

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东鼎新高新科技股份有限公司拟收购
梅州鼎新高新科技材料有限公司 100%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 144 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年三月十四日

目 录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托方及其他评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	22
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	26
十二、评估报告使用限制说明.....	28
十三、评估报告日.....	29
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	29
备查文件目录.....	31

资产评估师声明

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。

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。

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。

广东鼎新高新科技股份有限公司拟收购
梅州鼎新高新科技材料有限公司 100%股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 144 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受广东鼎新高新科技股份有限公司的委托，就其拟收购梅州鼎新高新科技材料有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的梅州鼎新高新科技材料有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是梅州鼎新高新科技材料有限公司股东全部权益，评估范围是梅州鼎新高新科技材料有限公司申报的截至评估基准日的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

评估的价值类型为市场价值。

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，采用资产基础法对梅州鼎新高新科技材料有限公司进行股东全部权益评估。

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出梅州鼎新高新科技材料有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估结论如下：

梅州鼎新高新科技材料有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的净资产账面价值 1,905.43 万元，评估值 2,215.30 万元，评估增值 309.87

万元，增值率 16.26%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起，至 2018 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

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

广东鼎新高新科技股份有限公司拟收购
梅州鼎新高新科技材料有限公司 100%股权项目
资产评估报告

中联评报字[2018]第 144 号

广东鼎新高新科技股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受广东鼎新高新科技股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就广东鼎新高新科技股份有限公司拟收购梅州鼎新高新科技材料有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的梅州鼎新高新科技材料有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方及其他评估报告使用人

本次资产评估的委托方为广东鼎新高新科技股份有限公司，被评估单位为梅州鼎新高新科技材料有限公司。

(一) 委托方概况

公司名称：广东鼎新高新科技股份有限公司

公司地址：广东省惠州市仲恺高新区潼湖镇三和西大道东侧厂房

法定代表人：赖斌

注册资本：5200 万元人民币

类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

经营期限：自 2011 年 09 月 05 日至长期

统一社会信用代码：91441300581428629X

经营范围：高新防水建筑材料的研发、生产、销售及施工，进出口贸易。（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）被评估单位概况

公司名称：梅州鼎新高新科技材料有限公司

公司地址：丰顺县生态工业园 1 号地块

法定代表人：罗育光

注册资本：2100 万元

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营期限：自 2013 年 10 月 21 日至长期

统一社会信用代码：914414230810675566

1、公司历史沿革

（1）梅州鼎新高新科技材料有限公司成立于 2013 年 10 月，公司初始注册资本为人民币 2100 万元整，分别由赖汉思出资 699.30 万元；罗秋和出资 699.30 万元，罗育光出资 701.40 万元，出资人分三期缴纳注册资本，于 2013 年 11 月 5 日之前以货币形式缴足。已经梅州市恒泰会计师事务所有限公司审验，并于 2013 年 10 月 21 日出具恒泰会所验字[2013]255 号验资报告、2013 年 10 月 31 日出具恒泰会所验字[2013]263 号验资报告和 2013 年 11 月 5 日出具恒泰会所验字[2013]266 号验资报告。

（2）2014 年 11 月 10 日，企业召开股东会并决议股东赖汉思将所持公司 33.30%的股份，共计 699.30 万元，以人民币 699.30 万元的价格转让给廖春明。

（3）2015 年 6 月 5 日，企业召开股东会并决议股东廖春明将所持

公司 33.30%的股份，共计 699.30 万元，以人民币 699.30 万元的价格转让给赖汉思。

(4) 2017 年 12 月 7 日，根据股权转让协议罗育光以人民币 4.83 万元将所持公司 0.23%的股份转让给罗秋和；赖汉思以人民币 205.80 万元将所持公司 9.80%的股份转让给罗秋和。股东之间进行股权转让后分别由赖汉思以货币出资 493.50 万元，持股 23.50%；罗秋和以货币出资 909.93 万元，持股 43.33%；罗育光以货币出资 696.57 万元，持股 33.17%。

截至评估基准日，梅州鼎新高新技术材料有限公司注册资本为 2100 万元人民币，实收资本为 2100 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例(%)
1	罗秋和	909.93	909.93	43.33%
2	罗育光	696.57	696.57	33.17%
3	赖汉思	493.50	493.50	23.50%
合计		2,100.00	2100.00	100.00

2、经营范围

研发生产施工销售：聚氯乙烯、高分子、沥青类高分子自粘防水卷材及单组分、双组分聚氨酯防水涂料；投资研发高新产品技术；实业投资。(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)

3、主要经营业绩。

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额为 3,478.09 万元，负债 1,572.66 万元，净资产为 1,905.43 万元，2017 年度业务收入 0.00 万元，净利润-45.22 万元，公司近三年资产、负债及财务状况如下表：

表 1 公司资产、负债及财务状况表

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
总资产	2,577.10	2,821.94	3,478.09

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
负债	661.28	871.28	1,572.66
净资产	1,915.82	1,950.66	1,905.43
项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-120.90	-26.04	-60.24
净利润	-120.90	-20.37	-45.22
审计机构	未经审计	北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方广东鼎新高新科技股份有限公司的董事长赖汉思为被评估单位梅州鼎新高新科技材料有限公司的股东之一。

(四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方广东鼎新高新科技股份有限公司。除国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《关于拟收购梅州鼎新高新科技材料有限公司 100% 股权的决定》,广东鼎新高新科技股份有限公司拟收购梅州鼎新高新科技材料有限公司 100% 股权。

本次资产评估的目的是反映梅州鼎新高新科技材料有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值,为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是梅州鼎新高新科技材料有限公司股东全部权益,评估范围是梅州鼎新高新科技材料有限公司申报的截至评估基准日的全部资产及相关负债,账面资产总额为 3,478.09 万元,负债 1,572.66 万元,净资产为 1,905.43 万元。具体包括流动资产 789.12 万元,非流动资产

2,688.97 万元，流动负债 20.66 万元，非流动负债 1,552.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的永京审字（2018）第 148012 号审计报告，评估是在企业经过审计后的财务数据基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、其他流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。

纳入评估范围内的实物资产账面值 2,022.71 万元，占评估范围内总资产的 58.16 %，均分布于梅州市丰顺县埔寨镇内。主要为固定资产、在建工程，具体情况如下：

1、固定资产包括房屋建筑物类和设备类固定资产。

（1）房屋建筑物共计 5 项，包括厂房 1、厂房 2、厂房 3、办公楼、宿舍楼，厂房均为钢结构、办公楼和宿舍楼为钢筋混凝土结构，建筑面积共计 8,489.60 m²。均位于丰顺县新区生态工业区 1 号 F 块，均为自建取得。截至评估基准日所有房屋均尚未开始使用。已办理不动产权证，明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007636 号	厂房 1	钢结构	2017/3/23	m2	1320
2	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007638 号	厂房 2	钢结构	2017/3/23	m2	1440
3	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007639 号	厂房 3	钢结构	2017/3/23	m2	1320
4	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007629 号	办公楼	钢筋混凝土	2017/3/23	m2	2568.17
5	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007632 号	宿舍楼	钢筋混凝土	2017/3/23	m2	1841.43

（2）车辆主要为江淮牌多用途货车，型号 HFC1027K2RF，购置于

2016年8月24日，至评估基准日能正常使用。

(3) 电子设备共计 14 项，包括复印机、空调、电脑、大班台等办公用设备，陆续购置于 2015 年 4 月至 2017 年 12 月间，电子设备现状均正常使用。

2、在建工程

在建工程主要为土建工程。是企业兴建的厂房 4。该项目于 2015 年 7 月开工，主体工程完工日期 2017 年 3 月 23 日，现已经进入竣工验收阶段，尚未开始使用。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报纳入评估范围的账面记录的无形资产主要为土地使用权。

企业申报评估的范围内的无形资产为 1 宗土地使用权，为工业用地，A01190532 号土地，面积为 25,133.20 平方米，已取得国有土地使用证号丰府国用(2014)第 00000135 号，位于丰顺县新区生态工业区 1 号 F 块，土地权终止日期为 2064 年 1 月 23 日，开发程度五通一平。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的资产范围内无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

上述资产与负债数据摘自经北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)出具的永京审字(2018)第 148012 号审计报告，评估是在企业经过审计后的财务数据基础上进行的。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强

迫压制的情况下，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 2017 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、《关于拟收购梅州鼎新高新科技材料有限公司 100%股权的决定》。

（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）；

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

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第二十九号，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）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号令，2004 年 8 月 28 日修正）；

5、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）；

6、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔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——企业价值》（中评协[2017]36号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）资产权属依据

- 1、《不动产权证》；
- 2、《国有土地使用证》；
- 3、《机动车行驶证》；
- 4、其他参考资料。

（五）取价标准依据

- 1、《广东省建设工程计价依据》（惠市规划函〔2010〕422号）；
- 2、《关于发布丰顺县城区二〇一七第四季度建筑工程人工材料综合价格的通知》（丰住建〔2018〕4号）

3、广东省住房和城乡建设厅关于营业税改征增值税后调整广东省建设工程计价依据的通知（粤建市函〔2016〕1113号）；

4、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；

5、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

6、《2017机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；

7、《丰顺县城镇土地定级与基准地价更新工作报告》（基准日：2014年5月1日）（丰顺县国土资源局）；

8、《中国人民银行贷款利率表》（2015年10月24日）；

9、其他参考资料。

（六）其它参考依据

1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

2、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；

3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

5、《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；

6、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；

7、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；

8、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；

9、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；

10、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；

11、梅州鼎新高新技术材料有限公司 2015 年、2016 年及评估基准日会计报表或审计报告。

12、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；

13、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。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，强调的是企业的整体预期盈利能力。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，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

被评估单位成立于 2013 年 10 月，截至评估基准日企业尚未进行过实际经营获益，目前企业厂房等基础设施建设尚未完全竣工验收备案，设备等也均未完成购买兴建等，企业持续经营相关资产用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况存在不确定性。综上所述，基于上述影响企业未来现金流的重要因素尚未明确，故本次评估未选用收益法进行评估。

市场法分上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司的股票价格、经营、财务数据是公开的，也容易获取，但是由于我国证券市场尚处于发展阶段，如可比上市公司股价的波动较大，对市场法的评估结果会带来较大的不确定性。交易案例比较法是指获取并分析

可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于我国证券市场以外的股权交易市场的不完善，交易信息不透明，可比交易案例的获取难度较高。故本次评估未选用市场法进行评估。

本次评估目的是拟股权收购，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

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。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

本次评估流动资产主要包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

（1）货币资金

包括库存现金和银行存款。

对库存现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

（2）应收类账款

评估人员在对应收账款核实无误的基础上,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,应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估为零。

(3) 预付账款

预付账款主要包括预付电费和预付设备款。评估人员查阅了相关采购合同或供货协议,了解评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。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,预付账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失,以核对无误账面值为基础减去评估风险损失后的金额确定评估值。

(4) 其他流动资产

其他流动资产主要为购买办公设备所取得的增值税待抵扣进项税额,以核实无误后账面值作为评估值。

2、非流动资产

(1) 固定资产

1) 房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点、产权状况和使用性质采用重置成本法进行评估。

本次对于房屋建筑物的评估,是在实地勘查和调查类似建筑物工程造价的基础上,参考类似建筑物,以类比的方法,综合考虑各项评估要素,确定建筑物的重置全价,并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率,进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成，为不含增值税价。

A、建安造价（不含增值税）的确定

评估人员通过参考政府公布的同类型房屋建安工程造价，根据委估房屋建筑物的建筑工程资料、现场查勘资料和《广东省建设工程计价依据》（2010）、《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2010）和《关于发布丰顺县城区二〇一七第四季度建筑工程人工材料综合价格的通知》（丰住建〔2018〕4号），及材料、人工市场价进行调整计算。其中对营改增后含增值税的建安工程造价为不含增值税的建安工程造价×1.11。评估采用的为不含增值税的建安造价。

B、前期及其他费用（不含增值税）的确定

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安造价外的其它费用两个部分。除建设单位投入的费用外，其他按6%的增值税率进行抵扣。

C、资金成本的确定

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，工期按建设正常合理周期计算，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)×合理工期×贷款利息×50%

②成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) × 100%

③ 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

2) 设备类资产

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价 × 成新率

① 重置全价的确定

A、车辆重置全价

根据车辆市场信息及《中国汽车网》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料,确定本评估基准日的运输车辆价格,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、新车上户牌照手续费等,确定其重置全价:

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

a、购置价:参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定;对购置时间较长,现不能查到原型号规格的车辆购置价格时采取相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价,被评估企业为增值税一般纳税人,故取不含税价。

b、车辆购置税:根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定:车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故:购置附加税 = 购置价 ÷ (1 + 17%) × 10%。

c、新车上户牌照手续费等:根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

d、车辆成新率:对于运输车辆,根据国家四部委联合公布的2012年

第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，结合车辆持有和经济使用的情况，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

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

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

e、评估值的确定

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

B、电子设备重置全价

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

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

a、重置全价

根据当地市场信息的近期市场价格资料，依据其购置价（含税）确定重置全价，被评估企业是增值税一般纳税人，故取不含税价。

$$\text{重置全价} = \text{购置价} (\text{不含税})$$

b、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

c、评估值的确定

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

(2) 在建工程

在建工程主要为土建工程。是企业兴建的厂房4。评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证，实际支付情况与账面相符。本次对于在建工程中厂房4项目工程，按经核实后剔除财务费用的账面建安成本考虑一定的钢材上涨因素再加上根据合理工期重新计算的资金成本作为评估值。

（3）无形资产

企业申报评估范围内的无形资产主要为账面记录的1宗土地使用权。根据《城镇土地估价规程》以及评估对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。当地基准地价基准日为2014年5月1日，距离评估基准日虽然较远，但尚未超过4年，仍具有一定的参考价值；且对于日期的差异评估人员通过中国地价信息服务平台公布的指数进行了适当修正，因此可以选用基准地价系数修正法进行评估；由于当地有同类工业用地土地市场成交案例，故可采用市场比较法。

1) 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，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

V_{1b} ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：区域因素及个别因素修正系数

K_j ：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

2) 市场比较法的思路 and 公式

市场比较法：是根据市场中的替代原则，将待估宗地与具有替代性

的，且在估价期日近期市场上交易类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算土地客观合理价格的方法。

市场比较法基本公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例宗地价格} \times [100 / ()] \times [() / 100] \times [100 / ()] \times [100 / ()]$$

式中第一项分子为100，表示以正常买卖情况或待估宗地地价情况指数为100时，要确定比较交易实例发生时的情况指数；第二项分母为100，表示以买卖当时的价格指数100时，要确定估价期日的价格指数；第三项分子为100，表示以待估宗地的区域因素指数为100时，要比较确定比较案例宗地的区域条件指数；第四项分子为100，表示以待估宗地的个别因素条件指数为100时，要比较确定比较实例宗地的个别因素条件指数。

（4）递延所得税资产

递延所得税资产为企业确认的可抵减亏损和计提的坏账准备形成的，评估人员核对了账簿记录、查看了相关原始凭证，以核实后账面值确定评估值。

（5）其他非流动资产

其他非流动资产为预付购买设备款，评估人员核实相关合同账簿、凭证，以核实后的账面值作为评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 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 1 月 15 日，与委托方就本次评估的目的、评估基准日、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 1 月 17 日，评估人员在充分理解了委托方相关经济行为的目的后、收集产权资料，赴现场实地勘察评估对象。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2018 年 1 月 18 日至 2018 年 1 月 19 日主要工作如下：

1、听取委托方及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，对固定资产进行了全面核实盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、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。

6、对通用设备，了解设备管理制度，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

2018年1月20日至2018年1月22日对初步评估结果进行分析汇总,并进行必要的调整、修改和完善。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上,起草资产评估报告,与委托方就评估结果交换意见,在全面考虑有关意见后,按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正,最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2018年1月23日至2018年3月14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、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。

2、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。

3、资产持续经营假设

资产持续经营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,或者在有所改变的基础上使用,相应确定评估方法、参数和依据。

(二)特殊假设

1、影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、除评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其他相关的法律、法规；

3、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对梅州鼎新高科技材料有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对梅州鼎新高科技材料有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估结论如下：

资产账面价值3,478.09万元，评估值3,787.96万元，评估增值309.87

万元，增值率8.91%。

负债账面价值1,572.66万元，评估值1,572.66万元，评估无增减值。

净资产账面价值1,905.43万元，评估值2,215.30万元，评估增值309.87万元，增值率16.26%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：梅州鼎新高新科技材料有限公司

评估基准日：2017年12月31日

金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	789.12	789.12	-	-
2 非流动资产	2,688.97	2,998.84	309.87	11.52
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	1,815.87	1,938.17	122.30	6.74
6 在建工程	206.84	218.76	11.92	5.76
7 无形资产	362.19	537.85	175.66	48.50
8 其中：土地使用权	362.19	537.85	175.66	48.50
9 其他非流动资产	252.00	252.00	-	-
10 资产总计	3,478.09	3,787.96	309.87	8.91
11 流动负债	20.66	20.66	-	-
12 非流动负债	1,552.00	1,552.00	-	-
13 负债总计	1,572.66	1,572.66	-	-
14 净资产（所有者权益）	1,905.43	2,215.30	309.87	16.26

详见“资产评估明细表”。

（二）资产基础法评估增减值分析

1、采用资产基础法对梅州鼎新高新科技材料有限公司的股东全部权益进行评估得出的评估基准日2017年12月31日的评估结论与账面价值变动情况如下：

净资产账面价值1,905.43万元，评估值2,215.30万元，评估增值309.87万元，增值率16.26%。

2、评估结论与账面价值比较变动原因

（1）固定资产账面价值 1,815.87 万元，评估值 1,938.17 万元，评估增值 122.30 万元，增值率 6.74 %。增值主要原因是房屋建筑物的相

关建筑材料如钢材等价格上涨及建筑工程人工成本上涨。

(2) 在建工程账面价值 206.84 万元，评估值 218.76 万元，评估增值 11.92 万元，增值率 5.76%。增值主要原因是厂房的相关建筑材料如钢材等价格上涨及建筑工程人工成本上涨。

(3) 无形资产账面价值为 362.19，评估值 537.85 万元，评估增值 175.66 万元，增值率 48.50%。增值主要原因是近年来土地价格上升所致。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本项目不存在重大期后事项。

(四) 其他需要说明的事项

1、根据抵押担保合同（合同编号：10120179919384122），梅州鼎新高新科技材料有限公司将土地使用权和房屋建筑物抵押给丰顺县农村信用合作联社丰城信用社，用以获得长期借款人民币 1,800.00 万元，抵押期限自 2017 年 11 月 08 日起至 2020 年 11 月 08 日止。被评估单位提供的抵押物清单共包括五项房屋建筑物粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007636 号、粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007638 号、粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007639 号、粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007629 号、粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007632 号和一项土地使用权丰府国用（2014）第 00000135 号。本次评估未考虑以上抵押事项

对评估值的影响。

2、递延所得税资产中，对于 2015、2016、2017 年度亏损所形成的递延所得税资产，由于企业具体盈利年份尚不明确，故本次评估按递延所得税资产账面值列示。提请报告使用者关注。

3、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，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评估对象可实现价格的保证。

4、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

5、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

6、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、在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, 委托方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, 委托方在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本报告评估结果仅供报告载明目的使用。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公允市价, 没有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价格的影响, 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资产价格的影响。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。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。

(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）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）评估结论的使用有效期：本报告评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起，至 2018 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

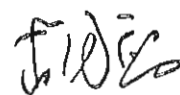
评估报告日为二〇一八年三月十四日，本次评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



二〇一八年三月十四日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 基准日审计报告（复印件）；
- 3、 委托方、被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托方及被评估单位承诺函；
- 6、 签字资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 资产评估业务约定书（复印件）；
- 10、 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。
- 11、 资产评估汇总表。

关于拟收购梅州鼎新高新科技材料有限公司 100%股权的决定

经公司管理层决定，广东鼎新高新科技股份有限公司拟收购梅州鼎新高新科技材料有限公司 100%股权，具体拟收购范围是梅州鼎新高新科技材料有限公司截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日经北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的全部资产及相关负债，公司决定委托有资质的评估机构中联资产评估集团有限公司对该经济行为涉及的资产及负债进行评估。待评估结果确认后，报董事会审批决定。

广东鼎新高新科技股份有限公司



梅州鼎新高科技材料有限公司
2017 年度、2016 年度财务报表
审计报告

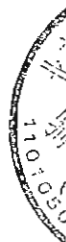
目 录

一、审计报告

二、财务报表

1. 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日资产负债表
2. 2017 年度、2016 年度利润表
3. 2017 年度、2016 年度现金流量表
4. 2017 年度、2016 年度所有者权益变动表
5. 2017 年度、2016 年度财务报表附注

北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)



审计报告

京永审字（2018）第 148012 号

广东鼎新高新科技股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的梅州鼎新高新科技材料有限公司（以下简称“梅州鼎新公司”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的资产负债表，2017 年度、2016 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了梅州鼎新公司 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度、2016 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于梅州鼎新公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

梅州鼎新公司管理层对其他信息负责。其他信息包括梅州鼎新公司 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估梅州鼎新公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非梅州鼎新公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督梅州鼎新公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理

性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对梅州鼎新公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致梅州鼎新公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

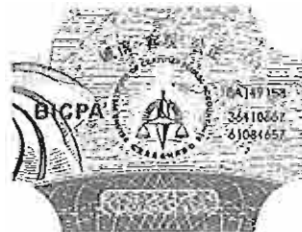
(6) 就集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

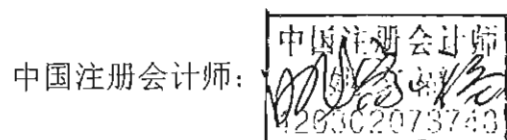
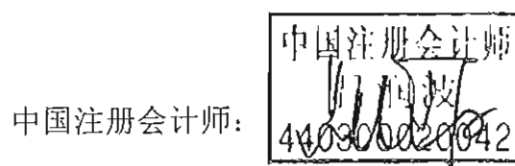
<以下无正文>



<此页无正文>



中国·北京



二〇一八年一月十八日



资产负债表

编制单位：梅州鼎新高科技材料有限公司

单位：元 币种：人民币

资 产	附注	2017.12.31	2016.12.31
流动资产：			
货币资金	五、1	27,318.74	228,645.69
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	五、2	2,810.13	16,753.20
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、3	7,854,204.27	14,009,634.28
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、4	6,889.65	
流动资产合计		7,891,222.79	14,255,033.17
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	五、5	18,158,692.77	64,550.11
在建工程	五、6	2,068,445.13	9,828,890.43
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	五、7	3,621,945.74	3,700,399.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、8	520,618.61	370,479.50
其他非流动资产	五、9	2,520,000.00	
非流动资产合计		26,889,702.25	13,964,319.50
资产总计		34,780,925.04	28,219,352.67

法定代表人：罗育光 主管会计工作负责人：江幼芳

会计机构负责人：罗育光

资产负债表 (续)

编制单位: 梅州鼎新高科技材料有限公司

单位: 元 币种: 人民币

负债和所有者权益	附注	2017. 12. 31	2016. 12. 31
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	五、10	14,500.00	12,800.00
应交税费	五、11	152,255.07	
应付利息	五、12	39,834.66	
应付股利			
其他应付款	五、13		700,000.00
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		206,589.73	712,800.00
非流动负债:			
长期借款	五、14	15,520,000.00	8,000,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,520,000.00	8,000,000.00
负债合计		15,726,589.73	8,712,800.00
所有者权益:			
实收资本	五、15	21,000,000.00	21,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	五、16	-1,945,664.69	-1,493,447.33
所有者权益合计		19,054,335.31	19,506,552.67
负债和所有者权益总计		34,780,925.04	28,219,352.67

法定代表人: 罗育光 主管会计工作负责人: 江幼芬

会计机构负责人: 罗育光

利润表

编制单位：梅州鼎新高科技材料有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2017年度	2016年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	五、17	152,907.77	83,777.33
销售费用			
管理费用	五、18	744,513.28	370,717.09
财务费用	五、19	116,560.08	2,086.73
资产减值损失	五、20	-411,624.66	149,378.19
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
其他收益	五、21		379,118.62
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-602,356.47	-226,840.72
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五、22		33,537.12
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-602,356.47	-260,377.84
减：所得税费用	五、23	-150,139.11	-56,710.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-452,217.36	-203,667.66
其中：持续经营净利润		-452,217.36	-203,667.66
终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-452,217.36	-203,667.66
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

罗育光

主管会计工作负责人：

江幼芬

会计机构负责人：

罗育光

现金流量表

编制单位：梅州鼎新高科技材料有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			379,118.62
收到的其他与经营活动有关的现金	五、24	11,284,759.69	2,891,270.27
经营活动现金流入小计		11,284,759.69	3,270,388.89
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		208,097.93	210,395.39
支付的各项税费		652.70	345,581.50
支付的其他与经营活动有关的现金	五、24	5,487,600.39	293,552.50
经营活动现金流出小计		5,696,351.02	849,529.39
经营活动产生的现金流量净额		5,588,408.67	2,420,859.50
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		12,808,800.27	3,236,545.99
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		12,808,800.27	3,236,545.99
投资活动产生的现金流量净额		-12,808,800.27	-3,236,545.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		15,520,000.00	9,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		15,520,000.00	9,000,000.00
偿还债务所支付的现金		8,000,000.00	7,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		500,935.35	607,837.57
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		8,500,935.35	8,107,837.57
筹资活动产生的现金流量净额		7,019,064.65	892,162.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-201,326.95	76,475.94
加：期初现金及现金等价物余额		228,645.69	152,169.75
六、期末现金及现金等价物余额		27,318.74	228,645.69

法定代表人：

罗育光

主管会计工作负责人：

江幼芳

会计机构负责人：

罗育光

所有者权益变动表

编制单位：梅州鼎新高新技术材料有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	21,000,000.00										-1,493,447.33	19,506,552.67
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	21,000,000.00										-1,493,447.33	19,506,552.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-452,217.36	-452,217.36
（一）综合收益总额											-452,217.36	-452,217.36
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 未分配利润转增资本（或股本）												
5. 计划终止时结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	21,000,000.00										-1,945,664.69	19,054,335.31

法定代表人：罗敏

主管会计工作负责人：江幼芳

会计机构负责人：罗敏

所有者权益变动表 (续)

编制单位: 梅州鼎新高新技术材料有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	21,000,000.00										-1,289,779.67	19,710,220.33
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	21,000,000.00										-1,289,779.67	19,710,220.33
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-203,667.66	-203,667.66
(一) 综合收益总额											-203,667.66	-203,667.66
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者 (或股东) 的分配												
4. 其他												
(四) 股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本 (或股本)												
2. 盈余公积转增资本 (或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 未分配利润转增资本 (或股本)												
5. 计划终止时结转重新计量设定受益计划净资产或净资产所产生的变动												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	21,000,000.00										-1,493,447.33	19,506,552.67

法定代表人: 罗育光

主管会计工作负责人: 江幼芳

会计机构负责人: 罗育光

梅州鼎新高科技材料有限公司
财务报表附注

2017年度、2016年度

2016年1月1日至2017年12月31日

一、梅州鼎新高科技材料有限公司的基本情况

1、公司成立及实收资本等基本情况

梅州鼎新高科技材料有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系由赖汉思、罗育光、罗秋和出资设立的有限责任公司，于2013年10月21日成立，由丰顺县工商和质量技术监督局核发441423000017162号营业执照。本公司注册地为丰顺县生态工业园1号地块，注册资本为人民币2100万元，法定代表人：罗育光。

2013年10月21日，公司成立时的注册资本为人民币2100万元，实收资本为人民币420万元，为货币出资。股东出资业经梅州市恒泰会计师事务所有限公司审验，并于2013年10月21日出具恒泰会所验字[2013]255号《验资报告》验证。股东出资情况为：

股东名称	出资金额	出资比例%
罗育光	1,402,800.00	33.4000
赖汉思	1,398,600.00	33.3000
罗秋和	1,398,600.00	33.3000
合 计	4,200,000.00	100.0000

2013年10月30日，公司股东缴纳第2期出资910万元，其中赖汉思缴纳559.44万元、罗秋和缴纳350.56万元，均为货币出资。股东出资业经梅州市恒泰会计师事务所有限公司审验，并于2013年10月31日出具恒泰会所验字[2013]263号《验资报告》验证。股东累计出资情况为：

股东名称	出资金额	出资比例%
罗育光	1,402,800.00	10.5474
赖汉思	6,993,000.00	52.5789
罗秋和	4,904,200.00	36.8737
合 计	13,300,000.00	100.0000

2013 年 11 月 5 日，公司股东缴纳第 3 期出资 770 万元，其中罗育光缴纳 561.12 万元、罗秋和缴纳 208.88 万元，均为货币出资。股东出资业经梅州市恒泰会计师事务所有限公司审验，并于 2013 年 11 月 5 日出具恒泰会所验字[2013]266 号《验资报告》验证。股东累计出资情况为：

股东名称	出资金额	出资比例%
罗育光	7,014,000.00	33.4000
赖汉思	6,993,000.00	33.3000
罗秋和	6,993,000.00	33.3000
合 计	21,000,000.00	100.0000

2014 年 11 月 10 日，公司股东会决议：同意股东赖汉思将其持有本公司 33.3% 的股份计 6,993,000.00 元转让予廖春明。变更后的股东出资情况为：

股东名称	出资金额	出资比例%
罗育光	7,014,000.00	33.4000
廖春明	6,993,000.00	33.3000
罗秋和	6,993,000.00	33.3000
合 计	21,000,000.00	100.0000

2015 年 6 月 5 日，公司股东会决议：同意股东廖春明将其持有本公司 33.3% 的股份计 6,993,000.00 元转让予赖汉思。变更后的股东出资情况为：

股东名称	出资金额	出资比例%
罗育光	7,014,000.00	33.4000
赖汉思	6,993,000.00	33.3000
罗秋和	6,993,000.00	33.3000
合 计	21,000,000.00	100.0000

2017 年 12 月 7 日，公司股东会决议：同意股东罗育光将其持有的本公司 0.23% 的股份计 48,300.00 元、股东赖汉思将其持有的本公司 9.8% 的股份计 2,058,000.00 元分别转让予股东罗秋和。变更后的股东出资情况为：

股东名称	出资金额	出资比例%
罗秋和	9,099,300.00	43.33
罗育光	6,965,700.00	33.17
赖汉思	4,935,000.00	23.50
合 计	21,000,000.00	100.00

2、公司注册地

公司名称：梅州鼎新高新科技材料有限公司。

公司注册地：丰顺县生态工业园1号地块。

3、业务性质及主要经营活动

公司所属行业和主要产品：公司主要生产高新防水建筑材料。根据国家统计局的行业分类标准划分，公司生产的防水建筑材料属于非金属矿物制品业（行业代码“C30”）——砖瓦、石材等建筑材料制造（行业代码“C303”）——防水建筑材料制造（行业代码“C3034”）；根据中国证监会2012年修订的《上市公司行业分类指引》，公司所属行业为制造业中的非金属矿物制品业（代码C30）；根据全国中小企业股份转让系统公司2015年制定的《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为建筑材料业（代码11101110）。

经营范围：研发生产销售：聚氯乙烯、高分子、沥青类高分子自粘防水卷材及单组分、双组分聚氨酯防水涂料；投资研发高新产品技术；实业投资。（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）。

4、财务报告批准报出

本财务报表经公司执行董事批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能

收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A. 取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B. 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C. 属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A. 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B. 本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损

益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成

本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既

没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负

债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(8) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额

7、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

①单项金额重大的判断依据或金额标准

单项金额重大的具体标准为：金额在100.00万元以上。

②单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	账龄状态
合并范围内关联方	不计提坏账准备	合并范围内关联方

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00
3-4年	60.00	60.00
4-5年	80.00	80.00

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
5 年以上	100.00	100.00

组合中，采用单独测试的

本公司对关联方的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，单独测试未发生减值的不计提坏账准备。

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	已有客观证据表明很可能形成损失的应收款项
坏账准备的计提方法	单独计提

本公司应收款项同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

运用个别方式评估时，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本公司将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

当运用组合方式评估应收款项的减值损失时，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项（包括以个别方式评估未发生减值的应收款项）的以往损失经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

在应收款项确认减值损失后，如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，本公司将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

8、存货

(1) 存货分类

本公司存货主要包括：原材料、在产品、库存商品、低值易耗品、包装物等。

存货取得和发出存货的计价方法：存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。

(2) 期末存货的计量

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

按单个存货项目计算的成本高于其可变现净值的差额，计提存货跌价准备，

计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

（3）存货的盘存制度

本公司采用永续盘存制。

（4）低值易耗品和包装物的摊销办法

- ①低值易耗品采用一次转销法；
- ②包装物采用一次转销法；
- ③其他周转材料采用一次转销法。

9、长期股权投资

（1） 初始计量

本公司的长期股权投资指除企业合并形成以外的、其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

C、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号—债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

（2） 后续计量

本公司采用权益法核算长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资

的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司都按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大

影响时，同时考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

10、固定资产

本公司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，并且使用年限超过一年，与该资产有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量的有形资产。

(1) 固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、办公设备、运输设备。

(2) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5.00	4.75
机器设备	10	5.00	9.50
办公设备	5	5.00	19.00
运输设备	4	5.00	23.75

(3) 融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折

旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

11、在建工程

本公司在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，按工程项目进行明细核算，按实际成本入账，其中包括直接建筑及安装成本，以及符合资本化条件的借款费用。在建工程达到预定可使用状态时，暂估结转为固定资产，停止利息资本化，并开始按确定的固定资产折旧方法计提折旧，待工程竣工决算后，按竣工决算的金额调整原暂估金额，但不调整原已计提的折旧额。

12、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

① 资产支出已经发生；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，

计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

13、无形资产

本公司将企业拥有或者控制的没有实物形态，并且与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业、该资产的成本能够可靠计量的可辨认非货币性资产确认为无形资产。

本公司的无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。

(1) 购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

(2) 投资者投入的无形资产，按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(3) 本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

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：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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，应当证明其有用性；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本公司使用寿命有限的无形资产，自该无形资产可供使用时起在使用寿命期内平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。无形资产摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额，已计提减值准备的无形资产，还需扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。

对于使用寿命有限的无形资产的摊销年限为：

类 别	摊销年限
土地使用权	50 年

14、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

15、职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（1）短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

（2）离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

（3）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

16、预计负债

（1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

17、收入

（1）收入确认原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济

利益很可能流入本公司、并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

①销售商品收入

销售商品在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

②提供劳务收入

本公司对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

③让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

(2) 收入确认的具体方法

公司主要销售防水材料等产品，公司产品销售以产品交付给购货方，经购货方签收确认后作为风险报酬的转移时点确认销售收入的实现；工程施工收入以双方确认的完工进度结算书上的金额开具发票并确认工程收入的实现。

18、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

取得的政策性优惠贷款贴息，如果财政将贴息资金拨付给贷款银行，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和政策性优惠利率计算借款费用。如果财政将贴息资金直接拨付给本公司，贴息冲减借款费用。

19、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

20、租赁

（1）经营租赁

作为承租人，本公司对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为出租人，本公司按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

①作为承租人

本公司在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

②作为出租人

本公司在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

21、资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定及尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

29、重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

根据《企业会计准则第16号——政府补助》（2017），政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017年1月1日尚未摊销完毕的政府补助和2017年取得的政府补助适用修订后的准则。

对新的披露要求不需提供比较信息。

（2）重要会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

30、财务报表列报项目变更说明

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号）。

《增值税会计处理规定》规定：全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”，该科目核算经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车辆使用税、印花税等相关税费；利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

本公司已依据《增值税会计处理规定》，对于2016年5月1日至该规定施行之间发生的交易由于该规定而影响的资产、负债和损益等财务报表列报项目金额进行了调整，包括将2016年5月1日之后发生的土地使用税、车辆使用税和印花税从“管理费用”调整至“税金及附加”；对于2016年1月1日至2016年4月30日期间发生的交易不予追溯调整；对于2016年财务报表中可比期间的财务报表也不予追溯调整。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	销售货物增值额	17%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应交流转税额	5%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
堤围防护费	按收入的 0.0936%计缴	0.0936%
房产税	按原值 70%*1.2%	1.20%
城镇土地使用税	三级	5 元、3.5 元/m ² · 年
个人所得税	支付给职工的所得由本公司代扣代缴所得税	7 级累进税率

五、财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	2017. 12. 31	2016. 12. 31
库存现金	9, 047. 22	199, 190. 87
银行存款	18, 271. 52	29, 454. 82
其他货币资金		
合计	27, 318. 74	228, 645. 69
其中：存放在境外的款项总额		

2、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	2017. 12. 31		2016. 12. 31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内			16,753.20	100.00
1-2 年	2,810.13	100.00		
合计	2,810.13	100.00	16,753.20	100.00

(2) 账龄超过一年、金额较大的预付款项：无。

(3) 按预付对象归集的前五名的预付款情况

按预付对象归集的2017. 12. 31前五名的预付款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因	占预付账款总额比例(%)
广东电网梅州丰顺供电局	非关联方	2,810.13	1-2 年	预付电费	100.00
合计		2,810.13			100.00

按预付对象归集的2016. 12. 31前五名的预付款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因	占预付账款总额比例(%)
广东电网梅州丰顺供电局	非关联方	16,753.20	1 年以内	预付电费	100.00
合计		16,753.20			100.00

3、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	2017. 12. 31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,460,107.71	100.00	605,903.44	7.16	7,854,204.27
其中：账龄组合	8,460,107.71	100.00	605,903.44	7.16	7,854,204.27
合并范围内关联方组合					

类别	2017. 12. 31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	8,460,107.71	100.00	605,903.44	7.16	7,854,204.27

续上表

类别	2016. 12. 31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,027,162.38	100.00	1,017,528.10	6.77	14,009,634.28
其中：账龄组合	15,027,162.38	100.00	1,017,528.10	6.77	14,009,634.28
合并范围内关联方组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					-
合计	15,027,162.38	100.00	1,017,528.10	6.77	14,009,634.28

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：无。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账龄	2017. 12. 31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,561,340.00	328,067.00	5.00
1 至 2 年	1,019,171.00	101,917.10	10.00
2 至 3 年	879,596.71	175,919.34	20.00
合计	8,460,107.71	605,903.44	7.16

续上表

账龄	2016. 12. 31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	9,703,762.67	485,188.13	5.00
1 至 2 年	5,323,399.71	532,339.97	10.00
合计	15,027,162.38	1,017,528.10	6.77

(2) 报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

2017 年度计提、收回或转回的坏账准备情况:

2017 年度计提坏账准备金额 0.00 元, 转回坏账准备金额 411,624.66 元。

2016 年度计提、收回或转回的坏账准备情况:

2016 年度计提坏账准备金额 149,378.19 元, 转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 报告期实际核销的其他应收款情况: 无。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2017. 12. 31 账面余额	2016. 12. 31 账面余额
往来款-个人	8,460,107.71	5,342,570.71
往来款-公司		9,684,591.67
合计	8,460,107.71	15,027,162.38

(5) 按欠款方归集的 2017. 12. 31 前五名的其他应收款情况

截至 2017. 12. 31, 按欠款方归集的前五名的其他应收款情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
罗育光	往来款	4,460,107.71	其中 1 年以内 2,561,340.00 元, 1-2 年 1,019,171.00 元, 2-3 年 879,596.71 元	52.72	405,903.44
罗俊福	往来款	4,000,000.00	1 年以内	47.28	200,000.00
合计		8,460,107.71		100.00	605,903.44

截至 2016.12.31, 按欠款方归集的前五名的其他应收款情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
罗育光	往来款	3,742,570.71	其中 1 年以内 1,019,171.00 元, 1-2 年 2,723,399.71 元	24.92	323,298.52
深圳市鼎新中建建筑工程有限公司	往来款	8,684,591.67	1 年以内	57.79	434,229.58
揭阳市榕城区美美五金经营部	往来款	1,000,000.00	1-2 年	6.65	100,000.00
林伟波	往来款	800,000.00	1-2 年	5.32	80,000.00
罗俊波	往来款	800,000.00	1-2 年	5.32	80,000.00
合计	/	15,027,162.38	/	100.00	1,017,528.10

4、其他流动资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	2017.12.31	2016.12.31
待抵扣进项税	6,889.65	
合计	6,889.65	

5、固定资产

(1) 固定资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输工具	合计
一、账面原值:					
1. 2016.1.1			1,650.00		1,650.00
2. 本期增加金额				69,252.99	69,252.99
(1) 购置				69,252.99	69,252.99
(2) 在建工程转入					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 政府补助冲减					
4. 2016.12.31			1,650.00	69,252.99	70,902.99
二、累计折旧					

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输工具	合计
1. 2016. 1. 1			348. 32		348. 32
2. 本期增加金额			522. 48	5, 482. 08	6, 004. 56
(1) 计提			522. 48	5, 482. 08	6, 004. 56
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2016. 12. 31			870. 80	5, 482. 08	6, 352. 88
三、减值准备					
1. 2016. 1. 1					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2016. 12. 31					
四、账面价值					
1. 期末账面价值			779. 20	63, 770. 91	64, 550. 11
2. 期初账面价值			1, 301. 68		1, 301. 68

续上表

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输工具	合计
一、账面原值：					
1. 2017. 1. 1			1, 650. 00	69, 252. 99	70, 902. 99
2. 本期增加金额	18, 368, 248. 45		106, 194. 03		18, 474, 442. 48
(1) 购置			106, 194. 03		106, 194. 03
(2) 在建工程转入	18, 368, 248. 45				18, 368, 248. 45
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 政府补助冲减					
4. 2017. 12. 31	18, 368, 248. 45		107, 844. 03	69, 252. 99	18, 545, 345. 47

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输工具	合计
二、累计折旧					
1. 2017. 1. 1			870. 80	5, 482. 08	6, 352. 88
2. 本期增加金额	363, 538. 25		313. 98	16, 447. 59	380, 299. 82
(1) 计提	363, 538. 25		313. 98	16, 447. 59	380, 299. 82
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2017. 12. 31	363, 538. 25		1, 184. 78	21, 929. 67	386, 652. 70
三、减值准备					
1. 2017. 1. 1					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2017. 12. 31					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	18, 004, 710. 20		106, 659. 25	47, 323. 32	18, 158, 692. 77
2. 期初账面价值			779. 20	63, 770. 91	64, 550. 11

(2) 暂时闲置的固定资产情况

2017. 12. 31 暂时闲置的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
厂房 1	2, 017, 245. 51	39, 924. 65		1, 977, 320. 86	
厂房 2	2, 200, 619. 41	43, 553. 93		2, 157, 065. 48	
厂房 3	2, 017, 245. 51	39, 924. 65		1, 977, 320. 86	
合计	6, 235, 110. 43	123, 403. 23		6, 111, 707. 20	

2016. 12. 31 暂时闲置的固定资产情况：无。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况：无。

6、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	2017.12.31			2016.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建筑工程总项目	1,741,684.82		1,741,684.82	7,360,200.00		7,360,200.00
工程报建规费	66,792.09		66,792.09	534,510.00		534,510.00
资本化利息费用	259,968.22		259,968.22	1,934,180.43		1,934,180.43
合计	2,068,445.13		2,068,445.13	9,828,890.43		9,828,890.43

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

2017 年度重要在建工程项目本期变动情况：

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	2017.1.1 余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2017.12.31 余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
建筑工程总项目	17,355,454.26	7,360,200.00	10,006,819.57	15,625,334.75		1,741,684.82	100.07%	100.00%				银行贷款
工程报建规费		534,510.00	131,500.00	599,217.91		66,792.09						银行贷款
资本化利息费用		1,934,180.43	469,483.58	2,143,695.79		259,968.22			2,403,664.01	469,483.58	7.35%	
合计	17,355,454.26	9,828,890.43	10,607,803.15	18,368,248.45		2,068,445.13						
其中：												
办公楼				8,453,182.01								
宿舍楼				3,679,956.01								
厂房 1				2,017,245.51								
厂房 2				2,200,619.41								
厂房 3				2,017,245.51								
厂房 4						2,068,445.13						

2016 年度重要在建工程项目本期变动情况：

项目名称	预算数	2016.1.1 余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2016.12.31 余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
建筑工程总项目	17,355,454.26	4,450,000.00	2,910,200.00			7,360,200.00	42.41%	42.41%				银行贷款
工程报建规费		177,417.00	357,093.00			534,510.00						银行贷款
资本化利息费用		1,326,342.86	607,837.57			1,934,180.43			1,934,180.43	607,837.57	8.73%	
合计	17,355,454.26	5,953,759.86	3,875,130.57			9,828,890.43			1,934,180.43	607,837.57		

7、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	合计
一、账面原值				
1. 2016. 1. 1	3, 922, 685. 00			3, 922, 685. 00
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
(2) 内部研发				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 政府补助冲减				
4. 2016. 12. 31	3, 922, 685. 00			3, 922, 685. 00
二、累计摊销				
1. 2016. 1. 1	143, 831. 82			143, 831. 82
2. 本期增加金额	78, 453. 72			78, 453. 72
(1) 计提	78, 453. 72			78, 453. 72
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 2016. 12. 31	222, 285. 54			222, 285. 54
三、减值准备				
1. 2016. 1. 1				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 2016. 12. 31				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	3, 700, 399. 46			3, 700, 399. 46
2. 期初账面价值	3, 778, 853. 18			3, 778, 853. 18

续上表

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	合计
一、账面原值				
1. 2017. 1. 1	3, 922, 685. 00			3, 922, 685. 00
2. 本期增加金额				
(1)购置				
(2)内部研发				
3. 本期减少金额				
(1)处置				
(2) 政府补助冲减				
4. 2017. 12. 31	3, 922, 685. 00			3, 922, 685. 00
二、累计摊销				
1. 2017. 1. 1	222, 285. 54			222, 285. 54
2. 本期增加金额	78, 453. 72			78, 453. 72
(1) 计提	78, 453. 72			78, 453. 72
3. 本期减少金额				
(1)处置				
4. 2017. 12. 31	300, 739. 26			300, 739. 26
三、减值准备				
1. 2017. 1. 1				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1)处置				
4. 2017. 12. 31				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	3, 621, 945. 74			3, 621, 945. 74
2. 期初账面价值	3, 700, 399. 46			3, 700, 399. 46

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况:无。

8、递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	2017. 12. 31		2016. 12. 31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	605,903.44	151,475.86	1,017,528.10	254,382.03
可抵减亏损	1,476,571.02	369,142.75	464,389.89	116,097.47
合计	2,082,474.46	520,618.61	1,481,917.99	370,479.50

(2) 未经抵销的递延所得税负债：无。

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：无。

(4) 未确认递延所得税资产明细：无。

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：无。

9、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	2017. 12. 31	2016. 12. 31
预付设备款	2,520,000.00	
合计	2,520,000.00	

10、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元 币种：人民币

项目	2017. 1. 1	本期增加	本期减少	2017. 12. 31
一、短期薪酬	12,800.00	209,797.93	208,097.93	14,500.00
二、离职后福利-设定提存计划				
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	12,800.00	209,797.93	208,097.93	14,500.00

续上表

单位：元 币种：人民币

项目	2016.1.1	本期增加	本期减少	2016.12.31
一、短期薪酬	12,800.00	208,489.16	208,489.16	12,800.00
二、离职后福利-设定提存计划		1,906.23	1,906.23	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	12,800.00	210,395.39	210,395.39	12,800.00

(2) 短期薪酬列示

单位：元 币种：人民币

项目	2017.1.1	本期增加	本期减少	2017.12.31
一、工资、奖金、津贴和补贴	12,800.00	209,300.00	207,600.00	14,500.00
二、职工福利费		497.93	497.93	
三、社会保险费				
其中：医疗保险费				
工伤保险费				
生育保险费				
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	12,800.00	209,797.93	208,097.93	14,500.00

续上表

单位：元 币种：人民币

项目	2016.1.1	本期增加	本期减少	2016.12.31
一、工资、奖金、津贴和补贴	12,800.00	207,600.00	207,600.00	12,800.00
二、职工福利费				
三、社会保险费		889.16	889.16	
其中：医疗保险费		776.96	776.96	
工伤保险费		56.10	56.10	

项目	2016. 1. 1	本期增加	本期减少	2016. 12. 31
生育保险费		56.10	56.10	
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	12,800.00	208,489.16	208,489.16	12,800.00

(3) 设定提存计划列示

单位：元 币种：人民币

项目	2017. 1. 1	本期增加	本期减少	2017. 12. 31
1、基本养老保险				
2、失业保险费				
3、企业年金缴费				
合计				

续上表

单位：元 币种：人民币

项目	2016. 1. 1	本期增加	本期减少	2016. 12. 31
1、基本养老保险		1,806.00	1,806.00	
2、失业保险费		100.23	100.23	
3、企业年金缴费				
合计		1,906.23	1,906.23	

11、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	2017. 12. 31	2016. 12. 31
土地使用税	87,966.20	
房产税	64,288.87	
合计	152,255.07	

12、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	2017. 12. 31	2016. 12. 31
分期付息到期还本的长期借款利息	39,834.66	
合计	39,834.66	

重要的已逾期未支付的利息情况：无。

13、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	2017. 12. 31	2016. 12. 31
其他应付单位款		
其他应付个人款		700,000.00
合计		700,000.00

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款：无。

14、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	2017. 12. 31	2016. 12. 31
质押借款		
抵押借款	15,520,000.00	8,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	15,520,000.00	8,000,000.00

2017 年末借款余额 15,520,000.00 元，为本公司向丰顺县农村信用合作联社借款，借款期限自 2017 年 11 月 8 日至 2020 年 11 月 8 日。合同约定的贷款利率为浮动利率，贷款基准利率上浮动 76.8422%，年利率 8.4%。本项借款为抵押借款，抵押物为本公司 25,133.2 m²土地使用权、8,489.6 m²建筑物。合同借款本金为 18,000,000.00 元，实际发放 15,520,000.00 元。

2016 年末借款余额 8,000,000.00 元,为本公司向五华县农村信用合作社联借款,借款期限自 2016 年 6 月 27 日至 2018 年 6 月 27 日。合同约定的贷款利率为固定利率,年利率 7.3%。本项借款为抵押借款和保证借款,抵押物为本公司 25,133.2 m²土地使用权,保证人为深圳市鼎新中建建筑工程有限公司。本笔借款本金 9,000,000 元,截至本年末本笔贷款已还本金 1,000,000 元、借款余额 8,000,000 元。

15、实收资本

单位:元 币种:人民币

股东名称	2016.1.1		本期增加金额	本期减少金额	2016.12.31	
	金额	比例%			金额	比例%
罗秋和	6,993,000.00	33.30			6,993,000.00	33.30
罗育光	7,014,000.00	33.40			7,014,000.00	33.40
赖汉思	6,993,000.00	33.30			6,993,000.00	33.30
合 计	21,000,000.00	100.00			21,000,000.00	100.00

续上表

股东名称	2017.1.1		本期增加金额	本期减少金额	2017.12.31	
	金额	比例%			金额	比例%
罗秋和	6,993,000.00	33.30	2,106,300.00		9,099,300.00	43.33
罗育光	7,014,000.00	33.40		48,300.00	6,965,700.00	33.17
赖汉思	6,993,000.00	33.30		2,058,000.00	4,935,000.00	23.50
合 计	21,000,000.00	100.00	2,106,300.00	2,106,300.00	21,000,000.00	100.00

本公司实收资本股东投入及转让变化情况详见本附注“一、1、公司成立及实收资本等基本情况”。

16、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	2017. 12. 31	2016. 12. 31
调整前上期末未分配利润	-1,493,447.33	-1,289,779.67
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-1,493,447.33	-1,289,779.67
加：本期净利润	-452,217.36	-203,667.66
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-1,945,664.69	-1,493,447.33

17、税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	2017 年度	2016 年度
印花税	652.70	
土地使用税	87,966.20	83,777.33
房产税	64,288.87	
合计	152,907.77	83,777.33

18、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	2017 年度	2016 年度
薪酬费用	209,797.93	210,395.39
办公费	300.00	
折旧费	380,299.82	6,004.56
差旅费	2,137.42	3,584.00

项目	2017 年度	2016 年度
业务招待费	1,800.00	
水电费	13,943.07	30,390.75
燃油费	2,920.10	
无形资产摊销	78,453.72	78,453.72
土地使用税		41,888.67
检测费	4,800.00	
保险费	6,371.90	
中介费用	43,689.32	
合计	744,513.28	370,717.09

19、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	2017 年度	2016 年度
手续费	1,155.00	2,328.00
利息收入	-168.02	-241.27
利息支出	115,573.10	
合计	116,560.08	2,086.73

20、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	2017 年度	2016 年度
坏账损失	-411,624.66	149,378.19
合计	-411,624.66	149,378.19

21、其他收益

单位：元 币种：人民币

项目	2017 年度	2016 年度	说明
税费返还		379,118.62	计入非经常性损益
合计		379,118.62	

22、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	2017 年度	2016 年度	说明
滞纳金		33,537.12	计入非经常性损益
合计		33,537.12	

23、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	2017 年度	2016 年度
当期所得税费用		
递延所得税费用	-150,139.12	-56,710.18
合计	-150,139.12	-56,710.18

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2017 年度	2016 年度
利润总额	-602,356.47	-260,377.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	-150,589.11	-65,094.46
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	450.00	8,384.28
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		
确认的前期可抵减亏损形成的递延所得税费用		
所得税费用	-150,139.11	-56,710.18

24、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	2017 年度	2016 年度
银行存款利息	168.02	241.27
其他	11,284,591.67	2,891,029.00
合计	11,284,759.69	2,891,270.27

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	2017 年度	2016 年度
付现的期间费用	70,063.39	53,055.95
付现营业外支出		33,537.12
其他	5,417,537.00	206,959.43
合计	5,487,600.39	293,552.50

25、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	2017 年度	2016 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-452,217.36	-203,667.66
加：资产减值准备	-411,624.66	149,378.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	380,299.34	6,004.56
无形资产摊销	78,453.72	78,453.72
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	115,573.10	
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-150,139.11	-56,710.18
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,574,108.09	2,067,316.37
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-546,044.45	380,084.50
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,588,408.67	2,420,859.50
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

补充资料	2017 年度	2016 年度
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	27,318.74	228,645.69
减: 现金的期初余额	228,645.69	152,169.75
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-201,326.95	76,475.94

(2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	2017. 12. 31	2016. 12. 31
一、现金	27,318.74	228,645.69
其中: 库存现金	9,047.22	199,190.87
可随时用于支付的银行存款	18,271.52	29,454.82
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	27,318.74	228,645.69
其中: 使用受限制的现金和现金等价物		

26、所有权或使用权受到限制的资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	2017. 12. 31 账面价值	受限原因
固定资产	18,004,710.20	抵押贷款
无形资产	3,621,945.74	抵押贷款
合计	21,626,655.94	

六、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

本公司无母公司、无实际控制人。

2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
罗秋和	本公司股东（持股 43.33%）、经理
罗育光	本公司股东（持股 33.17%）、执行董事
赖汉思	本公司股东（持股 23.50%）、监事
广东鼎新高新科技股份有限公司	本公司股东赖汉思控制的公司
深圳市鼎新中建建筑工程有限公司	本公司股东赖汉思持股 70%的公司

3、关联交易情况

(1)购销商品、提供和接受劳务的关联交易

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无。

(2)关联租赁情况

关联租赁情况说明：无。

(3)关联担保情况

本公司作为担保方：无。

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市鼎新中建建	9,500,000.00	2014 年 5 月 23 日	2016 年 5 月 23 日	是
筑工程有限公司	9,000,000.00	2016 年 6 月 27 日	2018 年 6 月 27 日	是

关联担保情况说明：

2014 年 5 月，本公司向五华县农村信用合作社借款 9,500,000.00 元，借款期限为 2014 年 5 月 23 日至 2016 年 5 月 23 日。该笔借款为抵押借款和保证借款：抵押物为本公司 25133.2M 土地使用权，保证人为广东鼎新高新科技材料有限公司（后变更为深圳市鼎新中建建筑工程有限公司）。该笔借款截至 2015 年末偿还 3,000,000.00 元，余款于 2016 年度还清。

2016年6月，本公司向五华县农村信用合作社借款9,000,000.00元，借款期限为2016年6月27日至2018年6月27日。该笔借款为抵押借款和保证借款：抵押物为本公司25133.2 m²土地使用权，保证人为深圳市鼎新中建建筑工程有限公司。该笔借款于2016年度偿还1,000,000.00元，余款于2017年度还清。

4、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	2017. 12. 31		2016. 12. 31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	罗育光	4,460,107.71	405,903.44	3,742,570.71	323,298.52
其他应收款	深圳市鼎新中建建筑工程有限公司			8,684,591.67	434,229.58

(2) 应付项目

无。

七、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺事项：无。

2、或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项：无。

3、其他

八、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

无。

2、其他资产负债表日后事项说明

无。

九、其他重要事项

无。

十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项 目	2017 年度	2016 年度
非流动性资产处置损益		
偶发性的税收返还、减免		379,118.62
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益		
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		-33,537.12
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益总额		345,581.50
减：非经常性损益的所得税影响数		94,779.66
非经常性损益净额		250,801.85
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）		
归属于公司普通股股东的非经常性损益		250,801.85

2、净资产收益率

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	
	2017 年度	2016 年度
归属于公司普通股股东的净利润	-2.35%	-1.04%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.35%	-2.32%

梅州鼎新高新科技材料有限公司

2018 年 1 月 18 日



44-003193448

营业执照

统一社会信用代码 91110105085458861W

名称 北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市朝阳区朝外大街1号2幢13层

执行事务合伙人 吕江江

成立日期 2013年12月20日

合伙期限 2013年12月20日至 长期

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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。）



扫描二维码获取信息

登记机关

2017年09月22日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: 01180

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



名称: 北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 吕江

办公场所: 北京市朝阳区关东店北街一号(国安大厦13层)

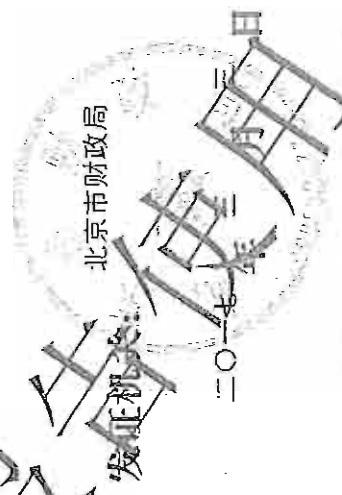
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11000102

注册资本(出资额): 1830万元

批准设立文号: 京财会许可(2013)0088号

批准设立日期: 2013-12-16



中华人民共和国财政部制



证书序号: 0001

会计师事务所

证券期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会、国务院期货委员会审查，批准

道席合人江口

证明

发证时间:二〇一七年十二月十一日

证书有效期至：二〇一九年十二月二十六日





年度检验登记

Annual Renewal Registration

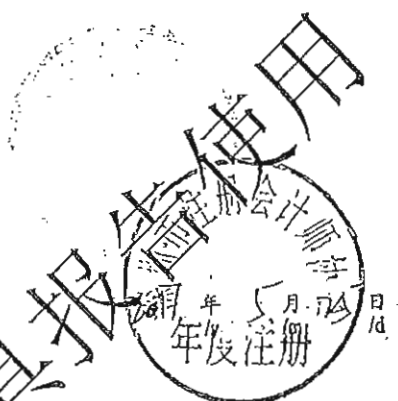
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记

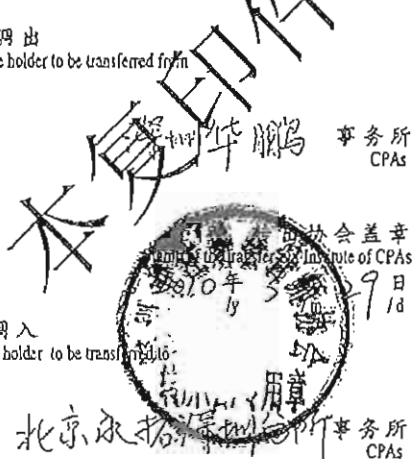
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



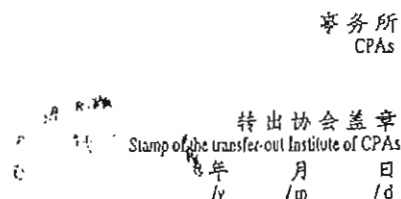
同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京永拓会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010年3月29日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010年3月29日

事务所
CPAs



姓名 姚家福
 Full name 姚 男
 Sex 男
 出生日期 1965-12-28
 Date of birth 1965-12-28
 工作单位 北京永拓会计师事务所(普通合伙)深圳分所
 Work unit 北京永拓会计师事务所(普通合伙)深圳分所
 身份证号 421123196512290037
 Identity card No. 421123196512290037



报



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 420302073748
 No. of Certificate
 批准注行协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2005 年 01 月 20 日
 Date of Issuance 1/20/05



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

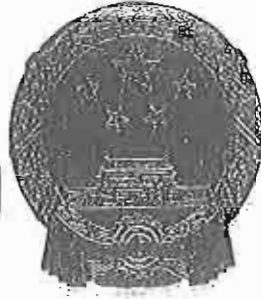
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 ly 月 /m 日 /d

本复印件仅供出

使用



营业执照

统一社会信用代码 91441300581428629X

名
类
住



称

型

所

广东鼎新高新科技股份有限公司

股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

惠州市仲恺高新区潼湖镇三和西大道东侧厂房

法 定 代 表 人

赖斌

注 册 资 本

人民币伍仟贰佰万元

成 立 日 期

2011年09月05日

营 业 期 限

长期

经 营 范 围

高新防水建筑材料的研发、生产、销售及施工,进出口贸易。(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。)



登 记 机 关

2017 年 08 月 19 日





营业执照

统一社会信用代码 914414230810675566

名称	梅州鼎新高科技材料有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	丰顺县生态工业园1号地块
法定代表人	罗育光
注册资本	人民币贰仟壹佰万元
成立日期	2013年10月21日
营业期限	长期
经营范围	研发生产销售: 聚氯乙烯、高分子、沥青类高分子自粘防水卷材及单组分、双组分聚氨酯防水涂料; 投资研发高新技术; 实业投资。(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。)



登记机关 2017年12月12日

粤(2017) 丰顺县 不动产权第 0007629 号

权利人	梅州鼎新高高科技材料有限公司
共有情况	单独所有
坐落	丰顺县新区生态工业园1号F块办公楼
不动产单元号	441423007002GB00007F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 其它
用途	工业用地 (061) / 工业
面积	所在宗地面积 25133.2m ² / 房屋建筑面积 2568.1m ²
使用期限	至2064-01-23止
权利其他状况	1、房屋结构: 钢筋混凝土结构 2、宗地面积: 25133.2m ² , 分摊土地面积: 630m ² 3、总层数: 1层, 所在层: 第1层 4、取得方式: 2017年自建 5、竣工时间: 2017-03-23



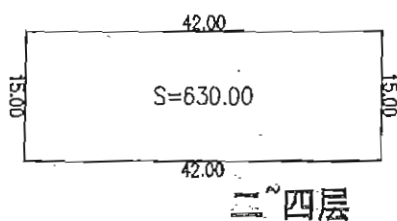
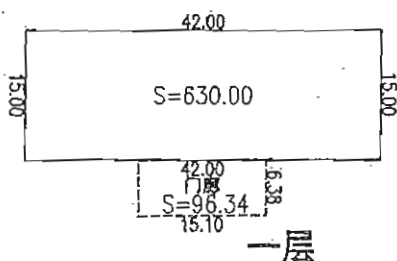
不动产登记
专用章

房屋分户图

单位: m. m²

权利人	不动产单元号 441423007002GB00007F00010001				
座落位置: 丰顺县新区生态工业园1号F块办公楼				建筑面积	2568.17m ²
结构	框架	总层数	1	所在层	1
四至及归属	东	南	西	北	
	自墙	自墙	自墙	自墙	

北



深圳市爱华勘测工程有限公司梅州分公司



2017年08月全站仪测图, 08月15日数字化成图
1980西安坐标系
审核日期: 2017年08月15日

深圳市爱华勘测工程有限公司
测绘资质证书
证书号: 粤测字[2015]0370
发证单位: 广东省测绘地理信息局

宗地图

单位: m.m

权利人:

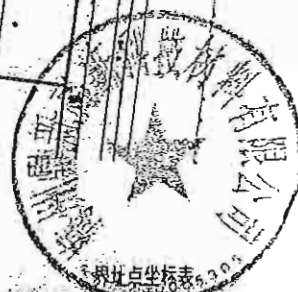
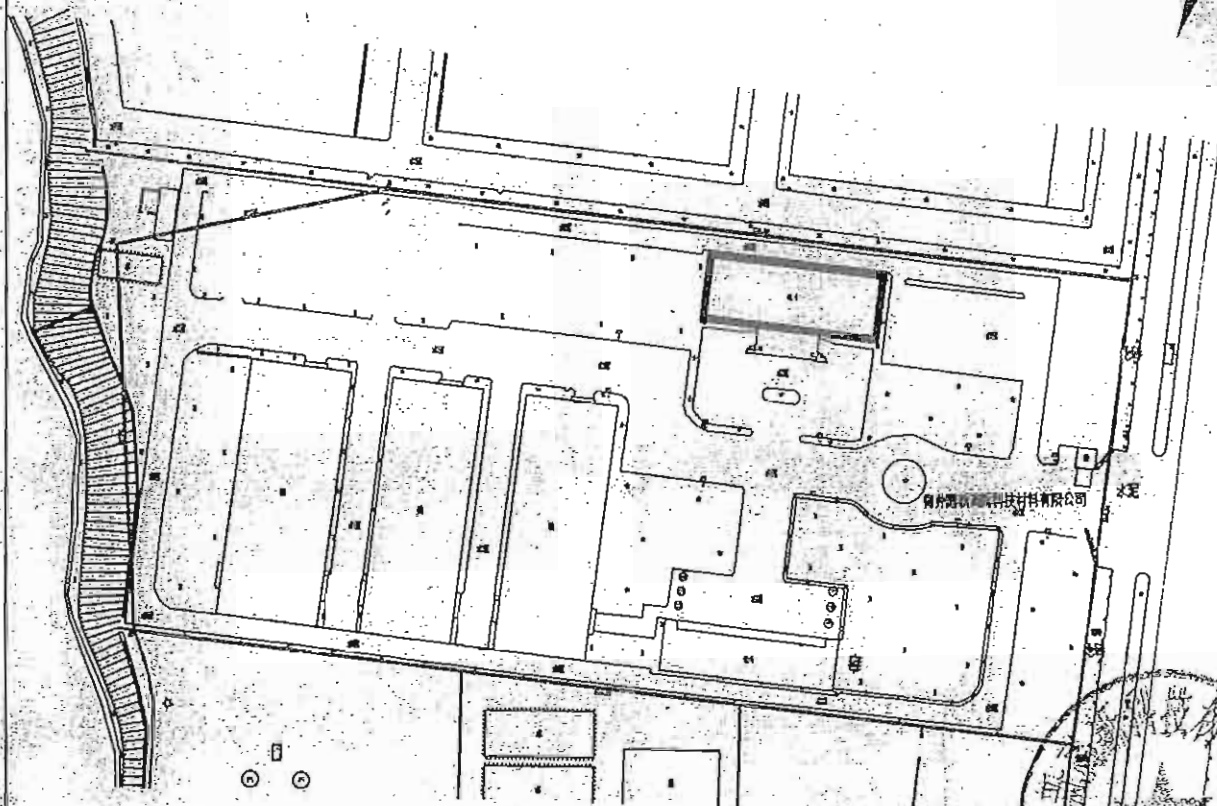
宗地代码: 441423007002GB00007

座落位置: 丰顺县新区生态工业园1号F块

宗地面积: 25133.20m²

四至归属	东	南	西	北
	道路 (G235)	1号地块用地	1号地F块	1号地E块

北



点号	X	Y	边长
J1	2620091.730	39413534.691	66.26
J2	2620079.510	39413469.573	90.32
J3	2619989.294	39413473.952	225.81
J4	2619959.766	39413697.625	109.31
J5	2620068.080	39413712.543	179.42
J1	2620091.730	39413534.691	

备注

蓝线所在位置丰顺县新区生态工业园1号F块办公楼分摊该土地630.00平方米

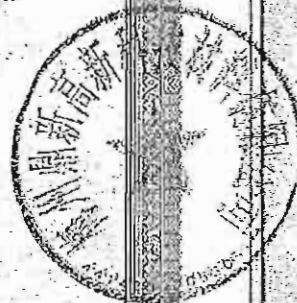
爱华勘测工程有限公司梅州分公司

2017年07月全站仪测图 08月15日数字化成图
1980西安坐标系
审核日期: 2017年08月15日

1: 500

深圳市爱华勘测工程有限公司
S=25133.20 面积: 25133.20
绘图员: 陈益平
审核员: 陈扬朋
测绘出图
证书号: 甲测资字4400370
发证单位: 国家测绘地理信息局

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

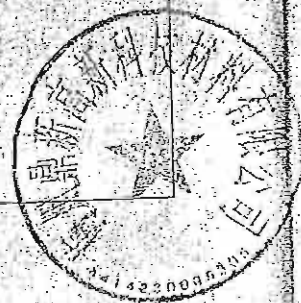


中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO-D 44447005991

粤(2017) 丰顺县 不动产权第 0007632 号

权利人	梅州鼎新高新科技材料有限公司
共有情况	单独所有
坐落	丰顺县新区生态工业区1号F块宿舍楼
不动产单元号	441423007002GB00007F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 其它
用途	工业用地(061) / 工业
面积	所在宗地面积 25133.2m ² / 房屋建筑面积 1841.40m ²
使用期限	至2064-01-23止
权利其他状况	1、房屋结构: 钢筋混凝土结构 2、宗地面积: 25133.2m ² , 分摊土地面积: 433.32m ² 3、总层数: 4层, 所在层: 第1-4层 4、取得方式: 2017年自建 5、竣工时间: 2017-03-23



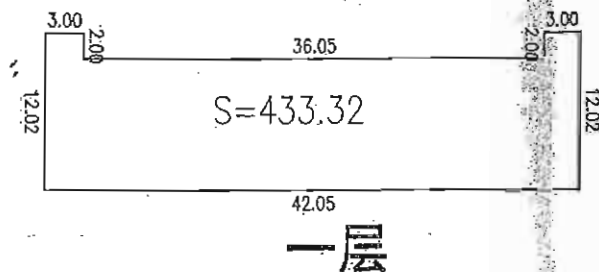
不动产登记
专用章

房屋分户图

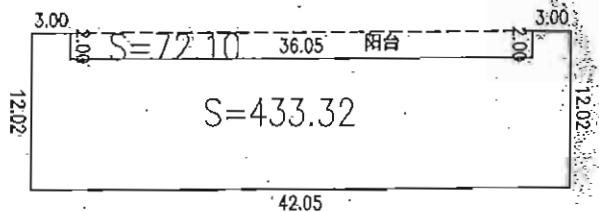
单位: m. m²

权利人	不动产单元号 441423007002GB00007F00050001				
座落位置: 丰顺县新区生态工业园1号F块宿舍楼				建筑面积	1841.43m ²
结构	框架	总层数	4	所在层	1-4
四至及归属	东	南	西	北	
	自墙	自墙	自墙	自墙	

北



一层



二~四层



2017年08月全站仪测图: 08月15日数字化成图

1980西安坐标系

审核日期: 2017年08月15日

深圳市爱华勘测工程有限公司
测绘出图章
证书号 甲测资字 4400870
发证机构 国家测绘地理信息局

宗地图

单位: m.m²

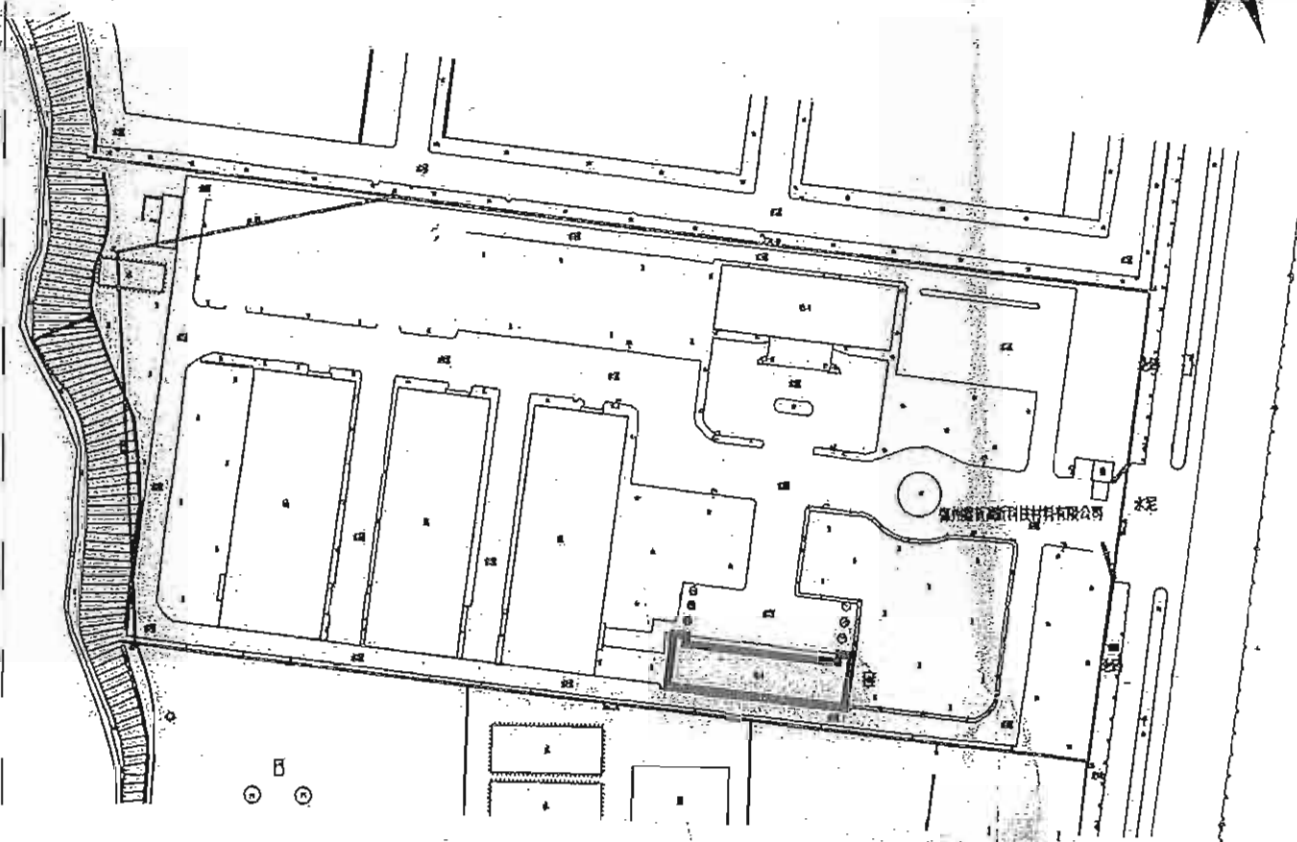
宗地代码: 441423007002GB00007

座落位置: 丰顺县新区生态工业园1号F块

宗地面积: 25133.20m²

四至归属	东	南	西	北
	道路 (G235)	1号地块用地	1号地F块	1号地E块

北



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2620091.730	39413534.691	66.26
J2	2620078.510	39413469.573	90.32
J3	2619989.294	39413475.952	225.81
J4	2619959.766	39413697.825	109.31
J5	2620068.080	39413712.543	179.42
J1	2620091.730	39413534.691	

备注

蓝线所在位置丰顺县新区生态工业园1号F块宿舍楼分摊该土地433.32平方米

2017年07月全站仪测量 08月15日数字化成图

1980西安坐标系

审核日期: 2017年08月15日

1:500

深圳市爱华勘测工程咨询有限公司

测绘出图专用章

证书号: 甲测字[2014]00370

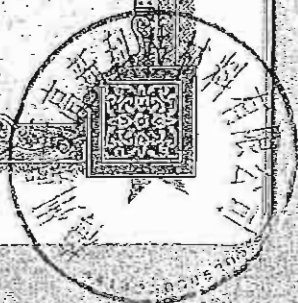
发证单位: 国家测绘地理信息局

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NQD 44447005990



粤(2017) 丰顺县 不动产权第 0007636 号

权利人	梅州鼎新高新科技材料有限公司
共有情况	单独所有
坐落	丰顺县新区生态工业区1号F块厂房-1
不动产单元号	441423007002GB00007F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 其它
用途	工业用地 (061) / 工业
面积	所在宗地面积 25133.2m ² / 房屋建筑面积 1320m ²
使用期限	至2064-01-23止
权利其他状况	1、房屋结构: 钢筋混凝土结构 2、宗地面积: 25133.2m²; 分摊土地面积: 1320m² 3、总层数: 1层, 所在层: 第1层 4、取得方式: 2017年自建 5、竣工时间: 2017-03-23



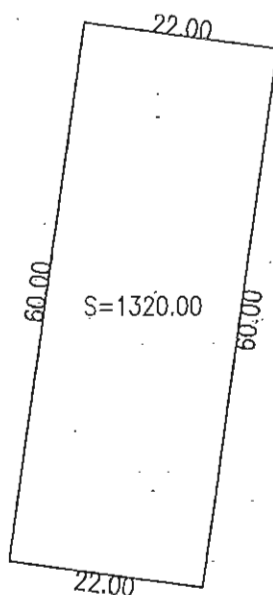


房屋分户图

单位: m.m²

权利人	不动产单元号		441423007002GB00007F00020001		
座落位置：丰顺县新区生态工业园1号F块厂房-1			建筑面积	1320.00m²	
结构	框架	总层数	1	所在层	1
四至及归属	东	南	西	北	
	自墙	自墙	自墙	自墙	

北



深圳市爱华勘测工程有限公司梅州分公司

2017年08月全站仪测图, 08月15日数字化成图
1980西安坐标系
审核日期: 2017年08月15日

深圳市爱华勘测工程有限公司
测绘出图 审图员: 陈伟彬
证书号: 甲测资字4400370
发证单位: 国家测绘地理信息局

宗地图

单位: m. m²

权利人:

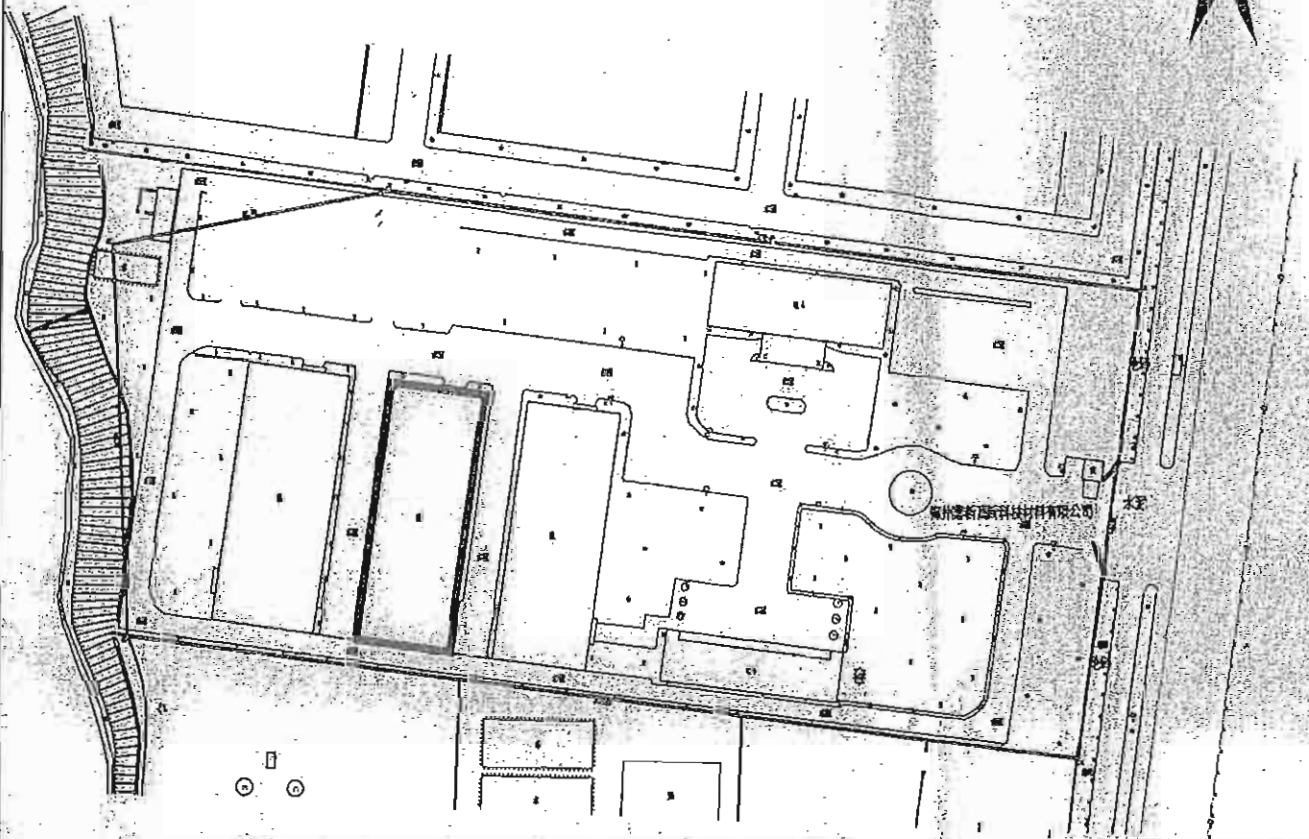
宗地代码: 441423007002GB00007

座落位置: 丰顺县新区生态工业园1号F块

宗地面积: 25133.20m²

四至归属	东	南	西	北
	道路 (G235)	1号地块用地	1号地F块	1号地E块

北



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2620091.730	39413534.691	66.26
J2	2620079.510	39413469.573	90.32
J3	2619989.294	39413473.952	225.81
J4	2619959.766	39413697.825	109.31
J5	2620068.080	39413712.543	178.42
J1	2620091.730	39413534.691	

S=25133.20 万方米 237.69928

备注

红线所在位置丰顺县新区生态工业园1号F块厂房-1分摊该土地1320.00平方米

爱华勘测工程有限公司梅州分公司

2017年07月全站仪测图, 08月15日数字化成图

1980西安坐标系

审核日期: 2017年08月15日

1: 500

深圳市爱华勘测工程有限公司

测绘出图专用章

证书号: 粤测资字4400370

发证单位: 国家测绘地理信息局

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NQ D 44447005985



粤(2017) 丰顺县 不动产权第 0007638 号

权利人	梅州鼎新高高科技材料有限公司
共有情况	单独所有
坐落	丰顺县新区生态工业区1号F块厂房-2
不动产单元号	441423007002GB000007F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 其它
用途	工业用地(061) / 工业
面积	所在宗地面积 25133.2m ² / 房屋建筑面积 1440m ²
使用期限	至2064-01-23止
权利其他状况	1、房屋结构: 钢筋混凝土结构 2、宗地面积: 25133.2m ² , 分摊土地面积: 1440m ² 3、总层数: 1层, 所在层: 第1层 4、取得方式: 2017年自建 5、竣工时间: 2017-03-23

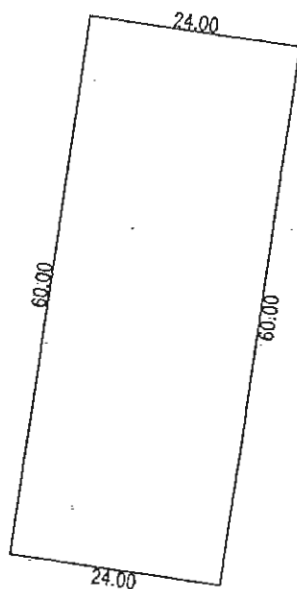




房屋分户图

单位: m.m²

权利人	不动产单元号 441423007002GB00007F00030001				
座落位置: 丰顺县新区生态工业园1号F块厂房-2				建筑面积	1440.00m ²
结构	框架	总层数	1	所在层	1
四至及归属	东	南	西	北	
	自墙	自墙	自墙	自墙	



深圳市爱华勘测工程有限公司 梅八卜公司

2017年08月全站仪测图, 08月15日数字化成图
1980西安坐标系
审核日期: 2017年08月15日

深圳市爱华勘测工程有限公司
测绘出图章
证书号: 甲测资字4400870
发证单位: 国家测绘地理信息局

宗地图

单位: m.m²

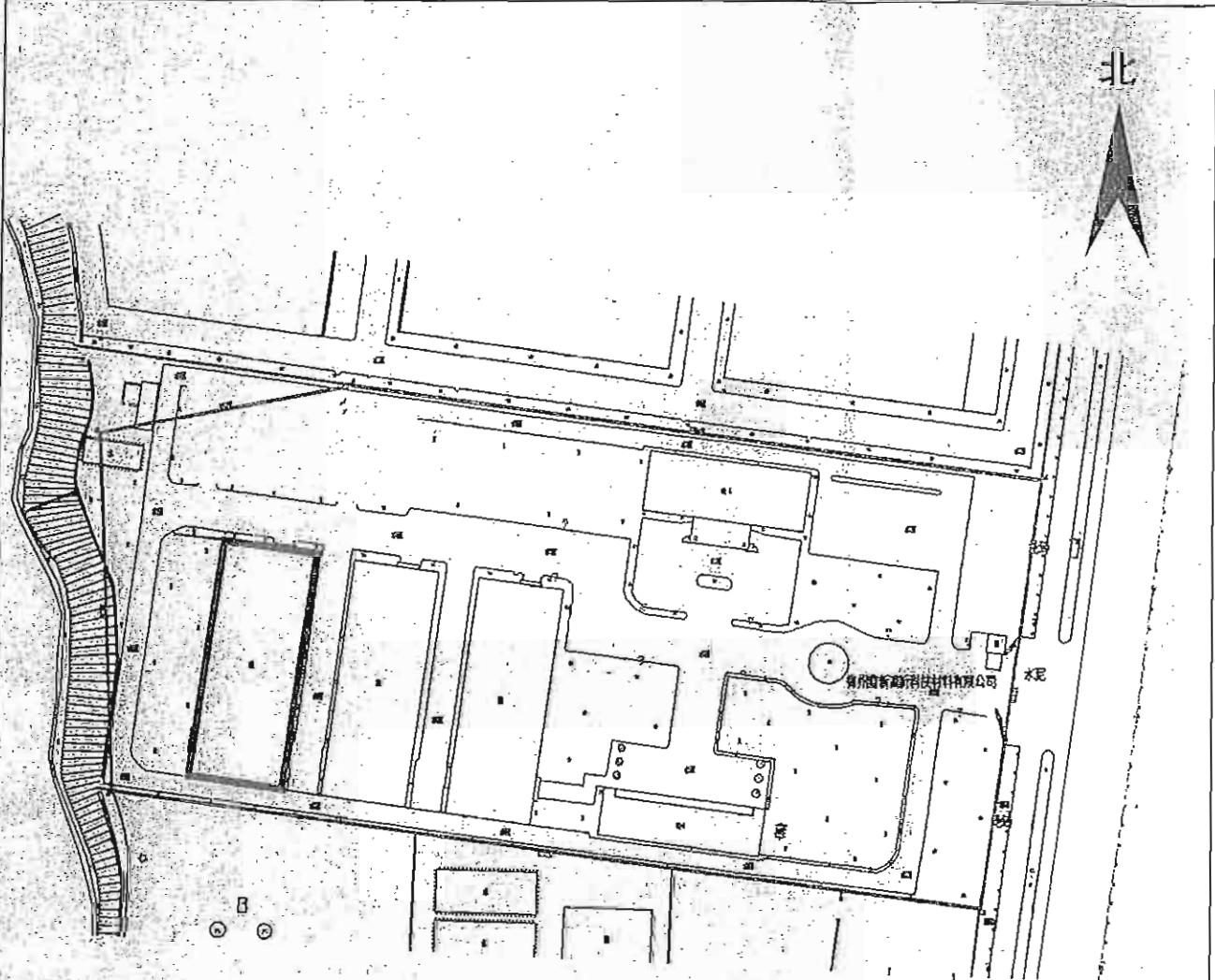
权利人:

宗地代码: 441423007002GB00007

座落位置: 丰顺县新区生态工业园1号F块

宗地面积: 25133.20m²

四至归属	东	南	西	北
	道路 (G235)	1号地块用地	1号地F块	1号地E块



北



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2620091.730	39413534.691	66.26
J2	2620079.510	39413469.573	90.32
J3	2619989.294	39413473.952	225.81
J4	2619959.768	39413697.825	109.31
J5	2620068.080	39413712.543	179.42
J1'	2620091.730	39413534.691	

S=25133.20, 周长=47.6996m

备注

蓝线所在位置丰顺县新区生态工业园1号F块厂房 2分摊该土地1440.00平方米

1: 500

深圳市爱华勘测工程有限公司 绘图员: 陈扬朋
 测绘出图专用章
 证书号: 甲测资字4400870
 发证单位: 国家测绘地理信息局

爱华勘测工程有限公司梅州分公司

2017年07月全站仪测图 08月15日数字化成图
 1980西安坐标系
 审核日期: 2017年08月15日

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 44447005986



粤(2017) 丰顺县 不动产权第 0007639 号

权利人	梅州鼎新高新科技材料有限公司
共有情况	单独所有
坐落	丰顺县新区生态工业区1号F块厂房-3
不动产单元号	441423007002GB000007F000400001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 其它
用途	工业用地 (061) / 工业
面积	所在宗地面积 25133.2m ² / 房屋建筑面积 1320m ²
使用期限	至2064-01-23止
权利其他状况	1、房屋结构: 钢筋混凝土结构 2、宗地面积: 25133.2m ² , 分摊土地面积: 1320m ² 3、总层数: 1层, 所在层: 第1层 4、取得方式: 2017年自建 5、竣工时间: 2017-03-23

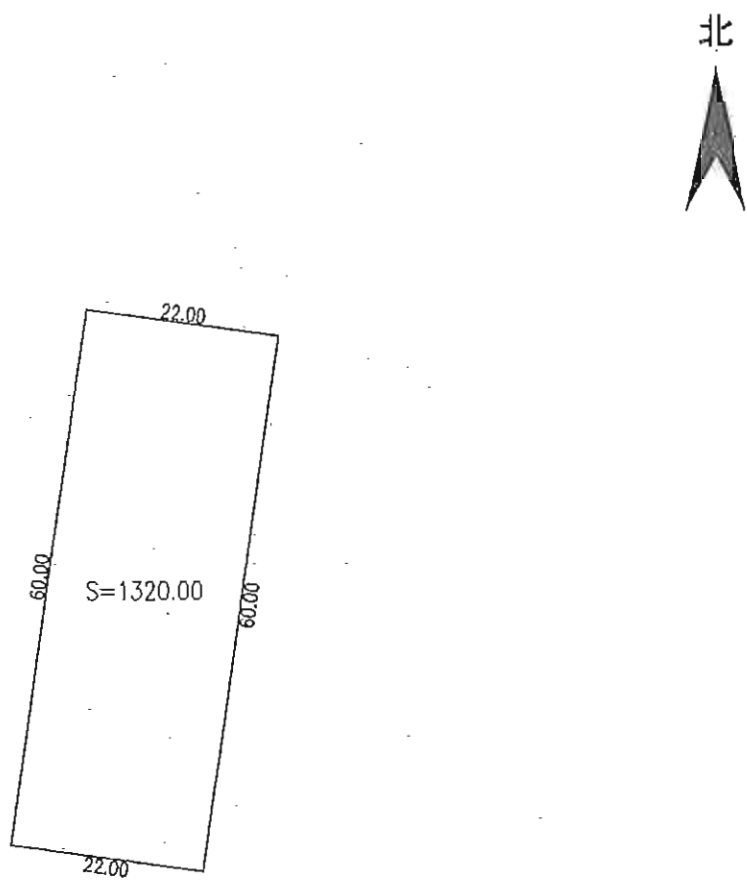




房屋分户图

单位: m.m²

权利人		不动产单元号		441423007002GB00007F00040001	
座落位置		丰顺县新区生态工业园1号F块厂房-3		建筑面积	1320.00m ²
结构	框架	总层数	1	所在层	1
四至及归属	东	南	西	北	
	自墙	自墙	自墙	自墙	



深圳市爱华勘测工程有限公司梅州分公司



2017年08月全站仪测图, 08月15日数字化成图
1980西安坐标系
审核日期: 2017年08月15日

深圳市爱华勘测工程有限公司
测绘出图专用章
证书号: 甲测资字4400370
发证单位: 国家测绘地理信息局

宗地图

单位: m, m²

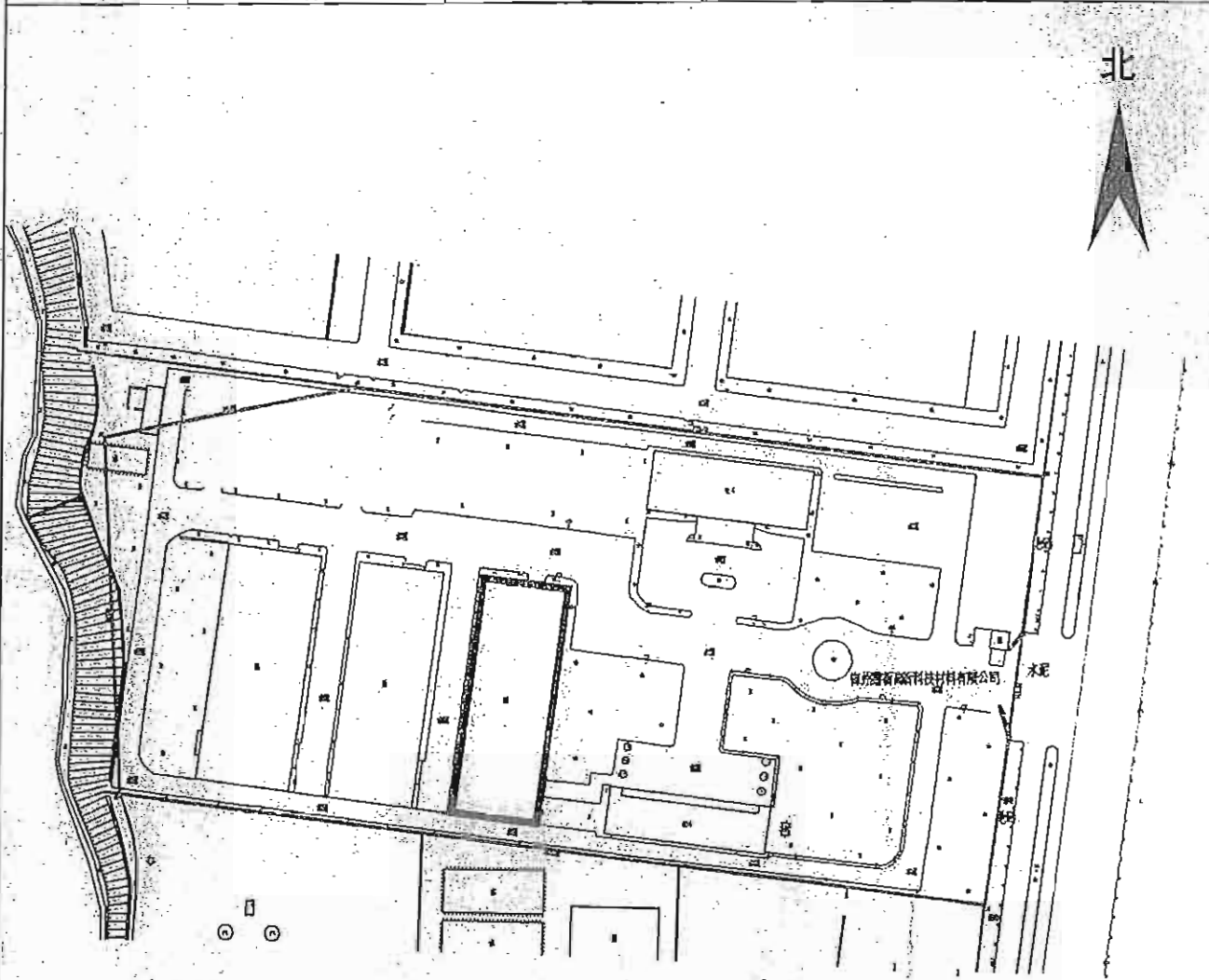
权利人:

宗地代码: 441423007002GB00007

座落位置: 丰顺县新区生态工业园1号F块

宗地面积: 25133.20m²

四至归属	东	南	西	北
	道路 (G235)	1号地块用地	1号地F块	1号地E块



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2620091.730	39413534.691	65.26
J2	2620079.510	39413469.573	90.32
J3	2619989.294	39413473.952	225.81
J4	2619959.766	39413697.825	109.31
J5	2620066.080	39413712.543	179.42
J1	2620091.730	39413534.691	

备注: 蓝线所在位置丰顺县新区生态工业园1号F块厂房, 3分摊该土地1320.00平方米

2017年07月全站仪测图, 08月15日数字化成图
1980西安坐标系
审核日期: 2017年08月15日

1: 500

深圳市经纬测绘有限公司
测绘资质证书
证书号: 甲测资字4400370
发证单位: 国家测绘地理信息局

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 44447005987





号牌号码 粤MH1238 档案编号 441400209696

核定人数 2+3人 总质量 2485kg

整备质量 1665kg 核定载质量 495kg

外廓尺寸 5085×1720×1735mm 准牵引总质量 --

备注 强制报废期止: 2031-08-24

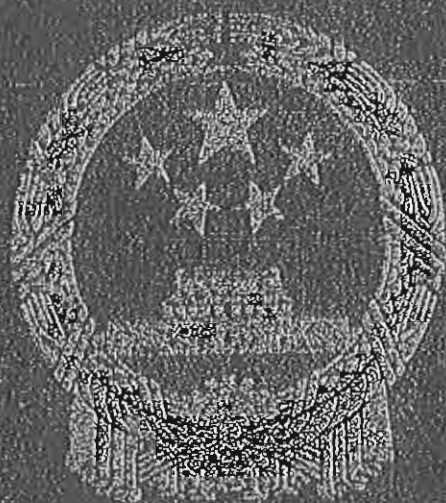
检验有效期至2017年08月粤M()

燃料 柴油

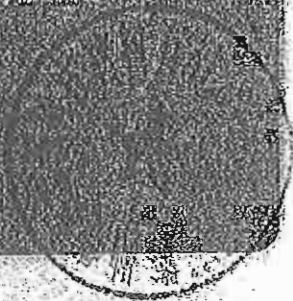
4460022073955

粤MH1238 检验有效期至2018年08月粤M(99)





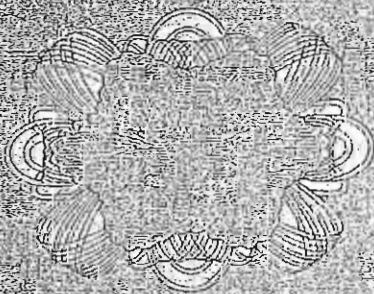
中华人民共和国
国有土地使用证



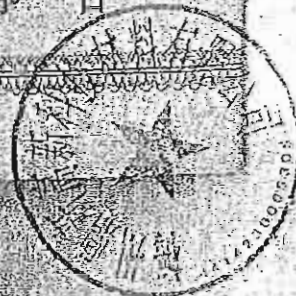
丰府 国用 2014) 第 00000135 号

土地使用权人	梅州鼎新高科技材料有限公司		
座 落	丰顺县新区生态工业区内1号F块		
地 号	A01190532	图 号	/
地类(用途)	工业	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2064年01月23日
使用权面积	25133.20 M ²	其中 独用面积	25133.20 M ²
		分摊面积	/ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



丰顺县土地局 (章)
丰顺县人民政府 (章)
2014 年 3 月 5 日



记 事

2014年3月5日 国有土地使用权 初始登记

2014年5月28日 已办理土地使用权抵押登记

2016年6月27日 注销土地使用权抵押登记

2016年6月28日 抵 押

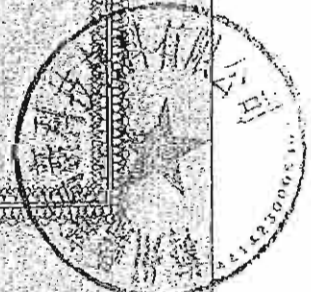
2017年8月24日

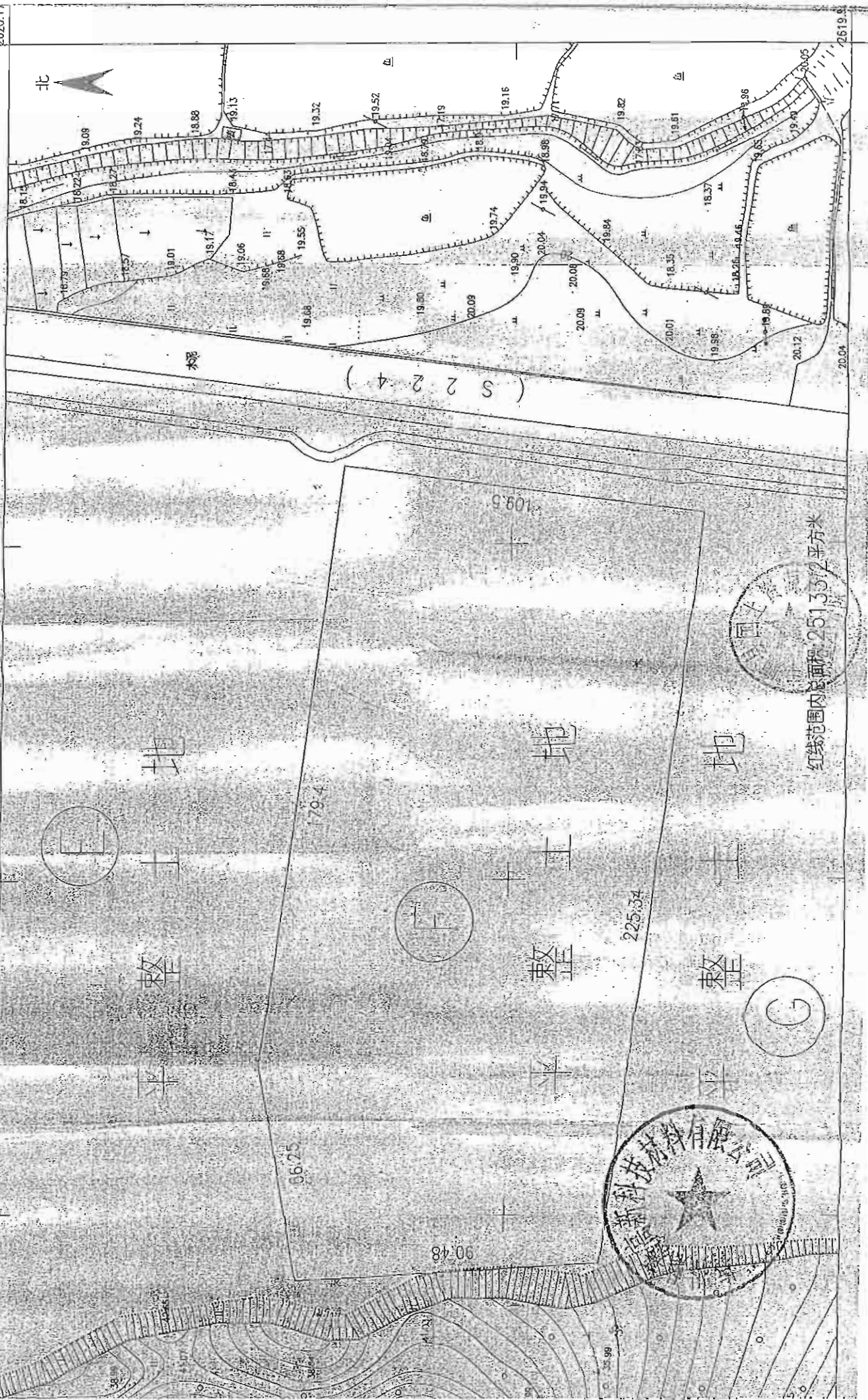
2017年8月24日 不动产首次登记 面积 5143.32 平方米



登 记 机 关

证书监制机关



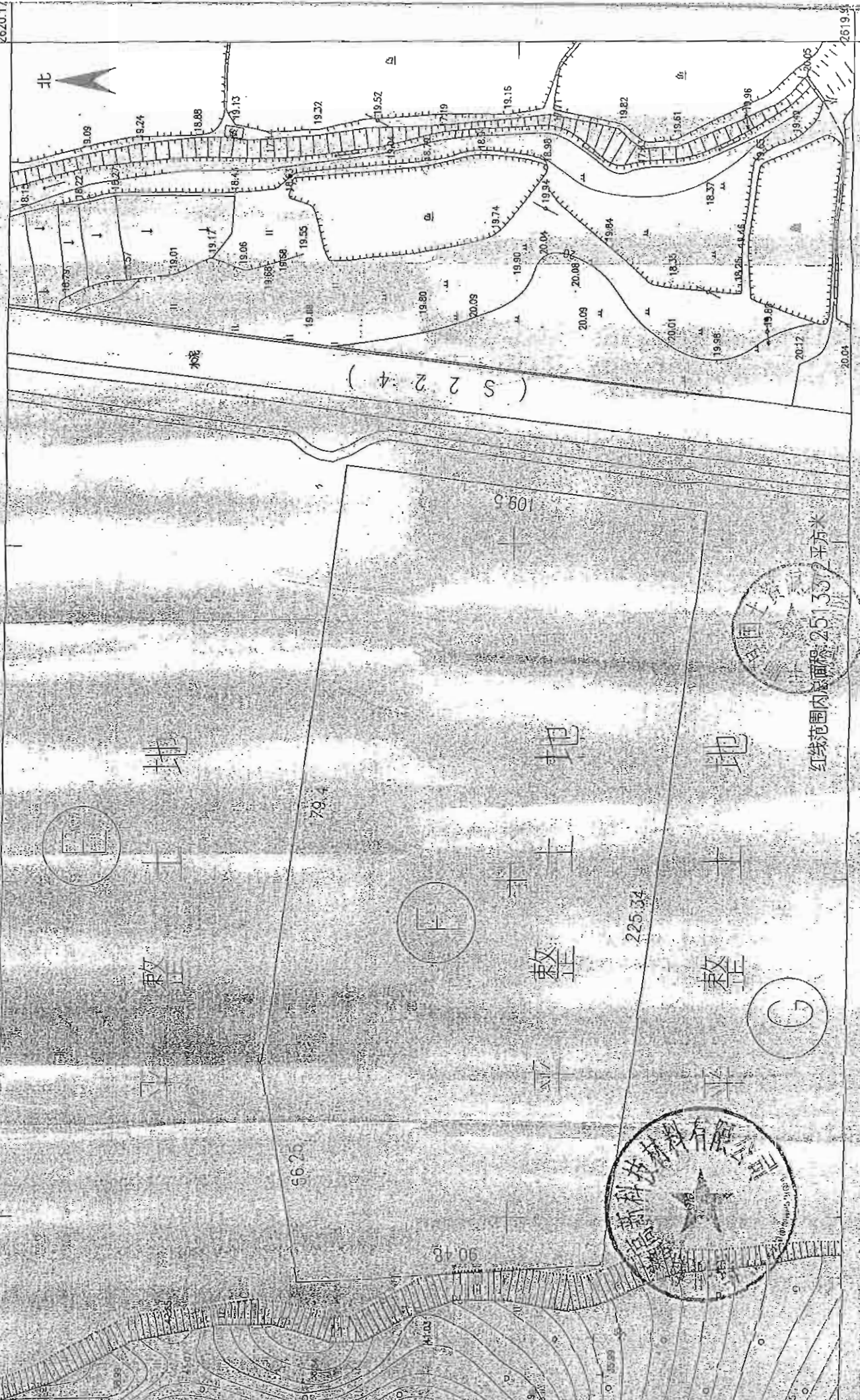


2619.9 - 413.4

DX201407

413.83

2620.17



(S 2 2.4)

红线范围内总面积: 25133.2 平方米



委托方承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因广东鼎新高新科技股份有限公司拟收购梅州鼎新高新科技材料有限公司 100%股权，特委托中联资产评估集团有限公司对该事宜涉及的梅州鼎新高新科技材料有限公司申报的截至评估基准日的全部资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

广东鼎新高新科技股份有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字）：

二〇一八年三月十日

被评估单位承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因广东鼎新高新科技股份有限公司拟收购梅州鼎新高新科技材料有限公司 100% 股权，特委托中联资产评估集团有限公司对该事宜涉及的梅州鼎新高新科技材料有限公司申报的截至评估基准日的全部资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

梅州鼎新高新科技材料有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字）：

二〇一八年三月十日

资产评估师承诺函

广东鼎新高新科技股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就广东鼎新高新科技股份有限公司拟收购梅州鼎新高新科技材料有限公司 100%股权之经济行为，对梅州鼎新高新科技材料有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2018 年 3 月 14 日

北京市财政局

2018-0002 号

变更备案公告

中联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中联资产评估集团有限公司股东由胡智（注册资产评估师证书编号：11001378）、沈琦（注册资产评估师证书编号：11000084）、范树奎（注册资产评估师证书编号：11000676）、高忻（注册资产评估师证书编号：11000088）、苏诚（注册资产评估师证书编号：11000089）、刘伟（注册资产评估师证书编号：11000090）、王生龙（注册资产评估师证书编号：11000086）、丁海清【非注册资产评估师（股东）培

训证书编号：G09097】、翟红梅（注册资产评估师证书编号：11090063），变更为胡智（注册资产评估师证书编号：11001378）、沈琦（注册资产评估师证书编号：11000084）、范树奎（注册资产评估师证书编号：11000676）、高忻（注册资产评估师证书编号：11000088）、刘伟（注册资产评估师证书编号：11000090）、韩荣（注册资产评估师证书编号：11030017）、刘松（注册资产评估师证书编号：21000043）、邓艳芳（注册资产评估师证书编号：11070041）、鲁杰钢（注册资产评估师证书编号：11090056）、吴晓光（注册资产评估师证书编号：11140101）、王生龙（注册资产评估师证书编号：11000086）、丁海清【非注册资产评估师（股东）培训证书编号：G09097】、翟红梅（注册资产评估师证书编号：11090063）、中联财联网科技有限公司。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，中联资产评估集团有限公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。





营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110000100026822A

名称 中联资产评估集团有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室
法定代表人 胡智
注册资本 5000万元
成立日期 1997年06月26日
营业期限 2000年04月26日至 2030年04月25日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;证券、期货相关评估业务。(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016 年 04 月 29 日

合同编号：

资产评估委托合同

项目名称：广东鼎新高新科技股份有限公司拟收购

梅州鼎新高新科技材料有限公司 100%股权项目

委托人：广东鼎新高新科技股份有限公司

受托人：中联资产评估集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》、财政部《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定,为明确资产评估相关当事人所各自承担的责任和义务,经各方协商同意签订本《资产评估委托合同》。

签约方:

委托人:广东鼎新高新科技股份有限公司(以下称鼎新高科)

住所:惠州市仲恺高新区潼湖镇三和西大道东侧厂房

联系人:方辉

联系电话:13691797116

受托人:中联资产评估集团有限公司

住所:北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4

联系人:余衍飞

联系电话13922810282

一、评估目的

根据《经济行为批准文件》,广东鼎新高新科技股份有限公司拟收购梅州鼎新高新科技材料有限公司100%股权,为此需进行资产评估,为广东鼎新高新科技股份有限公司相关经济行为提供价值参考。

二、委托评估对象和评估范围

评估对象:委托人委托的评估对象为企业价值。

评估范围:双方商定,委托的评估对象涉及的评估范围如下:
经审计后的梅州鼎新高新科技材料有限公司全部资产及负债。

三、评估基准日

2017年12月31日。

四、资产评估报告使用范围

1、资产评估报告使用人：委托人，除此不存在其他资产评估报告使用人。

2、资产评估报告使用用途：股权收购

3、评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

4、资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5、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目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人依法不承担责任。

6、委托人应当在资产评估报告中载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

7、未经委托人书面许可，受托人不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

8、未征得受托人同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、资产评估报告提交期限和方式

资产评估报告出具日期：受托人完成外勤工作，且委托人和其他相关当事人提供了真实、准确、完整的法律权属、财务信息及其他评估资料后【】日内。

资产评估报告文本格式：中文。

资产评估报告提交方式：邮寄或送达。

六、权利和义务

（一）委托人的权利和义务：

1、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，依法使用资产评估报告是委托人和资产评估其他相关当事人的责任。

2、委托人和资产评估其他相关当事人应当及时提供资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料，包括不限于经济行为文件、产权证明文件、评估申报清单、历史财务信息、预测性财务信息、涉及评估对象和评估范围权利与义务的相关合同及其他重要资料等，并以签字、盖章或者法律允许的其他方式确认其真实性、完整性、合法性。

3、委托人应当为受托人执行资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

4、委托人应当负责受托人为获取评估资料、了解评估对象、关注法律权属开展现场工作时与其他相关当事人之间的工作协调，包括：清查盘点、资料提供、人员配合、现场核查、尽职访谈、答复问题等。

5、委托人可以要求受托人对资产评估报告相关内容进行解释，以及对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

（二）受托方的权利和义务：

1、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2、对委托人和其他相关当事人拒绝提供或者不如实提供开展

资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、对委托人及相关当事人内部资料、商业秘密、估值结果及约定的保密事项保守秘密。

4、委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同。

5、受委托人要求对资产评估报告相关内容进行解释，并对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

七、评估服务费及支付方式

（一）按国家有关资产评估收费与支付的管理办法，经双方协商一致，委托人同意向受托人支付本《资产评估委托合同》项下评估服务费，共计人民币 65000 元，该等费用包含增值税。

为开展本次评估业务涉及的受托人差旅费、杂费等，计人民币【】万元，由委托方承担。

（二）支付方式：

1、委托人鼎新高科须在本合同签署后 5 个工作日内，向受托人支付评估服务费 50%，计人民币 32500 元；

2、委托人在收到资产评估报告后 5 个工作日内，向受托人支付评估服务费 50%，计人民币 32500 元。

（三）出现下列情况，委托人应根据实际情况增加付给受托人评估服务费，增加的数额由甲乙双方协商确定并签署补充协议：

1、评估过程中，因评估方案发生变化，使委托评估资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成工作量明显增加的；

2、委托人提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成评估

作业返工;

3、评估基准日变更,评估机构需再次进入现场进行调整并重新出具报告的。

(四)委托人应将本合同项下资产评估费支付至受托方指定账户:

账 户 名 称: 中联资产评估集团有限公司

开户行名称: 工行北京西便门支行

银 行 账 号: 0200219819200024432

开户行行号: 102100021981

八、违约责任

1、委托人拒绝或未按期向受托人支付评估业务费,受托人有权停止工作或不向委托人提供评估报告。

2、委托人未同受托人协商而擅自变更或解除已签订的约定书,不得索要已支付给受托人的款项。

3、受托人未同委托人协商擅自变更或解除已签订的约定书,应全额返回委托人已支付的评估费用。

4、委托人和其他相关当事人未及时向受托人提供资产评估所需的文件、资料,或违反保证资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料真实性、完整性、合法性承诺,因此产生的不良后果由委托人和其他相关当事人负责,受托人不承担责任。

5、委托人不能在约定时间内及时足额支付受托人评估业务费,每日按滞付金额的 0.5%计付违约金。

6、受托人不能在约定时间内交付符合资产评估准则的《资产评估报告书》,每日按已付金额的 0.5%计付违约金。

九、其它事项

1、本约定书经双方协商一致可以中止或解除。

2、因委托人或者其他相关当事人原因导致评估程序所受限制对评估结论构成重大影响时，受托人可以中止履行本合同；如相关限制无法排除时，受托人有权解除资产评估委托合同，委托人应根据受托人已完成的资产评估工作量向受托人支付评估费用。

3、委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同未尽事宜由各方协商，协商达成一致后以书面形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由各方协商解决。

6、如各方发生争议，协商解决；协商不成的，提交北京仲裁委员会根据当时有效的仲裁规则进行裁决，该仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

7、本合同经双方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

8、本《资产评估委托合同》正本一式 4 份，各方各执 2 份，具有同等法律效力。

(本页无正文,广东鼎新高新科技股份有限公司和中联资产评估集团有限公司之《资产评估委托合同》签字页)

委托人:广东鼎新高新科技股份有限公司(盖章)

委托人法定代表人或授权代表签字: 廖春宏

受托人:中联资产评估集团有限公司(盖章)

受托人法定代表人或授权代表签字: 张明

签约于:二零 年 月 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：余衍飞

性别：男

登记编号：42000231

单位名称：中联资产评估集团有限
公司

初次登记时间：2001-06-18

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：余衍飞

本人印鉴：
资产评估师
余衍飞
42000231

打印时间：2016年12月26日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

李爱俭

姓名：李爱俭

性别：女

登记编号：41030197



单位名称：中联资产评估集团有限
公司



初次登记时间：2003-11-24

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：李爱俭

本人印鉴：



打印时间：2016年12月26日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

广东鼎新高新科技股份有限公司拟收购
梅州鼎新高新科技材料有限公司 100% 股权项目

资 产 评 估 说 明

中联评报字[2018]第 144 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年三月十四日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产核实情况说明	3
一、	评估对象与评估范围说明	3
二、	资产核实情况总体说明	5
第四部分	资产基础法评估说明	8
一、	流动资产评估技术说明	8
二、	固定资产评估技术说明	11
三、	在建工程评估技术说明	26
四、	无形资产资产评估技术说明	26
五、	递延所得税资产评估技术说明	44
六、	其他非流动资产评估技术说明	45
七、	负债评估技术说明	45
第五部分	评估结论及其分析	47
一、	评估结论	47
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	48
企业关于进行资产评估有关事项的说明		

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年三月十四日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产核实情况说明

一、 评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象是梅州鼎新高新科技材料有限公司股东全部权益，评估范围是梅州鼎新高新科技材料有限公司申报的截至评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 3,478.09 万元，负债 1,572.66 万元，净资产为 1,905.43 万元。具体包括流动资产 789.12 万元，非流动资产 2,688.97 万元，流动负债 20.66 万元，非流动负债 1,552.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的永京审字（2018）第 148012 号，评估是在企业经过审计后的财务数据基础上进行的。

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）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、其他流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。

纳入评估范围内的实物资产账面值 2,022.71 万元，占评估范围内总资产的 58.16%，均分布于梅州市丰顺县埔寨镇内。主要为固定资产、在建工程，具体情如下：

1、固定资产包括房屋建筑物类和设备类固定资产。

(1) 房屋建筑物共计 5 项，包括厂房 1、厂房 2、厂房 3、办公楼、宿舍楼，厂房均为钢结构、办公楼和宿舍楼为钢筋混凝土结构，建筑面积共计 8,489.60 m²。均位于丰顺县新区生态工业区 1 号 F 块，均为自建取得。截至评估基准日所有房屋均尚未开始使用。已办理不动产权证，明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007636 号	厂房 1	钢结构	2017/3/23	m2	1320
2	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007638 号	厂房 2	钢结构	2017/3/23	m2	1440
3	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007639 号	厂房 3	钢结构	2017/3/23	m2	1320
4	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007629 号	办公楼	钢筋混凝土	2017/3/23	m2	2568.17
5	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007632 号	宿舍楼	钢筋混凝土	2017/3/23	m2	1841.43

(2) 车辆主要为江淮牌多用途货车，型号 HFC1027K2RF，购置于 2016 年 8 月 24 日，至评估基准日能正常使用。

(3) 电子设备共计 14 项，包括复印机、空调、电脑、大班台等办公用设备，陆续购置于 2015 年 4 月至 2017 年 12 月间，电子设备现状均正常使用。

2、在建工程

在建工程主要为土建工程。是企业兴建的厂房 4。该项目于 2015 年 7 月开工，主体工程完工日期 2017 年 3 月 23 日，现已经进入竣工

验收阶段，尚未开始使用。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报纳入评估范围的账面记录的无形资产主要为土地使用权。企业申报评估的范围内的无形资产为 1 宗土地使用权，为工业用地，A01190532 号土地，面积为 25,133.20 平方米，已取得国有土地使用证号丰府国用（2014）第 00000135 号，位于丰顺县新区生态工业区 1 号 F 块，土地权终止日期为 2064 年 1 月 23 日，开发程度五通一平。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的资产范围内无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

上述资产与负债数据摘自经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的永京审字（2018）第 148012 号审计报告，评估是在企业经过审计后的财务数据基础上进行的。除此之外，未引用其他机构报告内容。

二、 资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成固定资产、流动资产和其他资产小组，同时于 2018 年 1 月 18 日至 2018 年 1 月 19 日进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2018年1月中旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

递延所得税资产中，对于2015、2016、2017年度亏损所形成的递延所得税资产，由于企业具体盈利年份尚不明确，故本次评估按递延所得税资产账面值列示。提请报告使用者关注。

（三）资产核实结论

除上述事项外，评估人员在资产核实所知范围内，核实情况表明：

1、非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

2、实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

（二）评估程序

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产状况进行调查核实。
- 3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

（三）评估方法

1、流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收、预付类债权资产及预付款项，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；其他流动资产主要为增值税待抵扣进项税额，以核实无误后账面值作为评估

值。

2、各项流动资产的评估

(1) 货币资金

货币资金账面值为 27,318.74 元，其中现金 9,047.22 元；银行存款 18,271.52 元。

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以核实后账面值确定评估值，现金评估值为 9,047.22 元。

对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对于人民币存款，以核实无误后的账面价值作为评估值。银行存款评估值为 18,271.52 元。

综上，货币资金评估值 27,318.74 元。

(2) 预付账款

预付账款账面余额 2,810.13 元，计提坏账准备 0 元，账面净额 2,810.13 元，主要包括预付电费。评估人员查阅了相关设备采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。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，由于预付账款发生时间在评估基准日附近，预计暂无评估风险损失。

综上，预付账款评估值为 2,810.13 元。

(3) 其他应收款

其他应收款账面余额 8,460,107.71 元，计提款账准备 605,903.44 元，账面净额 7,854,204.27 元。主要为应收罗育光和罗俊福的借款及往来款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位账龄长且难以收回的款项，评估风险坏账损失的可能性为 100%；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性为 20%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险损失的可能性为 60%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险损失的可能性为 80%；发生时间 5 年以上的发生评估风险损失的可能性为 100%。计算过程详见下表：

其他应收账款评估风险损失计算表

项目	金额（元）	评估风险损失率（%）	评估风险损失额（元）
1 年以内（含 1 年）	6,561,340.00	5%	328,067.00
1 - 2 年	1,019,171.00	10%	101,917.10
2 - 3 年	879,596.71	20%	175,919.34

项目	金额(元)	评估风险损失率(%)	评估风险损失额(元)
3-4年		60%	-
4-5年		80%	-
5年以上		100%	-
合计	8,460,107.71		605,903.44

按以上标准,确定评估风险损失共计 605,903.44 元,以其他应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

综上,其他应收账款评估值为 7,854,204.27 元。

(4) 其他流动资产

其他流动资产账面值 6,889.65 元。核算内容主要为企业购买办公设备所取得的增值税待抵扣进项税额。评估人员查阅了采购合同、凭证、增值税发票、纳税申报表、企业账簿等,核实账面记录的正确性及企业未来年度的销售收入可以支持上述进项增值税在规定期限内全部抵扣,故以清查核实后账面值确认评估值。

综上,其他流动资产评估值为 6,889.65 元。

二、固定资产评估技术说明

(一) 房屋建筑物评估技术说明

1、评估范围

房屋建筑物类资产共计 5 项,账面原值 18,368,248.45 元,账面净值 18,004,710.19 元。包括厂房 1、厂房 2、厂房 3、办公楼、宿舍楼,建筑结构均为钢筋混凝土结构,建筑面积共计 8,489.60 m²。

2、评估对象概况

房屋建筑物共计 5 项，包括厂房 1、厂房 2、厂房 3、办公楼、宿舍楼，厂房均为钢结构、办公楼和宿舍楼为钢筋混凝土结构，建筑面积共计 8,489.60 m²。均位于丰顺县新区生态工业区 1 号 F 块，均为自建取得。截至评估基准日所有房屋均尚未开始使用。已办理不动产权证，明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007636 号	厂房 1	钢结构	2017/3/23	m2	1320
2	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007638 号	厂房 2	钢结构	2017/3/23	m2	1440
3	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007639 号	厂房 3	钢结构	2017/3/23	m2	1320
4	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007629 号	办公楼	钢筋混凝土	2017/3/23	m2	2568.17
5	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007632 号	宿舍楼	钢筋混凝土	2017/3/23	m2	1841.43

3、评估程序

（1）由被评估企业将需要参加评估的房屋建筑物项目按评估要求填写评估申报表。

（2）评估人员首先对公司提供的评估申报表进行检查，凡不符合填写要求的请公司有关人员补齐填全。

评估人员按公司提供的符合要求的评估申报表由公司主管人员陪同进行现场实地查勘。评估人员在现场对房屋建筑物的结构形式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修情况进行逐项详细的记录，并向有关人员深入了解房屋建筑的基础情况。

（3）根据评估依据、评估资料，评估人员进行测算、确定委估资产在评估基准日的公允价值。

（4）撰写评估技术说明。

4、房屋建筑物的评估方法

（1）重置成本法

对于用于办公和生产的房屋，该类房产由于位置的原因难以获得稳定的租金，同时该类房地产市场交易案例难以选取，结合资产权利人的经营现状，采用重置成本法评估能够反映该类房产的真实价值，故采用重置成本法进行评估。

重置成本法是拟取估价对象在估价时点的全新重置价格或重建价格，扣除自然和使用中各种损耗，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下：

评估值 = 重置价值 × 成新率

A、重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成，为不含增值税价。

a、建安造价的确定

评估人员通过参考政府公布的同类型房屋建安工程造价，根据委托房屋建筑物的建筑工程资料、现场查勘资料和《广东省建设工程计价依据》（2010）、《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2010）和《关于发布丰顺县城区二〇一七第四季度建筑工程人工材料综合价格的通知》（丰住建〔2018〕4号），及材料、人工市场价进行调整计算。其中对营改增后含增值税的建安工程造价为不含增值税的建安工程造价×1.11。评估采用的为不含增值税的建安造价。。

b、前期及其他费用的确定

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安造价外的其它费用两个部分。除建设单位投入的费用外，其他按 6% 的增值税率进行抵扣。

c、资金成本的确定

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，工期按建设正常合理周期计算，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) × 合理工期 × 贷款利息 × 50%

B、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

5、评估结果及评估增减值原因的分析

(1) 评估结果

被评估单位：梅州鼎新高新技术材料有限公司

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	18,368,248.45	18,004,710.19	19,614,420.00	19,222,132.00	6.78	6.76
固定资产-房屋建筑物	18,368,248.45	18,004,710.19	19,614,420.00	19,222,132.00	6.78	6.76

评估情况详见“固定资产评估汇总表”、“房屋建筑物评估明细表”。

(2) 评估值增减原因的分析

房屋建筑物评估增值 1,217,421.81 元，增值率 6.76%。增值主要原因是房屋建筑物的相关建筑材料如钢材等价格上涨及建筑工程人工成本上涨。

6、典型案例

案例一：厂房1（房屋建筑物评估明细表第1项）

1）概况

该厂房位于丰顺县新区生态工业区 1 号 F 块，建成于 2017 年 3 月，建筑结构为钢结构，建筑层数为 1 层，账面原值为 2,017,245.51 元，账面净值为 1,977,320.86 元。该建筑物呈规则长方形，建筑物层高约 6 米，建筑面积 1320 m²。外墙为下部 1.2 米左右为墙面砌砖墙，以上为封彩板墙；室内地面为混合砂浆砼结构；玻璃窗为铝合金推拉窗和铝合金固定窗。经现场勘查，所有设施均能够满足使用要求，现场勘查无不均匀沉降现象，装修漆面无脱落，门窗无扭曲变形，给排水及供配电可正常使用，截至评估基准日该厂房尚未开始正式使用。

2）重置全价计算

①建筑安装工程造价

建筑安装工程造价包括土建（装饰）工程、安装工程的总价，建安工程造价通过参考政府公布的同类型房屋建安工程造价，根据委估房屋建筑物的建筑工程资料、现场查勘资料和《广东省建设工程费用定额》、《广东省建设工程计价办法》和《关于发布丰顺县城区二〇一七第四季度建筑工程人工材料综合价格的通知》，及材料、人工市

场价进行调整计算。其中含增值税的建安工程造价为不含增值税的建安工程造价 $\times 1.11$ 。评估采用的为不含增值税的建安造价。详见下表:

建安工程造价计算表

单位: 人民币元

费用名称		计算公式	费率(%)	金额
分部分项工程费		清单工程量 $\times$ 综合单价		1,809,878.00
其中	1.人工费	人工消耗量 $\times$ 人工单价		298,365.00
	2.材料费	材料消耗量 $\times$ 材料单价		1,354,021.00
	3.机械费	机械消耗量 $\times$ 机械单价		63,933.00
	4.管理费	(1+3) $\times$ 费率	11	39,853.00
	5.利润	人工费 $\times 18\%$	18	53,706.00
措施项目费				180,807.00
其中	安全文明施工费	(一) $\times$ 费率	6.79	122,891.00
	其他措施项目费	(一) $\times$ 费率	3.2	57,916.00
其他项目费				41,628.00
其中	1.材料检验试验费	(一) $\times$ 费率	0.3	5,430.00
	2.预算包干费		2	36,198.00
工程造价		一+二+三		2,032,313.00
增值税		四 $\times$ 增值税税率	11	223,554.43
工程造价合计(含增值税价)		四+五		2,255,867.00
工程造价合计(不含增值税价)		六-五		2,032,312.57

该工程建安总造价含增值税为2,255,867.00元,不含增值税计价
为2,032,312.57元。

②前期及其他费用

按照国家及广东省的有关文件和规定进行计算。计算得出前期及其他费用,详见下表:

前期及其他费用计算表

单位: 人民币元

序号	费用名称	取费基数	费率(含税)	费率(不含税)	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.50%	1.50%	财建[2002]394号

2	勘察费设计费	建安工程造价	3.37%	3.18%	计价格[2002]10 号
3	工程建设监理费	建安工程造价	2.50%	2.36%	发改价格[2007]670 号
4	招标代理服务费	建安工程造价	0.70%	0.66%	计价格[2002]1980 号
5	环境评价费	建安工程造价	0.34%	0.32%	计价格[2002]125 号
	合计		8.41%	8.02%	

前期及其他费用（含税）= 189,718.43 元

前期及其他费用（不含税）= 180,920.55 元

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，工期按企业建设实际正常合理周期2年计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×合理工期×贷款利息
×50%

资金成本计算表

单位：人民币元

建安工程造价合计（含增值税）	2,255,867.00
前期及其他费用（含税）	189,718.43
建设年限	2.00
利率	4.75%
资金成本	116,165.31

重置全价（不含税）=建安造价（含税）+前期及其他费用（含税）
+资金成本-增值税

=2,255,867.00+189,718.43+116,165.31-232,352.31

= 2,329,400.00 元（取整）

3）成新率的确定

该建筑物于2017年3月竣工截至评估基准日尚未开始使用，已历时0.78年，建筑物尚可使用年限参考建筑物经济寿命，并实地勘察该建筑物维护情况，所有设施均能够满足使用要求，现场勘查无不均匀沉降现象，装修漆面无脱落，门窗无扭曲变形，给排水及供配电可正常使用，确定尚可使用年限为46.09年。

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

$$=46.09/(0.78+46.09) \times 100\%$$

$$=98\% \text{（取整）}$$

4) 评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 成新率

$$= 2,329,400.00 \times 98\%$$

$$= 2,282,812.00 \text{（元）}$$

（二）设备类资产评估技术说明

1、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为被评估企业申报的全部车辆和电子设备，评估基准日的账面值情况如下：

设备类资产账面值

科目名称	账面值（元）	
	原值	净值
设备类资产合计	177,097.02	153,982.58
车辆	69,252.99	47,322.88
电子设备	107,844.03	106,659.70

2、主要设备类资产概况

被评估企业本次申报纳入固定资产核算的设备类资产包括车辆和

电子设备。

(1) 车辆主要为江淮牌多用途货车，型号 HFC1027K2RF，购置于2016年8月24日，至评估基准日能正常使用。

(2) 电子设备共计14项，包括复印机、空调、电脑、大班台等办公用设备，陆续购置于2015年4月至2017年12月间，电子设备现状均正常使用。

3、评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。被评估单位为增值税一般纳税人，设备的购置价采用不含税价。

评估值=重置全价×成新率

(1) 运输设备

1) 重置全价的确定

运输车辆重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照费等

A、购置价：根据车辆市场信息及《中国汽车网》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时采取相类似、同排量车辆不含税价格作为评估车辆购置价。

B、车辆购置税：根据国务院令第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定：纳税人购买自用车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，该“纳税人购买自用车辆的计税价格不包括增值税税款”。故：

购置附加税 = 不含税购置价 $\times$ 10%。

C、新车上户牌照费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

2) 成新率的确定

对于上路运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号文《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法成新率，即：

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

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

成新率 = Min (使用年限成新率，行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

(2) 电子设备

1) 设备购置价的确定

根据当地市场信息及网络等近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备价格，同时，按最新增值税政策，扣除可抵扣增值税额。评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场不含税购置价确定。

2) 成新率的确定

本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

3) 评估值的确定

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

4、评估结论

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果详见下表：

设备类资产评估结果汇总表

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	177,097.02	153,982.58	166,700.00	159,597.00	-5.87	3.65
固定资产-车辆	69,252.99	47,322.88	60,300.00	53,667.00	-12.93	13.41
固定资产-电子设备	107,844.03	106,659.70	106,400.00	105,930.00	-1.34	-0.68

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

5、评估结果增减值原因分析

(1) 车辆评估原值减值的主要原因：主要是市场价格下降，造成车辆评估原值减值，净值增值主要是因为企业车辆会计折旧年限低于经济使用年限所致。

(2) 电子设备评估减值的主要原因：电子类产品更新速度较快，市价降低所致。

6、设备评估案例

案例一：江淮牌多用途货车(固定资产-车辆评估明细表第1项)

(1) 车辆概况

车辆名称：多用途货车 牌照号码：粤MH1238
规格型号：HFC1027K2RF 生产厂家：安徽江淮
购置及启用时间：2016年8月
账面原值：69,252.99元 账面净值：47,322.88元
主要性能及技术参数：
车辆名称：多用途货车 车辆类型：货车
轴距：3025 mm 最高车速：120(km/h)
外形尺寸：5030,5060,5125,5085,5165×1720×1735(mm)
货箱尺寸：1380×1450×475(mm)
总质量（kg）：2485 发动机型号：4D25U
排量(ml)：2433 油耗(L/100Km)：7.9

（2）重置全价的确定

车辆重置全价由不含税购置价、车辆购置税、新车注册上牌等其他费用三部分组成。

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车注册上牌费用

1) 经查询网上车市信息及向汽车销售部咨询，该车现含税销售价格为64,000.00元。

不含税销售价=含税销售价÷1.17

=54,701.00（元）

2) 车辆购置税：按主管部门规定，为不含税价格的10%，即

车辆购置税 = 64,000.00÷1.17×10%

= 5,470.00元

3) 牌照及其他费: 经调查, 丰顺县该类型新车注册上牌其他费用为125元。

4) 重置全价

重置全价 = 不含税购置价 + 车辆购置税 + 新车注册上牌费用

$$= 54,701.00 + 5,470.00 + 125.00$$

$$= 60,300.00 \text{ 元 (取整)}$$

(3) 成新率的确定

运输车辆的成新率, 根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)的有关规定, 按以下方法分别确定使用年限成新率和行驶里程成新率, 即:

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

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

并按孰低原则确定其理论成新率。同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定, 若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大, 则进行适当的调整, 若两者结果相当, 则不进行调整。

1) 使用年限成新率

根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)的有关规定, 微型载货汽车使用12年, 故以12年作为该车的经济使用年限, 该车辆于2016年8月购置并启用, 至评估基准日已使用1.35年, 使用正常。

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

$$= (1 - 1.35 \div 12) \times 100\%$$

$$= 89\%$$

2) 里程成新率

根据上述相关文件规定，其规定行驶里程为500000公里，该车已行驶13,269.00公里。

$$\text{里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$= (1 - 13,269.00 \div 500,000.00) \times 100\%$$

$$= 97\%$$

3) 理论成新率的确定

按孰低原则确定理论成新率，故

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

$$= \text{Min}(89\%, 97\%)$$

$$= 89\%$$

4) 现场勘察情况

经现场勘察：气缸压力符合规定值，功率符合设计要求，运行平稳无异响，变速杆无明显抖动，换档容易，无掉档现象，齿轮无不正常磨损，壳体无裂纹，无渗油现象，车体无扭曲变形、裂纹、钢板吊耳联接牢固，钢板弹簧无变形，门窗玻璃完好、座椅完整，制动系统和电器仪表工作正常，轮胎和车内饰正常磨损。根据现场勘察情况，车辆维护保养状况一般，取技术成新率89%。综合确定该车辆的成新率为89%。

5) 评估值的确定

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

$$= 60,300.00 \times 89\%$$

$$= 53,667.00 \text{ 元}$$

案例二：复印机(电子设备评估明细表序号 1)

(1) 设备概述

设备名称：多功能打印机一体机

规格型号：HP M1136

生产厂家：惠普

购置日期：2015 年 4 月

启用日期：2015 年 4 月

账面原值：1,650.00 元

账面净值：465.67 元

主要技术性能参数：

处理器：400MHz

内存：8MB

接口类型：USB2.0

产品尺寸：250×265×415mm

产品重量：7kg

黑白打印速度：18ppm

打印分辨率：600×600dpi

复印速度：18cpm

复印分辨率：300×300dpi

扫描速度：6ppm

光学分辨率：1200×1200dpi

(2) 重置全价的确定

经向销售商询价和网上价格参考，该多功能打印机一体机基准日市场单台售价(含税)为 1,199.00 元，包运输安装。故不含税重置全价为 $1,199.00 \div 1.17 = 1,000.00$ 元（取整）。

(3) 成新率确定

该设备 2015 年 4 月投入使用至评估基准日已使用 2.67 年。评估人员现场勘查,该设备功能完好,保养维护良好,确定尚可使用年限为 3 年,则:

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 3 / (2.67 + 3) \times 100\% = 53\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(4) 评估价值计算

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 1,000.00 \times 53\% \\ &= 530.00 (\text{元})\end{aligned}$$

三、在建工程评估技术说明

在建工程主要为土建工程。是企业兴建的厂房4。评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证,实际支付情况与账面相符。本次对于在建工程中厂房4项目工程,按经核实后剔除财务费用的账面建安成本考虑一定的钢材、人工费、机械使用费等上涨因素调整建安成本,再加上根据合理工期重新计算的资金成本作为评估值。

在建工程账面价值2,068,445.13元,评估值2,187,571.46元,评估增值119,126.33元,增值率5.76%。增值主要原因是厂房的相关建造材料如钢材等价格上涨及建筑工程人工成本上涨。

四、无形资产资产评估技术说明

(一) 无形资产—土地使用权

1、评估范围

梅州鼎新高新科技材料有限公司的土地使用权原始入账价值为 3,922,685.00 元，账面价值为 3,621,945.74 元，1 宗土地使用权，为工业用地，A01190532 号土地，面积为 25,133.20 平方米，已取得国有土地使用证号丰府国用（2014）第 00000135 号，位于丰顺县新区生态工业 1 号 F 块，土地权终止日期为 2064 年 1 月 23 日，开发程度五通一平。

2、土地基本状况

（1）土地登记状况和权利状况

委估宗地所有权属于国家所有，宗地的土地使用权属于梅州鼎新高新科技材料有限公司，已取得国有土地使用权证，证载权利人为梅州鼎新高新科技材料有限公司，评估对象权属明确。

3、土地利用状况

待估宗地用途为工业用地，开发程度均为五通一平（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整）。该宗地内建筑物情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007636 号	厂房 1	钢结构	2017/3/23	m2	1320
2	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007638 号	厂房 2	钢结构	2017/3/23	m2	1440
3	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007639 号	厂房 3	钢结构	2017/3/23	m2	1320
4	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007629 号	办公楼	钢筋混凝土	2017/3/23	m2	2568.17
5	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007632 号	宿舍楼	钢筋混凝土	2017/3/23	m2	1841.43
6	无	厂房 4	钢结构	2017/3/23	m2	1320

4、地价定义

根据委托方提供的资料及现场查勘，评估对象土地登记用途、评估设定用途、评估设定年限、评估对象实际开发程度、评估设定开发程度、设定容积率等详见下表：

评估对象地价定义一览表

序号	宗地名称	评估基准日的实际用途 (规划用途)	评估设定的用途	土地使用 权性质	评估设定 年限	估价期日实 际开发程度	评估设定的 开发程度	规划容 积率	设定容 积率
1	A01190532 号 土地	工业用地	工业用地	出让	46.09	红线外“五 通”，红线内场 地平整	红线外“五 通”，红线内 场地平整	1	1

5、地价影响因素分析

(1) 一般因素

1) 城市资源状况

①地理位置

丰顺县隶属广东省梅州市，位于广东省东部，梅州市南端，东毗潮州，南邻揭阳，西连梅州市五华县、兴宁市，北接梅州市梅江区、梅县区、大埔县，是全国地热资源丰富的县份，素有“九汤十八礲”之称，是著名的温泉之城、华侨之乡。地理坐标为东经 115°30′~116°41′，北纬 23°24′~24°13′。县中心位于北纬 23°78′，东经东经 116°18′，是梅州市和赣南、闽西地区通往潮汕沿海的必经之地。县城西距广州 475 公里，北距梅州 111 公里，南距汕头 70 公里，东距揭阳海关 31 公里。

全县水陆交通便利，客货运输便捷，广梅汕铁路、梅汕高速公路和国道 206 线贯穿南北，县城南端有火车货运站、客运站。距丰顺最近的机场为揭阳国际机场（距丰顺 44 公里）。省道 224 及韩江水流横贯东西。

埔寨镇位于梅州市丰顺县最南端，地处“两市两区两县”交界处，东南面与揭阳市蓝城区的龙尾镇、揭东区的玉湖镇相邻，西与揭西县的五经富镇及本县的八乡山镇接壤，北与本县的汤南镇、汤西镇交界。埔寨镇历史悠久、文化底蕴深厚，是华侨之乡、文化艺术之乡和革命老区，这里有国家非物质文化遗产——“埔寨火龙”和省级非物质文化遗产——“埔寨纸花”。

②民族、人口、语言

全县总人口 70.69 万，其中畬族 360 多人，其余为汉族，常住人口 48.53 万人。居民主要操客家话和潮州话。旅外侨胞和港、澳、台同胞达 50 万人，主要分布在东南亚各国，尤以泰国为多，是著名的华侨之乡。

埔寨镇行政区辖埔南、埔北、塔下、茅园、万安、横坑、学枫、采芝、埔西 9 个村委会和埔龙居委会，46 个村民小组。2015 年年底全镇户籍人口 46428 人。

③区域面积

埔寨镇总面积 97.70 平方千米，耕地面积 1444.3 公顷，其中：水田 913 公顷，旱地 472 公顷，人均耕地 0.03 公顷，山地面积 4941 公顷，人均山地 0.12 公顷，镇政府设在国道 235 线旁。

④自然环境

埔寨镇内溪流纵横交错，四周群山环抱，属亚热带季风气候，全年气候暖和，日照充足。温泉和矿产资源丰富，主要有铜矿、铁矿、锡矿、稀土矿、高岭土、花岗石、石墨等都具有较高的开采价值。

2) 农业状况

埔寨镇在抓好传统农业，稳定粮食生产的同时，着力发展精致高效的特色农业，着眼生态资源的开发利用和农副产品的加工升值，积极引导农民、龙头企业扩大主导产业种养规模，以埔寨特有的火龙果基地、青枣基地、三棱榄基地为抓手，带动镇内农业增产、农民增收。

3) 工业状况

埔寨镇作为广州海珠（丰顺）产业转移工业园的所在地，借“广东梅兴华丰产业集聚带”发展之势，主动适应和融入经济发展新常态，坚守“两条底线”，着力建设宜居城乡，全力推动埔寨镇经济绿色崛起。首期供出的成块可利用土地已交付使用，招商引资企业丰顺蓝科尔电子有限公司、丰顺中燃气项目、旺兴达数码、汇威高新技术产业、梅州鼎新高新技术材料、培英电声六家企业已陆续进园施工建设。同时园区储备土地正有序的大量征收中，园区扩能增效、经济竞争力已逐步显现。

(2) 区域因素

1) 区域、交通概况

埔寨镇位于梅州市丰顺县最南端，距离县城 13 千米，东南面与揭东县的龙尾镇、玉湖镇相邻，西与揭西县的五经富镇、大洋镇及本县的八乡镇接壤，北与本县的汤南镇、汤西镇交界。埔寨镇位于“两市三县”的交界处，距 206 国道线 13 千米，省道 S224 线纵贯全镇，全镇各个行政村实现“村村通公路”。

2) 基础设施条件

在经济持续发展的同时埔寨镇还大力改善民生，逐步完善基础设施，促进社会和谐，全力助推埔寨镇振兴发展。一是道路基础设施明显改善，国道 235 线埔寨穿城道升级改造工程全面完成，同时同步铺设排水渠、人行道及架设路灯、绿化等附属工程，埔寨正以崭新的面貌呈现在世人面前。二是不断完善交通管网，万安大桥、茅园新村大桥改建竣工通车，横坑至三友联合学校大桥改建工程全面动工。三是加强水利基础设施建设，全面启动龙车溪（茅园段）山洪沟防洪治理项目工程，重点做好征地拆迁、补偿款发放及道路施工、排水设施铺设等工作，至目前首期主要工程已全面竣工。四是完善文体设施，满足群众日益增长的文化需求，提高群众幸福指数，重建埔寨文体活动中心，至年底，大楼基础及主体框架已浇筑完成，工程建设正有序推进。五是不断完善园区配套公共服务设施，积极完善埔寨中心卫生院配套新区急救、综合服务能力工作；同时，扎实做好埔南村连葡萄塘大排山公益性公墓规划，土地调规及立项报批手续，妥善解决园区规划范围内的坟墓迁移安置及遗体火化后骨灰安放问题，致力推动园区扩能增效工作。

3) 环境状况

埔寨镇内溪流纵横交错，四周群山环抱，属亚热带季风气候，全年气候暖和，日照充足。温泉和矿产资源丰富，主要有铜矿、铁矿、锡矿、稀土矿、高岭土、花岗石、石墨等都具有较高的开采价值。

4) 地质条件

区域内地势平坦，地质坚实，地基承载力可基本满足建设需要。

5) 产业集聚状况

该区域为埔寨镇生态工业区，区域周边产业集聚程度较高。

(3) 个别因素

1) 宗地微观区位：评估对象位于丰顺县新区生态工业区 1 号 F 块，东临省道 S224；西临山林，其余两面临其它企业外墙，交通便利程度一般。

2) 宗地形状：较规则，有利于企业布局。

3) 宗地面积：评估对象土地面积 25,133.20m²，能够满足生产、交通及企业布局需要。

4) 宗地内基础设施条件

供电：市电业局供电，能满足区域内的生产、生活所用；供水：市政供水，能满足区域用水需要；排水：通过城市地下管道排水，以雨污分排式通过市政地下管网排水；电讯：与市政通讯网相联，有通讯保证；通有线电视。

5) 地质条件：评估对象内部地势平坦，地质坚实，地基承载力可基本满足建设需要。

6) 城市规划要求：评估对象规划用途为工业用途。

(4) 估价原则

土地评估除了应遵循合法、独立、客观、公正的工作原则外，同时还应在估价过程中把握适用的经济原则，根据估价目的选用适宜的估价方法。在本次评估过程中，根据地价评估的技术规程及待估宗地的具体情况，主要遵循以下原则：

1) 合法性原则

土地使用权评估应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

2) 替代原则

根据市场运行规律，在正常的市场条件下，具有相似的土地条件和使用价值的土地，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格。即有两个以上互有代替性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互比较之后才决定的。地价也同样遵循替代规律，本报告采用基准地价系数修正法测算地价即是依据替代原则。基准地价系数修正法是在基准地价的基础上通过待估宗地条件与区域内平均条件的比较，对基准地价进行系数修正，评估出待估宗地的价格。

3) 最有效使用原则

由于土地具有多样性，不同利用方式能为权利人带来的收益不同，且土地权利人都期望从所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提。

4) 需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（5）评估方法及计算过程

1）估价方法选择

根据《城镇土地估价规程》以及评估对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。当地基准地价基准日为 2014 年 5 月 1 日，距离评估基准日虽然较远，但尚未超过 4 年，仍具有一定的参考价值，且对于日期的差异评估人员通过中国地价信息服务平台公布的指数进行了适当修正，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估；由于当地有同类工业用地土地市场成交案例，故可采用市场比较法。

综上，本次估价对象选用基准地价修正系数法和市场比较法进行评估。

2）评估过程

案例：土地使用权

A、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，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

V_{1b} ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：区域因素及个别因素修正系数

K_j ：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

① 确定待估宗地土地级别及基准地价

待估宗地是位于丰顺县埔寨镇，根据《丰顺县城镇土地定级与基准地价更新工作报告》其中：

梅州市丰顺县埔寨镇工业用地级别基准地价表（基准日 2014 年 5 月 1 日）

单位：元/m²

乡镇名称	级别	级别基准地价	级别范围
埔寨镇	I 级	171	中线以北
	II 级	165	中线以南

基准地价内涵设定工业用地级别基准地价的评估基准期日为 2014 年 5 月 1 日，开发程度为“五通一平”（供水、排水、通电、通路、通讯及宗地红线内场地平整），工业用地设定容积率为 1，土地使用年限为 50 年，为地面地价。

经咨询丰顺县国土资源局地价股，待估宗地位于埔寨镇一级，基准地价为 171 元/m²。即：委估宗地基准地价 = 171 元/m²

② 确定期日修正系数（K1）

丰顺县公告基准地价的基准日为 2014 年 5 月 1 日，本次评估基准日 2017 年 12 月 31 日，虽然距离时间较远，但并未超过 5 年，仍具有一定的参考价值，且对于日期的差异评估人员通过中国地价信息服务平台公布的指数进行了适当修正，因此也可选用基准地价系数修正法进行评估，评估人员再根据中国地价信息服务平台网上公布的汕头地区（由于该平台尚未公布梅州市相关地价指数，故选用粤东周边城市汕头）2014 年第二季度和 2017 年第四季度工业用地地价水平，进行日期修正：

期日修正系数 $K1 = 980/874 = 1.1213$

③ 区域因素及个别因素修正 ($\sum Ki$)

根据丰顺县基准地价更新成果,宗地宗地地价区域因素修正系数表如下:

I 级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素名称	因子		优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	因数说明	有交通型主干道,兼有次干道和支路	有混合型干道,兼有支路	有干道和支路,车辆仅靠干道出入	无干道,仅有一般的支路	无硬化路面
		修正值	0.0510	0.0255	0	-0.0214	-0.0428
	汽车站	因数说明	<100	100-200	200-300	300-400	>400
		修正值	0.0355	0.0178	0	-0.0149	-0.0298
基本公共设施状况	供水	因数说明	水压很稳定,没有断水现象	水压较稳定,断水频率较小	水压稳定,断水频率小	水压稳定性不强,断水现象时有发生	水压不稳定,断水现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0333	0.0166	0	-0.0140	-0.0279
	供电	因数说明	电压很稳定,没有断电现象	电压较稳定,断电频率较小	电压稳定,断电频率小	电压稳定性不强,断电现象时有发生	电压不稳定,断电现象经常发生,且持续时间长
		修正值	0.0305	0.0153	0	-0.0128	-0.0256
	排水状况	因数说明	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水通畅	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象,排水较通畅	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下,既有洪涝和积水现象,且持续时间较长
		修正值	0.0280	0.0140	0	-0.0118	-0.0235
环境状况	水污染	因数说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
		修正值	0.0063	0.0031	0	-0.0026	-0.0053
	噪声污染	因数说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
		修正值	0.0070	0.0035	0	-0.0029	-0.0059
	大气污染	因数说明	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染

因素名称	因子	优	较优	一般	较差	劣
	修正值	0.0100	0.0050	0	-0.0042	-0.0084
规划前景	道路规划	因数说明				
		修正值	0.0233	0.0116	0	-0.0098
	用地规划	因数说明				
		修正值	0.0253	0.0126	0	-0.0106

待估工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素名称	因素名称	因素说明	优劣程度	修正系数
交通条件	道路通达度	有干道和支路, 车辆仅靠干道出入	一般	0
	汽车站	>400	劣	-0.0298
基本公共设施状况	供水	水压很稳定, 没有断水现象	优	0.0333
	供电	电压较稳定, 断电频率较小	较优	0.0153
	排水状况	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象, 排水较通畅	较优	0.0140
环境状况	水污染	基本无污染	较优	0.0031
	噪声污染	基本无污染	较优	0.0035
	大气污染	基本无污染	较优	0.0050
规划前景	道路规划		一般	0
	用地规划		一般	0
合计				0.0444

$$\sum K_i = 0.0444$$

④宗地形状修正 (K2)

工业用地宗地形状修正说明

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标说明	形状规则, 对土地利用极为有利	形状规则, 对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则, 对土地利用有一定影响	形状较差, 对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04-1.02	1.02-1.00	1	1.00-0.98	0.98-0.96

$$K_2 = 1.02$$

⑤容积率修正 (K3)

根据丰顺县城镇土地定级与基准地价更新工作报告中工业用地的容积率一般为 1，不需要对容积率进行修正，因此：

容积率修正系数 $K_3 = 1$

⑥开发程度修正

宗地设定开发程度为“五通一平”，与基准地价设定的开发程度一致，故不需修正。

⑦确定土地使用权年期修正系数（ K_4 ）

待估宗地剩余使用年期为 40.09 年，基准地价内涵土地使用年限为 50 年，故需进行年期修正，即土地使用年期修正系数公式：

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

公式中：

r - 土地还原利率

根据丰顺县城镇土地定级与基准地价更新工作报告的规定，工业用地土地还原利率为 5%。

m - 待估宗地设定使用年限

n - 基准地价设定土地使用年期

经过计算， $K_4 = 0.9799$

$$\begin{aligned} \text{宗地地价} &= \text{基准地价} \times K_1 \times (1 + \sum K_i) \times K_2 \times K_3 \times K_4 \\ &= 171 \times 1.1213 \times (1 + 0.0444) \times 1.02 \times 1 \times 0.9799 \\ &= 200.16 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

2) 市场比较法

市场比较法是指在求取一宗待估评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对

照比较，并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。

市场比较法基本公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例宗地价格} \times [100 / ()] \times [() / 100] \times [100 / ()] \times [100 / ()]$$

式中第一项分子为 100，表示以正常买卖情况或待估宗地地价情况指数为 100 时，要确定比较交易实例发生时的情况指数；第二项分母为 100，表示以买卖当时的价格指数 100 时，要确定估价期日的价格指数；第三项分子为 100，表示以待估宗地的区域因素指数为 100 时，要比较确定比较案例宗地的区域条件指数；第四项分子为 100，表示以待估宗地的个别因素条件指数为 100 时，要比较确定比较实例宗地的个别因素条件指数。

A、估算步骤

- a、收集有与估价对象类似房地产相关的市场交易资料。
- b、比较可比实例与估价对象。
- c、估算比准价格。
- d、确定估价对象的公开市场价值。

B、估算过程

经过评估人员实地调查，并查询近期的土地使用权出让情况，评估人员经过综合分析，选取三宗土地使用权成交案例，案例 A 位于丰顺县新区生态工业区 2 号地塔牌地块南侧 A-1 地块，工业用途，宗地面积 24,677.28 平方米，土地使用年期 50 年，基础设施条件为红线外“五通”，

红线内场地平整，成交价格 556 万元；案例 B 位于丰顺县埔寨镇塔下村 G235 线边（生态工业区 4 号地 E-1、E-2、E-3 块），工业用途，宗地面积 23,988.19 平方米，土地使用年期 50 年，基础设施条件为红线外“五通”，红线内场地平整，成交价格 540 万元；案例 C 位于丰顺县埔寨镇塔下村 G235 线边（生态工业区 4 号地 G 块），工业用途，宗地面积 24,092.11 平方米，土地使用年期 50 年，基础设施条件为红线外“五通”，红线内场地平整，成交价格 543 万元。各宗地出让情况列于下表：

可比实例情况表

比较因素		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格(元/平方米)		待估	225.31	225.11	225.38
位置		丰顺县新区生态工业区 1 号 F 块	丰顺县新区生态工业区 2 号地塔牌地块南侧 A-1 地块	丰顺县埔寨镇塔下村 G235 线边（生态工业区 4 号地 E-1、E-2、E-3 块）	丰顺县埔寨镇塔下村 G235 线边（生态工业区 4 号地 G 块）
交易日期		2017/12/31	2017/2/9	2017/10/31	2017/10/31
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易方式		拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
区域因素	主要交通路线	S224	S224	S224	S224
	距火车站（货运）距离（m）	约 8 公里	约 8 公里	约 8 公里	约 8 公里
	距渡口（货运）距离（m）	>50 公里	>50 公里	>50 公里	>50 公里
	产业集聚度	一般	一般	一般	一般
	工业与原料地配合	一般	一般	一般	一般
	基础设施状况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	环境状况	公共文体设施较少，居民素质一般，治安状况一般	公共文体设施较少，居民素质一般，治安状况一般	公共文体设施较少，居民素质一般，治安状况一般	公共文体设施较少，居民素质一般，治安状况一般
	环境污染状况	噪音、大气污染一般	噪音、大气污染一般	噪音、大气污染一般	噪音、大气污染一般
	规划条件限制	规划用途为工业用地，规划对土地利用强度有适当限制	规划用途为工业用地，规划对土地利用强度有适当限制	规划用途为工业用地，规划对土地利用强度有适当限制	规划用途为工业用地，规划对土地利用强度有适当限制
商业繁华度		商业繁华度较差	商业繁华度较差	商业繁华度较差	商业繁华度较差

比较因素		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
个别因素	临路状况	临次干道	临次干道	临次干道	临次干道
	宗地面积、规模	25133.2 平方米, 规模对利用有利	24677.28 平方米, 规模对利用较有利	23988.19 平方米, 规模对利用较有利	24092.11 平方米, 规模对利用有利
	宗地形状	形状较规则, 对土地利用有利	形状较规则, 对土地利用有利	形状较规则, 对土地利用有利	形状较规则, 对土地利用有利
	地形坡度	平坦	平坦	平坦	平坦
	宗地地势	适中	适中	适中	适中

根据估价对象与比较案例各种因素具体情况, 编制比较因素条件指数表。除土地使用年限外, 其余均以估价对象的因素条件为基础, 相应指数为 100, 将比较案例相应因素条件与估价对象相比较, 确定相应指数。

综合上表待估土地与比较物的差异, 评估人员通打分的方法, 将该差异量化如下表:

比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格(元/平方米)		待估	225.31	225.11	225.38
交易日期		100	99	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
区域因素	主要交通路线	100	100	100	100
	距火车站(货运)距离(m)	100	100	100	100
	距渡口(货运)距离(m)	100	100	100	100
	产业集聚度	100	100	100	100
	工业与原料地配合	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	环境污染状况	100	100	100	100
	规划条件限制	100	100	100	100
	商业繁华度	100	100	100	100
个别因素	临路状况	100	100	100	100
	宗地面积、规模	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	地形坡度	100	100	100	100

	宗地地势	100	100	100	100
--	------	-----	-----	-----	-----

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易时间修正、交易情况、交易方式、土地使用年限修正、土地用途修正、区域因素修正、个别因素修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，列表表示如下：

比较因素修整系数表

比较因素		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格(元/平方米)		待估	225.31	225.11	225.38
交易日期		1.0000	1.0101	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
土地用途		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易方式		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	主要交通路线	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	距火车站(货运)距离(m)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	距渡口(货运)距离(m)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	产业集聚度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	工业与原料地配合	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	环境污染状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	规划条件限制	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	商业繁华度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	临路状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地面积、规模	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地形状	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	地形坡度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地地势	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
未考虑土地使用年限修正比准单价			228.00	225.00	225.00

宗地土地使用年限修正

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的未经年期修正的单位地价，截至评估基准日委估宗地的剩余使用年限为 46.09 年，可比案例的剩余使用年限均为 50 年，需要进行年期修正，年期修正系数为 0.9799，修正后达到估价对象条件时的年期修正后单价，测算结果详见下表：

宗地使用年限修正系数表

比较因素	案例 A	案例 B	案例 C
未考虑土地使用年限修正比准单价比准单价	228.00	225.00	225.00
年期修正	0.9799	0.9799	0.9799
容积率修正	1.00	1.00	1.00
修正后单价	223.00	220.00	220.00

本次评估设定待估宗地容积率为 1, 各比较案例规划容积率均为 1, 故本次评估未对容积率进行修正。

案例修正后的地价计算

本次市场法三个案例修正后单价差异不大, 采用算术平均求取待估宗地地价, 则:

$$\text{待估宗地地面单价} = (223 + 220 + 220) / 3 = 220.00 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

④待估土地使用权在现状条件下评估结果的确定

根据以上评估过程, 不同方法的评估结果参见下表。经评估人员分析, 待估宗地的两种方法评估结果分别从不同侧面反映了评估对象的价格水平, 其中:

基准地价修正法是以政府公布的基准地价为基础, 进行各种修正, 确定土地价格的一种方法。本次选取的基准地价基准日为 2014 年 5 月 1 日, 距离评估基准日虽然较远, 但尚未超过 4 年, 仍具有一定的参考价值, 且对于日期的差异评估人员通过中国地价信息服务平台公布的指数进行了适当修正, 因此可以选用基准地价系数修正法进行评估, 结合评估对象所在区域同类土地市场价格水平, 基准地价修正后的地价基本符合市场价格。

本次评估选取市场比较法, 依据替代原值, 选取具有可比性的三宗土地使用权交易实例, 即将被评估的土地使用权与市场近期已成交的相类似的土地使用权相比较, 考虑评估对象与每个参照物之间土地使用权

价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定待估宗地土地使用权的价值，其评估结果能够比较客观、准确的反应估价对象的市场价值，其可信程度更高。

综上分析，本次评估基准地价法评估结果取权重 0.3，市场比较法评估结果取权重 0.7。

待估土地使用权估价结果确定表

宗地名称	土地总价(元)	土地总价 (万元)	土地单价 (元/平方米)	土地面积	基准地价法		市场比较法	
A0119053 2号土地	5,378,500.00	537.85	214.00	25,133.20	200.16	0.3	220.00	0.7

经估价人员现场勘察和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的土地评估方法，评估得到梅州鼎新高新技术材料有限公司的土地使用权在评估设定用途及开发程度条件下、评估基准日为 2017 年 12 月 31 日的土地使用权价格：

土地总面积：25,133.20 m²

土地单价：214.00 元/m²

土地使用权价格：5,378,500.00 元。

五、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 520,618.61 元，为企业确认的可抵减亏损和计提的坏账准备形成的，评估人员核对了账簿记录、查看了相关原始凭证。其中，对 2015、2016、2017 年度亏损所形成的递延所得税资产，由于企业具体盈利年份尚不明确，故本次评估按递延所得税资产账面值列示。对其他递延所得税资产，以核实后账面值确定评估值。

综上，递延所得税资产评估值 520,618.61 元。

六、其他非流动资产评估技术说明

其他非流动资产账面值 2,520,000.00 元，为预付购买设备款，评估人员核实相关合同账簿、凭证，以核实后的账面值作为评估值。

综上，其他非流动资产评估值 2,520,000.00 元。

七、负债评估技术说明

评估范围内的负债包括流动负债和非流动负债，具体包括应付职工薪酬、应交税费、应付利息和长期借款。本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

1、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 14,500.00 元，为应付工资，通过对企业工资计提文件、发放表、相关凭证的核查，以清查核实后账面值确定为评估值。

应付职工薪酬评估值为 14,500.00 元。

2、应交税费

应交税费账面值为 152,255.07 元，主要为计提的应缴土地使用税和房产税，评估人员核对了相关纳税申报表及凭证，以核实无误的账面值作为评估值。

应交税费评估值为 152,255.07 元。

3、应付利息

应付利息账面值 39,834.66 元,主要为应付丰顺县农村信用合作联社丰城信用社的长期借款利息。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料,核实交易事项的真实性、业务内容、金额、利率等,以核实后的账面值作为评估值。

应付利息评估值为 39,834.66 元。

4、长期借款

长期借款账面值为 15,520,000.00 元,为企业从丰顺县农村信用合作联社丰城信用社取得的贷款。评估人员核对了借款合同,金额、借款期限、利率无误。企业经营状况良好,应有到期承付借款的能力,对人民币借款以核准后的账面值确定评估值。

长期借款评估值为 15,520,000.00 元。

第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对梅州鼎新高新技术材料有限公司纳入评估范围的资产及负债实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值3,478.09万元，评估值3,787.96万元，评估增值309.87万元，增值率8.91%。

负债账面价值1,572.66万元，评估值1,572.66万元，评估无增减值。

净资产账面价值1,905.43万元，评估值2,215.30万元，评估增值309.87万元，增值率16.26%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：梅州鼎新高新技术材料有限公司

评估基准日：2017年12月31日

金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	789.12	789.12	-	-
2 非流动资产	2,688.97	2,998.84	309.87	11.52
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	1,815.87	1,938.17	122.30	6.74

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
6 在建工程	206.84	218.76	11.92	5.76
7 无形资产	362.19	537.85	175.66	48.50
8 其中：土地使用权	362.19	537.85	175.66	48.50
9 其他非流动资产	252.00	252.00	-	-
10 资产总计	3,478.09	3,787.96	309.87	8.91
11 流动负债	20.66	20.66	-	-
12 非流动负债	1,552.00	1,552.00	-	-
13 负债总计	1,572.66	1,572.66	-	-
14 净资产（所有者权益）	1,905.43	2,215.30	309.87	16.26

详见“资产评估明细表”。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、采用资产基础法对梅州鼎新高新科技材料有限公司的股东全部权益进行评估得出的评估基准日2017年12月31日的评估结论与账面价值变动情况如下：

净资产账面价值1,905.43万元，评估值2,215.30万元，评估增值309.87万元，增值率16.26%。

2、评估结论与账面价值比较变动原因

（1）固定资产账面价值 1,815.87 万元，评估值 1,938.17 万元，评估增值 122.30 万元，增值率 6.74 %。增值主要原因是房屋建筑物的相关建筑材料如钢材等价格上涨及建筑工程人工成本上涨。

（2）在建工程账面价值 206.84 万元，评估值 218.76 万元，评估增值 11.92 万元，增值率 5.76%。增值主要原因是厂房的相关建筑材料如钢材等价格上涨及建筑工程人工成本上涨。

（3）无形资产账面价值为 362.19，评估值 537.85 万元，评估增值

175.66万元，增值率48.50%。增值主要原因是近年来土地价格上升所致。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位概况

本次资产评估的委托方为广东鼎新高新科技股份有限公司,被评估单位为梅州鼎新高新科技材料有限公司。

(一) 委托方概况

公司名称: 广东鼎新高新科技股份有限公司

公司地址: 广东省惠州市仲恺高新区潼湖镇三和西大道东侧厂房

法定代表人: 赖斌

注册资本: 5200 万元人民币

类型: 股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

经营期限: 自 2011 年 09 月 05 日至长期

统一社会信用代码: 91441300581428629X

经营范围: 高新防水建筑材料的研发、生产、销售及施工, 进出口贸易。(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) 被评估单位概况

公司名称: 梅州鼎新高新科技材料有限公司

公司地址: 丰顺县生态工业园 1 号地块

法定代表人: 罗育光

注册资本: 2100 万元

公司类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营期限: 自 2013 年 10 月 21 日至无固定期限

统一社会信用代码: 914414230810675566

1、公司历史沿革

(1) 梅州鼎新高新科技材料有限公司成立于 2013 年 10 月，公司初始注册资本为人民币 2100 万元整，分别由赖汉思出资 699.30 万元；罗秋和出资 699.30 万元，罗育光出资 701.40 万元，出资人分三期缴纳注册资本，于 2013 年 11 月 5 日之前以货币形式缴足。已经梅州市恒泰会计师事务所有限公司审验，并于 2013 年 10 月 21 日出具恒泰会所验字[2013]255 号验资报告、2013 年 10 月 31 日出具恒泰会所验字[2013]263 号验资报告和 2013 年 11 月 5 日出具恒泰会所验字[2013]266 号验资报告。

(2) 2014 年 11 月 10 日，企业召开股东会并决议股东赖汉思将所持公司 33.30%的股份，共计 699.30 万元，以人民币 699.30 万元的价格转让给廖春明。

(3) 2015 年 6 月 5 日，企业召开股东会并决议股东廖春明将所持公司 33.30%的股份，共计 699.30 万元，以人民币 699.30 万元的价格转让给赖汉思。

(4) 2017 年 12 月 7 日，根据股权转让协议罗育光以人民币 4.83 万元将所持公司 0.23%的股份转让给罗秋和；赖汉思以人民币 205.80 万元将所持公司 9.80%的股份转让给罗秋和。股东之间进行股权转让后分别由赖汉思以货币出资 493.50 万元，持股 23.50%；罗秋和以货币出资 909.93 万元，持股 43.33%；罗育光以货币出资 696.57 万元，持股 33.17%。

截至评估基准日，梅州鼎新高新科技材料有限公司注册资本为

2100 万元人民币，实收资本为 2100 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例(%)
1	罗秋和	909.93	909.93	43.33%
2	罗育光	696.57	696.57	33.17%
3	赖汉思	493.50	493.50	23.50%
合计		2,100.00	2100.00	100.00

2、经营范围

研发生产施工销售：聚氯乙烯、高分子、沥青类高分子自粘防水卷材及单组分、双组分聚氨酯防水涂料；投资研发高新产品技术；实业投资。(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)

3、主要经营业绩。

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额为 3,478.09 万元，负债 1,572.66 万元，净资产为 1,905.43 万元，2017 年度业务收入 0.00 万元，净利润-45.22 万元，公司近三年资产、负债及财务状况如下表：

表 1 公司资产、负债及财务状况表

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
总资产	2,577.10	2,821.94	3,478.09
负债	661.28	871.28	1,572.66
净资产	1,915.82	1,950.66	1,905.43
项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-120.90	-26.04	-60.24
净利润	-120.90	-20.37	-45.22
审计机构	未经审计	北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

4、公司执行的主要会计政策

（1）会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（2）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（3）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（4）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（5）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报

价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法等。

2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A、取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C、属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或

计量方面不一致的情况；B、本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融

资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价

值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累

计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在

初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资

产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

8) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额

(7) 应收款项

1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

①单项金额重大的判断依据或金额标准

单项金额重大的具体标准为：金额在100.00万元以上。

②单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	
押金、保证金及关联方等组合	不计提坏账准备	押金、保证金、关联方、员工社保及住房公积金等应收款

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00
3-4年	60.00	60.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

组合中，采用单独测试的

本公司对关联方的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，单独测试未发生减值的不计提坏账准备。

3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	已有客观证据表明很可能形成损失的应收款项
坏账准备的计提方法	单独计提

本公司应收款项同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

运用个别方式评估时，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本公司将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

当运用组合方式评估应收款项的减值损失时，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项（包括以个别方式评估未发生减值的应收款项）的以往损失经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

在应收款项确认减值损失后，如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，本公司将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

（8）存货

1）存货分类

本公司存货主要包括：原材料、在产品、库存商品、低值易耗品、包装物等。

存货取得和发出存货的计价方法：存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。

2）期末存货的计量

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

按单个存货项目计算的成本高于其可变现净值的差额，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

3）存货的盘存制度

本公司采用永续盘存制。

4）低值易耗品和包装物的摊销办法

①低值易耗品采用一次转销法；

②包装物采用一次转销法；

③其他周转材料采用一次转销法。

(9) 长期股权投资

1) 初始计量

本公司的长期股权投资指除企业合并形成以外的、其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

C、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

2) 后续计量

本公司采用权益法核算长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司都按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部

分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，同时考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(10) 固定资产

本公司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，并且使用年限超过一年，与该资产有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量的有形资产。

1) 固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、办公设备、运输设备。

2) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5.00	4.75
机器设备	10	5.00	9.50
办公设备	5	5.00	19.00
运输设备	4	5.00	23.75

3）融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使

用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（11）在建工程

本公司在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，按工程项目进行明细核算，按实际成本入账，其中包括直接建筑及安装成本，以及符合资本化条件的借款费用。在建工程达到预定可使用状态时，暂估结转为固定资产，停止利息资本化，并开始按确定的固定资产折旧方法计提折旧，待工程竣工决算后，按竣工决算的金额调整原暂估金额，但不调整原已计提的折旧额。

（12）借款费用

1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(13) 无形资产

本公司将企业拥有或者控制的没有实物形态，并且与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业、该资产的成本能够可靠计量的可辨认非货币性资产确认为无形资产。

本公司的无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。

1) 购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

2) 投资者投入的无形资产，按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

3) 本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

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：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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，应当证明其有用性；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本公司使用寿命有限的无形资产，自该无形资产可供使用时起在使用寿命期内平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。无形资产摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额，已计提减值准备的无形资产，还需扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。

对于使用寿命有限的各项无形资产的摊销年限分别为：

类 别	摊销年限
土地使用权	50 年

(14) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊

销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（15）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1）短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

2）离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

3）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4) 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(16) 预计负债

1) 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（17）收入

1）收入确认原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本公司、并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

①销售商品收入

销售商品在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

②提供劳务收入

本公司对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

③让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

2) 收入确认的具体方法

公司主要销售防水材料等产品，公司产品销售以产品交付给购货方，经购货方签收确认后作为风险报酬的转移时点确认销售收入的实现；工程施工收入以双方确认的完工进度结算书上的金额开具发票并确认工程收入的实现。

(18) 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，

则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

如存在政策性优惠贷款贴息，会计政策披露如下：

取得的政策性优惠贷款贴息，如果财政将贴息资金拨付给贷款银行，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和政策性优惠利率计算借款费用。如果财政将贴息资金直接拨付给本公司，贴息冲减借款费用。

（19）递延所得税资产/递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

1) 递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳

税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

(20) 租赁

1) 经营租赁

作为承租人，本公司对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为出租人，本公司按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

2) 融资租赁

①作为承租人

本公司在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

②作为出租人

本公司在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；

采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时

计入当期损益。

(21) 资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

2) 本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

6) 本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处臵费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金

额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定及尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（22）重要会计政策和会计估计的变更

1）重要会计政策变更

根据《企业会计准则第16号——政府补助》（2017），政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017年1月1日尚未摊销完毕的政府补助和2017年取得的政府补助适用修订后的准则。

对新的披露要求不需提供比较信息。

2）重要会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

（23）财务报表列报项目变更说明

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号）。

《增值税会计处理规定》规定：全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”，该科目核算经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车辆使用税、印花税等相关税费；利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

本公司已依据《增值税会计处理规定》，对于2016年5月1日至该规定施行之间发生的交易由于该规定而影响的资产、负债和损益等财务报表列报项目金额进行了调整，包括将2016年5月1日之后发生的土地使用税、车辆使用税和印花税从“管理费用”调整至“税金及附加”；对于2016年1月1日至2016年4月30日期间发生的交易不予追溯调整；对于2016年财务报表中可比期间的财务报表也不予追溯调整。

（24）税项

1）主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	销售货物增值额	17%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应交流转税额	5%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
堤围防护费	按收入的 0.0936%计缴	0.0936%

房产税	按原值 70%*1.2%	1.20%
城镇土地使用税	三级	5 元、3.5 元/m ² ·年
个人所得税	支付给职工的所得由本公司代扣代缴所得税	7 级累进税率

二、关于经济行为的说明

根据《关于拟收购梅州鼎新高新科技材料有限公司 100%股权的决定》，广东鼎新高新科技股份有限公司拟收购梅州鼎新高新科技材料有限公司 100%股权。

本次资产评估的目的是反映梅州鼎新高新科技材料有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象是梅州鼎新高新科技材料有限公司股东全部权益，评估范围是梅州鼎新高新科技材料有限公司申报的截至评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 3,478.09 万元，负债 1,572.66 万元，净资产为 1,905.43 万元。具体包括流动资产 789.12 万元，非流动资产 2,688.97 万元，流动负债 20.66 万元，非流动负债 1,552.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的永京审字（2018）第 148012 号审计报告，评估是在企业经过审计后的财务数据基础上进行的。

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）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、其他流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。

纳入评估范围内的实物资产账面值 2,022.71 万元，占评估范围内总资产的 58.16%，均分布于梅州市丰顺县埔寨镇内。主要为固定资产、在建工程，具体情如下：

1、固定资产包括房屋建筑物类和设备类固定资产。

（1）房屋建筑物共计 5 项，包括厂房 1、厂房 2、厂房 3、办公楼、宿舍楼，厂房均为钢结构、办公楼和宿舍楼为钢筋混凝土结构，建筑面积共计 8,489.60 m²。均位于丰顺县新区生态工业区 1 号 F 块，均为自建取得。截至评估基准日所有房屋均尚未开始使用。已办理不动产权证，明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007636 号	厂房 1	钢结构	2017/3/23	m2	1320
2	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007638 号	厂房 2	钢结构	2017/3/23	m2	1440
3	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007639 号	厂房 3	钢结构	2017/3/23	m2	1320
4	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007629 号	办公楼	钢筋混凝土	2017/3/23	m2	2568.17
5	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007632 号	宿舍楼	钢筋混凝土	2017/3/23	m2	1841.43

（2）车辆主要为江淮牌多用途货车，型号 HFC1027K2RF，购置于 2016 年 8 月 24 日，至评估基准日能正常使用。

（3）电子设备共计 14 项，包括复印机、空调、电脑、大班台等办公用设备，陆续购置于 2015 年 4 月至 2017 年 12 月间，电子设备现状均正常使用。

2、在建工程

在建工程主要为土建工程。是企业兴建的厂房 4。该项目于 2015 年 7 月开工，主体工程完工日期 2017 年 3 月 23 日，现在已经进入竣工验收阶段，尚未开始使用。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报纳入评估范围的账面记录的无形资产主要为土地使用权。

企业申报评估的范围内的无形资产为 1 宗土地使用权，为工业用地，A01190532 号土地，面积为 25,133.20 平方米，已取得国有土地使用证号丰府国用（2014）第 00000135 号，位于丰顺县新区生态工业区 1 号 F 块，土地权终止日期为 2064 年 1 月 23 日，开发程度五通一平。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的资产范围内无表外资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2017 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

本次评估无可能影响资产评估工作的重大事项。

六、资产负债清查情况

（一）资产负债清查情况说明

1、列入本次清查范围的资产，是本公司申报的全部资产及相关负债，截止基准日账面资产总额为 3,478.09 万元，负债 1,572.66 万元，净资产为 1,905.43 万元。具体包括流动资产 789.12 万元，非流动资产 2,688.97 万元，其中：固定资产账面净值 1,815.87 万元；在建工程 206.84 万元；无形资产 362.19 万元，流动负债 20.66 万元，非流动负债 1,552.00 万元。

2、实物资产分布地点及特点

实物资产均分布于梅州市丰顺县埔寨镇内。

纳入评估范围内的实物资产账面值 2,022.71 万元，占评估范围内总资产的 58.16 %。主要为固定资产、在建工程，具体情如下：

1、固定资产包括房屋建筑物类和设备类固定资产。

(1) 房屋建筑物共计 5 项，包括厂房 1、厂房 2、厂房 3、办公楼、宿舍楼，厂房均为钢结构、办公楼和宿舍楼为钢筋混凝土结构，建筑面积共计 8,489.60 m²。均位于丰顺县新区生态工业区 1 号 F 块，均为自建取得。截至评估基准日所有房屋均尚未开始使用。已办理不动产权证，明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007636 号	厂房 1	钢结构	2017/3/23	m2	1320
2	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007638 号	厂房 2	钢结构	2017/3/23	m2	1440
3	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007639 号	厂房 3	钢结构	2017/3/23	m2	1320
4	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007629 号	办公楼	钢筋混凝土	2017/3/23	m2	2568.17
5	粤（2017）丰顺县不动产权证第 0007632 号	宿舍楼	钢筋混凝土	2017/3/23	m2	1841.43

(2) 车辆主要为江淮牌多用途货车，型号 HFC1027K2RF，购置于 2016 年 8 月 24 日，至评估基准日能正常使用。

(3) 电子设备共计 14 项，包括复印机、空调、电脑、大班台等办公用设备，陆续购置于 2015 年 4 月至 2017 年 12 月间，电子设备现状均正常使用。

2、在建工程

在建工程主要为土建工程。是企业兴建的厂房 4。该项目于 2015 年 7 月开工，主体工程完工日期 2017 年 3 月 23 日，现已经进入竣工验收阶段，尚未开始使用。

3、清查盘点时间：清查基准日为 2017 年 12 月 31 日，清查盘点时间自 2018 年 1 月 19 日至 2018 年 1 月 20 日

4、实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。财务部门、基建部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

(1) 流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

(2) 固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

七、资料清单

委托方和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

- 1、经济行为文件；
- 2、委托方和被评估企业法人营业执照；
- 3、资产权属证明文件（国有土地使用证、房屋所有权证、车辆行驶证）；
- 4、企业基准日审计报告；
- 5、资产评估申报表；
- 6、与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文 , 仅为出具评估报告《企业关于进行资产评估有关
事项的说明》专用 , 不用作其他任何用途。)

委托方 (公章) : 广东鼎新高新科技股份有限公司

法定代表人或授权代表 (签字) :

二〇一八 年 三 月 廿 四 日



A handwritten signature in black ink is written over the signature line, extending to the right of the red stamp.

（此页无正文，仅为出具评估报告《企业关于进行资产评估有关事项的说明》专用，不用作其他任何用途。）

被评估单位（公章）：梅州鼎新高新技术材料有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：



二〇一八年三月十日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月31日

共1页第1页
金额单位：人民币万元

被评估企业：梅州鼎新高新技术材料有限公司

项 目	账面价值 B	评估价值 C	增减值 D=C-B	增值率 % E=D/B×100%
1 流动资产	789.12	789.12	-	-
2 非流动资产	2,688.97	2,998.84	309.87	11.52
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	1,815.87	1,938.17	122.30	6.74
其中：建 筑 物	1,800.47	1,922.21	121.74	6.76
设 备	15.40	15.96	0.56	3.64
土 地	-	-	-	-
6 在建工程	206.84	218.76	11.92	5.76
7 无形资产	362.19	537.85	175.66	48.50
其中：土地使用权	362.19	537.85	175.66	48.50
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	52.06	52.06	-	-
其他非流动资产	252.00	252.00	-	-
9 资产总计	3,478.09	3,787.96	309.87	8.91
11 流动负债	20.66	20.66	-	-
12 非流动负债	1,552.00	1,552.00	-	-
13 负债总计	1,572.66	1,572.66	-	-
14 净资产（所有者权益）	1,905.43	2,215.30	309.87	16.26

评估机构：中联资产评估集团有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2017年12月31日

共2页第1页

被评估企业：梅州鼎新高新技术材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	7,891,222.79	7,891,222.79	-	-
2	货币资金	27,318.74	27,318.74	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	2,810.13	2,810.13	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	7,854,204.27	7,854,204.27	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	6,889.65	6,889.65	-	-
13					
14	二、非流动资产合计	26,889,702.25	29,988,419.07	3,098,716.82	11.52
15	可供出售金融资产	-	-	-	-
16	持有至到期投资	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-
18	长期股权投资	-	-	-	-
19	投资性房地产	-	-	-	-
20	固定资产	18,158,692.77	19,381,729.00	1,223,036.23	6.74
21	在建工程	2,068,445.13	2,187,571.46	119,126.33	5.76
22	工程物资	-	-	-	-
23	固定资产清理	-	-	-	-
24	生产性生物资产	-	-	-	-
25	油气资产	-	-	-	-
26	无形资产	3,621,945.74	5,378,500.00	1,756,554.26	48.50
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	520,618.61	520,618.61	-	-
31	其他非流动资产	2,520,000.00	2,520,000.00	-	-
32					

资产评估结果分类汇总表

表2

共2页第2页

评估基准日：2017年12月31日

被评估企业：梅州鼎新高新技术材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
33	三、资产总计	34,780,925.04	37,879,641.86	3,098,716.82	8.91
35	四、流动负债合计	206,589.73	206,589.73	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	应付票据	-	-	-	-
39	应付账款	-	-	-	-
40	预收款项	-	-	-	-
41	应付职工薪酬	14,500.00	14,500.00	-	-
42	应交税费	152,255.07	152,255.07	-	-
43	应付利息	39,834.66	39,834.66	-	-
44	应付股利	-	-	-	-
45	其他应付款	-	-	-	-
46	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
47	其他流动负债	-	-	-	-
48					
49	五、非流动负债合计	15,520,000.00	15,520,000.00	-	-
50	长期借款	15,520,000.00	15,520,000.00	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	长期应付款	-	-	-	-
53	专项应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延所得税负债	-	-	-	-
56	其他非流动负债	-	-	-	-
57					
58	六、负债总计	15,726,589.73	15,726,589.73	-	-
59					
60	七、净资产（所有者权益）	19,054,335.31	22,153,052.13	3,098,716.82	16.26

评估机构：中联资产评估集团有限公司

流动资产评估汇总表

表3
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2017年12月31日

被评估企业：梅州鼎新高科技材料有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金（现金 存款 他币）	27,318.74	27,318.74	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	2,810.13	2,810.13	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	-
3-8	其他应收款	7,854,204.27	7,854,204.27	-	-
3-9	存货	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	6,889.65	6,889.65	-	-
3	流动资产合计	7,891,222.79	7,891,222.79	-	-

被评估企业填表人：方辉
填表日期：2018年1月8日
评估人员：祝丹梅

预付账款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

被评估企业：梅州鼎新高科技材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	广东电网梅州丰顺供电局	预付电费	2017/12/1	1年以内	2,810.13	2,810.13	-	
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
合 计					2,810.13	2,810.13	-	

被评估企业填表人：方辉
填表日期：2018年1月8日

评估人员：祝丹梅

其他应收款评估明细表

表3-8
共1页第1页

评估基准日：2017年12月31日

被评估企业：梅州鼎新高新技术材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	罗育光	往来	2017/12/29	1年以内	4,460,107.71	4,460,107.71	-	实际控制人
2	罗俊福	往来	2017/11/1	1年以内	4,000,000.00	4,000,000.00	-	非关联
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
合 计					8,460,107.71	8,460,107.71	-	
减：坏账准备					605,903.44	-	-100.00	
减：评估风险损失						605,903.44		
净 额					7,854,204.27	7,854,204.27	-	

评估人员：祝丹梅

被评估企业填表人：方辉

填表日期：2018年1月8日

非流动资产评估汇总表

表4
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2017年12月31日

被评估企业：梅州鼎新高新技术材料有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-6	固定资产	18,158,692.77	19,381,729.00	1,223,036.23	6.74
4-7	在建工程	2,068,445.13	2,187,571.46	119,126.33	5.76
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-12	无形资产	3,621,945.74	5,378,500.00	1,756,554.26	48.50
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	520,618.61	520,618.61	-	-
4-17	其他非流动资产	2,520,000.00	2,520,000.00	-	-
4	合计	26,889,702.25	29,988,419.07	3,098,716.82	11.52

评估人员：祝丹梅

被评估企业填表人：方辉

填表日期：2018年1月8日

固定资产评估汇总表

表4-6
共1页第1页

被评估企业：梅州鼎新高新技术材料有限公司

评估基准日：2017年12月31日

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	18,368,248.45	18,004,710.19	19,614,420.00	19,222,132.00	1,246,171.55	1,217,421.81	6.78	6.76
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	18,368,248.45	18,004,710.19	19,614,420.00	19,222,132.00	1,246,171.55	1,217,421.81	6.78	6.76
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	177,097.02	153,982.58	166,700.00	159,597.00	-10,397.02	5,614.42	-5.87	3.65
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	69,252.99	47,322.88	60,300.00	53,667.00	-8,952.99	6,344.12	-12.93	13.41
4-6-6	固定资产-电子设备	107,844.03	106,659.70	106,400.00	105,930.00	-1,444.03	-729.70	-1.34	-0.68
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	18,545,345.47	18,158,692.77	19,781,120.00	19,381,729.00	1,235,774.53	1,223,036.23	6.66	6.74
	减：固定资产减值准备		-		-		-		
	固定资产	18,545,345.47	18,158,692.77	19,781,120.00	19,381,729.00	1,235,774.53	1,223,036.23	6.66	6.74

评估人员：祝丹梅

被评估企业填表人：方辉

填表日期：2018年1月8日

固定资产—电子设备评估明细表

表4-6-6

共1页第1页

金额单位：人民币元

评估基准日：2017年12月31日

被评估企业：梅州鼎新高新技术材料有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	多功能打印机一体机	HP M1136 BOISB-0901-02	惠普	台	1	2015/4/30	2015/4/30	1,650.00	465.67	1,000.00	53.00	530.00	13.81
2	空调	KFR-26GW/(26580)FNBa-A3	格力	台	3	2017/12/30	2017/12/30	7,641.03	7,641.03	7,500.00	100.00	7,500.00	-1.85
3	落地空调	KF-50LW/(50391)NhAa-3	格力	台	2	2017/12/30	2017/12/30	9,453.00	9,453.00	8,800.00	100.00	8,800.00	-6.91
4	办公椅	皮质	丰顺县名典家居中心	张	2	2017/12/30	2017/12/30	5,600.00	5,600.00	5,600.00	100.00	5,600.00	-
5	大班台	木质	丰顺县名典家居中心	台	2	2017/12/30	2017/12/30	13,600.00	13,600.00	13,600.00	100.00	13,600.00	-
6	档案柜	木质	丰顺县名典家居中心	套	4	2017/12/30	2017/12/30	22,400.00	22,400.00	22,400.00	100.00	22,400.00	-
7	床	1.5m实木	丰顺县名典家居中心	张	3	2017/12/30	2017/12/30	7,500.00	7,500.00	7,500.00	100.00	7,500.00	-
8	茶具桌	大理石面+实木木质	丰顺县名典家居中心	台	2	2017/12/30	2017/12/30	17,600.00	17,600.00	17,600.00	100.00	17,600.00	-
9	椅子	皮质	丰顺县名典家居中心	张	6	2017/12/30	2017/12/30	2,100.00	2,100.00	2,100.00	100.00	2,100.00	-
10	电脑	E2216	长城	台	2	2017/12/30	2017/12/30	6,400.00	6,400.00	6,400.00	100.00	6,400.00	-
11	文件柜	铁质	丰顺县名典家居中心	个	1	2017/12/30	2017/12/30	800.00	800.00	800.00	100.00	800.00	-
12	椅子	塑料	丰顺县名典家居中心	张	12	2017/12/30	2017/12/30	3,000.00	3,000.00	3,000.00	100.00	3,000.00	-
13	办公桌	木质	丰顺县名典家居中心	张	2	2017/12/30	2017/12/30	3,600.00	3,600.00	3,600.00	100.00	3,600.00	-
14	会议桌	木质	丰顺县名典家居中心	张	1	2017/12/30	2017/12/30	6,500.00	6,500.00	6,500.00	100.00	6,500.00	-
合 计								107,844.03	106,659.70	106,400.00		105,930.00	-0.68

评估人员：祝丹梅

被评估企业填表人：方辉

填表日期：2018年1月8日

在建工程—土建工程评估明细表

表4-7-1
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2017年12月31日

被评估企业：梅州鼎新高新技术材料有限公司

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	厂房4	钢结构	1320	2015/7/3	2017/3/23	竣工	100%	2,068,445.13	2,187,571.46	119,126.33	5.76	
								-	-			
								-				
								-				
								-				
合 计								2,068,445.13	2,187,571.46	119,126.33	5.76	

评估人员：祝丹梅

被评估企业填表人：方辉

填表日期：2018年1月8日

流动负债评估汇总表

表5

共1页第1页

金额单位：人民币元

评估基准日：2017年12月31日

被评估企业：梅州鼎新高科技材料有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-
5-4	应付账款	-	-	-	-
5-5	预收款项	-	-	-	-
5-6	应付职工薪酬	14,500.00	14,500.00	-	-
5-7	应交税费	152,255.07	152,255.07	-	-
5-8	应付利息	39,834.66	39,834.66	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-10	其他应付款	-	-	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-
9	流动负债合计	206,589.73	206,589.73	-	-

评估人员：祝丹梅

被评估企业填表人：方辉

填表日期：2018年1月8日

应付职工薪酬评估明细表

表5-6
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2017年12月31日

被评估企业：梅州鼎新高新技术材料有限公司

序号	核算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2017/12/1	14,500.00	14,500.00	
2	职工福利费		-		
3	医疗保险费		-		
4	基本养老保险费		-		
5	年金缴费		-		
6	失业保险费		-		
7	工伤保险费		-		
8	生育保险费		-		
9	住房公积金		-		
10	工会经费		-		
11	职工教育经费		-		
12	非货币性福利		-		
13	辞退福利		-		
14	股份支付		-		
15	其他		-		
合 计			14,500.00	14,500.00	

评估人员：祝丹梅

被评估企业填表人：方辉

填表日期：2018年1月8日

应交税费评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

被评估企业：梅州鼎新高新技术材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	丰顺地税局	2017/12/31	土地使用税	87,966.20	87,966.20	审计调整计提
2	丰顺地税局	2017/12/31	房产税	64,288.87	64,288.87	审计调整计提
				-		
				-		
				-		
合	计			152,255.07	152,255.07	

被评估企业填表人：方辉
填表日期：2018年1月8日

评估人员：祝丹梅

长期借款评估明细表

表6-1
共1页第1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2017年12月31日

被评估企业：梅州鼎新高新技术材料有限公司

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	月利率%	币种	外币金额	账面价值	外币基准日汇率	评估价值	备注
1	丰顺县农村信用合作联社丰城信用社	2017/11/17	2020/11/8	0.70	人民币		15,520,000.00		15,520,000.00	
							-			
							-			
							-			
							-			
合 计							15,520,000.00		15,520,000.00	

被评估企业填表人：方辉

填表日期：2018年1月8日

评估人员：祝丹梅