
8	应收利息	-
9	应收股利	-
10	其他应收款	2,970.00
11	存货	-
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	53,943.34
15		
<b>16</b>	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>178,786,924.98</b>
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	-
21	投资性房地产	-
22	固定资产	41,911,614.28
23	在建工程	110,878,880.43
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	25,996,422.77
29	开发支出	-
30	商誉	-
31	长期待摊费用	-
32	递延所得税资产	7.50
33	其他非流动资产	-
<b>35</b>	<b>三、资产总计</b>	<b>179,110,696.45</b>
<b>36</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>155,553,520.64</b>
37	短期借款	-
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	-
42	预收款项	-
43	应付职工薪酬	-
44	应交税费	-
45	应付利息	-
46	应付股利	-
47	其他应付款	155,553,520.64
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	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>14,129,622.00</b>
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	14,129,622.00
60	递延所得税负债	-
61	其他非流动负债	-
62		
63	<b>六、负债总计</b>	<b>169,683,142.64</b>
64		
65	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>9,427,553.81</b>

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固定资产、在建工程和无形资产。

### 1. 固定资产——设备类资产

#### （1）资产权利状况

机器设备的购置发票及购置合同等资料较为齐全。

#### （2）资产经济及物理状况

机器设备主要为生产石膏板的生产线及配套设备，具体包括石膏板生产线、活性炭吸附设备、石膏粉冷却器、脱硫塔、湿法除尘器、监控设备、空调等共计 90 台（套），主要生产设备为 2017 年至 2018 年期间购置。机器设备维护保养良好，技术性能和使用状态正常，均能够满足使用要求。

### 2. 在建工程

列入本次评估范围内的在建工程为土建工程和设备安装工程，其中土建工程主要为

厂房、料场及煤棚等土建工程；设备安装工程为第二条生产线、覆膜设备安装工程等，其中土建工程主要于2017年1月开工，预计2018年6月完工；设备安装工程主要于2018年2月开工，预计2018年9月完工。

### 3. 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两宗，是由安徽万佳新型建材有限公司以出让方式取得的工业用地，证载权利人均均为安徽万佳新型建材有限公司。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 <sup>2</sup> )
1	皖 2017 宁国市不动产权第 0000272 号	新岭路南侧	工业用地	工业用地	2067.2.2	70,468.00
2	皖 2017 宁国市不动产权第 0007451 号	汪溪园区惠民路东侧	工业用地	工业用地	2067.10.10	86,505.00
	合计					156,973.00

依据宣保[2017]高字第(045)号最高额担保与反担保协议书，安徽万佳新型建材有限公司以土地权证号为皖 2017 宁国市不动产权第 0000272 号的土地使用权作为抵押物，抵押期限为三年，自 2017 年 6 月 16 日起至 2020 年 6 月 15 日止；依据宣保[2017]高字第(052)号最高额担保与反担保协议书，安徽万佳新型建材有限公司以土地权证号为皖(2017)宁国市不动产权第 0007451 号工业用地使用权作为抵押物，抵押期限为三年。

#### (2) 土地利用状况

根据现场勘查情况，待估宗地地上工业厂房、综合楼等房屋建(构)筑物及相关设施处于建设过程中。

#### (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宁国市汪溪园区惠民路东侧。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)。

#### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，安徽万佳新型建材有限公司申报评估范围内，无账面未记录的表外资产。

(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]10731 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. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 中华人民共和国国务院令第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）；
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. 《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. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）资产评估准则

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——利用专家工作及相关报告》（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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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）。

## （四）权属依据

1. 不动产权登记证；
2. 设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等；
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

## （五）取价依据

1. 科学技术文献出版社出版的《资产评估常用数据与参考手册》；
2. 《2018年机电产品报价手册》；
3. IT网上报价；
4. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；
5. 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)；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 财政部国土资源部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24号）；
9. 宁国市人民政府关于调整宁国市城镇土地定级和基准地价的通知（宁证政[2016]26号）；
10. 评估人员现场勘察、掌握和收集的土地交易信息资料、有关影响地价因素资料、土地市场资料及待估宗地土地利用资料等。
11. 评估人员对资产实地踏勘、分析、记录；
12. 评估人员收集和掌握的相关市场交易案例资料；评估人员通过现场勘察所获取的资料；
13. 企业提供的财务会计经营、未来年度经营收益、预测等方面的资料；
14. 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；
15. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
16. wind 资讯金融终端。

## （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. 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，评估人员通过对安徽万佳新型建材有限公司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. 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，坏账准备评估为零。

### 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. 其他流动资产

列入本次评估范围的其他流动资产为企业未抵扣的增值税进项税额。本次评估，经核实其基准日尚存的受益权利与账面值基本相符，故本次以核实后账面值作为评估值。

#### （二）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. 机器设备重置全价的确定

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+资金成本-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。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 设备基础费 + 工程建设其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

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. 机器设备综合成新率的确定

#### ①对大型、关键设备

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。

#### 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。

#### （三）关于在建工程的评估

列入本次评估范围内的在建工程为土建工程和设备安装工程。经过现场勘查核实，其工程实际进度与形象进度一致。查验了工程项目立项表，承建单位报价单、工程施工合同、会计记账凭证等资料，其账面价值包含工程费用及设备购置费。经核实，本次评估对在建一土建工程在核实后的账面价值考虑一定的资金成本作为评估值；设备安装工程以核实后的账面价值作为评估值。

#### （四）关于无形资产—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，宁国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；待估宗地位于宁国市汪溪园区惠民路东侧，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

#### （五）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。

#### （六）关于负债的评估

本次评估的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付利息、其他应付款等；非流动负债包括递延收益等。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安徽万佳新型建材有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。安徽万佳新型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）评估安徽万佳新型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，按照企业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：

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

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<sub>i</sub>—未来第 i 年的企业自由现金流量

R<sub>n</sub>—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<sub>i</sub>—基准日的溢余性或非经营性资产价值

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

式中：C<sub>1</sub>—基准日溢余性资产价值

C<sub>2</sub>—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：

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

### （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

经分析安徽万佳新型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

本次资产评估采用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

$\beta$ —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 12 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12日至16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监盘，并对资产价值较大的存货进行了重点监盘。

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、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。

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26日至4月20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4月21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，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. 相关财务数据参考同行业上市公司综合确定。



8. 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。

9. 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。

10. 本次评估假设公司按目前人员结构调整后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，以与现有生产规模想匹配进行更新。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. 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，采用资产基础法对安徽万佳新型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：

截至评估基准日，资产账面价值 17,911.07 万元，评估值 18,103.65 万元，评估增值 192.58 万元，增值率 1.08%；负债账面价值 16,968.31 万元，评估值 16,968.31 万元，无评估增减值变动；净资产账面价值 942.76 万元，评估值 1,135.34 万元，评估增值 192.58 万元，增值率 20.43%。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

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	32.38	32.38	-	-
非流动资产	17,878.69	18,071.27	192.58	1.08
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-

固定资产	4,191.16	4,169.06	-22.10	-0.53
在建工程	11,087.89	11,263.14	175.25	1.58
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	2,599.64	2,639.07	39.43	1.52
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
<b>资产总计</b>	<b>17,911.07</b>	<b>18,103.65</b>	<b>192.58</b>	<b>1.08</b>
流动负债	15,555.35	15,555.35	-	-
非流动负债	1,412.96	1,412.96	-	-
<b>负债总计</b>	<b>16,968.31</b>	<b>16,968.31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>942.76</b>	<b>1,135.34</b>	<b>192.58</b>	<b>20.43</b>

## （二）收益法评估结果

评估基准日，采用收益法对安徽万佳新型建材有限公司股东全部权益价值评估结果为1,156.85万元，评估增值214.09万元，增值率22.71%。

## （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安徽万佳新型建材有限公司的股东全部权益价值为1,135.34万元；采用收益法得出安徽万佳新型建材有限公司的股东全部权益价值为1,156.85万元，收益法比资产基础法评估结果差异为21.51万元，差异率为1.89%。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

安徽万佳新型建材有限公司为生产型企业，主要产品为纸面石膏板，截至评估基准日被评估单位尚处于建设期，尚未正式投产，企业现有经营状况未来市场、经营战略及产品类型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购建角度客观地反映安徽万佳新型建材有限公司净资产的价值。故本次评估以资产基础法评估价值作为最终评估结论。因此选取资产基础法评估结果 1,135.34 万元作为安徽万佳新型建材有限公司股东全部权益价值的最终评估结论。

经综合分析判断，本次评估选取资产基础法评估结果 1,135.34 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)安徽万佳新型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。固定资产的增值税进项税额可以抵扣，故本次固定资产的重置价值系不含税价值。提请报告使用者予以关注。

(二)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。

(三)截至评估基准日，依据企业提供的资料显示，列入本次评估范围的部分设备采购合同与相应设备购置发票供货方存在差异。依据被评估单位介绍，设备供货方无法开具增值税专用发票，企业为了后期完善财务入账程序、设备权属依据，委托第三方开具增值税普通发票，增值税税率为 3%，增值税普通发票金额(包含 3%增值税)依据被评估单位提供的设备采购合同中设备不含税购置价、与设备相关的其他支出金额作为确定依据，该增值税发票金额(包含 3%增值税)实际为不含税的设备购置价格。本次评估以基准日设备不含税价作为重置价值。提请报告使用者予以关注。

(四)截至评估基准日，依据宣保[2017]高字第(045)号最高额担保与反担保协议书，安徽万佳新型建材有限公司以土地权证号为皖 2017 宁国市不动产权第 0000272 号

的土地使用权作为抵押物，抵押期限为三年，自 2017 年 6 月 16 日起至 2020 年 6 月 15 日止；依据宣保[2017]高字第（052）号最高额担保与反担保协议书，安徽万佳新型建材有限公司以土地权证号为皖（2017）宁国市不动产权第 0007451 号工业用地使用权作为抵押物，抵押期限为三年。提请报告使用者予以关注。

（五）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。

（六）本次评估未考虑流动性对评估结论的影响。

（七）评估基准日以后的有效期内，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。

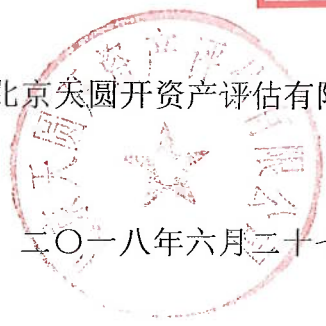
(此页无正文，为签字盖章专用页)

资产评估机构法定代表人: 

资产评估师:    
资产评估师  
李峰  
11160039

资产评估师:    
资产评估师  
张磊  
11160026

北京天圆开资产评估有限公司



二〇一八年六月二十七日