

福耀玻璃工业集团股份有限公司拟转让
位于福清市石竹街道太城农场的房屋建
筑物（含土地使用权）及附属设施
市场价值

资产评估报告

闽中兴评字（2017）第 1002 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一七年一月八日

资产评估师声明

1. 就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 资产评估师及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
6. 资产评估师和业务助理人员已对评估对象进行了现场查看。
7. 资产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。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
9. 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
10. 评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和限制条件为前提，报告使用者须关注评估报告特别事项说明、评估假设等事项对评估结论的影响。
11. 评估报告书的评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。
12. 本评估报告是指财政部门为主管部门的资产评估报告。
13. 本次评估中，评估人员根据专业判断，并受于一定限制条件，对被评估资产的权属仅进行一般性调查，未进行实质性核查。但不意味着评估人员的调查结论可以代替或减轻委托方提供的被估资产相关材料真实性的责任。

福耀玻璃工业集团股份有限公司拟转让 位于福清市石竹街道太城农场的房屋建 筑物（含土地使用权）及附属设施 市场价值 资产评估报告目录

资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	7
一、委托方、资产占有方和其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	8
三、评估对象和范围.....	8
四、价值类型和定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估过程.....	16
九、评估前提及假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制.....	20
十三、评估报告日.....	20
评估明细表.....	21
评估附件.....	22

福耀玻璃工业集团股份有限公司拟转让 位于福清市石竹街道太城农场的房屋建 筑物（含土地使用权）及附属设施 市场价值

资产评估报告摘要

闽中兴评字（2017）第 1002 号

一、委托方、资产占有方和其他评估报告使用者：

委托方：福耀玻璃工业集团股份有限公司

资产占有方：福耀玻璃工业集团股份有限公司

其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的
相关经济行为的需要而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是为委托方拟转让位于福清市石竹街道太城农
场的房屋建筑物（含土地使用权）及附属设施提供价值参考。

三、评估对象和范围：本次评估对象为福耀玻璃工业集团股份有限公司拟转
让位于福清市石竹街道太城农场的房屋建筑物（含土地使用权）及附属设施。本
次评估范围为福耀玻璃工业集团股份有限公司申报的房屋建筑物（含土地使用
权）及附属设施（详见评估明细表）。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日及有效期：本次评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。本评估
报告有效期为一年，即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。

六、主要评估方法：资产基础法

七、评估结论：本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估
法定的程序和公允的方法，对福耀玻璃工业集团股份有限公司申报的位于福清市
石竹街道太城农场的房屋建筑物（含土地使用权）及附属设施进行了评估。经评
估，福耀玻璃工业集团股份有限公司申报的位于福清市石竹街道太城农场的房屋
建筑物（含土地使用权）及附属设施在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估价

值为 2,837.41 万元（大写人民币贰仟捌佰叁拾柒万肆仟壹佰元）。

汇总如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	房屋建筑物（含土地使用权）	1,388.17	2,344.53	956.36	68.89
2	附属设施（设备）	399.08	492.88	93.80	23.50
3	资产总计	1,787.25	2,837.41	1,050.16	58.76

八、特别事项说明

1. 对资产占有方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和资产占有方提供的有关经济行为批文、营业执照、合同单据、权属证明等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

4. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以资产占有方对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于资产占有方尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

5. 本次委托评估的相关资产的项目、数量、工程量是以委托方（福耀玻璃工业集团股份有限公司）申报为依据，评估机构在此基础上开展估算，如果实际存在差异，应以有权核定部门核定为准并相应调整本次评估值，提醒报告使用者注意。

6. 限于客观条件，本次评估未对附属设施（设备）开机进行测试，评估师假定被评资产各项经济、技术、物理指标均符合原设计标准和国家行业有关规定的要求，并能在剩余耐用年限内正常使用。

7. 本次评估的房屋建筑物价值含土地使用权使用权价值；本次评估未考虑工业园区可能存在的各项优惠及限制条件对评估结果的影响。

8. 限于客观条件，本次评估未对被估建筑物结构进行安全性测试，评估人员假定被估对象各项技术建造指标均符合国家有关规定并能在剩余耐用年限内正常使用，提请报告使用者关注。

本评估报告结论使用有效期为一年，即自2016年12月31日至2017年12月30日。

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

福耀玻璃工业集团股份有限公司拟转让 位于福清市石竹街道太城农场的房屋建 筑物（含土地使用权）及附属设施 市场价值

资产评估报告正文

闽中兴评字（2017）第 1002 号

福耀玻璃工业集团股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵单位申报的相关资产进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委评资产实施了实地查看、市场询价，对委评资产在 2016 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、资产占有方和其他评估报告使用者

（一）委托方：福耀玻璃工业集团股份有限公司

（二）资产占有方：福耀玻璃工业集团股份有限公司

注册号：350100400008596

住 所：福清市福耀工业村

法定代表人：曹德旺

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

注册资本：250861.753200 万元人民币

成立日期：1992 年 06 月 21 日

营业期限：1992 年 06 月 21 日至长期

经营范围：生产汽车玻璃，装饰玻璃和其它工业技术玻璃及玻璃安装，售后服务；开发和生产经营特种优质浮法玻璃，包括超薄玻璃、薄玻璃、透明玻璃、

着色彩色玻璃，并统一协调管理集团内各成员公司的经营活动和代购代销成员公司的原原辅材料和产品；协助所属企业招聘人员、提供技术培训及咨询等有料加工。纸箱、纸板、铁架、可循环使用的包装金属支撑架、包括托盘等玻璃安装用的材料的销售。国家禁止外商投资的行业除外，国家限制外商投资的行业或有特殊规定的，须依法履行相关的程序。（涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有效期限内从事生产经营）

（三）其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为委托方拟转让位于福清市石竹街道太城农场的房屋建筑物（含土地使用权）及附属设施提供价值参考。

三、评估对象和范围

评估对象为福耀玻璃工业集团股份有限公司拟转让位于福清市石竹街道太城农场的房屋建筑物（含土地使用权）及附属设施，评估范围为福耀玻璃工业集团股份有限公司申报的位于福清市石竹街道太城农场的房屋建筑物（含土地使用权）及附属设施。具体情况如下：

（一）房屋建筑物：

本次评估的房屋建筑物为福耀玻璃工业集团股份有限公司所属的位于福清市石竹街道太城农场的厂房及附属配套。厂房为钢结构，配套为办公楼、配电房、危化库。办公楼、配电房位于厂房内部，钢混结构，危化库位于厂房外部，砖混结构。

厂房权证编号为：融房权证 R 字第 0803578 号。

对应厂房用地权证编号为融太城国用（2009）第 B0012 号。

（二）附属设施（设备）：

主要为福耀玻璃工业集团股份有限公司申报的附属设施，主要包含滑轨、流水槽滚压生产线、门框线、MG 车顶饰条线、综合厂房电力设施、福耀气配电力设施、水气管道、雷盾 A-B0302 电动门等，经现场查看，滑轨/流水槽滚压生产线、

门框线、车身饰条/门密封条押出线、内嵌条曲弯冲床线、福裕胶条生产线、MG车顶饰条线等六条生产线设施老旧，已很少使用，其它设施运行未见异常，设施的日常维护较好。

四、价值类型和定义

1. 本次评估所选取的价值类型为：市场价值类型
2. 价值定义表述：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

公开市场是指一个或众多的自愿买方和自愿卖方，且地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交易。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度，资产评估中的市场价值是在假定这种完善的市场存在、被评估资产在这样一个市场中交易而评定估算的价值。

3. 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2016 年 12 月 31 日，确定评估基准日的相关事项说明：

- （1）本项目评估基准日确定的理由：经委托方确定本项目资产评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

- （2）本评估报告有效期为一年，即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。

六、评估依据

（一）行为依据

资产评估业务约定书。

（二）主要法律法规及准则依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日，国务院第 91 号令）

3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年中华人民共和国主席令第 62 号）；
4. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
5. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
6. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
7. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
8. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；
9. 《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—机器设备》和《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号、中评协[2011]230 号）；
10. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
11. 《房地产估价规范》（GB/T50291—1999）；
12. 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）；
13. 其他有关法律法规。

（三）权属依据

1. 评估申报表；
2. 土地使用权证；
3. 房屋所有权证。

（四）取价依据

1. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
2. 《福建省建筑工程消耗量定额》（FJYD-101-2005）；
3. 《福建省建筑装饰装修工程消耗量定额》（FJYD-201-2005）；
4. 《福建省安装工程消耗量定额》（FJYD-301-2012~FJYD-312-2012）；
5. 《福建省市政工程消耗量定额》（FJYD-401~407-2005）；
6. 《福建省住房和城乡建设厅关于调整建设工程人工预算单价的通知》（闽建筑函[2013]92 号）及福建省、福州市建设工程造价管理部门发布的有关文件；
7. “关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知”（计价格（2002）10 号）、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670 号）、《福建省建设工程造价咨询服务收费标准表》（闽价〔2002〕房 457 号）、“国家计委、国家环境保护总局关于规范

环境影响咨询收费有关问题的通知”（计价格[2002]125号）等取费文件；

8. 《福清市人民政府关于公布福清市基准地价的通知》（融政综[2013]287号）；
9. 《福州市人民政府关于调整福州市征地补偿标准的通知》（2013-2-28）。
10. 2016年12月福州市建设工程主要材料价格信息。
11. 《中国机电产品报价手册》；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
13. 《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）；
14. 《资产评估常用数据与参数手册》；
15. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
16. 其他有关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

评估主要有资产基础法、收益法和市场法三种评估方法。

1. 市场法

市场法指将评估对象与参考对象、在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分。
- （2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例。
- （3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将被评估资产预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。采用收益法的前提条件：

- （1）评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量。
- （2）获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量。
- （3）评估对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指在评估对象各项资产价值的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态。
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

4. 评估方法的选用

本次纳入评估的资产为厂房及附属建筑物、土地使用权和附属设施的资产组合，难以收集到市场上必要的可比较交易案例，故本次评估无法适用市场法进行评估。同时由于本次评估对象为资产组，未来的收益难以单独预测，故亦无法采用收益法进行评估，因此本次评估选用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法具体应用

本次评估范围为房屋建筑物（含土地使用权）和附属设施（设备），其中对房屋建筑物进行评估时，将土地使用权的价值并入房屋建筑物中予以反映。

1. 房屋建筑物及土地使用权的评估

根据《资产评估准则-不动产》，不动产的评估方法通常有比较法、收益法、成本法和假设开发法等四种评估方法。市场法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行评估的情况下的房地产评估。

根据被评估单位提供的房屋建筑物明细清单，委估对象主要为工业建筑及附属用房，周边类似可比交易案例较少，故市场法难以使用，委估对象目前出租，周边类似厂房租赁市场较活跃，本次评估采用收益法、成本法进行评估。

(1) 所谓收益法：是预测委估对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取委估对象价值的方法。（其收益中包括土地使用权）

其计算公式为 $A/r * (1 - 1/(1+r)^n)$

(2) 所谓成本法是求取委估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。其计算公式为：

评估值=土地使用权的评估值+建筑物的评估值

① 土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），土地使用权评估通行的

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地价评估的《技术规程》，根据当地地产市场发育情况并结合委估对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。委估宗地为工业用地，根据委估土地的有关资料和评估目的，本次评估宜采用基准地价系数修正法及成本逼近法进行评估。

所谓基准地价系数修正法是指利用当地政府制定的基准地价作为参照物，对其期日因素、区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求取待估地块公平市场价值的一种估价方法。

基本公式为：

$$P=P_{ib} \times (1+\sum K_i) \times K_j + D;$$

式中：P—待估宗地价格；

P_{ib} —某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地修正系数；

K_j —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—开发程度修正；

所谓成本逼近法就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

计算公式：土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益

土地使用权价值最后按基准地价系数修正法和成本逼近法两种方法的结果的算术平均值作为评估值。

② 建筑物的评估

建筑物评估值=建筑物重置价×综合成新率

其中，建筑物重置价=建筑物建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

建筑物建设成本=勘察设计和前期工程费+建筑安装工程费+基础设施及公共配套设施建设费、场内附属设施费+开发期间税费

A. 建设成本

建设成本是指在取得的土地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的直接费

用、税金等，主要包括以下几项：

a. 勘察设计及前期工程费

如市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招投标、施工的通水、通电、通路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作所必要的费用，一般为建筑安装工程费的 5%-8%。

b. 建筑安装工程费

建安工程造价指土建工程造价与安装工程造价，其中：土建工程包括基础工程、一般土建工程、装饰工程等，安装工程包括给排水工程、照明工程、采暖工程、消防工程等。依据被评估单位提供的建安工程预（决）算资料和本公司所掌握的当地不同建、构筑物造价，按当地 2016 年 12 月建设工程主要人工、材料（综合）预算价格对工程预（决）算造价进行调整，确定评估基准日的重置工程造价。

附属工程费：附属设施费主要为绿化、环保、人防、消防、给水、供电、雨污排水、邮电、道路、围墙以及管沟等。

c. 基础设施及公共配套设施建设费、场内附属设施费

基础设施建设费包括城市规划要求配套的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热等设施的建设费用；公共配套设施建设费用包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用。

d. 其他工程费及开发过程中相关税费

包括工程监理费、竣工验收费、合同公证费、工程咨询费等其他工程费用，以及工程报建费、水土流失补偿费、人防工程费、白蚁防治费、工程质量监督费、新墙体材料基金、散装水泥基金等由地方政府或其他有关部门收取的费用。

B. 管理费：管理费用是指建设单位为组织和管理建设经营活动所必要的费用，包括人员工资及福利费、办公费、差旅费等。

C. 销售费用

包括广告费、销售代理费等，按售价（即重置成本）的一定比例计算。

D. 投资利息

即应计利息，计息期按正常建设工期，利率取评估基准日银行基建贷款利率，资金视为建设期内正常均匀投入，计息基础为建设成本+管理费用之和。

投资利率： $R = (1+r)^{P/2} - 1$ ，其中：

R——投资利率，

r——现行银行年贷款利率，

P——各建、构筑物的工期，

资金成本=（建设成本+管理费用）* R

E. 销售税费

指预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费。

F. 开发利润：指开发企业的利润，根据房屋属性开发利润；

G. 成新率的确定

确定建筑物成新率时应全面考虑可能引起不动产贬值的主要因素，合理估算各种贬值。建筑物的贬值包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

2. 附属设施（设备）的评估

成本法，计算公式：

评估值=重置成本×综合成新率

（1）重置成本的确定

重置成本=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。

A. 购置价的确定

通过向生产厂家询问评估基准日市场价格，或从有关报价资料上查找现行市场价格以及参考同类公司最近购置设备的合同价格确定。

B. 设备运杂费的确定

参考企业提供的委估设施购置合同及最新资产评估常用数据与参数手册确定。

C. 安装工程费的确定

首先查询专用设备的价格是否包含厂家上门免费的安装调试，如果不包含，则根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或评估人员调查了解企业设备实际安装调试费用综合确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。。

D. 设备基础费的确定：评估人员参考不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或者调查了解企业设备实际设备基础费用水平确定。若设备

基础费已经含在土建工程中，则在设备评估中不予考虑。

E. 前期及其他费用的确定

参照国家、地方及行业有关收费规定，分别计算出各类费用。

F. 资金成本的确定

资金成本根据项目合理建设工期，按照评估基准日贷款利率以设备购置费、运杂费、安装工程费、设备基础费、前期及其他费用五项之和为基数定期确定。以平均投入、单利计算。

G. 增值税抵扣

根据财税[2008]170号可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）和《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）的有关规定，对于符合增值税抵扣条件的，按照设备购置价计算出相应的增值税进行抵扣。

(2) 综合成新率的确定

通过对附属设施使用状况的现场调查，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、操作维护人员核实该设备的技术状况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后确定年限成新率，其计算公式为：年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%，再结合现场调查确定其综合成新率。

(3) 对于部分老旧生产性设施，因为已很少使用，账面净值较低，本次不予评估，按委托方申报账面净值列示。

八、评估过程

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产查看、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

(一) 接受委托阶段

了解评估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，

签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导企业填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求委托方首先进行全面清查，并由评估人员提前参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与评估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项评估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的调查，对实物资产进行核对，查看、记录、分析，同时，开展市场调查、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告。

九、评估前提及假设

1. 以评估对象按现状继续使用为前提条件。
2. 以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
3. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
4. 以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
5. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

6. 除已知悉并披露的事项外, 本次评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项, 且资产占有方对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设, 以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果, 若上述前提和假设条件发生变化时, 本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则, 运用资产评估法定的程序和公允的方法, 对福耀玻璃工业集团股份有限公司申报的位于福清市石竹街道太城农场的房屋建筑物（含土地使用权）及附属设施进行了评估。经评估, 福耀玻璃工业集团股份有限公司申报的位于福清市石竹街道太城农场的房屋建筑物（含土地使用权）及附属设施在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估价值为 2,837.41 万元（大写人民币贰仟捌佰叁拾柒万肆仟壹佰元）。汇总如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	房屋建筑物（含土地使用权）	1,388.17	2,344.53	956.36	68.89
2	附属设施（设备）	399.08	492.88	93.80	23.50
3	资产总计	1,787.25	2,837.41	1,050.16	58.76

十一、特别事项说明

1. 对资产占有方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项, 在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和资产占有方提供的有关经济行为批文、营业执照、合同单据、权属证明等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查, 亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在其他担保和抵押事宜, 但是, 本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独

立的判断。

4. 除非特别说明，本资产评估报告中的评估值以资产占有方对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于资产占有方尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

5. 本次委托评估的相关资产的项目、数量、工程量是以委托方（福耀玻璃工业集团股份有限公司）申报为依据，评估机构在此基础上开展估算，如果实际存在差异，应以有权核定部门核定为准并相应调整本次评估值，提醒报告使用者注意。

6. 限于客观条件，本次评估未对附属设施（设备）开机进行测试，评估师假定被评资产各项经济、技术、物理指标均符合原设计标准和国家行业有关规定的要求，并能在剩余耐用年限内正常使用。

7. 本次评估的房屋建筑物价值含土地使用权使用权价值；本次评估未考虑工业园区可能存在的各项优惠及限制条件对评估结果的影响。

8. 限于客观条件，本次评估未对被估建筑物结构进行安全性测试，评估人员假定被估对象各项技术建造指标均符合国家有关规定并能在剩余耐用年限内正常使用，提请报告使用者关注。

9. 期后事项

9.1 评估基准日至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

9.2 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

9.3 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

9.3.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

9.3.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

9.3.3 由于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。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且资产占有方也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事

项情况。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制

1. 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途；
2. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 本资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证；
4. 根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用；
5. 本评估报告书的使用权归委托方所有，除按规定报送有关政府管理部门审查使用外，未经许可，不得随意向他人提供或公开。

十三、评估报告日

本次评估报告日为 2017 年 01 月 08 日。

（本报告文号为闽中兴评字（2017）第 1002 号，评估价值为 2,837.41 万元（大写人民币贰仟捌佰叁拾柒万肆仟壹佰元）。）

资产评估师：



法定代表人：



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一七年一月八日

福耀玻璃工业集团股份有限公司拟转让 位于福清市石竹街道太城农场的房屋建 筑物（含土地使用权）及附属设施 市场价值 评估明细表

闽中兴评字（2017）第 1002 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一七年一月八日

资产评估汇总表

表1
共1页第1页

评估基准日：2016年12月31日

金额单位：人民币万元

被评估企业：福耀玻璃工业集团股份有限公司

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 房屋建筑物（含土地使用权）	1,388.17	2,344.53	956.36	68.89
2 附属设施（设备）	399.08	492.88	93.80	23.50
3 资产总计	1,787.25	2,837.41	1,050.16	58.76

评估机构：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

资产评估师：

林栩

揭良仕

固定资产—附属设施（设备）评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

金额单位：人民币元

序号	设备编号	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	FY02775	滑轨、流水槽滚压生产线			套	1	2006年12月	2006年12月	525,166.63	52,516.67	525,166.63		52,516.67	-	按账面值列示
2	FY02776	门框线			套	1	2006年12月	2006年12月	1,056,614.59	105,661.46	1,056,614.59		105,661.46	-	按账面值列示
3	FY02777	车身饰条、门密封条挤出线			套	1	2006年12月	2006年12月	40,665.12	4,066.52	40,665.12		4,066.52	-	按账面值列示
4	FY02778	内嵌条弯曲冲床线		福建青信工业有限公司	套	1	2006年12月	2006年12月	54,889.53	5,488.96	54,889.53		5,488.96	-	按账面值列示
5	FY02779	福裕胶条生产线	含成型滚压机、折断滚压机、冷却水槽、单螺杆塑料挤出机		套	1	2006年12月	2006年12月	54,405.64	5,440.57	54,405.64		5,440.57	-	按账面值列示
6	FY02780	MC车顶饰条线	含三维弯曲机2台		套	1	2006年12月	2006年12月	202,147.12	20,214.72	202,147.12		20,214.72	-	按账面值列示
7	FY02811	水气管道	Φ75		米	1400	2007年5月	2007年5月	220,796.90	30,613.84	42,200.00	52	21,914.00	-28.32	
8	FY02812	新厂房电灯		福州华耀机电工程有 限公司	套	1	2007年11月	2007年11月	138,809.00	82,029.31			-	-100.00	并入房产评估
9	FY02813	雷盾A-10302电动门	13.1m*1.6m	深圳市红门机电设备有限公司	套	1	2008年1月	2008年1月	19,500.00	1,950.00	12,200.00	40	4,880.00	150.26	
10	FY02814	摆折门	6.3m*3.05m	深圳市红门机电设备有限公司	套	1	2008年1月	2008年1月	18,500.00	1,850.00	10,700.00	40	4,280.00	131.35	
11	FY02815	工厂照明节能灯	180W, 6400K	北京石诺人环电气销售有 限公司	套	320	2008年1月	2008年1月	89,920.00	8,992.00			-	-100.00	并入房产评估
12	FY02810	综合厂房电力设备	YJV3*240+2*120		套	1	2007年5月	2007年5月	2,820,835.11	387,973.81				-100.00	详见第14-16项
13		福耀气配电力设施	变压器SCB9-2000/10、动力柜XL-21、电缆、桥架等		套	1	2008年1月	2008年1月	5,318,146.26	3,283,955.31				-100.00	详见第14-16项
14		变压器及配套10KV高压线路安设	SCB9-2000/10	顺特电气有限公司/福州亿力实业有限公司/福建分公司		1	2008年1月	2008年1月			689,800.00	64	441,472.00		
15		高低压开关柜及配套电缆等	KYN28A/GIT	福建省先行电力设备有限 公司		1	2008年1月	2008年1月			924,100.00	55	508,255.00		
16		车间配电柜及配套电缆等	XL-21, YZ3*2.5+1*2.5, YZ3*6+1*4, VC3*10+1*6	福州康贝尔公司/福州航宇电气有限公司/福建南平太阳电缆股份有限公司等		1	2008年1月	2008年1月			6,826,600.00	55	3,754,630.00		
合 计									10,560,395.90	3,990,753.17	10,439,488.63		4,928,849.90	23.51	

评估人员：林树、李金招

被评估企业填表人：张伟
填表日期：2017年1月4日

评估附件

- 1、委托方及资产占有方承诺函；
- 2、委托方《营业执照》复印件；
- 3、评估机构资格证书、营业执照、评估师资格证书复印件；
- 4、评估师承诺函；
- 5、权属证明复印件。

资产评估委托方暨资产占有单位承诺函

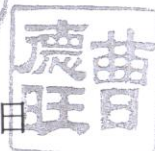
福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因资产转让事宜，我单位特委托贵公司对该经济行为涉及的耀玻璃工业集团股份有限公司申报的相关资产进行评估，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. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
8. 接受评估行政主管部门的监督检查。



2017年1月3日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913501006411300758B

名称 福耀玻璃工业集团股份有限公司
类型 股份有限公司(中外合资、上市)
住所 福清市福耀工业村
法定代表人 曹德旺
注册资本 250861.753200万人民币
成立日期 1992年06月21日
营业期限 1992年06月21日至长期
经营范围 生产汽车玻璃,装饰玻璃和其它工业技术玻璃及玻璃安装,售后服务;开发和生产经营特种优质浮法玻璃,包括超薄玻璃、薄玻璃、透明玻璃、着色彩色玻璃;并统一协调管理集团内各成员公司的经营活动和代购代销成员公司的原辅材料和产品;协助所属企业招聘人员、提供技术培训及咨询等有关业务;生产玻璃塑胶包边总成,塑料、橡胶制品;包装木料加工。纸箱、纸板、铁架、可循环使用的包装金属支撑架、包括托盘等玻璃安装用的材料的销售。国家禁止外商投资的行业除外,国家限制外商投资的行业或有特殊规定的,须依法履行相关程序。(涉及审批许可项目的,只允许在审批许可的范围和有效期限内从事生产经营)。



登记机关

2016



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

<http://wsqs.fjajc.gov.cn/creditpub>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

副本编号: 2-1

(副本)

统一社会信用代码 91350000158148072C

名称 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司
类型 有限责任公司
住所 福州市湖东路152号中山大厦B座11层

法定代表人 林畅
注册资本 贰佰壹拾万圆整

成立日期 2000年03月08日

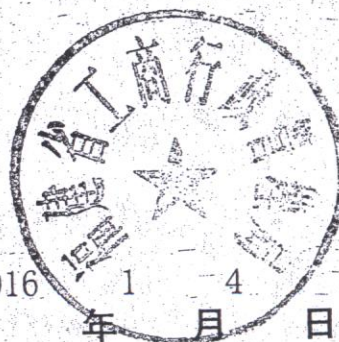
营业期限 2000年03月08日 至 2020年03月08日

经营范围 资产评估; 房地产估价服务; 全国范围内从事土地评估业务。(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)



登记机关

2016



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 闽国资评[2000]006号
批准机关: 福建省财政厅
证书编号: 35020001
发证时间: 2000年2月26日

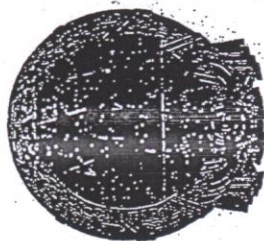


序列号: 00010475

机构名称	福建中兴资产评估房地 产土地估价有限责任公 司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	林畅
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估,以及 相关的咨询业务。	

此复印件仅供用于闽中评字(2017)1002号使用
此复印件再次复印及其他用途无效!

中华人民共和国财政部印制



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 福建中兴

资产评估房地产土地估价有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。



发证时间：

三月二十二

批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0591057002

序列号：0000075

国中评字(2011)1022号



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：林树

性别：男

登记编号：35020005

单位名称：福建中兴资产评估房地
产土地估价有限责任公司

初次登记时间：2002-05-16

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：林树

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2016年11月14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)

姓名：揭良仕

性别：男

登记编号：35120021

单位名称：福建中兴资产评估房地
产土地估价有限责任公司

初次登记时间：2012-09-17

年检信息：通过

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：2016年11月15日

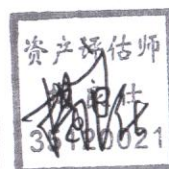
资产评估师承诺函

福耀玻璃工业集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟转让位于福清市石竹街道太城农场的房屋建筑物（含土地使用权）及附属设施，以2016年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。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资产评估委托合同的一致。
- 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：

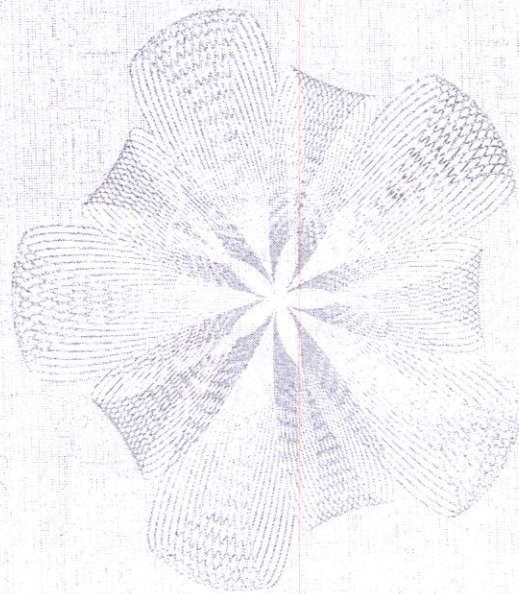


二〇一七年一月八日

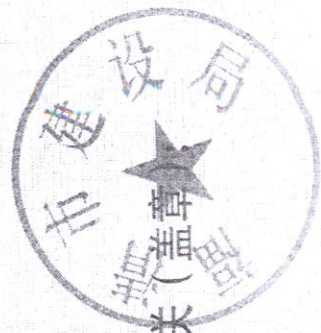
融房权证

R字第

0803578



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关（盖章）

福耀玻璃工业集团股份有限公司

五所街道大城农场福耀工业村一区福耀玻璃工业集团股份有

有限公司

其他

产别

幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	设计用途
----	----	----	-------	------	---------------	------

工业厂房	18608.00	黄成	钢结构	1
------	----------	----	-----	---

共有权人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

使用面积(平方米)

所属性质	使用年限	年 月 日至 年 月 日
------	------	--------------

要 摘 利 權 項 他 宗 沿

[illegible]

天
聖
文

2008年06月25日变更受福耀（福建）汽车配件有限公司
钢结构一层楼房。原产权2008年5月8日批准产业。2008
商受福耀（福建）汽车配件有限公司产业。



融太国用 (2008) 第 B0012 号

土地使用权人	福耀玻璃工业集团股份有限公司			
座落	福清市太城农场			
地号		图号		
地类(用途)	工业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2058.7.23	
使用权面积	25332.35 M ²	其中	独用面积	25332.35 M ²
			分摊面积	0 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。

人民政府 (章)

记 事

系二次招商变更自福耀(福建)汽车配件有限公司，原土地证号为融太城国用(2008)第00535号。



测绘单位：福建福耀测绘有限公司
测绘人员：林国良、林国良
测绘日期：2008.7.23