

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北新集团建材股份有限公司拟收购上海台安
实业集团有限公司股权所涉及的其股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2020]第01-767号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二〇年十月二十五日



北京北方亚事
1101

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020080202100046

资产评估报告名称： 北新集团建材股份有限公司拟收购上海台安实业集团有限公司股权所涉及的其股东全部权益价值评估

资产评估报告文号： 北方亚事评报字[2020]第011-767号

资产评估机构名称： 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

签字资产评估专业人员： 曹航(资产评估师)、王本楠(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	34
九、评估假设	35
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	39
十二、资产评估报告使用限制说明	41
十三、资产评估报告日	42
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	43
附 件	44

声 明

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

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

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(四) 评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

(五) 本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

(六) 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。

北新集团建材股份有限公司拟收购上海台安 实业集团有限公司股权所涉及的其股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2020]第01-767号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受北新集团建材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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北新集团建材股份有限公司拟收购上海台安实业集团有限公司股权项目涉及的上海台安实业集团有限公司股东全部权益在 2020 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：北新集团建材股份有限公司拟收购上海台安实业集团有限公司股权，为此对上海台安实业集团有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为上海台安实业集团有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及负债。具体包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、无形资产）和流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 3 月 31 日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体如下：

在评估基准日 2020 年 3 月 31 日持续经营的前提下，上海台安实业集团有限公司净资产账面价值为 13,646.99 万元，收益法评估股东全部权益价值为 33,894.00 万元，增值额 20,247.01 万元、增值率 148.36%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 30 日止的期限内有效，超过一年有效期需重新进行评估。

八、特别事项：

1. 纳入本次评估范围内房屋建筑物共 35 项，房屋建筑物总建筑面积 12,506.01 平方米，其中 18 项办理了房屋所有权证，4 项为租赁土地上房屋建筑物无法办证，13 项尚未办理房屋所有权证。未办理房屋所有权证房屋明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	东门卫室	砖混	2001年2月	21.78			盘盈
2	电工房	砖混	2003年6月	43.00			盘盈
3	配电间	砖混	2003年3月	10.00			盘盈
4	门卫室	砖混	2003年6月	30.53			盘盈
5	原料库1	钢结构	2008年6月	258.72			盘盈
6	原料库2	钢结构	2008年6月	179.30			盘盈
7	原料库3	钢结构	2008年6月	240.00			盘盈
8	宿舍楼	砖混	2008年6月	387.53	563,495.94	324,923.47	
9	淋浴间	砖混	2010年5月	79.80			盘盈
10	JS车间	彩钢	2010年7月	136.44			盘盈
11	职工之家	砖混	2013年8月	169.36			
12	新车间	钢混	2014年4月	1,095.74	4,400,647.18	3,291,148.79	
13	展示厅二层	钢混	2014年4月	487.56			
合计				5,416.17	5,578,096.12	3,616,072.26	

租赁土地上房屋建筑物情况：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	厕所	砖混	2002年3月	63.00			盘盈
2	沥青卷材库	钢结构	2013年9月	2,046.51	613,953.00	216,725.39	
3	彩砂库	砖混	2013年8月	130.00			盘盈
4	机修房	砖混	2003年9月	36.90			盘盈
合计				2,276.41	613,953.00	216,725.39	

2. 纳入本次评估范围内房屋建筑物有 3 项已经拆除，详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月
1	沪房地嘉字(2005)第004049号	职工之家	1984/12/1
2	沪房地嘉字(2005)第004049号	办公室	1984/12/1
3	沪房地嘉字(2005)第004049号	车间	1984/12/1
合计			

3. 已办理房屋所有权证中有1项尚未办理权利人变更，详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m2)	备注
1		车间-展示厅1楼	1984/12/1	847	购置的房产

4. 公司现占用土地部分为公司已与外冈镇马门村民委员会签订房地产转让协议并缴纳转让款，但尚未办理产权过户手续，未取得土地权证。转让房地产位置为原上海红马轴承厂厂房位于外钱公路 301 号内，土地权属性质为集体，用途为工业，土地面积为 3.1 亩，厂房面积为 847.00m²，土地使用年限 50 年，自 2002 年 6 月 18 日到 2052 年 6 月 17 日止。

九、资产评估报告日：本项目资产评估报告日为二〇二〇年十月二十五日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北新集团建材股份有限公司拟收购上海台安 实业集团有限公司股权所涉及的其股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2020]第01-767号

北新集团建材股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受北新集团建材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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北新集团建材股份有限公司拟收购上海台安实业集团有限公司股权项目涉及的上海台安实业集团有限公司股东全部权益在 2020 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人为北新集团建材股份有限公司，被评估单位为上海台安实业集团有限公司。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：北新集团建材股份有限公司

统一信用代码：91110000633797400C

住 所：北京市海淀区复兴路 17 号国海广场 2 号楼 15 层

法定代表人：王兵

注册资本：168950.7842 万元人民币

营业期限：1997-05-30 至 2047-05-29

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

企业类型：其他股份有限公司(上市)

经营业务范围：制造新型建筑材料、新型墙体材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、水暖管件、装饰材料、建材机械电器设备、新型建筑材料的房屋；销售建筑材料、新型墙体材料、化工产品、装饰材料、建材机械电器设备、新型建筑材料的房屋、金属材料、矿产品、五金交电、建筑机械、建筑防水材料、涂料、砂浆、水泥制品、保温隔热材料、粘接材料；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询、技术培训；环保节能产品的开发利用；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；出租办公用房、出租商业用房；设备租赁；物业管理；以下项目限外埠分支机构经营：制造建筑防水材料、涂料、砂浆、水泥制品、保温隔热材料、粘接材料。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

1、企业名称：上海台安实业集团有限公司（以下简称为“上海台安”或“公司”）

统一社会信用代码：91310000631504571W

住所：上海市嘉定区外冈镇外钱公路 301 号

法定代表人：程雪峰

注册资本：10000.05 万元人民币

实缴资本：4050 万元人民币

营业期限：1999-06-24 至 2061-09-30

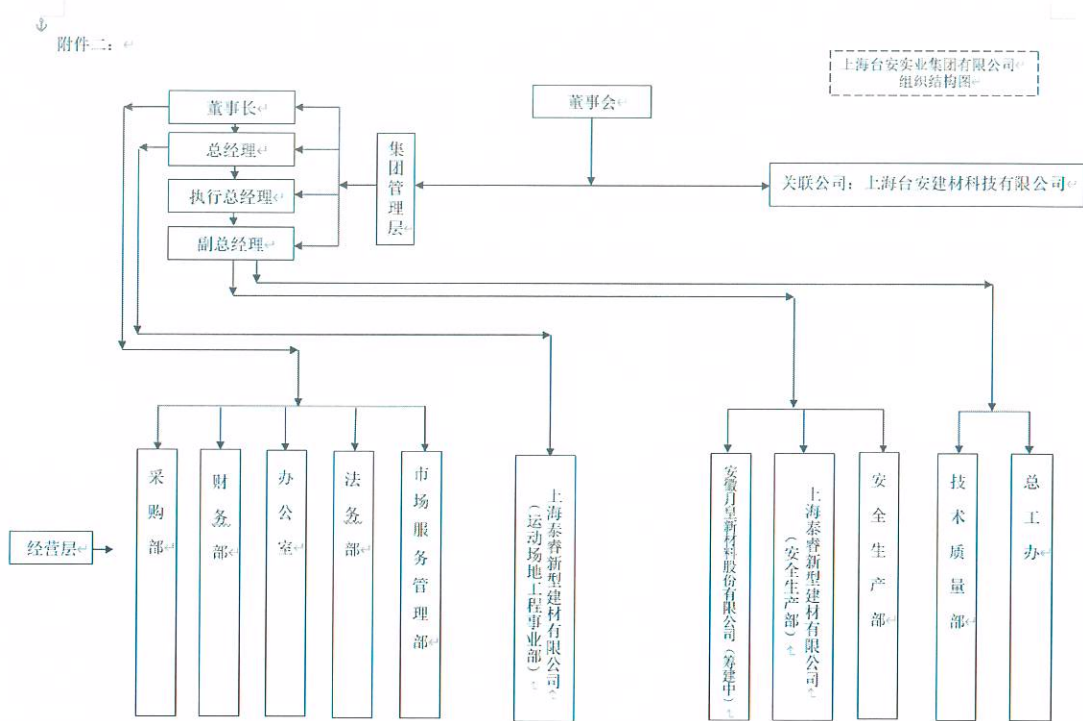
公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：防水卷材、胶水、涂料的制造、销售，防水、防腐、保温、装饰、装修工程施工，承接体育场地设施工程施工，环氧地坪工程施工，景观园林工程，绿化工程，建筑工程，市政工程，漆工服务，金属材料、建筑装潢材料、地坪材

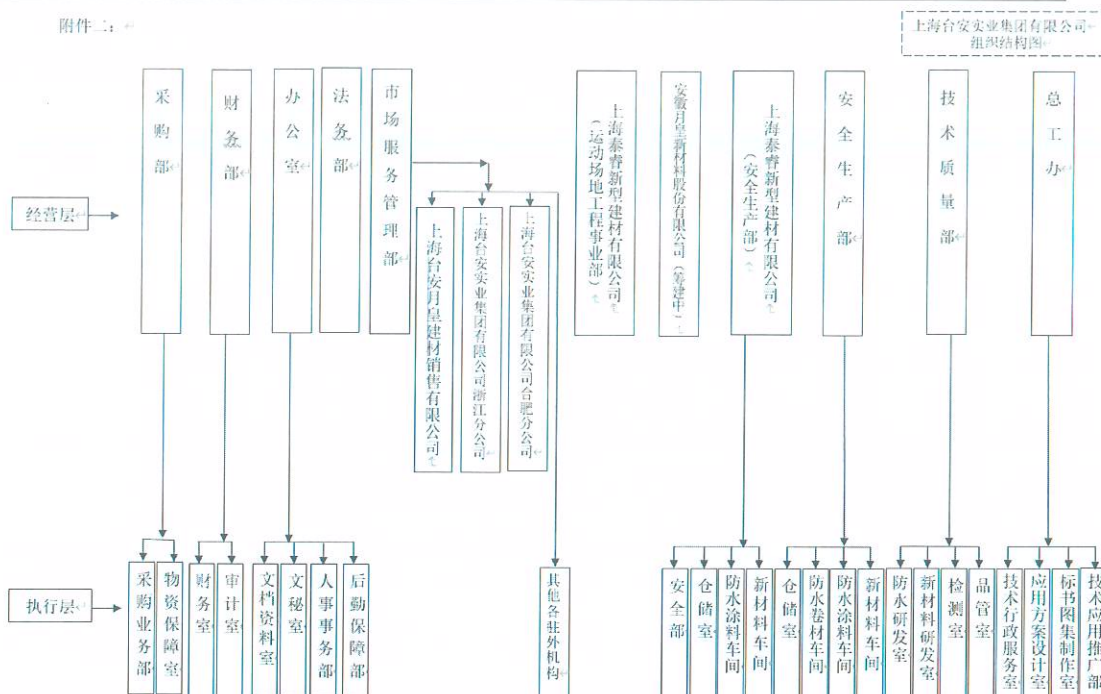
料、运动器材、人造草坪、化工产品及其原料（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、苗木花卉的销售，货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2、经营业务范围及主要经营业绩、企业经营管理结构（附企业组织结构图）

（1）组织结构图



北新集团建材股份有限公司拟收购上海台安
实业集团有限公司股权所涉及的其股东全部权益价值资产评估报告



3、上海台安下属子公司情况

截止评估基准日 2020 年 3 月 31 日，上海台安拥有 2 家子公司。具体明细如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值
1	上海泰睿新型建材有限公司（简称：上海泰睿）	2003 年 1 月	100.00%	0.00
2	安徽月皇新材料股份有限公司（简称：安徽月皇）	2018 年 7 月	99.00%	0.00

4. 近年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

上海台安近年资产及经营情况表（合并口径）

金额单位：元

财务指标	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	207,944,761.11	243,324,336.75
总负债	66,551,874.90	107,274,970.67
股东全部权益	141,392,886.21	136,049,366.08
经营业绩	2020 年 1-3 月	2019 年
营业收入	22,346,005.33	225,725,269.33
利润总额	5,998,728.47	49,550,540.49
净利润	5,343,520.13	41,853,317.31

上海台安近年资产及经营情况表（单体口径）

金额单位：元

财务指标	2020年3月31日	2019年12月31日
总资产	200,855,356.20	237,839,398.09
总负债	64,385,438.20	106,372,220.13
股东全部权益	136,469,918.00	131,467,177.96
经营业绩	2020年1-3月	2019年
营业收入	22,346,005.33	225,725,269.33
利润总额	5,620,433.02	44,716,560.30
净利润	5,002,740.04	38,144,541.89

注：上述财务报表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见，审计报告号为天职业字[2020]37091号、天职业字[2020]37094号。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人北新集团建材股份有限公司拟收购被评估单位上海台安实业集团有限公司股权，双方为交易关系。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据《北新集团建材股份有限公司会议纪要》（北新股份（2020）29号），北新集团建材股份有限公司拟收购上海台安实业集团有限公司股权，本次评估目的即对该经济行为所涉及的上海台安实业集团有限公司股东全部权益价值进行评估，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

(一) 评估对象与评估范围内容

1. 评估对象与评估范围。

根据本次评估目的，评估对象是上海台安实业集团有限公司的股东全部权益价值。评估范围是上海台安实业集团有限公司的全部资产及负债。

评估范围为截止 2020 年 3 月 31 日的全部资产及负债。资产总额为 20,085.54 万元，其中：流动资产为 17,848.45 万元，非流动资产为 2,237.09 万元；负债总额为 6,438.54 万元，其中：流动负债为 6,438.54 元，非流动负债为 0.00 元；所有者权益总额为 13,646.99 万元。详细见下表：

2020年3月31日资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2020年3月31日	项 目	2020年3月31日
流动资产		流动负债	
货币资金	53,011,099.94	短期借款	
交易性金融资产	1,000,000.00	应付票据	
应收票据	4,444,510.25	应付账款	11,683,401.09
应收账款	84,937,215.71	预收款项	1,792,012.19
预付款项	360,657.41	△卖出回购金融资产款	
其他应收款	19,577,004.85	应付职工薪酬	2,837,917.66
其中：应收利息		应交税费	6,464,914.29
应收股利		其他应付款	41,607,192.97
存货	15,144,946.28	应付股利	
一年内到期的非流动资产		合同负债	
其他流动资产	9,060.95	持有待售负债	
流动资产合计	178,484,495.39	一年内到期的非流动负债	
非流动资产		其他流动负债	
△发放贷款及垫款		流动负债合计	64,385,438.20
债权投资		非流动负债	
固定资产	21,330,903.96	预计负债	
在建工程		递延收益	
使用权资产		非流动负债合计	
无形资产	1,039,956.85	负 债 合 计	64,385,438.20
开发支出		所有者权益	
商誉		实收资本	40,500,000.00
长期待摊费用		其他权益工具	
递延所得税资产		其中：优先股	

北新集团建材股份有限公司拟收购上海台安
实业集团有限公司股权所涉及的其股东全部权益价值资产评估报告

非流动资产合计	22,370,860.81	资本公积	9,291,769.65
		未分配利润	86,678,148.35
		所有者权益合计	136,469,918.00
资产总计	200,855,356.20	负债及所有者权益合计	200,855,356.20

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见审计报告,审计报告号为天职业字[2020]37091号。

(二) 实物资产的分布情况及特点

评估范围内的实物资产主要为存货、房屋建筑物、设备类资产。

存货资产分布于企业生产厂房及库房。

房屋建筑物类资产、设备类资产分布于企业厂区。

实物资产的主要特点为:

1、存货

存货包括原材料、在产品、产成品及工程施工。

原材料 65 项,主要包括高温改性剂、胶粉、沥青、SBS 等用于防水材料生产的原材料。企业的原材料生产用量大、周转速度快,无残损、无用原材料。

在产品 6 项,主要包括 HDPE 片材、三元乙丙等,状况良好。

产成品 79 项,全部为企业生产的防水材料,状况良好,正常销售。

工程施工共计 16 项,为公司杭州下沙维修项目、杨浦大桥项目等工程项目中发生的人工费及其他支出。

2、房屋建(构)筑物

房屋建筑物总计 35 项,建筑面积总计 12,506.01 平方米。包括办公楼、车间、仓库、宿舍楼、食堂、锅炉房等。房屋建筑物的建筑结构主要为框架(钢混)结构、钢结构和砖混结构;以上各项房屋建筑物满足功能生产及办公要求的水、电、气、讯、消防等,配套设施完善。

构筑物总计 16 项,包括道路、围墙、冷却水池及燃气管道等。道路为钢砼结构,围墙主要为砖混的普通围墙,水池为砼结构。

3、设备类资产

本次设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话:010-83557569 传真:010-83543089 E-mail:bfys@ien.com.cn 邮编:100053

①机器设备

机器设备属于建筑防水材料相关生产、研发、检验设备，共计 116 项。主要包括防水卷材生产线、涂料生产线及相关设备。截止评估基准日机器设备处于正常使用状态，其维护、保养良好，运行正常。

②车辆

车辆共计 9 辆，主要为公司日常办公用轿车，购置于 2012-2019 年期间。有专人管理，各型车辆总体状况良好，运行基本正常。

③电子设备

电子设备分别为电脑、空调、办公家具、打印机等办公设备，共计 49 项。均可正常使用。

4、子公司实物资产

评估范围内的子公司实物资产为上海泰睿新型建材有限公司的存货，包括原材料及产成品。均分布于企业生产厂房及库房。

实物资产的主要特点为：

原材料 137 项，主要包括石英砂、滑石粉、JS 包装袋等生产用原材料。企业的原材料生产用量大、周转速度快，无残损、无用原材料。

产成品 79 项，全部为企业生产的材料，外墙一体化粉料、JS 粉料、双组份主剂等，产品状况良好，正常销售。

（三）企业申报的、账面记录或者未记录的无形资产情况。

1、企业申报的账面记录的无形资产

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权。

土地为上海台安实业集团有限公司合法拥有的工业用地，土地使用权共计 3 宗。其中 1 宗土地已与外冈镇马门村民委员会签订房地产转让协议并缴纳转让款，但尚未办理产权过户手续，具体情况如下表：

待估宗地登记情况一览表

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	年限	面积(m ²)
1	嘉字 2005 第 004049	嘉定区外栈公路 301 号	2005 年 5 月 24 日	集体土地批准使用	工业	50	8,530.00

北新集团建材股份有限公司拟收购上海台安
实业集团有限公司股权所涉及的其股东全部权益价值资产评估报告

2	嘉字 2004 第 002723	外冈镇马门村 (38-2 宗)	2004 年 2 月 11 日	集体土地批准使用	工业	50	5,046.00
3	无	嘉定区外钱公路 301 号	2011 年 3 月 21 日	集体土地批准使用	工业	50	2,066.68
合计							15,642.68

待估宗地为集体土地批准使用，其所有权属于集体，使用权属于上海台安实业集团有限公司。



2、企业申报的账面未记录的无形资产

企业申报的账面未记录的无形资产为商标、专利及软件著作权等，详细情况见下表：

序号	内容或名称	专利类型	证书编号	取得日期
1	一种复合防水系统	实用新型	ZL 2010 2 0653994.4	2011 年 9 月
2	带中间胎体层的高性能合成橡胶沥青防水卷材	实用新型	ZL 2010 2 0654153.5	2011 年 11 月
3	柔软型高性能合成橡胶沥青防水卷材	实用新型	ZL 2010 2 0654143.1	2011 年 11 月
4	环保型塑性体改性沥青防水卷材	发明专利	ZL 2007 1 0042650.2	2009 年 10 月
5	一种热塑性聚烯烃防水卷材及其基片的制造方法	发明专利	ZL 2007 1 0172670.1	2009 年 12 月
6	改性沥青生产车间综合环保处理装置	发明专利	ZL 2008 1 0041313.6	2010 年 10 月
7	一种双组份高强度聚氨酯防水涂料	发明专利	ZL 2007 1 0172546.3	2011 年 2 月
8	一种高性能合成橡胶沥青防水卷材	发明专利	ZL 2010 1 0583446.3	2011 年 12 月
9	一种具双重特性的非固化防水涂胶	发明专利	ZL 2010 1 0583461.8	2012 年 10 月
10	阻燃、耐老化型三元乙丙橡胶防水卷材	发明专利	ZL 2011 1 0132284.6	2012 年 12 月
11	一种复合防水系统及其施工工艺	发明专利	ZL 2010 1 0583473.0	2013 年 11 月
12	一种多功能环保型沥青烟气净化系统	发明专利	ZL 2013 1 0342356.9	2014 年 12 月
13	一种沥青烟气粉尘收集净化设备	发明专利	ZL 2013 1 0342357.3	2015 年 3 月
14	反应自粘型三元乙丙防水卷材	发明专利	ZL 2014 1 0283349.0	2016 年 4 月
15	一种聚氨酯防水漆及其制备方法	发明专利	ZL 2014 1 0205830.8	2016 年 9 月
16	一种复合型金属屋面隔热防水涂料及其制备方法	发明专利	ZL 2015 1 0898394.1	2017 年 12 月
17	一种废橡塑改性沥青用降粘剂及其制备方法	发明专利	ZL 2017 1 0256340.4	2019 年 4 月
18	硅烷封端剂改性双组份聚氨酯防水涂料及其制备方法	发明专利	ZL 2017 1 0139645.7	2020 年 1 月
19	fjs 反应型聚合物水泥防水涂料生产控制系统 V1.0	软著	2019SR0313300	2018 年 12 月

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

北新集团建材股份有限公司拟收购上海台安
实业集团有限公司股权所涉及的其股东全部权益价值资产评估报告

20	防水卷材性能测试软件 V1.0	软著	2019SR0313848	2018年10月
21	防水涂料指标分析系统 V1.0	软著	2019SR0313887	2018年10月
22	高聚物改性沥青防水卷材测试系统 V1.0	软著	2019SR0313307	2018年11月
23	橡胶防水卷材制造软件 V1.0	软著	2019SR0313612	2018年12月
24	月皇	商标	1267810	2019年4月
25	月皇	商标	3277976	2014年1月
26	月皇	商标	12489066	2014年9月
27	月皇	商标	12489474	2014年9月
28	月皇	商标	12489544	2014年9月
29	月皇	商标	12489590	2014年9月
30	月皇	商标	12489636	2014年9月
31	月皇	商标	12489706	2014年9月
32	月皇	商标	12489745	2015年3月
33	月皇	商标	12489794	2014年9月
34	月皇	商标	12489824	2014年9月
35	月皇	商标	12489871	2014年9月
36	月皇	商标	12489934	2014年9月
37	月皇	商标	12489981	2014年9月
38	月皇	商标	12490018	2014年9月
39		商标	6494897	2020年3月
40		商标	6494895	2010年6月
41	Terra	商标	6494900	2010年6月
42	Terra	商标	6494894	2010年12月
43	台安	商标	6494898	2011年11月
44	台安	商标	6494896	2011年11月

（四）企业拥有的表外资产情况

本次评估范围内的表外资产为上述账面未记录的无形资产。

（五）引用其他机构出具报告的情况

本次评估过程中没有利用其他评估机构的工作成果。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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

(一) 本项目评估基准日为 2020 年 3 月 31 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《北新集团建材股份有限公司会议纪要》（北新股份〔2020〕29 号）；
2. 资产评估委托合同。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
10. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，1991年）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；
14. 《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）；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；
16. 《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
17. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
18. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
19. 《城镇土地估价规程》（GB T 18508-2014）；
20. 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〔2018〕36号；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35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〔2018〕37号；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38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. 《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
12. 《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
14. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
16. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）；
17. 《企业会计准则》（中华人民共和国财政部令第76号）。

（四）产权依据

1. 房产证；
2. 车辆行驶证；
3. 土地证；
4. 被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

1. 关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标〔2003〕206号；
2. 关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》；
4. 评估基准日银行贷款利率；
5. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
6. 企业有关部门提供的未来年度盈利预测；
7. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
9. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；

10. WIND 资讯系统提供的相关行业统计数据；
11. 《上海市市政工程预算定额》（2016）；
12. 《上海市建设工程造价信息》（2020年3月）；
13. 《上海市征地财物补偿标准（2017）》；
14. 《上海市征地青苗补偿标准（2017）》；
15. 《上海市耕地占用税实施办法》；
16. 《上海市耕地开垦费管理办法》；
17. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
18. WIND 资讯系统提供的相关行业统计数据；
19. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

1. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）有限公司出具的天职业字[2020]37091号无保留意见审计报告、天职业字[2020]37092号无保留意见审计报告、天职业字[2020]37093号无保留意见审计报告、天职业字[2020]37094号无保留意见审计报告；
2. 被评估单位提供的《资产评估申报表》。

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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。选择理由如下：

由于目前难以找到可比交易案例，故本次评估不宜采用市场法。

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。对于上海台安实业集团有限公司具备采用资产基础法评估的条件，因此采用资产基础法评估

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。公司每年有稳定收入，公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件，本次评估采用收益法进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为现金、银行存款。

对于现金，评估人员在公司财会人员的配合下对库存现金进行了监盘，通过查看现金日记账所记载的盘点日至评估基准日的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，得出企业总账、现金日记账余额与实存现金相符。对企业现金的评估以核实确认后的账面值为评估值。

对于银行存款，评估人员根据被评估单位提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并按照被评估单位提供的银行账号进行了

函证，根据函证回函和提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实，存款核实结果与公司申报资料相符，未发现需评估调整的事项。涉及的未达款项，公司财务人员编写了相应的银行存款余额调节表。在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，以核实后账面值作为评估价值。

（2）交易性金融资产

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；查阅了有关交易事项的会计凭证和相关财务账簿，通过抽查会计凭证，核实了交易性金融资产的发生时间及账面金额；根据清查的情况，与企业同一时点的财务审计报告进行核对。同时根据中融汇信期货有限公司提供的于评估基准日的交易结算单作为评估价值

（3）应收票据

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并查阅了票据复印件及电子票据信息，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。评估人员分析了出票日、到期日、金额、经济内容。由于部分票据为商业承兑汇票，在以上清查核实的基础上，对不同期限的应收票据根据发生时间的不同，按一定比例计提风险损失，以核实后的账面余额扣减估计的风险损失额作为评估值。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

（4）应收账款

对大额应收款项，评估人员查阅了有关交易事项的业务合同、会计凭证和相关财务账簿，向企业财务部门查询了较长账龄款项形成的原因、有关客户与企业的业务关系及历史清欠情况，同时进行了函证；对一般应收款项，评估人员主要根据企业申报，通过抽查会计凭证，核实了各款项的结算对象、业务内容、发生时间及账面金额；根据清查的情况，与企业同一时点的财务审计报告进行核对，如有差异则查明原因，使应收账款申报明细表上反映的有关信息准确完整、账表相符。在以上清查核实的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，对不同年限的应收账款

根据发生时间的不同，按一定比例计提风险损失，以账面余额扣减估计风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

(5) 预付账款

对预付账款，评估人员核对了账簿记录、有关原始凭证、业务合同和发生时间、金额、款项性质等，同时，对大额款项进行了函证，确认各交易事项真实、形成时间距基准日较近、付款金额核算无误、且未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同按时提供货物或劳务等情况。评估人员在核实其价值构成的基础上，按照资产评估相关法规及规范的要求，根据所能收回的相应资产或权利价值确定评估值。

(6) 其他应收款

对大额其他应收款，评估人员查阅了有关交易事项的业务合同、会计凭证和相关财务账簿，向企业财务部门查询了较长账龄款项形成的原因、有关客户与企业的业务关系及历史清欠情况，同时进行了函证；对一般其他应收款，评估人员主要根据企业申报，通过抽查会计凭证，核对了各款项的结算对象、业务内容、发生时间及账面金额；根据清查的情况，与企业同一时点的财务审计报告进行核对，如有差异则查明原因，使其他应收款申报明细表上反映的有关信息准确完整、账表相符。在以上清查核实的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较久，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，以预期信用损失模型为基础，按一定比例计提风险损失，以账面余额扣减估计风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

(7) 存货

存货包括原材料、在产品、产成品及工程施工。

① 原材料

评估人员通过现场查看仓储保管情况，了解仓库保管制度及定期盘点制度，抽查盘点实际库存等方法验证其账面数量的真实性和存货质量及周转情况。

在核实账、表、实物数量相符的基础上，评估人员根据调查情况和企业提供的资料分析其账面值的构成及购进时间。原材料、在库周转材料账面值中包含进货成本、运杂费等，且购置时间均为近期发生，其账面值与评估基准日的市场价格接近，按核实后账面值确定评估值。

②在产品

评估人员首先了解产品的生产流程和相关的成本核算方法，根据公司的成本核算程序，验证其核算的合理性和准确性；并查阅有关账册，以验证核实账面数量和金额。经评估人员向企业财务及相关人员了解情况及现场核实，并履行核实等评估程序，评估基准日在产品的市场价格与账面价值相近，故以核实后账面价值确定在产品评估值。

③产成品

评估人员对产成品进行了抽盘，以核实产成品的数量和品质，同时对产成品的市场背景进行调查，了解产成品的适销情况，在此基础上对产成品进行评估。

对正常销售的产成品，按照不含税销售价格减去销售费用、税金及附加、所得税和适当的利润确定评估值，计算公式：

产成品评估值=不含税销售单价×实际数量×(1-销售费用率-税金及附加费率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

其中：不含税售价，根据企业提供的相关产品销售价目表，结合近期的销售发票及合同，确定在评估基准日可实现的不含税销售单价；

销售费用率按销售费用与主营业务收入的比例平均计算；

税金及附加费率=税金及附加÷销售收入×100%

营业利润率=主营业务利润/主营业务收入

所得税率按企业实际执行的税率计算；

r：根据调查的产成品评估基准日及基准日后实现销售情况确定，对于畅销产品 r=0，对于一般销售产品 r=50%，对于勉强可销售的产品 r=100%。

对滞销、积压、降价销售产品，在对其形成的原因和目前状态进行核实的基础上，以可变现价值确定评估值。

④工程施工

经评估人员向企业财务及相关人员了解相关情况，并根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；查阅了有关交易事项的会计凭证和相关财务账簿，通过抽查会计凭证，核实了工程施工核算的业务内容、发生时间及账面金额。在以上清查核实的基础上，以核实后的账面价值作为评估值。

(6) 其他流动资产

其他流动资产为为公司代缴的个人所得税。评估人员核实了代缴个人所得税的计算过程，以核实后账面值作为评估值。

2. 非流动资产

(1) 长期股权投资

长期股权投资为上海台安实业集团有限公司对上海泰睿新型建材有限公司及安徽月皇新材料股份有限公司的长期股权投资。

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了章程等，以确定长期投资的真实性和完整性，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，选用适当的评估方法。

通过查阅入账凭证及被投资单位的章程等核实长期投资的真实性。评估人员根据资料收集情况及现场了解情况，上海泰睿新型建材有限公司生产核算及销售均依托母公司，且母公司收益法为合并口径，故对上海泰睿新型建材有限公司采用资产基础法进行评估；安徽月皇新材料股份有限公司尚未开展业务，故仅采用资产基础法进行评估。采用资产基础法对被投资单位进行整体评估后，以评估基准日被投资单位股东全部权益的评估价值乘以公司的持股比例确定长期股权投资的评估价值。

(2) 房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质，采用成本法进行评估。

成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，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，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

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

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物的评估，凡企业提供了房屋建筑物工程竣工决算资料的，就根据建筑工程竣工决算资料确定建筑物工程量；对企业无法提供房屋建筑物工程竣工决算资料的，就根据企业提供的相关技术资料以及现场勘察情况，参考相应建筑物的工程量指标，重新编制确定建筑物工程量。以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，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，进而计算建筑物评估净值。

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

1) 重置全价的确定

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。即：

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{前期及其他工程费} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

① 建安工程造价的确定

根据被评估单位房屋建筑物具体情况，在各种结构中选出典型工程，收集典型工程的竣工验收、施工图纸等资料，核实工程量，依据《上海市建筑与装饰工程预算定额》（2016）、《上海市安装工程预算定额》（2016）及配套费用定额计算直接工程费，然后按现行的《上海市建设工程造价信息》（2020年3月）中的信息价，测算建安工程造价。

同类结构中其他房屋的建筑安装成本采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括基础、层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建筑安装成本等于典型工程建筑安装成本乘以综合调整系数。

② 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，由建设项目所必要、正常的费用和建设项目按程序报建时需交纳的地方行政事业性费用组成。各项费用根据国家和地方现行相关法规、政策所规定的费率标准及计费方法，经计算后确定。

③资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，其采用的利率以评估基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的 LPR 执行；按照建造期资金均匀投入计算。

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{建设期} \times \text{利率} \times 1/2$$

2) 成新率的确定

采用理论成新率和现场勘察成新率相结合的方法确定建（构）筑物的综合成新率。现场勘查时，按建（构）筑物承重结构、围护结构、装修及水暖电的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值，得出完好分值，计算出现场勘察成新率。根据经济寿命年限和已使用年限，确定理论成新率。根据现场勘察成新率和理论成新率计算综合成新率。

①理论成新率的确定

理论成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期经计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定。

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济耐用年限}) \times 100\%$$

②现场勘察成新率的确定

首先将影响房屋成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重）建筑（楼地面、屋面、内外装修、门窗、顶棚）水电（水卫、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定现场勘察成新率。

③综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 0.4 + \text{现场勘察成新率} \times 0.6$$

3) 评估值的确定

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

(2) 设备

对于设备采用成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 综合成新率

根据国家有关税收政策，企业购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此，本次设备类资产的重置全价中的设备购置价不含增值税。

1) 重置全价的确定

① 机器设备重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 基础费 + 安装工程费 + 建设管理费（针对大型设备） + 资金成本 - 可抵扣的增值税

A、设备购置价

主要设备通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格获得。

B、运杂费

由设备生产厂家承担运杂费，设备送至购置单位使用地点的不计运杂费。

C、安装调试费

不需要安装的设备安装费取 0，对于设备报价中包含安装费的设备安装费取 0，设备报价中不含安装费的设备按设备购置价的一定比例计取安装费。

D、基础费

主要设备基本位于厂房内，房屋建筑物中已经考虑了基础费，本次设备评估不再单独计算基础费。

E、建设管理费

根据财建[2016]504 号-关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知计取。对于无需安装或简易安装或安装周期较短的设备不进行计取。

F、资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设（房屋、建筑物、其他设备等）运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，按本次评估基准日 LPR，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（含税设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+建设管理费）×贷款利率×合理工期×1/2

G、设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”、“财税〔2016〕36号”及“财税〔2018〕32号”文件及相关地方、行业计价依据调整文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+运杂费/1.09×9%+安装工程费/1.09×9%

对于少数查询不到现行市场价格的设备，根据设备的原始购货、付款凭证，按照国家有关部门公布的物价指数和有关价格信息资料，测算自设备付款日至估值基准日的价格指数，确定设备的购置价，然后考虑其运输、安装调试以及其他合理费用因素，确定重置全价。计算公式为：

重置全价=设备购置原价×该类设备基准日相对于设备购置日的价格指数+运杂费+安装调试费+基础费+其他合理费用

②运输车辆重置全价的确定

对于运输车辆，重置全价按评估基准日市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用确定。公式如下：

重置全价=购置价+车辆上牌费及其他费用+车辆购置税-购置价中可抵扣的增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

其中：

现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参考网上报价，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参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；
除沪 C 车牌外，牌照费根据车辆所处区域按当地交通管理部门规定及市场价格计取单独考虑列式。

③电子设备重置全价的确定

重置全价=不含税购置价

根据当地市场信息及《中关村在线》，《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格。对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值，不再计取成新率。

2) 成新率的确定

①机器设备成新率的确定

对一般机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

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

对于设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场查看，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的经济寿命年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，使用年限成新率权重 40%，现场勘察成新率权重 60%。对能正常使用的设备，成新率不低于 15%。

②运输车辆成新率的确定

对运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，其中：非营运小、微型轿车及大型轿车无报废使用年限限定，其行驶里程参考值为 60 万公里。对于该类车辆的成新率确定，按参考报废行驶里程数计算车辆的成新率。即：

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{参考报废行驶里程}) \times 100\%$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，对发动机、车身、电气部分、传动部分、控制机构、行驶机构进行专项打分，以此确定为观察成新率。

最终以综合成新率确定车辆的成新率，即：

综合成新率=里程成新率×40%+观察成新率×60%

③电子设备成新率的确定

对一般电子设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

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

对于大型电子设备，通过对设备使用状况的现场勘察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，并考虑有关各类设备的经济寿命年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，使用年限成新率权重 40%，现场勘察成新率权重 60%。对能正常使用的电子设备，成新率不低于 15%。

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(3) 无形资产

本次评估范围内的无形资产包括土地使用权、其他无形资产。

1) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估主要选择了成本逼近法。

A、成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上适当的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种土地估价方法。

集体建设用地使用权价格=土地取得费+土地开发费+利息+利润+增值收益

2) 其他无形资产-专利及软件著作权

本次评估无形资产的评估采用收益法。一般而言，技术研制开发的成本，往往与技术价值没有直接的对应关系，而且由于评估对象是经历了多年不断研发的结果，研发的成本难以核算，无法从成本途径对它们进行评估。另外，由于技术的独占性，也无法从市场交易中选择参照物，故也不适用市场法。因此，本次评估从收益途径进行评估，采用收益法。

收益法的技术思路是预测使用专利技术项目生产的产品未来年期的销售收入，分析该技术对收入的贡献程度，确定适当的收入分成率，计算该技术的未来收益状况，同时分析该类技术的经济使用年限，据以确定技术的未来收益年限，再用适当的折现率折现计算评估值。其基本计算公式如下：

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

式中：P=专利技术评估值；

R_i=销售收入；

η=销售收入分成率；

n=收益计算年限；

r=折现率；

i=序列年值。

3) 其他无形资产-商标

以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定评估价值，对商标等无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者能够通过销售商标产品从而带来收益。其适用的基本条件是：商标具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。当对未来预期收益的估算较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果较能完整地体现无形资产的价值，易于为市场所接受。

收益法的技术思路是预测使用该商标生产的产品未来年期的销售收入，分析该无形资产对收入的贡献程度，确定适当的收入分成率，计算该无形资产的未来

收益状况，同时分析该无形资产的经济使用年限，据以确定未来收益年限，再用适当的折现率折现计算评估值。其基本计算公式如下：

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

式中：P=商标评估值；

R_i=销售收入；

η=销售收入分成率；

n=收益计算年限；

r=折现率；

i=第几年。

3. 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

（三）收益法简介

本次评估所采用收益法，系通过资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

本次评估采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用企业现金流。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

本次评估的基本思路是以经审计的财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

有息负债：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款、应付债券和长期应付款等。

溢余资产：指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业主营业务收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

1. 评估模型与基本公式

经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r(1+r)^n}$$

其中：P ——评估基准日的企业经营性资产价值

F_i ——企业未来第 i 年预期自由现金流量

F_n ——永续期预期自由现金流量

r ——折现率

t ——收益期计算年

n ——预测期

2. 折现率的确定

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本加权平均成本（WACC）确定折现率 R 。

资本加权平均成本（WACC）的计算公式为：

$$R = [E / (E+D)] \times Re + [D / (E+D)] \times Rd \times (1-T)$$

式中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Re：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）计算；

Rd：债务资本成本，按有息债务利率计算；

T：被评估单位的所得税率。

其中：权益资本成本计算公式为：

$$Re = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s$$

式中： R_f ：目前的无风险利率；
 β ：权益的系统风险系数；
 $(R_m - R_f)$ ：市场风险溢价；
 R_s ：企业特定风险调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本评估机构首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于2020年5月6日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2020年5月21日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定

估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 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。

3. 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6. 假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

7. 假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

8. 资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

9. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

10. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

11. 假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化。

12. 假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

13. 假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化。

14. 在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

15. 假设收益法评估中每年的现金流在年中流入流出。

16. 不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

十、评估结论

在评估基准日 2020 年 3 月 31 日，上海台安实业集团有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

（一）资产基础法评估结果

在持续经营前提下，在评估基准日 2020 年 3 月 31 日上海台安实业集团有限公司总资产账面价值为 20,085.54 万元，评估价值为 22,911.14 万元，增值额为 2,825.60 万元，增值率为 14.07%；总负债账面价值为 6,438.54 万元，评估价值为 6,438.54 万元，评估无增减变化；净资产账面价值为 13,646.99 万元，评估价值为 16,472.60 万元，增值额为 2,825.61 万元，增值率为 20.71%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	17,848.45	17,976.69	128.24	0.72
非流动资产合计	2	2,237.09	4,934.45	2,697.36	120.57
其中：长期股权投资	3		319.32		
投资性房地产	4				
固定资产	5	2,133.09	3,333.41	1,200.32	56.27
其中：建筑物	6	963.09	1,684.24	721.15	74.88
设备	7	1,170.00	1,649.17	479.17	40.95
在建工程	8				
无形资产	9	104.00	1,281.72	1,177.72	1,132.42
其中：无形资产-土地使用权	10	104.00	516.02	412.02	396.17
长期待摊费用					
其他非流动资产	11				

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

北新集团建材股份有限公司拟收购上海台安
实业集团有限公司股权所涉及的其股东全部权益价值资产评估报告

资产总计	12	20,085.54	22,911.14	2,825.60	14.07
流动负债	13	6,438.54	6,438.54		
非流动负债	14				
负债总计	15	6,438.54	6,438.54		
净资产	16	13,646.99	16,472.60	2,825.61	20.71

（二）收益法评估结果

在评估基准日 2020 年 3 月 31 日持续经营的前提下，上海台安实业集团有限公司净资产账面价值为 13,646.99 万元，收益法评估股东全部权益价值为 33,894.00 万元，增值额 20,247.01 万元、增值率 148.36%。

（三）评估结论的确定

资产基础法评估值与收益法相差 17,421.40 万元，差异率 105.76%。

差异原因分析：

1. 资产基础法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，是从资产重置角度评估资产价值。

2. 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，被评估企业近年经营稳定，效益良好，利润呈现增长的良好趋势，因此评估值较资产基础法有差异。

由于被评估企业效益良好，利润呈现增长的良好趋势，资产基础法的评估结果无法体现营销渠道、管理水平等不可确指的无形资产的价值，因此我们认为收益法评估结论更能真实体现上海台安实业集团有限公司的股东全部权益价值。

在综合考虑了不同评估方法和价值结论合理性的基础上，以收益法的评估结论作为上海台安实业集团有限公司股东全部权益的评估值，评估值为人民币 33,894.00 万元。

上述评估结论未考虑具有控股权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

1. 纳入本次评估范围内房屋建筑物共35项，房屋建筑物总建筑面积12,506.01平方米，其中18项办理了房屋所有权证，4项为租赁土地上房屋建筑物无法办证，13项尚未办理房屋所有权证。

(1) 未办理房屋所有权证房屋明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	东门卫室	砖混	2001年2月	21.78			盘盈
2	电工房	砖混	2003年6月	43.00			盘盈
3	配电间	砖混	2003年3月	10.00			盘盈
4	门卫室	砖混	2003年6月	30.53			盘盈
5	原料库1	钢结构	2008年6月	258.72			盘盈
6	原料库2	钢结构	2008年6月	179.30			盘盈
7	原料库3	钢结构	2008年6月	240.00			盘盈
8	宿舍楼	砖混	2008年6月	387.53	563,495.94	324,923.47	
9	淋浴间	砖混	2010年5月	79.80			盘盈
10	JS车间	彩钢	2010年7月	136.44			盘盈
11	职工之家	砖混	2013年8月	169.36	4,400,647.18	3,291,148.79	
12	新车间	钢混	2014年4月	1,095.74			
13	展示厅二层	钢混	2014年4月	487.56			
合计				5,416.17	5,578,096.12	3,616,072.26	

租赁土地上房屋建筑物情况：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	厕所	砖混	2002年3月	63.00			盘盈
2	沥青卷材库	钢结构	2013年9月	2,046.51	613,953.00	216,725.39	
3	彩砂库	砖混	2013年8月	130.00			盘盈
4	机修房	砖混	2003年9月	36.90			盘盈
合计				2,276.41	613,953.00	216,725.39	

(2) 纳入本次评估范围内房屋建筑物有 3 项已经拆除，详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月
1	沪房地嘉字(2005)第004049号	职工之家	1984/12/1
2	沪房地嘉字(2005)第004049号	办公室	1984/12/1
3	沪房地嘉字(2005)第004049号	车间	1984/12/1
合 计			

(3) 已办理房屋所有权证中有 1 项尚未办理权利人变更，详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m2)	备注
1		车间-展示厅1楼	1984/12/1	847	购置的房产

2. 公司现占用土地部分为公司已与外冈镇马门村民委员会签订房地产转让协议并缴纳转让款，但尚未办理产权过户手续，未取得土地权证。转让房地产位置为原上海红马轴承厂厂房位于外钱公路 301 号内，土地权属性质为集体土地，用途为工业，土地面积为 3.1 亩，厂房面积为 847.00m²，土地使用年限 50 年，自 2002 年 6 月 18 日到 2052 年 6 月 17 日止。

(二) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项；
2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；
3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(三) 需要说明的其他问题

1. 截至评估基准日，上海台安的注册资本尚未完全实缴，提请报告使用者注意。

2. 纳入本次评估范围内的长期股权投资，尚未实缴出资，详见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	认缴期	投资比例%
1	上海泰睿新型建材有限公司	2003 年 1 月	1000	0.00	2007 年 1 月 17 日	100.00%
2	安徽月皇新材料股份有限公司	2018 年 7 月	5009.58	0.00	2038 年 7 月 1 日	99.00%

3、租赁土地上房屋建筑物未考虑土地租期的限制情况。

4. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

5. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

6. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

7. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：

(1) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

(2) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

(3) 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

(4) 本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至 2021 年 3 月 30 日止。

2. 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专业人员不承担责任。

3. 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。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本项目资产评估报告日为二〇二〇年十月二十五日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师:
签名并盖章



资产评估师:
签名并盖章



中国·北京市

二〇二〇年十月二十五日

附 件

- (一) 与评估目的相对应的经济行为文件；
- (二) 被评估单位专项审计报告；
- (三) 委托人法人营业执照；
- (四) 被评估单位法人营业执照；
- (五) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (六) 委托人、被评估单位承诺函；
- (七) 签名资产评估师的承诺函；
- (八) 资产评估机构备案文件；
- (九) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (十) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- (十一) 账面值变动较大差异分析说明；
- (十二) 资产评估委托合同；
- (十三) 资产评估明细表。