

湖北京山轻工机械股份有限公司拟股权转让涉及的
武汉武耀安全玻璃股份有限公司股东全部权益项目

资 产 评 估 报 告 书

同致信德评报字（2017）第0097号



TONGZHIXINDE(BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一七年四月十一日

目 录

声 明	2
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	7
一、委托人、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用人的概况	8
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	26
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	32
十三、评估报告日	32
资产评估报告书附件	34
附件一：委托人和被评估单位法人营业执照复印件	35
附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	36
附件三：委托人和相关当事人的承诺函	37
附件四：签字资产评估师的承诺函	38
附件五：评估机构资格证书复印件	39
附件六：评估机构法人营业执照副本复印件	40
附件七：签字资产评估师资格证书复印件	41
附件八：审计报告	42

声 明

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

三、我们与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。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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。

资产评估报告书摘要

湖北京山轻工机械股份有限公司拟股权转让涉及的
武汉武耀安全玻璃股份有限公司股东全部权益项目

资产评估报告书

摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受湖北京山轻工机械股份有限公司的（以下简称：京山轻机）委托，对京山轻机拟股权转让涉及的武耀股份的股东全部权益完成了必要的评估程序，按资产评估业务委托书的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为湖北京山轻工机械股份有限公司。其他评估报告使用人：除委托人外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：武汉武耀安全玻璃股份有限公司。

三、评估目的：为京山轻机股权转让提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为武耀股份股东全部权益。评估范围为截止 2016 年 12 月 31 日经审计后的武耀股份全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2016 年 12 月 31 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：本次评估结论采用收益法的评估结果。经评估，武耀股份股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的评估结果为 30,449.71 万元（大写：人民币叁亿零肆佰肆拾玖万柒仟壹佰元整），较账面净资产 25,094.53 万元评估增值 5,355.18 万元，增值率为 21.34%。

本评估报告仅供委托人为实现本次评估目的使用，未征得出具评估报告的评估机构

同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

特别事项说明：报告使用人在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

资产评估报告书正文

湖北京山轻工机械股份有限公司拟股权转让涉及的

武汉武耀安全玻璃股份有限公司股东全部权益项目

资产评估报告书

湖北京山轻工机械股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对湖北京山轻工机械股份有限公司拟股权转让涉及的武汉武耀安全玻璃股份有限公司涉及的股东全部权益在 2016 年 12 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（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

企业名称：湖北京山轻工机械股份有限公司（以下简称“京山轻机”）

住 所：湖北省京山县经济技术开发区轻机工业园

法定代表人：李健

注册资本：肆亿柒仟柒佰柒拾叁万圆整

公司类型：股份有限公司

经营范围：纸箱、纸盒包装机械、印刷机械的制造、销售；配件销售；原材料供应；高新技术开发；技术服务；经营本企业自产产品及相关技术的出口服务；汽车零部件的设计、制造、销售。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：武汉武耀安全玻璃股份有限公司（以下简称“武耀股份”）

住 所：武汉经济技术开发区

法定代表人：李健

注册资本：壹亿伍佰万元整

企业类型：股份有限公司（非上市）

经营范围：各种汽车、机车和建筑用安全玻璃及其总成系统的研发、制造和销售。

进出口业务。(国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定期限内经营)****

2、历史沿革

武汉武耀安全玻璃股份有限公司(曾用名“武汉耀华皮尔金顿安全玻璃有限公司”、“武汉耀华安全玻璃有限公司”,以下简称“本公司”或“公司”)根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》,经“外经贸武沌经字【1994】75号”文批准,于1994年7月19日在武汉市工商行政管理局登记成立,2010年3月17日公司经股权变更后变为内资企业,注册资本及实收资本为人民币17,027万元。

2012年7月,根据公司股东会决议和股权转让协议,原股东中国耀华玻璃集团有限公司将其持有的41%股权转让给武汉金正宏大投资有限公司,转让后公司股权结构为:武汉龙利投资有限公司持股55%;武汉金正宏大投资有限公司持股41%;武汉经开投资有限公司持股4%。2012年7月24日,公司对上述事项进行了工商变更登记。

2012年9月29日,根据公司股东会决议及修改后的章程规定,公司减少注册资本人民币7,027万元,其中:武汉龙利投资有限公司减少出资3,864.85万元、武汉金正宏大投资有限公司减少出资2,881.07万元、武汉经开投资有限公司减少出资281.08万元。公司减资后的注册资本为人民币10,000万元,其中:武汉龙利投资有限公司出资5,500万元、持有公司55%股权;武汉金正宏大投资有限公司出资4,100万元、持有公司41%股权;武汉经开投资有限公司出资400万元、持有公司4%股权。2012年11月30日,公司完成注册资本减资的工商变更登记手续。

2012年12月,根据公司股东会决议和股权转让协议,武汉龙利投资有限公司将其持有的55%股权转让给武汉峰雷华升工贸有限责任公司,2012年12月11日,公司对上述股权变更事项进行了工商变更登记。

2013年3月,根据公司股东会决议和股权转让协议,武汉经开投资有限公司将其持有的4%股权转让给深圳市东风南方实业集团有限公司,2013年3月21日,公司对上述股权变更事项进行了工商变更登记。

2013年6月,根据公司股东会决议和股权转让协议,武汉峰雷华升工贸有限责任公司将其武汉武耀安全玻璃股份有限公司持有的55%股权转让给湖北京山轻工机械股份有限公司,同时将公司法定代表人变更为李健,变更后公司股权结构为:湖北京山轻工机械股份有限公司持股55%;武汉金正宏大投资有限公司持股41%;深圳市东风南方实业集团有限公司持股4%。2013年6月8日,公司完成了上述事项的工商变更登记手续。

2015年6月,根据公司股东会决议和增资协议,公司新增注册资本人民币500万元,新增注册资本由武汉普汇利投资合伙企业(有限合伙)出资,本次增资完成后公司的注

册资本为人民币 10,500 万元。武汉普汇利投资合伙企业（有限合伙）出资人民币 1,000 万元溢价认购公司新增注册资本，变更后公司股权结构为：湖北京山轻工机械股份有限公司持股 52.38%；武汉金正宏大投资有限公司持股 39.05%；深圳市东风南方实业集团有限公司持股 3.81%；武汉普汇利投资合伙企业（有限合伙）持股 4.76%。2015 年 6 月 29 日，公司完成了增资的工商变更登记手续。

2015 年 5 月 28 日，公司召开股东会，决议将有限公司整体变更为股份有限公司。2015 年 9 月 12 日，公司全体股东签署《发起人协议》，同意以公司截至 2015 年 6 月 30 日经审计的账面净资产 209,186,102.94 元以 1.9922 : 1 的比例折合股份公司股本 105,000,000 股。2015 年 9 月 14 日，公司召开创立大会，全体发起人同意有限公司整体变更为股份有限公司。2015 年 10 月 19 日，公司取得了武汉市工商行政管理局东湖分局颁发的《企业法人营业执照》，武汉耀华安全玻璃有限公司更名为武汉武耀安全玻璃股份有限公司。变更后公司股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例 (%)
1	湖北京山轻工机械股份有限公司	5,500.00	5,500.00	净资产折股	52.38
2	武汉金正宏大投资有限公司	4,100.00	4,100.00	净资产折股	39.05
3	武汉普汇利投资合伙企业 (有限合伙)	500.00	500.00	净资产折股	4.76
4	深圳市东风南方实业集团有限公司	400.00	400.00	净资产折股	3.81
5	合计	10500.00	10500.00	净资产折股	100

3、武耀股份前三年财务、经营状况

母公司报表

单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	368,805,165.89	408,381,295.58	394,822,023.29
负债总额	188,258,364.79	184,852,414.88	143,876,726.42
净资产	180,546,801.10	223,528,880.70	250,945,296.87
项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
营业总收入	288,156,151.93	248,331,110.18	263,065,319.15
利润总额	31,506,977.10	37,633,587.10	31,159,660.83
净利润	27,743,563.10	32,982,079.60	27,416,416.17

注:2014年数据摘自中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的勤信审字【2016】第1167号审计报告;2015年、2016年数据摘自中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的勤信审字【2017】第1128号审计报告。

4、公司享受的税收优惠政策

公司于2014年10月14日获得高新技术企业认证,2014-2016年执行企业所得税税率为15%。

(三)委托人与被评估单位关系

委托方为被评估单位的股东。

(四)业务约定书的其他评估报告使用人

业务约定书约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书,本次评估目的是为京山轻机拟股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

本次企业价值评估对象为武耀股份的股东全部权益。

(二)评估范围

1、评估范围

评估范围是截止2016年12月31日武耀股份申报评估、经审计后的全部资产和负债。具体情况如下:

金额单位:人民币元

项 目		账面价值
1	流动资产	174,658,089.41
2	非流动资产	220,163,933.88
	其中:可供出售金融资产	20,000,000.00
	长期股权投资	20,352,609.51
	固定资产	165,097,488.33
	在建工程	3,025,446.28
	无形资产	10,665,724.70
	递延所得税资产	1,022,665.06
3	资产总计	394,822,023.29
4	流动负债	143,697,481.14

项 目		账面价值
5	非流动负债	179,245.28
6	负债合计	143,876,726.42
7	净资产（所有者权益）	250,945,296.87

注：以上数据经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具勤信审字【2017】第 1128 号审计报告。

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估业务约定书及经济行为所确定的范围一致。

2、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

（1）房屋建筑物概况

房屋建筑物为武汉耀华安全玻璃有限公司位于武汉市经济开发区 4MA 地块的 29 项工业厂房共计 52,155.42 平方米。其中办理相关房产证的有 8 项，分别是厂办公楼房产证号为武房权证经字第 2011006035 号，规划用途办公；综合楼房产证号为武房权证经字第 2011006037 号，规划用途工、交、仓；警卫室房产证号为武房权证经字第 2011006036、38 号，规划用途其他；联合车间房产证号为武房权证经字第 2011006040 号，规划用途工、交、仓；变电所房产证号为武房权证经字第 2011006039 号，规划用途为其他；新成品库房产证号为武房权证经字第 2011006000 号，规划用途工、交、仓。总成车间及质检综合楼房产证号武房权证经字第 2013005352 号。喷沙车间已经拆除，其他均属于正常使用中。详情见下表：

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位（或产权持有单位）：武汉武耀安全玻璃股份有限公司

序号	建筑物名称	权益状况	物理状况	建成 年月	计量单位	建筑 面积/容积
		权证编号	结构			
1	办公楼	武房权证经字第2011006035号	混合	1997/12/1	m ²	2,643.86
2	综合楼（1-3/3）	武房权证经字第2011006037号	混合	1997/12/1	m ²	1,670.73
3	警卫室	武房权证经字第2011006036、38号	混合	1997/12/1	m ²	54.90
4	原片库		夹层彩板	1997/12/1	m ²	1,700.00
5	成品库		夹层彩板	1997/12/1	m ²	1,700.00
6	联合车间	武房权证经字第2011006040号	夹层彩板	1997/12/1	m ²	17,542.00
7	车间办公室		夹层彩板	1997/12/1	m ²	200.00
8	预处理控制室		夹层彩板	1997/12/1	m ²	24.00
9	丝网印刷室		夹层彩板	1997/12/1	m ²	176.00
10	在线检验室		夹层彩板	1997/12/1	m ²	60.00
11	变电所	武房权证经字第2011006039号	混合	1997/12/1	m ²	572.88
12	制冷站		夹层彩板	1997/12/1	m ²	560.00
13	油墨银浆存放室		夹层彩板	1999/2/6	m ²	4.00
14	煤气存放间		夹层彩板	1999/11/22	m ²	31.50
15	木工房		单层彩板	2000/12/31	m ²	174.00
16	钢化风机房		夹层彩板	2002/11/26	m ²	162.00
17	成品库	武房权证经字第2011006000号	钢	2004/9/25	m ²	1,778.70
18	T53包边房		夹层彩板	2006/8/22	m ²	192.00
19	喷沙间		夹层彩板	2007/7/3	m ²	35.00
20	R33空调房		夹层彩板	2008/4/23	m ²	120.00
21	化危品仓库		夹层彩板	2009/7/9	m ²	48.00
22	DB4控制室		夹层彩板	2011/8/31	m ²	39.00
23	TAFIN控制室		夹层彩板	2011/6/24	m ²	40.00
24	DB4钢化炉配电室		夹层彩板	2011/6/24	m ²	66.00
25	新厂房RB炉控制室		夹层彩板	2011/11/24	m ²	21.00
26	G3预涂房间		夹层彩板	2011/11/24	m ²	24.00
27	T63/T73空调房		夹层彩板	2011/12/30	m ²	150.00
28	丝印三线彩钢房制作		夹层彩板	2014/5/25	m ²	400.00
29	DB4下片控制室安装工程		夹层彩板	2014/8/25	m ²	150.00
30	车间控制室彩钢房安装工程		夹层彩板	2014/8/25	m ²	15.00
31	徐水长城彩钢房工程		夹层彩板	2014/8/25	m ²	315.00
32	侧窗商印及角窗连线彩钢房		夹层彩板	2015/2/14	m ²	30.00
33	VA前挡总成装配间		夹层彩板	2015/2/14	m ²	400.00
34	新产品库办公室（物流部）		夹层彩板	2015/2/14	m ²	400.00
35	三期厂房		夹层彩板	2015/5/25	m ²	9,300.00
36	总成车间、质管楼	武房权证经字第2013005352	轻钢	2011/9/1	m ²	11,355.85
合 计						52,155.42

以上已办理房产证的房屋均已抵押，抵押权人为交通银行新世界支行，义务人为武汉武耀安全玻璃股份有限公司。

(2) 设备类资产

纳入本次评估范围的机器设备类资产账面原值 231,764,261.10 元，账面净值 113,791,572.31 元，经过盘点，账实相符。机器设备主要分布在公司厂房和办公楼内。主要有机器设备、电子设备及车辆。机器设备包括 DB4 钢化炉、热弯炉、预处理自动线等，电子设备包括打印机、空调、电脑等，车辆有 10 辆，以上设备维护保养良好，无抵押情况。

本次申报评估的车辆，均办理了机动车行驶证。

(3) 长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资账面值 20,352,609.51 元，为武耀股份投资的武汉经济技术开发区大诚致信小额贷款有限公司。

公司名称	注册资本	出资数额	出资比例
武汉经济技术开发区大诚致信小额贷款有限公司	10000 万元	2000 万元	20%

3、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

(1) 企业申报的账面记录的无形资产状况

本次评估，武耀股份申报账面记录的无形资产共计 3 项，账面价值 10,665,724.70 元，包括土地使用权和用友软件，具体情况如下：

① 土地使用权

本次评估对象为武汉武耀安全玻璃股份有限公司位于武汉市经济开发区 4MA 地块的工业用地。

纳入本次评估范围系截止 2016 年 12 月 31 日武汉武耀安全玻璃股份有限公司位于武汉市经济开发区 4MA 地块的两块工业用地共计 47,993.24 平方米。具体情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	武开国用(2010)第 20 号	武汉经济技术开发区 4MA 地块	1998/1/1	工业	50	五通一平	40,567.25
2	武开国用(2010)第 19 号	武汉经济技术开发区 4MA 地块	2003/12/1	工业	50	五通一平	7,425.99
合 计							47,993.24

以上两块工业用地均已抵押，抵押权人为交通银行新世界支行，义务人为武汉武耀安全玻璃股份有限公司。

② 软件

为武耀股份购置的用友软件, 账面净值合计为 303,199.91 元, 尚可使用年限为 3 年。

(2) 企业申报账面未记录的无形资产状况

本次评估, 武耀股份未申报账面未记录的无形资产。

评估人员进行了必要的核实, 被评估单位承诺: 武耀股份不存在除上述无形资产外, 按照会计准则核算应入账而未入账、未申报的无形资产。

4、企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估, 武耀股份未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。评估人员对此进行了必要的核实, 亦未发现武耀股份评估基准日存在表外资产。

四、价值类型及定义

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为: 市场价值。

(二) 价值定义: 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。

(三) 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, 确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明:

(一) 本项目评估基准日确定的理由: 为确切地反映委估对象的市场价值(价值类型), 有利于本项目评估目的顺利实现, 委托人在征求评估机构专业意见的基础上, 确定本项目资产评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

◇ 法律依据

1、《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);

2、中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日修订);

3、中华人民共和国主席令第43号《中华人民共和国证券法》(2013年6月29日修订);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日修订);

5、中华人民共和国主席令第28号《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日修订);

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;

7、《企业会计准则》、《企业会计制度》;

8、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日);

9、其他与资产评估相关的法律、法规等。

◇ 准则依据

1、中国注册会计师协会[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

2、财政部财企[2004]20号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》;

3、资产评估具体准则:中国资产评估协会中评协[2007]189号文《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估价值类型指导意见》;

4、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知(中评协[2011]230号,2011年12月30日);

5、中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则—独立性》的通知(中评协[2012]248号,2012年12月28日);

6、《资产评估准则——无形资产》(中国资产评估协会 2008-11-28 中评协[2008]217号);

7、中国资产评估协会中评协[2010]214号《评估机构业务质量控制指南》;

8、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》;

◇ 经济行为依据

1、资产评估业务约定书。

◇ 产权证明依据

1、房屋所有权证;

- 2、国有土地使用证;
- 3、车辆行驶证;
- 4、长期投资协议;
- 5、重大设备订货合同及发票等;
- 6、其他资料。

◇ 取价依据及参考依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 2、《湖北省建筑工程消耗量定额及统一基价表》;
- 3、《湖北省安装工程消耗量定额及单位估价表》;
- 4、《湖北省建筑安装工程费用定额》(2013年湖北省建设工程造价管理总站编印);
- 5、武汉市造价管理站发布的《武汉地区2016年四季度建安工程造价及分析》;
- 6、湖北省建设工程造价管理站发布的市场价格信息;
- 7、商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》(2012年第12号);
- 8、企业财务会计资料;
- 9、近期发行的十年期国债利率;
- 10、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率;
- 11、评估基准日外汇汇率;
- 12、市场调查及询价资料;
- 13、互联网信息资料;
- 14、现场勘察、访谈记录;
- 15、中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的勤信审字【2017】第1128号审计报告。

◇ 参考资料及其他

- 1、武耀股份提供的《成本法资产评估申报明细表》、《收益法资产评估申报明细表》及其他资料;
- 2、《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》;
- 3、距基准日前3年的审计报告;
- 4、企业未来年度经营计划及投资、筹资计划;
- 5、企业提供的其它法律凭证资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、成本法（资产基础法）和收益法。进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。武耀股份属汽车零部件生产行业，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，难以收集近期市场交易对比价格，不具备市场法评估的可比条件。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。因武耀股份已全面投产数年，且经营业务较稳定，未来预期收益和经营风险可以预测。

综上所述，结合本次评估目的，我们选择资产基础法、收益法作为本次评估的方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（一）资产基础法

评估思路及公式如下：

- 1、 评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。
- 2、 计算公式：股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值
- 3、 具体方法

（1）流动资产

①货币资金：按通过盘点现金，核查银行对帐单及余额调节表，按核实后的帐面值评估。

②债权类资产（应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、应收股利）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用帐龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

③存货的评估：委估企业的存货主要存货包括原材料、库存商品、在产品、发出商

品、委托加工物资。依据被评估企业提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，对委托评估的原材料、库存商品、在产品等分别进行评估。

A、外购原材料的评估：原材料由于周转快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

B、库存商品的评估：根据库存商品的市场适销程度，将库存商品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。依据库存商品销售成本率、销售费用率及相关的税费率，分别确定评估计算公式进行评估，公式如下：

库存商品单价评估值=出厂不含税销售价格-销售费用-全部税金-适当比例的税后净利润

C、在产品的评估：按账面值确定评估值。

D、发出商品的评估：按库存商品进行评估。

E、委托加工物资的评估：按核实后账面值确定评估值。

(2) 交易性金融资产

本次评估的交易性金融资产为购买的宁波鼎锋海川投资管理中心（有限合伙）发行的鼎锋成长陆家嘴财富1期基金，本次评估按核实后账面值确定评估值。

(3) 长期股权投资

本次评估的长期股权投资为对武汉经济技术开发区大诚致信小额贷款有限公司的股权投资，对长期股权投资，按所持股权比例乘以被投资单位基准日资产负债表所列示的净资产账面值作为长期投资的评估值。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产为对上海鼎锋子龙投资管理合伙企业（有限合伙）的投资，本次评估按照所持投资份额乘以被投资单位基准日资产负债表所列示的净资产作为可供出售金融资产的评估值。

(5) 机器设备（含电子设备、车辆等）

机器设备、电子设备、车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据被评估单位提供的机器、电子设备和车辆等评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

●重置全价的确定:

重置全价是指在现时条件下,重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

①国产设备的重置全价:以国内市场同类型设备的现行市价为基础,再加上有关的合理费用(例如:运杂费、安装调试费、资金成本等),减去可抵扣的增值税确定;对无法询价及查阅到价格的设备,用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备,以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

②进口设备重置全价的确定

a、能够向设备生产国的厂家或代理商查询到现行价格的设备,经分析,选定购置价后,考虑必要的重置费用确定重置全价:

重置全价=[离岸价(FOB)+国外运杂费+国外途中保险费]×现行外汇汇率+进口关税+银行及其它手续费+国内运杂费+安装调试费+资金成本-可抵扣增值税

或:重置全价=到岸价(CIF)×现行外汇汇率+进口关税+银行及其它手续费+国内运杂费+安装调试费+资金成本-可抵扣增值税

本次评估时考虑到企业购置进口设备时免税的实际情况和企业所处的行业仍能享受国家有关进口设备免税的优惠政策,对进口设备的评估未考虑关税和增值税。

b、对国外已换代改型,难以查到现行到岸价或离岸价的设备,如可获取国外替代产品价格的采用规模效益指数法或功能价值法、比较法估测其重置全价。

c、对进口的老旧设备,采用替代原则,参考国内同类设备的价格确定重置全价。

(注:根据财政部国家税务总局财税[2008]170号文件,本次评估所取机器设备购置价为不含增值税的价格。)

③运输车辆重置全价的确定

运输车辆重置全价=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费-可抵扣增值税;

④运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率:综合考虑运输距离,装运难易程度和设备价值高低而选定;

安装调试费率:按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算;

资金成本:按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

●成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中,充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况,充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

对于车辆则严格按照国家规定的强制报废标准进行评估,以年限法成新率与行驶里程成新率两者取低值确定。

将重置全价与成新率相乘,得出设备的评估值。

对于报废设备类资产,根据各设备的具体情况,分别采用不同的方法确定评估值,对于无处置价值的设备,确定其报废回收残值为零,如电子设备等。

(6) 房屋建筑物

对于企业所属的房屋建(构)筑物的评估采用重置成本法。计算公式为:评估值=重置全价×成新率

① 重置全价的测算

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A、建安工程造价的确定

a、对于工程造价资料完整的项目,采用调整决算的方法。即:根据工程决算资料,以其决算的工程量为基础,套用评估基准日执行的定额,计算出建安工程造价。

b、对决算资料不全、资料难以收集的项目,采用类似工程参照比较法进行测算,即:选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物,先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价,然后,对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整,计算出建安工程造价。

B、前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

C、建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行施行的贷款利率,计算公式如下:

建设期利息=(工程造价+其他费用)×贷款利率×1/2 正常工程建设期

② 成新率的测算

成新率的测算,一般有两种方法,即年限法和完损等级打分法。

A、年限法,公式为:

理论成新率=(1-已使用年限/规定使用年限)×100%

B、打分法

打分法是对建（构）筑物进行实地勘察，采用表格形式，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分作出鉴定，按完损等级打分法以百分制评分，求得实际完好率（即成新率）。

C、综合成新率

综合成新率为年限法和打分法两种结果的算术平均值，即：

$$\text{综合成新率} = (\text{理论成新率} + \text{实际完好率}) / 2$$

③ 计算评估值

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

（7）在建工程的评估

在建工程的评估，根据评估人员会同企业相关人员核实有关的合同、购置发票和会计凭证，对在建工程的工程进度进行了核实，按核实后的账面价值确定其评估值。

（8）土地使用权的评估

依据本次资产评估的目的，根据评估有关法规，结合评估机构掌握的有关资料、评估目的以及评估对象土地使用权具体特点，遵循客观、独立、公正的原则及替代性、公开市场等评估原则来确定的。由于评估对象为工业用地，不能产生收益，无法采用收益法进行评估，并在同一供求圈内类似相同性质房地产交易市场不活跃，很难取得相同类似房地产交易案例，故也不能采用市场法，评估人员根据武汉市 2010 年公布的最新的《武汉市中心市区国有土地基准地价表》，被评估土地在基准地价涵盖范围内，则本次采用基准地价系数修正法进行评估。

① 所谓基准地价系数修正法，就是指在求取某估价对象时，根据当地基准地价水平、参照与估价对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域因素、个别因素、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等确定修正系数，修正基准地价从而得出地价的评估方法。

其计算公式为：

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times \Pi S$$

式中： P_i —待估宗地地价

P —待估宗地对应的基准地价

K —待估宗地所有地价区位影响因素总修正值

ΠS —待估宗地个别因素修正系数的乘积

$$\text{其中： } K = \sum_{i=1}^n K_i$$

Ki—第 i 个待估宗地区位因素修正系数

(9) 其他无形资产的评估

公司申报的其他无形资产，为用友软件。此类资产侧重以摊销为目的，其摊销余额基本能反映其价值，故本次评估以核实后账面值确定评估值。

(10) 递延所得税资产

递延所得税资产为计提坏账准备和固定资产减值准备所计算的递延所得税资产，本次评估按核实后账面值确定评估值。

(11) 负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

(二) 收益法

◆ 概述

根据《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)对拟对象的价值进行估算。

现金流折现方法(DCF) 是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期权益自由现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，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。使用现金流折现法的关键在于未来权益自由现金流量的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期权益自由现金流量的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

◆ 基本评估思路和评估模型

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是主营业务的收益采用现金流折现方法(DCF)得出企业的股权价值。

具体来说，本次评估采用的未来经营性现金流为公司自由现金流模型。

1、计算公式

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

D：评估对象的付息债务价值；

B：评估对象的企业价值；

其中: $B = P + \sum C_i$

P: 经营性资产折现价值;

$\sum C_i$: 评估对象基准日存在的非经营性资产及负债、溢余资产的价值。

计算公式:

$$P = \sum_{i=1}^n D_i \times (1+r)^{-i} + \frac{D_n}{r} \times (1+r)^{-n}$$

式中: P: 企业净现金流量折现值

D_i : 为第 i 年投入资本所产生的净现金流量

r: 折现率

D_n : 为第 n 年投入资本所产生的净现金流量

n: 为折现期

2、参数的选择

① 企业自由现金流量

本次评估使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标。

企业自由现金流量=营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-营业费用-财务费用 + 折旧+摊销+利息 × (1-所得税)-资本性支出-营运资金追加额

② 折现率

本次评估采用企业自由现金流量作为收益预测指标, 根据配比原则, 本次评估采用加权平均资本成本 (WACC) 作为折现率 r。计算公式如下:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中:

w_d ——评估对象的债务资本占全部投资资本比率;

w_e ——评估对象的权益资本占全部投资资本比率;

r_d ——债务资本成本;

r_e ——权益资本成本;

其中:

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$$r_d = \frac{(SD \times T_N + LD \times T_B)}{D} \times (1 - t)$$

式中:

D: 债务资本市场价值;

E: 权益资本市场价值;

SD: 短期借款市场价值;

LD: 长期借款市场价值;

T_N: 短期借款利率;

T_B: 长期借款利率;

t: 所得税率。

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中: r_f : 无风险报酬率;

r_m 、 r_f : 股市场超额风险收益率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象的权益资本的预期市场风险系数;

③ 收益期限

本次评估假设被评估单位在未来能够以汽车玻璃为主要经营业务持续经营。

鉴于被评估单位资产状况和经营状况,本次评估认为企业可以基准日的资产规模保持原有主营业务持续经营,经营规模、收益水平和管理水平并逐渐达到一个相对平稳的阶段。因此,本次评估将收益期限分为两个阶段:

A、第一个阶段为基准日到2021年。根据被评估单位的预测,从评估基准日到2021年,企业的经营收入继续上升,达到目前资产规模下公平合理的收益水平。

B、被评估单位营业期限为长期,第二个阶段为2021年到永续期。所以保持第一阶段最大收益水平及经营水平,企业自由现金流量保持在第一阶段水平。

④ 年终折现的考虑

考虑到现金流量在未来收益年度内全年都在发生,因此现金流量折现时间均按年终折现考虑。

(5) 溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产,本次按成本法进行评估。

(6) 非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业主营业务无直接关系的资产，对非经营性资产按相应的评估方法确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人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、资产核实、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

了解委估资产目前状况，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）资产核实阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位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，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明；

（2）与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；分析未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因；

（3）资料收集，包括被评估单位近年来的会计报表、未来生产经营计划、项目可行性研究报告、成本费用测算资料等；

（4）分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况；

（5）根据被评估单位的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测被评估单位未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

（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，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、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。

根据调查所了解的情况，建立收益法评估定价模型。

（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，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、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。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、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。
- 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

资产基础法具体假设：

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。
- 2、本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。
- 3、本次评估对于国家从 2009 年 1 月 1 日起实行投资新增固定资产的机械设备增值税可以抵扣部分的设备，实行增值税抵扣的设备评估时，其重置全价中不包含增值税价值，本次评估也未考虑递延所得税费用对评估结果的影响。

收益法具体假设:

1、被评估单位的经营假定保持为现有模式,不考虑扩大经营规模,也即每年所获得的净利润不留存于公司作追加投资,保持被评估单位现有的经营能力及经营方式不变;

2、被评估单位按规定提取的固定资产折旧假定全部用于原有固定资产的维护和更新,以保持被评估单位的经营能力维持不变;

3、不考虑通货膨胀对被评估单位经营的影响,不考虑未来投资计划对现金流的影响;

4、假定被评估单位面临的宏观环境不再有新的变化,包括被评估单位所享受的国家各项政策保持目前水平不变;

5、收益的计算以会计年度为准,假定收支均发生在年末。

6、仅对被评估单位未来5年的经营收入、各项成本、费用等进行预测,自第5年后各年的上述指标均假定保持在未来第5年(即2021年)的水平上;

7、按照持续经营原则,在经营者恰当的管理下,其经营可能会永远存在下去,故按评估惯例假定其经营期限为无限期。

8、假定被评估单位现在享受的税收优惠政策保持不变。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设,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

(一) 资产基础法评估结果

1、评估结果

采用资产基础法评估,截止评估基准日,武耀股份资产账面值为39,482.20万元,评估值为44,620.21万元,增值5,138.01万元,增值率为13.01%;负债账面值为14,387.67万元,评估值为14,372.44万元,减值-15.23万元,减值率0.11%;股东全部权益账面值为25,094.53万元,评估值为30,247.77万元,增值5,153.24万元,增值率为20.54%。具体评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位（或产权持有单位）：武汉武耀安全玻璃股份有限公司

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%
1 流动资产	17,465.81	18,595.76	1,129.95	6.47
2 非流动资产	22,016.39	26,024.45	4,008.06	18.20
3 其中：可供出售金融资产	2,000.00	2,000.00	-	0.00
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	2,035.26	2,035.26	-	0.00
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 股权分置流通权	-	-	-	-
9 固定资产	16,509.75	17,199.80	690.05	4.18
10 在建工程	302.54	302.54	-	0.00
11 工程物资	-	-	-	-
12 固定资产清理	-	-	-	-
13 生产性生物资产	-	-	-	-
14 油气资产	-	-	-	-
15 无形资产	1,066.57	4,384.57	3,318.00	311.09
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	102.27	102.27	-	0.00
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	39,482.20	44,620.21	5,138.01	13.01
22 流动负债	14,369.75	14,369.75	-	0.00
23 非流动负债	17.92	2.69	-15.23	-84.99
24 负债合计	14,387.67	14,372.44	-15.23	-0.11
25 净资产（所有者权益）	25,094.53	30,247.77	5,153.24	20.54

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动增加额 5,138.01 万元，增值率 13.01%。主要原因如下：

（1）流动资产评估时存货有所增值，主要是因为产成品、发出商品评估增值。企业是按成本计价，评估按销售价扣除销售税费等计价，评估值包含一定比例的利润，所以有一定幅度的增加。

（2）土地使用权增值：由于取得土地的时间较早，土地取得成本较低，且近几年国家对土地市场进行宏观调控，以及当地房地产市场发展和配套设施的逐步完善，地价逐年都有一定的提高，评估价值较企业取得土地成本有所增值。

（3）固定资产中房屋评估增加的原因主要为：评估对象建（构）筑物大部分建成年限较早，原始形成成本较低，由于近年来房屋建筑材料和人工成本的逐年上涨，推升了房屋的建造成本上升，同时房屋的经济使用年限大于会计的折旧年限，且有部分商品购买房屋市场价格上涨，故房屋建筑物评估值较账面价值有所增值。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估，武耀股份股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的评估结果为 30,449.71 万元（大写：人民币叁亿零肆佰肆拾玖万柒仟壹佰元整），较账面净资产 25,094.53 万元评估增值 5,355.18 万元，增值率为 21.34%。

（三）评估结论

本次评估, 武耀股份股东全部权益的资产基础法评估值为 30,247.77 万元, 收益法的评估值为 30,449.71 万元; 两种方法的评估结果差异 201.94 万元, 差异率 0.67%。差异原因: 成本法和收益法存在差异的原因是考虑的角度不同, 收益法评估是从企业未来获利能力角度考虑的, 反映的是企业各项资产的综合获利能力, 而成本法主要是通过重置成本法计算的存货、固定资产和其他资产加和后所得出的评估值, 在两种不同价值标准前提下, 会产生一定的差异。

(四) 本次评估, 选择收益法的评估结果, 原因及理由如下:

1、依据企业会计准则, 对不可确指的无形资产无法在企业的资产负债表中一一列示, 企业的整体资产或产权交易中往往不仅包括有形资产, 还包括如品牌、技术以及企业在市场竞争中形成的各项资源优势等不可确指的无形资产;

2、作为汽车安全玻璃生产企业之一, 武耀股份在生产技术、产品质量、客户资源等方面形成了较强的竞争优势, 并在行业细分领域拥有较高的知名度和不断增长的市场份额。以上因素、资源在账面上均无法体现, 而在未来收益预估值过程中不仅考虑了账面资产, 也考虑了账面上未予入账但有益于提升企业盈利能力的其他综合资源和因素。

基于以上因素, 账面净资产基本不能体现企业的真正价值, 结合本次评估目的, 股权受让方更关注是企业未来的资产盈利能力, 因此评估人员认为采用收益法评估结果更加合理。综合以上因素, 收益法评估结果较账面净资产有一定幅度增值。

十一、特别事项说明

(一) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 被评估单位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。

(二) 在评估过程中, 委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础, 委托人和被评估单位(产权持有单位)应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责; 资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位(产权持有单位)有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导, 委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任; 资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露, 不代表对本次委估资产的权属提供任何保证, 对评估对象法律权属进行确认或发表意见超

(四) 本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作, 本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定, 并应符合国家会计制度的规定。

(五) 本次评估对于国家从 2009 年 1 月 1 日起实行投资新增固定资产的机械设备增值税可以抵扣部分的设备, 实行增值税抵扣的设备评估时, 其重置价格中不包含增值税价值, 本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(六) 在评估基准日后、报告有效期之内, 资产数量及作价标准发生明显变化时, 除了使用重置成本法评估的资产以外, 委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产, 有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(七) 除非特别说明, 本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础, 未考虑由于被评估单位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。

(八) 本项目的资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于难以获取行业及类似相关股权的交易情况资料, 且受现行产权交易定价规定的限制, 故本次评估没有考虑股权收购涉及的控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

(九) 截止评估基准日, 武耀股份因银行贷款事宜, 将纳入评估范围的土地使用权、部分房屋抵押于交通银行。明细如下:

序号	权证编号	面积 (m ²)	抵押权人
1	武房权证经字第 2011006035 号	2643.86	交通银行新世界支行
2	武房权证经字第 2011006037 号	1670.73	交通银行新世界支行
3	武房权证经字第 2011006036、 2011006038 号	54.9	交通银行新世界支行
4	武房权证经字第 2011006040 号	17542	交通银行新世界支行
5	武房权证经字第 2011006039 号	572.88	交通银行新世界支行
6	武房权证经字第 2011006000 号	1778.7	交通银行新世界支行
7	武房权证经字第 2013005352 号	11355.85	交通银行新世界支行
8	武开国用 (2010) 第 20 号	40567.25	交通银行新世界支行

9	武开国用(2010)第19号	7425.99	交通银行新世界支行
---	----------------	---------	-----------

(十)至评估基准日,被评估单位部分房屋未办理房屋所有权证,本次建筑面积根据现场勘查和委托方申报的面积确定,若与相关权属部门认定不一致,则评估结果应作相应调整。

评估报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策,本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用人用于载明的评估目的。资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二)资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三)本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案,评估结论不得使用。

(四)根据有关规定,本评估报告的评估结论有效使用期为一年,即自2016年12月31日至2017年12月30日。

(五)本评估报告仅供委托人及业务约定书中载明的其他报告使用人为本次评估目的的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为2017年4月11日。

(此页无正文)

同致信德(北京)资产评估有限公司



法定代表人:

杨明

资产评估师:



资产评估师:



二〇一七年四月十一日

附件四：签字资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

湖北京山轻工机械股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟股权转让所涉及的武汉武耀安全玻璃股份有限公司的股东全部权益价值，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：

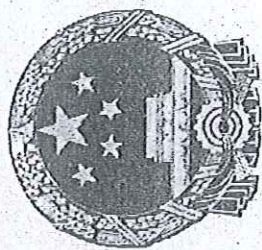
- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



2017 年 4 月 1 日

附件五：评估机构资格证书复印件



证券期货相关业务评估资格证书

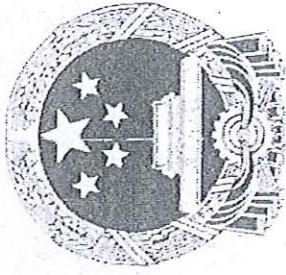
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
同致信德（北京）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号
变更文号：财办企[2014]2号
注册号：0000130

证书编号：02700008001

发证时间：二〇一四年一月



资产评估资格证书

同致信德（北京）资产评估有限公司

经审查，司

符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：京财企许可【2013】0056号

证书编号：42020054

批准机关：

发证时间：



序列号：00010560

中华人民共和国财政部印制

附件六：评估机构法人营业执照副本复印件



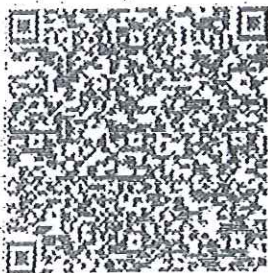
营业执照

(副本) (1-1)

注册号420000000024770

名称 同致信德(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)
住所 北京市朝阳区大郊亭中街2号院3号楼3-15D
法定代表人 杨鹏
注册资本 300万元
成立日期 2000年12月27日
营业期限 2000年12月27日至2050年12月26日
经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关咨询业务。

登记机关



在线扫码获取详细信息

附件七：签字资产评估师资格证书复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：邓厚香

性别：女

登记编号：42000019



单位名称：同致信德（北京）资产
评估有限公司湖北分公司



初次登记时间：2001-06-18

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：邓厚香

本人印鉴：



打印时间：2017年2月9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：袁湘群

性别：女

登记编号：42020062



单位名称：同致信德（北京）资产
评估有限公司湖北分公司



初次登记时间：2002-12-05

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：袁湘群

本人印鉴：
资产评估师
袁湘群
42020062



打印时间：2016年11月29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>