

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

洛阳玻璃股份有限公司拟转让股权涉及的
洛玻集团龙门玻璃有限责任公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2021）第 428 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二一年十一月四日



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： 1142020031202100583

资产评估报告名称： 洛阳玻璃股份有限公司拟转让股权涉及的 洛玻
集团龙门玻璃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： 京信评报字（2021）第428号

资产评估机构名称： 中京民信(北京)资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 马利民(资产评估师)、李新星(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。

总 目 录

第一册 资产评估报告

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	5
一、委托人、被评估单位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、评估价值类型及定义	10
五、评估基准日	10
第二章 评估依据	10
一、经济行为依据	10
二、法律法规依据	10
三、评估准则依据	10
四、资产权属依据	12
五、取价依据	13
六、其他依据及参考资料	13
第三章 评估方法	13
成本法（资产基础法）	14
一、流动资产	14
二、设备	15
三、房屋建筑物	19
四、无形资产——土地使用权	21
五、负债	22
第四章 评估程序实施过程和情况	22
一、进行前期调查	22
二、编制评估计划	23
三、进行现场调查	23
四、收集整理评估资料	24
五、展开评定估算	24
六、形成评估结论	24
七、编制出具评估报告	24
第五章 评估假设	25
一、本次评估采用的假设	25
二、评估假设对评估结论的影响	26
第五章 评估结论	26
第六章 特别事项说明	27
第七章 资产评估报告的使用限制说明	28
第八章 评估报告日及其他	29
资产评估报告附件：	31

第二册 资产评估说明

说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明

说明二、评估对象与评估范围说明

说明三、资产核实情况总体说明

说明四、评估技术说明

说明五、评估结论与分析说明

第三册 资产评估明细表

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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他资产评估报告使用人）使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

四、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、被评估单位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、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。

洛阳玻璃股份有限公司拟转让股权涉及的 洛玻集团龙门玻璃有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2021）第 428 号

摘 要

重 要 提 示

以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受洛阳玻璃股份有限公司和凯盛科技集团有限责任公司的共同委托，根据法律、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（成本法），按照必要的评估程序，对洛阳玻璃股份有限公司拟实施股权转让涉及的洛玻集团龙门玻璃有限责任公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为洛玻集团龙门玻璃有限责任公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

在评估中，我们对洛玻集团龙门玻璃有限责任公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在约定的评估目的下，在维持现在现状前提下，洛玻集团龙门玻璃有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日所表现的市场价值为-44,139.32 万元。评估值比账面资产增值 6,043.60 万元，增值率 12.04%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	2,668.28	2,684.39	16.11	0.60

非流动资产	6,036.18	11,854.73	5,818.55	96.39
固定资产	5,444.65	6,698.15	1,253.50	23.02
无形资产	591.53	5,156.58	4,565.04	771.73
资产总计	8,704.46	14,539.12	5,834.66	67.03
流动负债	58,678.44	58,678.44		
非流动负债	208.94		-208.94	-100.00
负债合计	58,887.38	58,678.44	-208.94	-0.35
净资产（所有者权益）	-50,182.92	-44,139.32	6,043.60	12.04

以下事项提请报告使用人予以关注：

一、根据洛环攻坚办[2019]101号文件，龙门玻璃已列入退城入园规划，公司于2020年1月全面停产，退城入园搬迁补偿尚在谈判中，补偿金额有很大的不确定性，故本次评估未考虑后期龙门玻璃与政府达成搬迁补偿协议对评估值的影响，请报告使用人关注。

二、被评估土地地上厂区目前为待收储状态，证载用途为出让工业用地。本次按现有证载土地使用权进行评估。

三、被评估宗地中有部分面积已于2019年底因道路拓宽拆除了地上建筑并征收了部分土地，但土地证尚未换证扣减此部分面积，评估计算中已按拆迁补偿报告扣减了此部分土地面积。

四、评估人员在资产清理核实中，发现固定资产-车辆中1辆3.5t叉车、7辆4t叉车、2辆5t叉车，2辆南京自卸车，1辆3t ST自卸车，购置时间已经超过20年。现已是闲置状态，部分车辆零部件缺失，需要修复后才能使用。明细如下表：

	名称	型号	生产厂家	单位	数量	启用日期	账面原值	账面净值
1	叉车	5t	大连叉车有限公司	台	1	1993/10/10	163,321.00	8,166.05
2	叉车	4t	合力叉车股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.70	2,473.34
3	叉车	4t	合力叉车股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.66	2,473.33
4	叉车	4t	合力叉车股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.66	2,473.33
5	叉车	4t	合力叉车股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.66	2,473.33
6	叉车	4t	合力叉车股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.66	2,473.33
7	叉车	4t	合力叉车股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.66	2,473.33
8	叉车	3.5t	合力叉车股份有限公司	台	1	1994/4/1	92,240.00	4,612.00
9	叉车	4t	合力叉车股份有限公司	台	1	1994/9/1	91,500.00	4,575.00
10	叉车	5t	合力叉车股份有限公司	台	1	1995/9/1	175,400.00	8,770.00
11	南京自卸车		南京跃进汽车有限公司	台	1	1996/8/1	50,500.00	2,525.00
12	南京自卸车		南京跃进汽车有限公司	台	1	1996/8/1	50,500.00	2,525.00
13	ST装卸车	3t		台	1	2000/9/1	335,000.00	16,750.00

五、评估范围内生产用房均停用，经评估人员了解，因被评估范围内厂房土地属于洛阳市“退城进园”项目，现已停产，被评估单位由于尚未与政府达成搬迁补偿协议，现场仅留守有少量管理人员，本次评估未考虑停用及待征收因素对评估价值的影响。

六、被评估房产中又部分辅助用房未取得不动产权证书，经评估人员了解，均为面积小，造价不大的工业辅助用房。因被评估房产所属土地已办理不动产权证书，且洛阳市政府已委托测绘部门对厂区内全部房产（包含未办证房产）进行了测绘，出具了测绘报告。结合现场勘察的情况，评估人员判断未办证房产权属无瑕疵，评估中不考虑未办证因素对评估结果的影响。

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇二〇年十二月三十一日起至二〇二一年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

洛阳玻璃股份有限公司拟转让股权涉及的 洛玻集团龙门玻璃有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2021）第 428 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受洛阳玻璃股份有限公司和凯盛科技集团有限公司的共同委托，根据法律、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（成本法），按照必要的评估程序，对洛阳玻璃股份有限公司拟实施股权转让涉及的洛玻集团龙门玻璃有限责任公司股东全部权益价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

（一）委托人概况

企业名称：凯盛科技集团有限公司

注册地址：北京市海淀区紫竹院南路 2 号

法定代表人：彭寿

注册资本：502512.9793 万元人民币

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91110000101923517F

成立日期：1988 年 5 月 9 日

经营范围：建筑材料及轻工成套设备的研制、销售；轻工新技术的开发、转让、咨询、服务及相关进出口业务；工程设计、咨询。招标代理业务；绿色能源科技产品的应用研究和生产；绿色能源项目的咨询、设计、节能评估和建设工程总承包；新能源领域内的技术开发、转让、咨询、服务，新能源及节能产品开发、推广应用、安装；太阳能建筑一体化房屋构件、集成房屋、新型房屋的技术开发、生产、组装、销售及安装。玻璃及原材料、成套设备的研发、制造、销售；玻璃产品的深加工、制造、销售；非金属矿资源及制品的加工销售；计算机软件开发、技术咨询、物化分析、热工测定；建材、煤矿、电力、化工、冶金、市政工程的机电设备研发、制造、销售、技术服务。（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）委托人概况

企业名称：洛阳玻璃股份有限公司

注册地址：洛阳市西工区唐宫中路9号

法定代表人：张冲

注册资本：54854.0432 万元人民币

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

统一社会信用代码：914103006148088992

成立时间：1994年4月6日

经营范围：信息显示玻璃、新能源玻璃、功能玻璃类光电材料及其深加工制品与组件、相关材料、机械成套设备及其电器与配件的开发、生产、制造、安装、相关的技术咨询与技术服务，自产产品的销售与售后服务

（三）被评估单位概况

名称：洛玻集团龙门玻璃有限责任公司

法定住所及经营场所：龙门玻璃位于河南省洛阳市伊滨区诸葛镇工业区

法定代表人：马炎

注册资本：7000 万元

企业性质：有限责任公司

经营范围：浮法玻璃的生产销售；玻璃及相关原料、矿产品的加工销售；玻璃工艺技术服务。

1、股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
洛阳玻璃股份有限公司	7000	100.00%
合计	7000	100.00%

2、历史沿革

洛玻集团龙门玻璃有限责任公司（以下简称“龙门玻璃”）是洛阳玻璃股份有限公司的全资子公司，是隶属于中国建材集团、凯盛科技集团的中央企业。龙门玻璃位于河南省洛阳市伊滨区诸葛镇工业区，成立于1994年3月，占地151.37亩。龙门玻璃超薄超白玻璃生产线，是我国第一条拥有完全自主知识产权，专业生产超薄超白玻璃的生产线，于2011年1月改建投产。该生产线日熔化量250吨，设计年产量100万重箱，具备0.55毫米—3.5毫米浮法玻璃生产能力，产品质量达到国内先进水平，能够完全替代进口产品。商品化生产的0.55毫米、0.7毫米、0.9毫米、1.1毫米优质玻璃，能满足光伏太阳能、TCO镀膜、高档制镜、高档建筑装饰、高级医用裁玻、ITO电子玻璃等新兴产业对优质

超薄超白浮法玻璃的需求，产品分布在珠三角及长三角地区。2005年9月，龙门玻璃被河南省科技厅认定为“高新技术企业”、2毫米及2毫米以下超薄浮法玻璃产品被认定为“高新技术产品”。2007年2月，龙门玻璃“超薄浮法玻璃成套技术与关键设备在电子玻璃工业化生产开发应用”项目荣获2006年度国家科技进步一等奖，这是中国建材行业获得的唯一大奖，也是河南省改革开放以来获得的工业类唯一一等奖。

截止评估基准日，根据洛环攻坚办[2019]101号文件，龙门玻璃已列入退城入园规划，公司于2020年1月全面停产，退城入园搬迁补偿尚在谈判中。目前厂区只有少数留守人员。

3、近三年内各期主要产品（或服务）的产能、产量、销量、销售收入，市场拓展等业务发展情况

年度		2018年	2019年	2020年
产能	品种	1.1系列超薄	1.1系列超薄	1.1系列超薄
	万平方米	1500	1500	1500
产量	万平方米	1273.83	1342.65	4.58
销量	万平方米	1324.13	1170.27	428.25
销售收入	万元	15895.93	13816.85	3254.28
售价 (含税)	元/平方米	13.93	13.34	8.59

备注：龙门玻璃于2020年1月停产。

4、近三年的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月末	2019年12月末	2018年12月末
流动资产	2,668.28	6,012.12	4,116.14
固定资产	5,444.65	6,472.82	8,228.85
无形资产	591.53	609.12	647.25
资产合计	8,704.46	13,094.05	12,992.24
流动负债	58,678.44	62,543.69	62,446.05
非流动负债	208.94	214.33	239.98
负债合计	58,887.38	62,758.02	62,686.02
净资产	-50,182.92	-49,663.97	-49,693.79

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	4,576.70	13,460.75	16,447.55
营业利润	-1,610.68	227.48	120.59
利润总额	-1,625.64	29.81	10.09
净利润	-1,625.64	29.81	10.09

被评估单位 2020、2019 年财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字【2021】第 2-10111 号审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

洛玻股份为被评估单位龙门玻璃的股东，持有被评估单位 100% 股权。洛玻股份的第一大股东为中国洛阳浮法集团有限公司（以下简称中国洛玻集团），凯盛科技集团是中国洛玻集团的控股股东。凯盛科技集团、洛玻股份、龙门玻璃以及中国洛玻集团均为中国建材集团有限公司旗下公司，其实际控制人均为中国建材集团有限公司。

（四）其他评估报告使用人

- 1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人
- 2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

洛阳玻璃股份有限公司拟转让所持有的洛玻集团龙门玻璃有限责任公司股权给凯盛科技集团有限公司。为此，洛阳玻璃股份有限公司和凯盛科技集团有限公司共同委托中京民信（北京）资产评估有限公司对洛玻集团龙门玻璃有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为本次股权转让提供价值参考依据。

上述股权转让事项已经中国洛玻集团总经理办公会议决议通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为洛玻集团龙门玻璃有限责任公司股东全部权益。

（二）评估范围为洛玻集团龙门玻璃有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 8,704.46 万元，负债总额为 58,887.38 万元，净资产为-50,182.92 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	2,668.28

项目	账面价值
非流动资产	6,036.18
固定资产	5,444.65
无形资产	591.53
资产合计	8,704.46
流动负债	58,678.44
非流动负债	208.94
负债合计	58,887.38
净资产（所有者权益）	-50,182.92

纳入评估范围的资产及负债业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字【2021】第 2-10111 号审计报告，无保留意见审计报告。

（三）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。

（四）主要资产状况

被评估单位的主要资产为存货、房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备、车辆。

存货为原材料。原材料主要为企业用于生产玻璃所购置的主、辅原材料，原材料存放在各专业仓库内。

房屋建（构）筑物主要为厂房、办公楼、围墙和路面等生产生活用房及辅助设施，已取得房屋所有权证，均未作抵押，评估范围内的房屋建筑物均为自建，主要位于洛阳市诸葛镇西韩村顾龙路南、二广高速以东（洛玻集团龙门玻璃有限责任公司厂区范围），全部厂房建于 1990-2010 年；

机器设备主要为浮法玻璃生产线及配套设备。洛玻集团龙门玻璃有限责任公司响应政府退城入园号召，该生产线已于 2020 年 1 月全线停产。纳入本次评估的机器设备主要为浮法玻璃生产线及配套设备。主要设备包括：原料配料系统、混料机、燃烧系统、拉边机、锡槽变压器、切割机及堆垛机械手和生产线配套的风机、水泵、控制箱柜等设备；车辆主要为各类型叉车、装载车、卸载车等工业用车；电子设备主要为电脑、打印机、复印机、空调等通用办公设备及日常办公类家具等。

截止评估基准日，机器设备已处于闲置状态。

（五）无形资产状况

土地使用人	土地使用权证编号	宗地位置	取得日期	用途/年限	使用权面积 (m ²)	使用权类型
洛玻集团龙门玻璃有限责任公司	偃国用（2010）第 100002 号	诸葛镇西韩村 02-38	2010/1/9	工业/50 年	92392.92	国有出让

	偃国用(2010)第 100003号	诸葛镇西韩村 02-39	2010/1/9	工业/50 年	8,404.45	国有 出让
	偃国用(2010)第 100004号	诸葛镇西韩村 02-40	2010/1/9	工业/50 年	114.10	国有 出让
合计					100,911.47	

(六) 列入评估范围的账面无记录资产状况

被评估单位提供的《资产评估明细表》中已列示。

(七) 列入评估范围的账上有账下无资产状况

被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解,我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求,故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

五、评估基准日

(一) 本项目资产评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

(二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

中国洛玻集团总经理办公室会议纪要(2021年9月22日)。

二、法律法规依据

(一) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

(二) 《资产评估行业财政监督管理办法》(根据2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》(中华人民共和国财政部令第97号)修改);

(三) 《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修订通过);

(四) 《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代

表大会常务委员会第二十六次会议修订通过)；

(五)《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50号)；

(六)关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

(七)关于深化增值税改革有关政策的公告(财政部、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号)；

(八)《中华人民共和国专利法》(2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正)；

(九)《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)；

(十)《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第709号)；

(十一)《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号，中华人民共和国国务院令第732号修改)；

(十二)《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号)

(十三)《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；

(十四)《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号)；

(十五)《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)；

(十六)《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权〔2013〕64号)；

(十七)《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于修订通过)；

(十八)《会计监管风险提示第5号--上市公司股权交易资产评估》(证监办〔2013〕6号)；

(十九)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过)；

(二十) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)；

(二十一) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)；

(二十二) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过)；

(二十三) 其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

- (一) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
- (三) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
- (四) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
- (五) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- (六) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
- (七) 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
- (八) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- (九) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
- (十) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
- (十一) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- (十二) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- (十三) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
- (十四) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
- (十五) 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)；
- (十六) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- (十七) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一) 国有土地使用证(或者土地使用权出让合同)、房屋所有权证；
- (二) 机动车行驶证；
- (三) 其他权属证明文件等。

五、取价依据

(一) 评估基准日近期的《阿里巴巴》、《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业设备交易价格信息网站；

(二) 《中国汽车网》、《中国汽车交易网》、《汽车点评网》、《太平洋汽车网》等专业汽车价格信息网站；

(三) 《最新资产评估常用数据与参数手册》(第二版)(吕发钦主编)；

(四) 2020 年版《机电产品全球报价系统》、2020 年版机电产品报价手册；

(五) 2020 年版《机电产品价格信息查询系统》；

(六) 洛阳市基准地价信息、洛阳市土地交易信息；

(七) 以及评估机构收集的其他有关资料。

六、其他依据及参考资料

(一) 被评估单位提供的评估基准日会计报表、资产评估申报明细表；

(二) 被评估单位提供的最近三年的审计报告、财务报表；

(三) 被评估单位提供的银行对账单、有关说明、有关财务凭证等资料；

(四) 评估人员收集的其他评估资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法(资产基础法)。按照《资产评估执业准则-企业价值》，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。国资委产权【2006】274号文件规定“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

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。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期

获利能力的角度评价资产。但是，由于企业不具备了应用收益法评估的前提条件：被评估单位已停产，无法持续经营、未来收益期限不可以确定、未来的经营收益也无法正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬不能被估算计量，所以不适合采用。

企业价值评估中的成本法（资产基础法），是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即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，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）。

成本法（资产基础法）

成本法（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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产及流动负债、非流动负债，评估方法主要采用成本法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收款项融资、应收账款、其他应收款、存货。

（一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

（二）应收款项

应收款项包括应收款项融资、应收账款、其他应收款。

应收款项融资：为银行承兑汇票，在查阅账簿、调查了解与对方单位往来及对方单位信用等情况下，判断有无可能形成坏账的应收款项融资；对有证据的已成为坏账的应收款项融资按零值确定评估值，对正常的应收款项融资按核实后账面值确定评估值。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于内部个人款项，以核实后账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合帐龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑风险损失问题，将其评估为零。

（三）存货

此次评估的存货为原材料。

对原材料，以其评估基准日的库存数量，乘以其在评估基准日的市场购置价格，加上合理的运杂费等费用，得出评估值。

二、设备

评估范围内的设备包括机器设备、车辆、电子设备。

根据《资产评估执业准则——机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的机器设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即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，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

根据本次资产评估目的和委估资产类型，此次我们采用成本法进行评估。其基本公式为：

设备评估值=重置成本×成新率

对于部分在用的超过经济使用年限且市场上已停产的设备，直接以市场上的可回收价确定评估值。

（一）重置成本的确定

1、机器设备重置成本的确定

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

对于一般设备，主要指价值相对较低且市场上常见的设备，由于该类设备多为通用设备，其运杂费、安装调试费等包含在设备购置价中，不再单独计算。其重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价-可抵扣增值税进项税额

（1）设备购置价的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、评估基准日近期的价格资料（2020年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息（阿里巴巴、处理网、中国供应商等网站），并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定重置成本；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。凡能在公开市场查询到评估基准日市场价格的设备，以此价格为准确定。

（2）设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

运杂费=设备购置价×运杂费率

（3）基础费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

基础费=设备购置价×基础费率

设备基础在房屋建筑物、构筑物部分已单独考虑的不再重复计算。

（4）安装调试费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

（5）前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、环境评价费、可行性研究费等，按照项目总的投资规模，参照国家、地方及行业有关收费规定计取。计算公式如下：

$$\text{前期及其他费用} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装调试费}) \times \text{费率}$$

（6）资金成本的确定

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，按设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费及前期及其他费用等均匀投入。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备含税购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{基础费} + \text{前期费用}) \times \text{合理建设周期} \times \text{贷款利率} / 2$$

对于资金用量小的设备或者购建期在半年以内的设备，不计资金成本。

（7）可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，根据财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年4月1日）的相关规定，购进的生产设备可抵扣进项税。计算公式如下：

$$\text{可抵扣增值税进项税额} = (\text{设备购置价} / 1.13 \times 13\%) + (\text{运杂费} / 1.09 \times 9\%) + (\text{安装调试费} / 1.09 \times 9\%) + (\text{基础费} / 1.09 \times 9\%) + \text{【前期费用(剔除项目建设管理费)} / 1.06 \times 6\% \text{】}$$

2、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

3、车辆重置成本的确定

纳入本次评估的车辆除乘用车辆外还有小型货车和中、小型专业车辆等。凡是取得机动车行驶证可在公路上行驶的各类应税车辆，均按照评估基准日该车辆基本配置的市场价格，加计车辆购置税和其他合理的费用(如牌照费)来确定其重置成本。重置成本基本计算公式为：

$$\text{重置成本} = (\text{车辆含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}) - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

式中：车辆购置税，乘用车车辆购置税税率为 10%。

不上公路行驶的厂内专用等车辆，按一般设备确定重置成本。重置成本基本计算公式为：

重置成本（不含税）=设备含税重置成本-可抵扣增值税进项税额

（二）成新率的确定

1、机器设备成新率的确定

（1）对于重要或大型设备，按照观察法（即勘查打分法）确定观察法成新率，结合使用年限法确定的年限法成新率，而确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

年限法成新率计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$
$$\text{或：年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断，“尚可使用年限”取值为正数。

勘察成新率是评估人员根据经验对标的物技术状况（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）和损耗程度做出的判断。

（2）对于一般的普通设备和价值量较小的设备，以年限法为主确定设备的成新率。

2、车辆成新率的确定

本次纳入评估的车辆除 1 辆乘用车外实际大部分为工程机械和叉车。对于非营运的小、微型乘用车、大型轿车等，参照《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)的有关规定中的小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车等无使用年限限制的车辆，以车辆行驶里程确定理论成新率。

机动车使用年限起始日期按照注册登记日期计算，但自出厂之日起 2 年内未办理注册登记手续的，按照出厂日期计算。

（1）理论成新率

理论成新率计算公式为：里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

理论成新率=里程成新率

对于这类厂内或不上公路行驶的车辆按一般机器设备确定成新率。因此理论成新率即为年限成新率。年限成新率计算公式为

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

(2) 勘察成新率:

勘察成新率按车辆的各项实际状况分析打分或(如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力, 能耗和故障等) 技术状况和损耗程度做出的判断。确定勘察成新率。

(3) 综合成新率

最后计算综合成新率具体公式为:

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

3、电子设备成新率的确定

电子设备包括通用办公家具属于价值量较小的设备, 主要采用年限法确定成新率, 即根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。按使用年限确定成新率的公式为:

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

三、房屋建筑物

(一) 评估方法的选用

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015) (确定房地产估价的体系) 以及《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) (确定房地产估价方法的描述), 房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等, 估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性, 综合考虑选择适当的估价方法。成本法一般用于工业类房产; 收益法一般主要用于商业性用房, 适合具有收益或潜在收益的房产评估; 市场法一般用于同一区域或均质区域有类似的交易案例。

被评估房屋建筑物, 为自建工业房产, 所以适合采用成本法评估; 由于评估资产所在区域的房地产市场上不易收集到足够有同等规模的类似房产出租案例, 故不采用收益法评估; 由于评估资产所在区域的房地产市场上不易收集到有同等规模的类似房产成交案例, 故对于本次评估不采用市场法。

重置成本法计算公式为: 评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(一) 重置成本的确定

重置成本=前期工程费用+建安工程造价+管理费用+资金成本-可抵扣增值税

1、前期工程费用

前期工程费用包括工程项目可行性研究、勘察设计、招标代理费、城市基础设施配套费、工程监理费等费用。依据企业申报的评估基准日资产规模，按照建设部及当地政府有关文件规定，确定前期及其他费用费率。

2、建安工程造价

由于被评估房屋建筑物均为自建厂房等建筑，河南省工程造价信息网每季度发布各类典型工程造价指标数据，因此本次评估，对于建筑安装工程造价采用重编制预算法评估。

3、管理费用

指开发企业为组织和管理施工活动的必要支出包括人员工资及福利、办公费、差旅费等，它约占开发成本的2%-4%。经我们调查同类工业建筑项目结合被评估房产复杂程度，管理费用综合取2%。

4、资金成本：即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以建安工程造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建筑物及重新建造时其资金投入为均匀投入。资金利息按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定。

5、可抵扣增值税进项税额

因开发建设过程中的各类成本可以抵扣企业的增值税进项税，应将该部分进项税剔出方能作为评估的重置全价，进项税金按前期费用和工程建安造价据实计算。

（二）综合成新率的确定

本次评估对房屋建筑物主要采用年限法和勘察法综合判定成新率。

1、使用年限法

使用年限法是依据房屋建筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

或：年限法成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

2、勘察法

勘察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态

相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估建筑物的成新率，从而估算实体性贬值。

3、综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×50%+勘察法成新率×50%

四、无形资产——土地使用权

（一）评估方法选用

根据《城镇土地估价规程》、《资产评估执业准则——不动产》，地价评估常用方法主要有市场比较法、收益法、基准地价系数修正法、成本法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。由于估价对象证载为出让工业用地，洛阳市城区已限制工业用地的挂牌出让，现有工业土地都处于退市搬迁计划，从中国土地市场网查询不到同类型土地的交易案例，本次评估不适宜采用市场比较法。

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。2018年洛阳市发布了《关于公布城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》，委托评估的土地位于基准地价覆盖区内，可以采用基准地价系数修正法进行评估。

由于市场上难以获取纯土地的租金数据，且评估对象的土地现状及未来利用也并非用于出租，故本评估不适用收益法。评估对象证载为工业土地用途，“退城入园”后腾退土地将由政府收回，因无具体规划指标，不适用于假设开发法评估。委托评估的土地位于洛阳城区基准地价覆盖范围，亦不适用成本法进行评估。

基于本次评估目的，对评估对象的土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估，并以此结果确定为估价对象的价值。

（二）评估公式

基准地价系数修正法

基准地价系数修正法评估的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）= 基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K)$

式中：K₁——期日修正系数

K₂——土地使用年期修正系数

K₃——容积率修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

如果本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定待估宗地的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价，故：

设定开发程度条件下的宗地地价 = 基准地价设定开发程度下的宗地地价 \pm 开发程度修正幅度

五、负债

负债为流动负债及长期负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延收益。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提，对于无需偿付的债务、无需支付的负债按照 0 值评估。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第四章 评估程序实施过程和情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人处和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托

人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

(一) 向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

(二) 向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产、无形资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对房屋、重点构筑物和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人員和操作使用人员进行交谈，查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录；对在建工程现场查看形象进度，了解施工质量，掌握工程款实际支付情况；对存货，检查原材料、低值易耗品等的存储情况并了解领（使）用制度，查看在产品完工程度并了解入账过程，了解产成品销售情况和销售成本构成；

3、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况；对其他无形资产，了解形成或取得过程、在生产过程中的作用、对企业获取收益的贡献程度等；

4、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

5、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产、无形资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据等。

四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、负债和收益法评估等类别，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，

由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

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。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不

利影响。

（三）具体假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

4、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

第五章 评估结论

洛玻集团龙门玻璃有限责任公司于评估基准日 2020 年 12 月 31 日总资产账面价值 8,704.46 万元，评估价值为 14,539.12 万元，增值额为 5,834.66 万元，增值率为 67.03%；总负债账面价值为 58,887.38 万元，评估价值为 58,678.44 万元，增值额为 208.94 万元，增值率为 0.35%；净资产账面价值为-50,182.92 万元，评估价值为-44,139.32 万元，增值额为 6,043.60 万元，增值率为 12.04%。

成本法（资产基础法）具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	2,668.28	2,684.39	16.11	0.60
非流动资产	6,036.18	11,854.73	5,818.55	96.39
固定资产	5,444.65	6,698.15	1,253.50	23.02
无形资产	591.53	5,156.58	4,565.04	771.73
资产总计	8,704.46	14,539.12	5,834.66	67.03
流动负债	58,678.44	58,678.44		
非流动负债	208.94		-208.94	-100.00

负债合计	58,887.38	58,678.44	-208.94	-0.35
净资产（所有者权益）	-50,182.92	-44,139.32	6,043.60	12.04

评估结果详细情况见资产及负债评估明细表。

第六章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于产权登记或权属变更过程中可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，被评估单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次的评估值不含增值税。

三、根据洛环攻坚办[2019]101号文件，龙门玻璃已列入退城入园规划，公司于2020年1月全面停产，退城入园搬迁补偿尚在谈判中，补偿金额有很大的不确定性，故本次评估未考虑后期龙门玻璃与政府达成搬迁补偿协议对评估值的影响，请报告使用者关注。

四、被评估土地地上厂区目前为待收储状态，证载用途为出让工业用地。本次按现有证载土地使用权进行评估。

五、被评估宗地中有部分面积已于2019年底因道路拓宽拆除了地上建筑并征收了部分土地，但土地证尚未换证扣减此部分面积，评估计算中已按拆迁补偿报告扣减了此部分土地面积。

六、评估人员在资产清理核实中，发现固定资产-车辆中1辆3.5t叉车、7辆4t叉车、2辆5t叉车，2辆南京自卸车，1辆3t ST自卸车，购置时间已经超过20年。现已是闲置状态，部分车辆零部件缺失，需要修复后才能使用。明细如下表：

	名称	型号	生产厂家	单位	数量	启用日期	账面原值	账面净值
1	叉车	5t	大连叉车有限公司	台	1	1993/10/10	163,321.00	8,166.05
2	叉车	4t	合力叉车股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.70	2,473.34
3	叉车	4t	合力叉车股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.66	2,473.33
4	叉车	4t	合力叉车股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.66	2,473.33
5	叉车	4t	合力叉车股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.66	2,473.33
6	叉车	4t	合力叉车股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.66	2,473.33
7	叉车	4t	合力叉车股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.66	2,473.33
8	叉车	3.5t	合力叉车股份有限公司	台	1	1994/4/1	92,240.00	4,612.00

9	叉车	4t	合力叉车股份有限公司	台	1	1994/9/1	91,500.00	4,575.00
10	叉车	5t	合力叉车股份有限公司	台	1	1995/9/1	175,400.00	8,770.00
11	南京自卸车		南京跃进汽车有限公司	台	1	1996/8/1	50,500.00	2,525.00
12	南京自卸车		南京跃进汽车有限公司	台	1	1996/8/1	50,500.00	2,525.00
13	ST 装卸车	3t		台	1	2000/9/1	335,000.00	16,750.00

七、评估范围内生产用房均停用，经评估人员了解，因被评估范围内厂房土地属于洛阳市“退城进园”项目，现已停产，被评估单位由于尚未与政府达成搬迁补偿协议，现场仅留守有少量管理人员，本次评估未考虑停用及待征收因素对评估价值的影响。

八、被评估房产中又部分辅助用房未取得不动产权证书，经评估人员了解，均为面积小，造价不大的工业辅助用房。因被评估房产所属土地已办理不动产权证书，且洛阳市政府已委托测绘部门对厂区内全部房产（包含未办证房产）进行了测绘，出具了测绘报告。结合现场勘察的情况，评估人员判断未办证房产权属无瑕疵，评估中不考虑未办证因素对评估结果的影响。

第七章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人、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。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二〇年十二月三十一日起至二〇二一年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人、约定的其他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超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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；

四、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；

五、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、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。

七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

第八章 评估报告日及其他

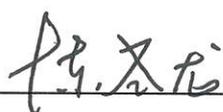
一、本评估报告日为二〇二一年十月二十日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:  马利民
112000204

资产评估师:  李俊
114190022

法定代表人:  陈勋

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇二一年十一月四日



资产评估报告附件：

- 一、 与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、 被评估单位专项审计报告；
- 三、 委托人和被评估单位企业法人营业执照；
- 四、 委托人和被评估单位产权登记证；
- 五、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 六、 委托人和相关当事方的承诺函；
- 七、 签字资产评估师的承诺函；
- 八、 资产评估机构备案公告；
- 九、 资产评估机构法人营业执照；
- 十、 签字资产评估师资格证书登记卡；
- 十一、 资产评估委托合同；



证券期货相关业务评估资格证书

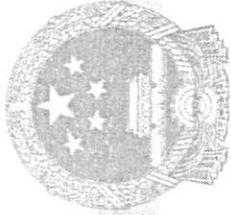
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中京民信（北京）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0270037003
变更文号：财办企[2009]131号
序列号：000093

发证时间：二〇〇九年十一月





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91110108735198206U

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



名称 中京民信（北京）资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈圣龙

经营范围

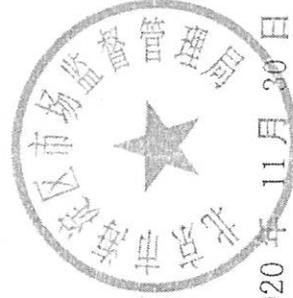
从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场价格评估、市场所需的
其他资产评估或者项目评估；房地资产评估；经济贸易
咨询；土地调查评估服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；
依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；
不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

注册资本 200万元

成立日期 2000年10月16日

营业期限 2000年10月16日 至 2030年10月15日

住所 北京市海淀区知春路6号锦秋国际大厦7层A03室



登记机关

2020年11月30日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：马利民

性别：女

登记编号：42000204

单位名称：中京民信(北京)资产评估有
限公司湖北分公司

初次执业登记日期：1997-12-31

年检信息：通过(2021-04-29)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2021-10-08



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)

姓名：李新星

性别：男

登记编号：42190022



单位名称：中京民信(北京)资产评估有
限公司湖北分公司



初次执业登记日期：2019-04-28

年检信息：通过（2021-04-29）

(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：

本人印鉴：

打印日期：2021-10-08



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>