

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： 1111020051202100933

资产评估报告名称： 北新防水有限公司拟收购股权涉及的成都赛特防水材料有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 沃克森国际评报字(2021)第0931号

资产评估机构名称： 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王爱萍(资产评估师)、张贵宾(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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北新防水有限公司拟收购股权涉及的
成都赛特防水材料有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告

沃克森国际评报字（2021）第0931号

（共二册第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二一年六月三十日

目录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	5
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	13
四、 价值类型	17
五、 评估基准日	18
六、 评估依据	18
七、 评估方法	21
八、 评估程序实施过程和情况	28
九、 评估假设	30
十、 评估结论	32
十一、 特别事项说明	35
十二、 评估报告使用限制说明	40
十三、 评估报告日	40
资产评估报告·附件	40

资产评估报告·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专业人员不承担责任。

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

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

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

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

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

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

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北新防水有限公司拟收购股权涉及的 成都赛特防水材料有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字（2021）第 0931 号

北新防水有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对北新防水有限公司拟收购成都赛特防水材料有限责任公司股权经济行为涉及的成都赛特防水材料有限责任公司股东全部权益在 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

北新防水有限公司拟收购成都赛特防水材料有限责任公司股权，本经济行为已经北新防水有限公司 2021 年 6 月临时办公会通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为北新防水有限公司拟收购成都赛特防水材料有限责任公司股权涉及的成都赛特防水材料有限责任公司股东全部权益价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的成都赛特防水材料有限责任公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

成都赛特防水材料有限责任公司评估基准日财务报表经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具天职业字[2021]34365 号、天职业字[2021]34364 号、天职业字[2021]34363 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2021 年 3 月 31 日。

五、评估方法

成本法、收益法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，成都赛特防水材料有限责任公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 3,857.11 万元，本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，成都赛特防水材料有限责任公司股东全部权益价值为 5,484.86 万元，增值额为 1,627.75 万元，增值率为 42.20%。

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。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 3 月 31 日起至 2022 年 3 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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，应当阅读资产评估报告正文。

北新防水有限公司拟收购股权涉及的 成都赛特防水材料有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2021）第 0931 号

北新防水有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对北新防水有限公司拟收购成都赛特防水材料有限责任公司股权经济行为涉及的成都赛特防水材料有限责任公司股东全部权益在 2021 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：北新防水有限公司

法定住所：北京市昌平区未来科学城七北路 9 号

办公地址：北京市昌平区未来科学城七北路 9 号

法定代表人：管理

注册资本：200000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

主要经营范围：防水建筑材料生产；防水卷材、防水涂料、防腐涂料、沥青制品、隔音材料、吸音材料领域内的技术书开发、技术服务、技术咨询、技术转让；销售建筑材料、润滑油、化工产品（不含危险化学品）；专业承包、劳务分包、施工总承包；货物进出口、技术进出口、代理进出口；物业管理；租赁建筑工程机械设备；道路货物运输（不含危险货物）。（市场主体依法自主选择经营项

目、开展经营活动；道路货物运输（不含危险货物）以及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、公司登记事项

名称：成都赛特防水材料有限责任公司

地址：四川省彭州工业开发区旌旗北路 189 号 1 栋 1-4 层

法定代表人：周静

注册资本：10000 万元人民币

实收资本：3000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：遇水膨胀止水材料、橡胶、塑料止水材料、防水材料研究、开发、生产、销售；货物进出口；防水堵漏工程施工；销售：波纹管、透水管、土工布[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]。

2、历史沿革

成都塞特防水材料有限责任公司成立于 2000 年 5 月 25 日，注册地位于四川省彭州工业开发区旌旗北路 189 号 1 栋 1-4 层，工商注册号：510122000028716。

成都塞特防水材料有限责任公司对外投资 1 家公司，具有 5 处分支机构。

1992 年 7 月，成立“成都塞特装饰艺术公司”，集体所有制，1999 年 12 月，由集体所有制改制为有限责任公司。

2000 年 3 月，由“成都赛特装饰艺术公司”更名为“成都赛特防水材料有限责任公司”，确定经营范围、注册资本 100 万元、实收资本 100 万元，其中郑远黎出资 85 万元，郑远明出资 15 万元。

2001 年 03 月，增加注册资本至 150 万元，实收资本 150 万元，其中郑远黎追加投入 50 万元。

2002 年 04 月，增加股东 4 人（陈弦、李民、陈晓农、韩军），增加注册资本

至 200 万元，实收资本至 200 万元，其中陈弦新增 14.5 万元、李民新增 14.5 万元、陈晓农新增 16 万元、韩军新增 5 万元。

2003 年 01 月，增加股东 7 人（金晓西、王利英、张正强、樊惠钦、周云、杨英华、李树华），增加注册资本至 300 万元，实收资本至 300 万元，其中金晓西新增 25 万元、王利英新增 25 万元、张正强新增 20 万元、樊惠钦新增 10 万元、周云新增 10 万元、杨英华新增 5 万元、李树华新增 5 万元。

2004 年 5 月，股东及股权变更（李民变更为李方方、郑远明变更为郑其乐）。

2006 年 03 月，减少股东 2 人（韩军、陈晓农），股权转让给郑远黎。

2007 年 05 月，增加注册资本至 510 万元，实收资本至 510 万元，其中郑远黎追加 83.89 万元、陈弦追加 27.982 万元、金晓西追加 17.483 万元、王利英追加 17.483 万元、郑其乐追加 15.545 万元、张正强追加 14.017 万元、李方方追加 12.60 万元、樊惠钦追加 6.983 万元、周云追加 6.983 万元、杨英华追加 3.517 万元、李树华追加 3.517 万元。

2008 年 09 月，增加注册资本至 810 万元，实收资本至 810 万元，其中郑远黎追加 187.765 万元、陈弦追加 62.604 万元、金晓西追加 39.151 万元、王利英追加 39.151 万元、郑其乐追加 34.78 万元、张正强追加 31.349 万元、李方方追加 28.2 万元、樊惠钦追加 15.651 万元、周云追加 15.651 万元、杨英华追加 7.849 万元、李树华追加 7.849 万元。

2009 年 02 月，增加注册资本至 1280 万元，实收资本至 1280 万元，其中郑远黎追加 119.85 万元、陈弦追加 39.96 万元、金晓西追加 24.99 万元、王利英追加 24.99 万元、郑其乐追加 22.2 万元、张正强追加 20.01 万元、李方方追加 18 万元、樊惠钦追加 9.99 万元、周云追加 9.99 万元、杨英华追加 5.01 万元、李树华追加 5.01 万元。

2009 年 07 月，变更经营范围（增加：开发）；

2010 年 03 月，股东及股权变更（减少股东金晓西、张正强，增加股东史文俊、陈力伟、陈杰）；

2010 年 05 月，增加注册资本至 2000 万元，实收资本至 2000 万元，其中郑远

黎追加 215.640 万元、陈弦追加 79.200 万元、王利英追加 59.976 万元、郑其乐追加 53.280 万元、李方方追加 43.200 万元、樊惠钦追加 23.976 万元、周云追加 23.976 万元、杨英华追加 12.024 万元、李树华追加 12.024 万元、陈力伟新增 38.304 万元、陈杰新增 32.400 万元、史文俊新增 126.000 万元。

2011 年 04 月，住所由“成都市双流县九江镇五桐村”变更为“彭州市致和镇西河东路 29 号”。

2012 年 12 月，法定代表人和股东变更（均为郑远黎变更为曹克力），执行董事、监事等变更。

2013 年 06 月，增加注册资本至 3000 万元，实收资本至 3000 万元，其中曹克力新增 224.625 万元、史文俊追加 249.625 万元、陈弦追加 110 万元、王利英追加 83.3 万元、郑其乐追加 74 万元、李方方追加 60 万元、陈力伟追加 53.2 万元、陈杰追加 45 万元、樊惠钦追加 33.3 万元、周云追加 33.3 万元、杨英华追加 16.7 万元、李树华追加 16.7 万元。

2013 年 09 月，变更经营范围（增加：研究、开发、生产、销售，货物进出口）。

2014 年 04 月，增加注册资本至 3500 万元，其中曹克力认缴 124.9375 万元、陈弦认缴 55.00 万元、郑其乐认缴 37.00 万元、王利英认缴 41.65 万元、李方方认缴 30.00 万元、陈杰认缴 22.50 万元、杨英华认缴 8.35 万元、樊惠钦认缴 16.65 万元、周云认缴 16.65 万元、李树华认缴 8.35 万元、陈力伟认缴 26.60 万元。

2014 年 11 月，增加注册资本至 5050 万元，其中史文俊认缴 387.30625 万元、曹克力认缴 348.16875 万元、陈弦认缴 170.5 万元、郑其乐认缴 114.7 万元、王利英认缴 129.115 万元、李方方认缴 93 万元、陈杰认缴 69.75 万元、杨英华认缴 25.885 万元、樊惠钦认缴 51.615 万元、周云认缴 51.615 万元、李树华认缴 25.885 万元、陈力伟认缴 82.46 万元。

2015 年 06 月，股东变更（减少股东周云、李树华），股权装让给史文俊。

2017 年 04 月，增加注册资本至 10000 万元，其中史文俊认缴 1484.38125 万元、曹克力认缴 111.89375 万元、陈弦认缴 544.5 万元、王利英认缴 412.335 万元、郑其乐认缴 366.3 万元、李方方认缴 297 万元、陈力伟认缴 263.34 万元、陈杰认缴 222.75

万元、樊惠钦认缴 164.835 万元、杨英华认缴 82.665 万元。

2021 年 1 月 7 日，法定代表人发生变更，由原法定代表人曹克力变更为周静。

3、经营业务范围和主要经营业绩

目前成都赛特研发、生产和销售三大类防水材料：卷材类、缝隙类和涂料类。

①、卷材类

赛特防水卷材类产品以国家政策鼓励的高分子系列卷材和自粘系列卷材为主，新研发推出的涂层保护型预铺反粘高分子防水卷材获得了 2019 年度建筑防水行业科学技术奖技术进步一等奖。

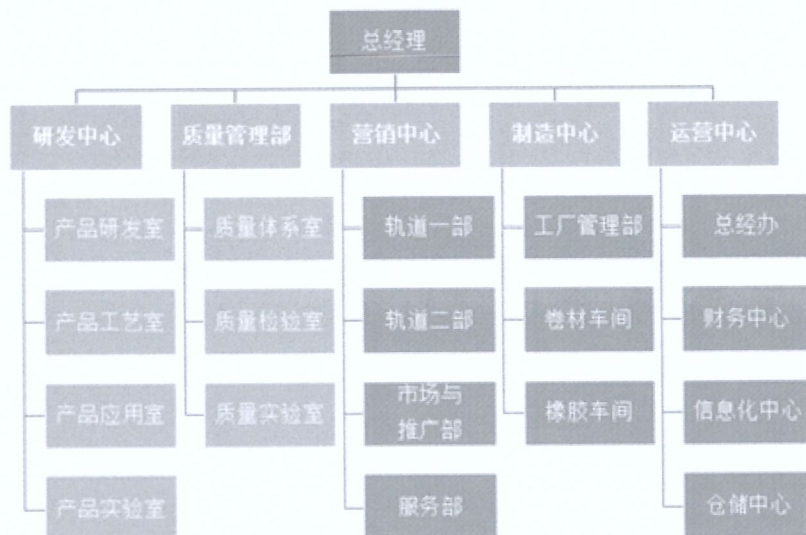
②、缝隙类

成都赛特“缝无忧”系列产品除满足《地下工程防水技术规范》指标要求的缓膨胀型遇水膨胀止水条产品外，还有各类橡胶止水带、自粘丁基橡胶钢板止水带、高分子自粘止水板。

③、涂料类

赛特防水涂料类产品以系统化防水施工方案配套服务为主，主要有非固化橡胶沥青防水涂料和节点密封膏等产品。

3、经营管理结构



a) 评估基准日股权结构

截止评估基准日 2021 年 3 月 31 日，被评估单位成都赛特防水材料有限责任公司股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	认缴出资 占比例%	实缴出资额 (万元)	实缴出资占 比例%
1	史文俊	2998.25	29.9875	899.625	29.9875
2	方呈艳	2246.75	22.4625	673.875	22.4625
3	陈弦	1100.00	11.0000	330.00	11.0000
4	周凤群	833.00	8.3300	249.90	8.3300
5	郑其乐	740.00	7.4000	222.00	7.4000
6	李景涛	600.00	6.0000	180.00	6.0000
7	陈力伟	532.00	5.3200	159.60	5.3200
8	陈杰	450.00	4.5000	135.00	4.5000
9	樊惠钦	333.00	3.3300	99.90	3.3300
10	杨英华	167.00	1.6700	50.10	1.6700
	合计	10000	100	3000	100

4、财务状况

企业历史年度及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	7,383.62	7,297.09	6,090.84
非流动资产	4,178.95	4,270.16	4,219.39
长期股权投资	34.00	34.00	34.00
固定资产净额	3,403.62	3,469.01	3,706.09
在建工程	319.96	319.61	47.23
无形资产	346.99	349.03	357.23
递延所得税资产	74.38	98.51	74.85
资产总计	11,562.56	11,567.25	10,310.24
流动负债	7,545.78	7,610.77	6,920.14
非流动负债	159.67	182.90	
负债合计	7,705.45	7,793.67	6,920.14
所有者权益	3,857.11	3,773.58	3,390.10

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度
一、营业收入	1,283.25	6,971.64	6,814.17
其中：主营业务收入	1,277.12	6,878.02	6,589.99
其他业务收入	6.13	93.62	224.18
减：营业成本	832.43	4,398.54	4,362.18

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度
其中：主营业务成本	832.43	4,398.54	4,362.18
营业税金及附加	13.41	74.61	60.23
销售费用	245.19	942.29	757.14
管理费用	213.77	763.60	971.67
财务费用	32.37	181.80	177.58
信用减值损失	-160.91	217.78	38.84
其他收益		44.70	24.55
三、营业利润	106.99	437.71	471.08
加：营业外收入	1.45	43.17	0.25
减：营业外支出	0.30	15.67	1.18
四、利润总额	108.14	465.21	470.15
减：所得税费用	24.14	81.73	63.39
五、净利润	84.00	383.48	406.76

注：以上2019年、2020年、2021年1-3月财务数据均已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）审计，并出具了天职业字[2021]第34363号标准无保留的审计报告。

5、长期股权投资单位概况

（1）四川赛特衡正质量检测有限公司

①注册情况

名称：四川赛特衡正质量检测有限公司

地址：成都市金牛区金府路799号2栋11楼8号

法定代表人：余福平

注册资本：100万元人民币

实收资本：100万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：质检技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

②股权结构

序号	股东	认缴出资额（万元）	认缴出资比例%	实缴出资额（万元）	实缴比例%
1	成都赛特防水材料有限责任公司	100.00	100	100.00	100

③财务状况

企业历史年度及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	31.55	31.54	31.86
非流动资产			
固定资产净额			
在建工程			
无形资产			
其中：土地使用权			
资产总计	31.55	31.54	31.86
流动负债	0.05	0.05	0.05
非流动负债			
负债合计	0.05	0.05	0.05
所有者权益	31.50	31.49	31.81

损益状况如下表所示：

单位：人民币元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度
一、营业收入			
其中：主营业务收入			
其他业务收入			
减：营业成本			
其中：主营业务成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		7,693.00	10,230.00
财务费用	-32.36	672.76	250.95
其他收益			
三、营业利润	-32.36	-8,365.76	-10,480.95
加：营业外收入		5,180.17	
减：营业外支出			
四、利润总额	32.36	-3,185.59	-10,480.95
减：所得税费用			
五、净利润	32.36	-3,185.59	-10,480.95

注：以上 2019 年-2021 年 1-3 月财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）审计，并出具了天职业字[2021]第 35563 号标准无保留的审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人北新防水有限公司拟收购被评估单位成都赛特防水材料有限责任公司股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

北新防水有限公司拟收购成都赛特防水材料有限责任公司股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及成都赛特防水材料有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经北新防水有限公司 2021 年 6 月临时办公会通过。

三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据业已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为北新防水有限公司拟收购成都赛特防水材料有限责任公司股权涉及的成都赛特防水材料有限责任公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的成都赛特防水材料有限责任公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。成都赛特防水材料有限责任公司评估基准日财务报表经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具天职业字

[2021]34365 号、天职业字[2021]34364 号、天职业字[2021]34363 号审计报告。

截止评估基准日 2021 年 3 月 31 日，成都赛特防水材料有限责任公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 3,857.11 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产	2021 年 3 月 31 日
流动资产	7,383.62
非流动资产	4,178.95
长期股权投资	34.00
固定资产净额	3,403.62
在建工程	319.96
无形资产	346.99
递延所得税资产	74.38
资产总计	11,562.56
流动负债	7,545.78
非流动负债	159.67
负债合计	7,705.45
所有者权益	3,857.11

注：上表财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产包括 14 项商标、3 项域名、26 项专利，具体明细如下：

名称	开发完成日期/申请日期	登记号	类型/域名	权利人	权利取得方式	登记批准日期/注册公告日期
杜贝特 DOBERT	2017/5/16	24167798	17-橡胶制品	成都赛特防水材料有限责任公司	原始取得	2018/5/20
缝无忧	2017/3/16	23178296	17-橡胶制品	成都赛特防水材料有限责任公司	原始取得	2018/6/14
缝无忧	2017/3/16	23178378	19-建筑材料	成都赛特防水材料有限责任公司	原始取得	2018/4/14
DOBERT	2017/3/2	23004735	17-橡胶制品	成都赛特防水材料有限责任公司	原始取得	2018/5/28
杜贝特	2017/3/2	23004623	17-橡胶制品	成都赛特防水材料有限责任公司	原始取得	2018/2/28
DOBERT	2017/3/2	23004500	02-颜料油漆	成都赛特防水材料有限责任公司	原始取得	2018/2/28

北新防水有限公司拟收购成都赛特防水材料有限责任公司股权资产评估项目资产评估报告

名称	开发完成日期 /申请日期	登记号	类型/域名	权利人	权利 取得 方式	登记批准 日期/注册 公告日期
图形	2012/3/12	10605948	35-广告销售	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2013/5/7
ST	2012/3/12	10605866	17-橡胶制品	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2013/5/7
图形	2012/3/12	10605917	19-建筑材料	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2013/5/7
PAS	2006/12/1	5757426	19-建筑材料	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2010/1/28
李冰	2006/7/27	5503806	17-橡胶制品	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2010/1/14
李冰	2006/6/29	5449372	19-建筑材料	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2009/12/21
李冰	2003/8/19	3680212	17-橡胶制品	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2005/7/7
李冰	1997/3/7	1164165	17-橡胶制品	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2018/4/7
成都赛特防水 材料有限公司		蜀 ICP 备 05013223 号-1	cdsaite.com	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2002/4/10
成都赛特防水 材料有限公司		蜀 ICP 备 05013223 号-1	cdsaite.com.cn	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2016/5/17
成都赛特防水 材料有限公司		蜀 ICP 备 05013223 号-1	cdsaite.cn	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2016/5/17
一种橡胶止水 带	2018/12/21	CN20182215765 9.4	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/1/3
自粘丁基腻子 复合密封条	2018/12/21	CN20182215769 2.7	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/1/3
一种斗提式上 沙装置	2018/12/21	CN20182216783 6.7	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/1/3
一种搅拌桶	2017/8/7	CN20172097825 5.4	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2018/7/20
一种分离式间 断复合卷材生 产设备	2017/1/24	CN20172009416 0.6	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2017/10/3

北新防水有限公司拟收购成都赛特防水材料有限责任公司股权资产评估项目资产评估报告

名称	开发完成日期 /申请日期	登记号	类型/域名	权利人	权利 取得 方式	登记批准 日期/注册 公告日期
一种组合式止水带生产设备	2017/1/24	CN20172009438 2.8	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2017/10/3
一种对辊无胎体防水膜涂胶装置	2017/1/24	CN20172009439 1.7	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2017/10/3
一种防水卷材生产线的测厚装置	2017/1/24	CN20172009416 6.3	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2017/10/3
一种自粘沥青防水卷材生产装置	2017/1/24	CN20172009401 1.X	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2017/10/3
带密封功能的止水条	2016/6/1	CN20162052411 7.4	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2016/11/30
一种抗紫外线高分子自粘胶膜预铺防水卷材及其生产方法	2019/10/11	CN20191096401 2.9	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/2/28
具有搭接边的高分子自粘胶膜预铺防水卷材和制备方法	2019/11/26	CN20191117672 7.4	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/2/28
一种新型橡胶腻子止水带、防水结构及其施工方法	2019/12/6	CN20191124210 4.2	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/2/11
一种高分子自粘防水卷材湿铺工艺	2019/11/26	CN20191117533 3.7	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/1/17
高分子自粘防水卷材及其生产方法	2018/12/21	CN20181157221 3.6	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2019/5/28
一种缓膨胀遇水膨胀橡胶止水条及其密炼机	2018/12/21	CN20181157220 6.6	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2019/4/16
一种用于生产高分子自粘防水卷材的喷涂装置	2019/11/26	CN20192207009 5.5	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/10/27
一种用于建材的分模收卷装置	2020/1/15	CN20202008205 1.4	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/9/11

名称	开发完成日期 /申请日期	登记号	类型/域名	权利人	权利 取得 方式	登记批准 日期/注册 公告日期
一种防水卷材的裁剪装置	2020/1/15	CN20202009115 1.3	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/9/4
一种防水卷材的干燥装置	2020/1/15	CN20202008206 9.4	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/8/28
一种砂纸卷材机的回收吸附装置	2020/1/15	CN20202008707 0.6	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/9/11
一种砂纸卷材机的扬沙装置	2020/1/15	CN20202008007 9.4	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/9/8
一种自粘沥青防水卷材的储存装置	2020/1/15	CN20202008016 0.2	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/9/8
一种自粘沥青防水卷材的水冷装置	2020/1/15	CN20202008703 0.1	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/8/28
一种卷材防水膜涂胶装置	2020/1/15	CN20202009114 3.9	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/10/2
一种新型橡胶腻子止水带及其防水结构	2019/12/6	CN20192218120 9.3	实用新型	成都赛特防水材料 有限责任公司	原始 取得	2020/10/2

（四） 引用其他机构报告

1、本资产评估报告引用了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

（五） 其他需要说明的问题

无。

四、 价值类型

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

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2021 年 3 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

- 1、北新防水有限公司 2021 年 6 月临时办公会会议纪要（北新防水[2021]14 号）
- 2、资产评估业务委托合同

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
5. 《中华人民共和国证券法》；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》;
7. 《国有资产评估管理办法》;
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》;
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》;
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》;
12. 《中央企业资产评估项目核准工作指引》;
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》;
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》;
15. 《上市公司国有股权监督管理办法》;
16. 《资产评估行业财政监督管理办法》;
17. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三） 准则依据

- 1、 《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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——资产评估方法》（中评协【2019】35号）;
- 5、 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35号）;
- 6、 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）;
- 7、 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37号）;
- 8、 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协【2017】35号）;
- 9、 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38号）;
- 10、 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）;
- 11、 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37号）;
- 12、 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）;
- 13、 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）;

- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；

（四）权属依据

- 1、国有土地使用证或国有土地使用权出让合同；
- 2、房屋所有权证或房地产权证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、有关资产产权转让合同；
- 5、大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
- 6、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
 - （3）企业填报的未来收益预测表；
- 2、国家有关部门发布的资料
 - （1）《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）；
- 3、资产评估机构收集的资料
 - （1）iFind 资讯金融数据库；
 - （2）《四川省关于重新调整<建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法>的通知》川建造价发〔2019〕181号；
 - （3）《四川省房屋建筑与装饰工程量清单计价定额》（2015年）、《四川省安装工程量清单计价定额》（2015年）、《四川省市政工程量清单计价定额》（2015版）、《工程量清单项目计量规范（2013-四川）》、《四川 13 清单 15 定额指引库》；
 - （4）彭州市建筑工程造价信息 2021 年 3 期；

- (5) 彭州市人民政府《关于公布实施更新后的彭州市中心城区及濛阳镇等18个镇土地基准地价的通知》(彭府发(2019)1号);
- (6) 《彭州市征收集体土地补偿安置实施办法》(彭府发[2014]3号);
- (7) 《四川省房屋建筑与装饰工程量清单计价定额》(2020年);
- (8) 评估专业人员现场勘查记录资料;
- (9) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
- (10) 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

(1)《资产评估基本准则》第十六条,“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。”

(2)《资产评估执业准则——企业价值》第十七条,“执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。”

(3)《资产评估执业准则——企业价值》第十八条,“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2、评估方法适用条件

(1) 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）成本法

企业价值评估中的成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑成本法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑成都赛特防水材料有限责任公司成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与成都赛特防水材料有限责任公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

(3) 成本法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取收益法、成本法对评估对象进行评估。

(二) 评估方法具体操作思路

1、收益法评估操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以被评估单位收益期企业自由现金流为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

在企业自由现金流折现模型中，需要进一步解释的事项如下：

(1) 企业自由现金流（FCFF）的计算

FCFF=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金追加

(2) 被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业主营业务价值；

FCFF_i：详细预测期第i年企业自由现金流；

FCFF_{n+1}：详细预测期后企业自由现金流；

r：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n: 收益期;

i: 详细预测期第 i 年。

其中, 折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中: K_e : 权益资本成本;

K_d : 债务资本成本;

T: 被评估单位适用的所得税率

W_e : 权益资本结构比例

W_d : 付息债务资本结构比例

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。

计算公式如下:

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

其中: R_f : 无风险报酬率;

MRP: 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

R_c : 企业特有风险系数。

(3) 非经营性、溢余资产的范围

非经营性、溢余资产的范围包括长期股权投资、溢余资产和非经营性资产, 非经营性、溢余资产的价值等于长期股权投资价值、溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

①长期股权投资是企业对外的股权投资。通常情况下, 对于控股的长期股权投资价值的确定: 以估算出的长期投资单位的股东全部权益的市场价值乘以投资企业所持有的被投资单位的股权比例得出投资企业持有被投资单位股权的价值; 对于参股的长期股权投资价值的确定: 历史年度有稳定的分红收益的参股股权价值的确定以股利折现模型确定其价值, 历史年度无稳定收益的参股股权价值的估算以被投资单位评估基准日净资产账面价值乘以持股股权比例计算确定。

②溢余资产和非经营性资产

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。

溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

长期股权投资价值、溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

（4）非经营性、溢余负债的范围

非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的非经营性、溢余负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

（5）股东全部权益价值计算

股东全部权益价值计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

2、成本法评估操作思路

本次评估采用成本法对成都赛特防水材料有限责任公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并

扣除成都赛特防水材料有限责任公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

①货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

②其他债权性资产：主要是应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

③存货：包括原材料、库存商品、在产品等。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以抽查核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格确定评估值；对产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值；在产品、自制半成品，经核实无误后根据账面价值确定评估值。

④房屋建筑物

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估；对于评估范围内外购的建（构）筑物采用市场法进行评估。

对主要自建建（构）筑物的评估，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净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建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。

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。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

对于外购建（构）筑物的评估，是将待评估的房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

⑤机器设备

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

重置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估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来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

⑥在建工程

本次评估在建工程采用重置成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除；如工程在建时间较短，则不考虑贬值因素。

⑦长期股权投资

收集相关法律文件，了解投资情况，并抽取部分凭证进行验证。在核实投资成本、投资关系、投资比例的基础上，对投资比例在 50%以上的被投资单位，采用整体评估的方法，即对被投资单位进行整体评估，以其评估后的股东全部权益的市场价值和股权比例，确定该项长期投资的评估值。

⑧无形资产

无形资产包括土地使用权和企业申报的表外专利、商标、域名。

无形资产—土地使用权：对于评估范围内的土地，评估人员收集土地所有权证等相关资料，并进行实地现场勘察，采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估，最终结合土地的实际状况以基准地价系数修正法的结果确定土地的评估值。

企业申报的表外专利、商标、域名，本次对专利采用收益法计算，对商标、域名采用成本法计算。收益法首先需要确定与无形资产直接相关的现金流量(或收益)，需要对无形资产进行精确的界定并对由无形资产产生的现金流(或收益)和企业其它资产产生的现金流(或收益)进行划分，再将其未来预期收益现金流进行折现加和。成本法就是根据无形资产的成本来确定无形资产价值的方法。这里的成本是指重置成本，就是将当时所耗用的材料、人工等开支和费用用现在的价格来进行计算而求得的成本，或者是用现在的方法来取得相同功能的无形资产所需消耗的成本。

⑨递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

⑩负债

负债主要包括短期借款、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期应付款等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

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

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、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业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

- 1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；
- 2、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，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

- 1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
- 2、根据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；
- 3、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许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
- 4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产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。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响

其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

（三）特定假设

1、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3、假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

4、假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

5、假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）成本法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产

评估程序，采用成本法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，成都赛特防水材料有限责任公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 11,562.56 万元，评估值 13,190.31 万元，增值额为 1,627.75 万元，增值率为 14.08%；负债账面价值为 7,705.45 万元，评估值 7,705.45 万元，无增减值；所有者权益账面价值为 3,857.11 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 5,484.86 万元，增值额为 1,627.75 万元，增值率为 42.20%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

资产	2021年3月31	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	7,383.62	7,460.97	77.35	1.05
非流动资产	4,178.95	5,729.34	1,550.40	37.10
长期股权投资	34.00	31.50	-2.50	-7.37
固定资产净额	3,403.62	4,198.80	795.18	23.36
在建工程	319.96	319.96		
无形资产	346.99	1,104.70	757.72	218.37
递延所得税资产	74.38	74.38	0.00	0.00
资产总计	11,562.56	13,190.31	1,627.75	14.08
流动负债	7,545.78	7,545.78	0.00	0.00
非流动负债	159.67	159.67	0.00	0.00
负债合计	7,705.45	7,705.45	0.00	0.00
所有者权益	3,857.11	5,484.86	1,627.75	42.20

(评估结论的详细情况见评估明细表)。

(二) 收益法评估结果

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况及其提供的各项历史财务资料，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在持续经营和评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率等指标，计算股东全部权益价值为人民币 5,672.97 万元，评估增值额为 1,815.86 万元，增值率为 47.08%。

(三) 评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果差异分析

本次评估采用收益法得出的评估结果是 5,672.97 万元，采用成本法得出的评

估结果 5,484.86 万元,收益法评估结果比成本法高 188.11 万元,差异比例是 3.43%。

采用两种评估方法得出评估结果出现差异的主要原因是:

(1) 采用成本法评估是以资产的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述,由于两种评估方法价值标准、影响因素不同,从而造成两种评估方法下评估结果的差异。

2、最终评估结论选取

成都赛特防水材料有限责任公司所处行业为非金属矿物制品行业中的建筑防水材料行业,防水行业的上游行业是化工原材料行业,特别是沥青、聚酯胎基、SBS 改性剂、线性聚乙烯等大宗化工原料商品,其价格基本跟随国际原油价格波动;同时被评估单位的产品市场主要集中在轨道交通、隧道等领域,市场竞争力较激烈,产品价格主要由市场决定,企业自主定价权较差;因此,被评估单位未来的现金流预测存在一定的不确定性,导致收益法评估结果也具有一定的不确定性。

成本法是从资产重置的角度来评价资产的公平市场价值,是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。成本法运用了替代原则,即认为谨慎的买方不会以超出购买具有相同效用的可替代物品的价格来购买该物品。它适用于具有资本密集型企业、经营不善的企业、非赢利性实体的整体价值评估。被评估单位属于资本密集型企业,成本法结论相对较准确。

综上,成本法对于企业未来预期发展因素产生的影响考虑的比较充分,成本法更能客观、全面的反映被评估单位的市场价值。因此本次评估以成本法评估结果作为最终评估结论。即:截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日,成都赛特防水材料有限责任公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为 3,857.11 万元,在保持现

有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 5,484.86 万元，增值额为 1,627.75 万元，增值率为 42.20 %。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 3 月 31 日起至 2022 年 3 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所

能观察的部分)做技术检测,在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出的判断。

2、被评估单位提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础,资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断,经过与被评估单位管理层多次讨论,被评估单位进一步修正、完善后,资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用,并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

3、关于账外无形资产情况

截至评估基准日被评估单位共有 26 项专利、14 项商标、3 项域名表外无形资产,截至评估基准日除以下 5 项专利正处于申请受理阶段尚未取得专利证书外,其他 21 项专利、14 项商标和 3 项域名均已取得相应的权利证书,未取得证书的专利明细如下:

名称	开发完成日期/申请日期	登记号	类型/域名	权利人	权利状态	登记批准日期/注册公告日期
一种抗紫外线高分子自粘胶膜预铺防水卷材及其生产方法	2019/10/11	CN201910964012.9	实用新型	成都赛特防水材料有限责任公司	受理	2020/2/28
具有搭接边的高分子自粘胶膜预铺防水卷材和制备方法	2019/11/26	CN201911176727.4	实用新型	成都赛特防水材料有限责任公司	受理	2020/2/28
一种高分子自粘防水卷材湿铺工艺	2019/11/26	CN201911175333.7	实用新型	成都赛特防水材料有限责任公司	受理	2020/1/17
高分子自粘防水卷材及其生产方法	2018/12/21	CN201811572213.6	实用新型	成都赛特防水材料有限责任公司	受理	2019/5/28
一种缓膨型遇水膨胀橡胶止水条及其密炼机	2018/12/21	CN201811572206.6	实用新型	成都赛特防水材料有限责任公司	受理	2019/4/16

本次评估未考虑以上专利未取得证书对评估结果的影响,提请报告使用人关

注此事项的影响。

4、被评估单位实缴出资情况

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，被评估单位注册资本为 10000 万元人民币，实缴资本为 3000 万元人民币，截至评估基准日股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	认缴出资 占比例%	实缴出资额 (万元)	实缴出资占 比例%
1	史文俊	2998.25	29.9875	899.625	29.9875
2	方呈艳	2246.75	22.4625	673.875	22.4625
3	陈弦	1100.00	11.0000	330.00	11.0000
4	周凤群	833.00	8.3300	249.90	8.3300
5	郑其乐	740.00	7.4000	222.00	7.4000
6	李景涛	600.00	6.0000	180.00	6.0000
7	陈力伟	532.00	5.3200	159.60	5.3200
8	陈杰	450.00	4.5000	135.00	4.5000
9	樊惠钦	333.00	3.3300	99.90	3.3300
10	杨英华	167.00	1.6700	50.10	1.6700
合计		10000	100	3000	100

根据公司章程规定注册资金认缴时间为 2035 年 12 月 31 日，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响，提请报告使用人关注该事项的影响。

5、权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

(1) 本次评估存在房屋建筑物未办理产权证情况，具体明细如下：

序号	名称	结构	面积(m ²)	位置
1	锅炉房	框架结构	336.00	天彭镇旌旗北路 189 号
2	水泵房	砖混	32.00	天彭镇旌旗北路 189 号

被评估单位已作出承诺，上述房产均为企业自建，权属清晰，未进行抵押、担保、质押，无任何产权纠纷，本次未考虑未办理权证对评估结果的影响。

6、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

(1) 截至评估基准日，被评估单位存在以下抵押事项：

编号	资产名称	账面原值 (万元)	账面净值 (万元)	抵押权人 (全称)	抵押开始 日期	抵押终止 日期	抵押贷 款金额	抵押资 产评估 价值	抵押资产 权证号	相关抵押 资料（抵 押合同编 号）
1	A#综合 楼/B#C# 车间及	2,583.37	2,278.54	彭州市创 业融资担 保有限公	2020-4-20	2021-4-19	700.00	2,000.00	川(2017)彭 州市不动 产权第 0003673 号	彭创担高 抵字 (2020)

编号	资产名称	账面原值(万元)	账面净值(万元)	抵押权人(全称)	抵押开始日期	抵押终止日期	抵押贷款金额	抵押资产评估价值	抵押产权证号	相关抵押资料(抵押合同编号)
	土地			司						206号
2	A#综合楼/B#C#车间及土地	2,583.37	2,278.54	彭州市创业融资担保有限公司	2020-2-27	2021-2-24	800.00	2,000.00	川(2017)彭州市不动产权第0003673号	彭创担高抵字(2020)204-1号
3	金府国际写字楼	203.85	122.35	彭州市创业融资担保有限公司	2020-2-27	2021-2-24	800.00	200.00	成房权证监证字第3127048、3127049、3127050、3127051号	彭创担高抵字(2020)204-2号

其中第2项及第3项抵押截至评估基准日抵押事项已到期,目前企业正在办理继续抵押手续,本次评估未考虑上述事项对评估值的影响,提请报告使用人关注该事项的影响。

(2) 截至评估基准日,被评估单位存在以下担保事项:

编号	提供担保单位	担保金额	担保合同号	担保责任	债权银行(全称)	担保开始日期	担保终止日期	是否有互保协议
1	彭州市创业融资担保有限公司	700.00	D600821200420599	连带责任	成都银行彭州支行	2020-4-20	2021-4-19	有反担保协议
2	史文俊、朱波	700.00	D600821200420573	连带责任	成都银行彭州支行	2020-4-20	2021-4-19	否
3	曹克力	700.00	D600821200420574	连带责任	成都银行彭州支行	2020-4-20	2021-4-19	否

本次评估未考虑上述事项对评估值的影响,提请报告使用人关注该事项的影响。

7、截至本次评估基准日,被评估单位存在以下未决诉讼,具体如下:

序号	原告	被告	案由	标的金额(元)	目前进展
1	成都赛特防水材料有限责任公司	朱继光	买卖合同纠纷	102,770.96	2019年12月26日,彭州市人民法院作出一审判决:朱继光于本判决生效之日起五日内支付成都赛特货款22,770元及逾期付款利息,逾期付款利息自2019年11月21日起至全款付清之日止以22770元为基数按年利率4.35%计算。

序号	原告	被告	案由	标的金额 (元)	目前进展
2	成都赛特防水材料有限责任公司	浙江大学对外技术贸易公司。上海阔嘉实业有限公司	票据追索权纠纷	500,000.00	2018年4月17日,杭州市西湖区人民法院作出一审判决:浙江大学对外技术贸易公司于本判决生效之日起十日内支付成都赛特汇票金额500,000元及该款项利息损失(利息损失按中国人民银行同期贷款基准利率、自2017年7月21日起计算至款项付清之日止);上海阔嘉实业有限公司对浙江大学对外技术贸易公司的上述应付款承担连带责任。
3	成都赛特防水材料有限责任公司	唐强、黔南州鼎黔防水建材有限公司	买卖合同纠纷	136,866.80	2019年12月4日,四川省彭州市人民法院作出裁定,冻结唐强、黔南州鼎黔防水建材有限公司的银行存款171,613元。2019年12月24日,四川省彭州市人民法院作出民事调解书,唐强、黔南州鼎黔防水建材有限公司于2020年1月20日前支付2万元,2020年4月20日前支付3万元,2020年7月20日前支付3万元,余款5.21万元于2020年8月31日前付清。2020年9月3日,彭州市人民法院作出执行裁定,执行标的为136,866.80元,已执行4,000元,因未发现被执行人有可供执行的财产,裁定终结执行。
4	成都赛特防水材料有限责任公司	天津宇昊建设工程集团有限公司	建设工程施工合同纠纷	705,965.64	2020年11月12日,合肥市瑶海区人民法院作出一审判决,判决天津宇昊建设工程集团有限公司给付成都赛特工程款528,330.03元,并支付利息。目前正在二审阶段。

本次评估未考虑后续诉讼事项解决过程中发生的费用及其对评估结论的影响。

8、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的市场价值,未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

9、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下,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、诉讼赔偿等事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

10、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

11、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

12、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

13、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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师不承担责任。

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评估对象可实现价格的保证。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2021 年 6 月 30 日。

（此页以下无正文）

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名：_____



资产评估师签名：_____



沃克森（北京）国际资产评估有限公司



中国·北京

二〇二一年六月三十日