

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国耀华玻璃集团有限公司拟转让股权涉及的  
秦皇岛北方玻璃有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

京信评报字（2021）第 005 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二一年一月二十日



# 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： 1142020031202100078

资产评估报告名称： 中国耀华玻璃集团有限公司拟转让股权涉及的  
秦皇岛北方玻璃有限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005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。

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
第一章 基本情况 .....	7
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人 .....	7
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、评估价值类型及定义 .....	13
五、评估基准日 .....	13
第二章 评估依据 .....	13
一、经济行为依据 .....	13
二、法律法规依据 .....	13
三、评估准则依据 .....	15
四、资产权属依据 .....	15
五、取价依据 .....	15
六、其他依据及参考资料 .....	16
第三章 评估方法 .....	16
第一节 成本法（资产基础法） .....	17
一、流动资产 .....	17
二、长期股权投资 .....	18
三、房屋建（构）筑物 .....	19
四、设备 .....	21
五、在建工程 .....	25
六、无形资产-土地使用权 .....	25
七、长期待摊费用 .....	27
八、负债 .....	27
第二节 收益法 .....	27
一、评估技术思路 .....	28
二、企业自由现金流量折现值 .....	28
三、有息债务 .....	30
四、非经营性资产 .....	30
五、非经营性负债 .....	30
六、溢余资产 .....	30
第四章 评估程序实施过程和情况 .....	30
一、进行前期调查 .....	30
二、编制评估计划 .....	31
三、开展现场工作 .....	31
四、整理评估资料 .....	32
五、进行评定估算 .....	32
六、进行汇总分析 .....	32
七、提交评估报告 .....	33
第五章 评估假设 .....	33
一、本次评估采用的假设 .....	33

二、评估假设对评估结论的影响 .....	34
第六章 评估结论 .....	34
一、两种评估方法的评估结果 .....	34
二、评估结果的分析与选择 .....	35
三、评估结论 .....	36
第七章 特别事项说明 .....	36
第八章 资产评估报告的使用限制说明 .....	39
第九章 评估报告日及其他 .....	39
资产评估报告附件: .....	41



## 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、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(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。

# 中国耀华玻璃集团有限公司拟转让股权涉及的 秦皇岛北方玻璃有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2021）第 005 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中国耀华玻璃集团有限公司的委托，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，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对中国耀华玻璃集团有限公司拟向洛阳玻璃股份有限公司转让所持秦皇岛北方玻璃有限公司股权涉及的秦皇岛北方玻璃有限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秦皇岛北方玻璃有限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，我们对秦皇岛北方玻璃有限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。

在对两种方法的评估结果进行分析比较后，以成本法评估结果作为评估结论。

经评估，在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，秦皇岛北方玻璃有限公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 11 月 30 日所表现的市场价值为 30,379.32 万元。评估值比账面资产增值 11,851.98 万元，增值率 63.97%。即：

秦皇岛北方玻璃有限公司总资产账面价值 100,386.58 万元，评估价值为 101,159.86 万元，增值额为 773.28 万元，增值率为 0.77%；总负债账面价值为 81,859.24 万元，评估价值为 70,780.54 万元，评估减值 11,078.70 万元，减值率 13.53 %；净资

产账面价值为 18,527.34 万元,评估价值为 30,379.32 万元,增值额为 11,851.98 万元,增值率为 63.97%。

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	67,933.18	69,270.75	1,337.57	1.97
非流动资产	32,453.40	31,889.11	-564.29	-1.74
长期股权投资	11,401.64	1,314.44	-10,087.19	-88.47
固定资产	15,699.83	20,977.45	5,277.61	33.62
在建工程	2,918.39	2,918.39		
无形资产	2,043.54	6,288.83	4,245.29	207.74
长期待摊费用	390.00	390.00		
资产总计	<b>100,386.58</b>	<b>101,159.86</b>	<b>773.28</b>	<b>0.77</b>
流动负债	56,602.96	45,524.26	-11,078.70	-19.57
非流动负债	25,256.28	25,256.28		
负债合计	<b>81,859.24</b>	<b>70,780.54</b>	<b>-11,078.70</b>	<b>-13.53</b>
净资产(所有者权益)	<b>18,527.34</b>	<b>30,379.32</b>	<b>11,851.98</b>	<b>63.97</b>

以下事项提请报告使用人予以充分关注:

#### 一、房屋建筑物:

截止评估基准日,秦皇岛北方玻璃有限公司有部分房屋建筑物尚未办理产权证,本次评估是在假定其产权归属被评估单位的前提下进行的,评估值中未考虑今后办证所需发生的费用。评估房屋建筑物的结构以实地勘查为准,房屋建筑面积以企业提供的房屋产权证核载的面积或申报的面积为准,评估人员进行了核实,部分地下工程无法对其工程量进行核实,本次评估以企业申报面积为准。在报告有效期内办理房屋产权证后应以产权证核载建筑面积对评估值做相应调整。

#### 二、土地使用权:

(一)据评估对象的《国有土地使用证》记载,评估对象【东方国用(八所)字第430号】土地使用权人为秦皇岛北方玻璃集团有限公司(被评估单位曾用名)。截止评估基准日土地使用证尚未办理变更登记。

(二)截至评估基准日,评估对象有抵押情况,具体为:秦皇岛北方玻璃有限公司与华夏银行股份有限公司石家庄分行签订最高债权数额抵押合同,抵押财产为权证编号【冀2017秦海不动产权第0032391号】的土地一宗,债权确定期间至2022年07月22



日。

（三）根据被评估单位提供的《北方公司与长城公司关于一宗土地历史遗留问题的情况说明》得知，因两公司原经营地址的土地由市土地收购储备交易中心收储，双方同意在北部工业区（现址为西港北路 61 号）合并征用土地。双方同意待整体土地证下达后，进行双方土地分离手续。此后，办理的权属证书（冀 2017 秦海不动产权第 0032391 号）使用权人记载为秦皇岛北方玻璃有限公司，证载面积 133441.51 平方米，该地块与北方公司相邻，一直由长城公司使用并建有厂房等建筑物，但至今未办理土地分离手续（北方公司财务资产中不含该宗土地，不动产权证上包含该宗土地）。

2020 年 1 月 8 日秦皇岛市测绘大队对于该宗长城公司所属土地进行了测绘，出具的宗地图显示其面积为 10409.11 平方米。2020 年 4 月，秦皇岛市国资委《关于办理长城公司土地转让手续的批复》（秦国资发[2020]40 号）文件意见：“同意北方公司按照国有土地转让的相关规定，办理该宗土地的转让手续。”故北方公司实际拥有的土地面积为 123,032.40 平方米，本次评估冀 2017 秦海不动产权第 0032391 号块地，以剩余面积 123,032.40 平方米为准。

### 三、存货：

2012 年 5 月份，被评估单位与北京晟隆商贸有限责任公司（简称“北京晟隆公司”）签订《秦皇岛北方公司外协仓储库房储货协议》，约定公司将其生产的玻璃运至北京晟隆公司库房，北京晟隆公司有权销售库存玻璃，合同终止时间为 2013 年 6 月 30 日，如库内还存有北方玻璃，由北京晟隆全额购买，一次性结清货款，但北京晟隆迟迟未交付玻璃款。后被评估单位起诉对方，诉请对方支付玻璃款 2,217.98 万元，该案件已于 2020 年 8 月经河北高院终审判决（（2020）冀民终 21 号），判决结果如下：一、北京晟隆商贸有限责任公司及其关联公司北京晟宝隆源玻璃有限公司给付公司玻璃款人民币 15,673,546.23 元及相关利息；二、北京晟隆商贸有限责任公司股东魏鸣、姜凤山、张春梅对本判决确定的债务承担连带清偿责任。因相关款项还在执行中，款项收回存在不确定性，故未确认相关产品收入及对应的应收账款，被评估单位对该存货已全额计提减值准备 2,217.98 万元。评估时，由于该项产成品已无实物，故对该涉及诉讼的存货评估为 0 值，未包含被评估单位对承担连带清偿责任方履行债务责任享有的或有债权。

#### 四、在建工程：

截至评估基准日，秦皇岛北方玻璃有限公司的在建工程-设备安装工程主要为企业500t/d生产线因停产冷修转在建工程项目，后因企业集团战略调整，决定暂停冷修。由于该生产线后期复产时间尚未明确，本次评估方法按正常生产线继续使用假设条件，并考虑生产线一定的经济性贬值因素进行评估。

#### 五、长期股权投资：

（一）截至评估基准日，根据中国耀华集团有限公司第十七次总经理办公会议纪要（耀集纪字（2020）17号），秦皇岛北方玻璃有限公司具有控制权的长期股权投资单位-秦皇岛华洲玻璃有限公司进行注销程序，截至评估基准日，秦皇岛华洲玻璃有限公司账面净资产146,578,324.31元，主要为对股东的债权。对于该投资单位的长期股权投资和相关债务债权，根据《中国耀华玻璃集团有限公司董事会决议》以及股东中国耀华玻璃集团有限公司、秦皇岛北方玻璃有限公司与被投资单位秦皇岛华洲玻璃有限公司签订的《债权转让与债务抵消协议书》，三方在债务债权抵消后，秦皇岛华洲玻璃有限公司已向秦皇岛市海港区市场监督管理局申报简易注销程序，由于华洲公司正在办理注销手续，对该笔投资以后不能收回，故基准日所涉及的华洲公司的长期股权投资评估为零。

（二）截至评估基准日，秦皇岛北方玻璃有限公司不具有控制权的长期股权投资单位-秦皇岛长城玻璃工业有限公司，秦皇岛北方玻璃有限公司已聘请秦皇岛至诚资产评估有限公司对该公司的股东全部权益价值进行评估，秦皇岛至诚资产评估有限公司已出具《关于秦皇岛北方玻璃有限公司因股权转让核实秦皇岛长城玻璃工业有限公司股东全部权益价值评估项目的资产评估报告》（秦诚评字2020第11026号），该评估报告已经秦皇岛国资委备案，至2021年12月25日该股权已完成转让，根据评估结果和持股比例确定的协议转让价格为1314.44万元。故该项长期股权投资以协议转让价格1314.44万元作为评估值。2021年1月7日，秦皇岛北方玻璃有限公司长期股权参股公司秦皇岛长城玻璃工业有限公司发生股权变更，秦皇岛北方玻璃有限公司将所持秦皇岛长城玻璃工业有限公司32.61%股权转让给个人段振江。秦皇岛北方玻璃有限公司收到股权转让价款。至此，秦皇岛北方玻璃有限公司退出对秦皇岛长城玻璃工业有限公司长期股权投资。



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，即自二〇二〇年十一月三十日起至二〇二一年十一月二十九日止。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。

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

# 中国耀华玻璃集团有限公司拟转让股权涉及的 秦皇岛北方玻璃有限公司股东全部权益价值资产评估报告

京信评报字（2021）第 005 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受中国耀华玻璃集团有限公司的委托，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，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对中国耀华玻璃集团有限公司拟向洛阳玻璃股份有限公司转让所持秦皇岛北方玻璃有限公司股权涉及的秦皇岛北方玻璃有限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

名称：中国耀华玻璃集团有限公司

注册资本：127608.06 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：汤李炜

住所：河北省秦皇岛市海港区西港北路 61 号

成立日期：1988-09-21

营业期限：1988-09-21 至 2031-06-26

经营范围：玻璃及玻璃制品、相关矿产品及化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品、监控化学品）销售、仓储；进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；与本企业有关的技术咨询、技术服务。

#### （二）被评估单位概况

名称：秦皇岛北方玻璃有限公司

注册资本：64390.37 万人民币

公司类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

法定代表人：陈幸

住所：秦皇岛市海港区西港北路 61 号

成立日期：1996-12-20

营业期限：无固定期限

经营范围：一般经营项目(项目中属于禁止经营和许可经营的除外)：玻璃及其制品、耐火材料、陶瓷制品的生产、销售；货物及技术的进出口；装卸服务。

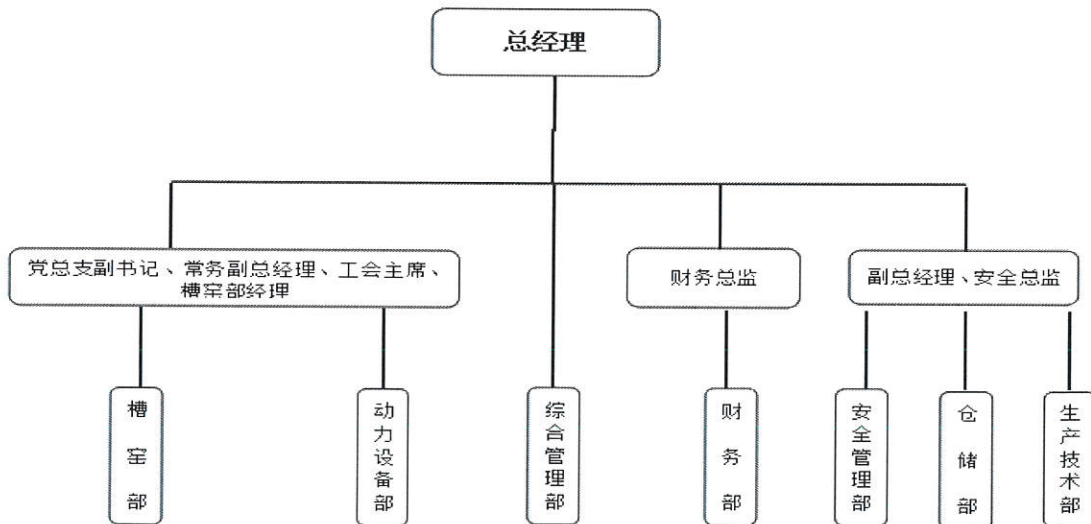
### 1、公司简介及股权结构

秦皇岛北方玻璃有限公司（曾用名：秦皇岛北方玻璃集团有限公司）是中国耀华玻璃集团有限公司下属全资子公司，位于秦皇岛市北部工业区。2012 年并入中国耀华玻璃集团有限公司。北方公司目前有 500t/d 和 600t/d 两条浮法玻璃生产线，主产颜色玻璃。500t/d 生产线已于 2018 年 12 月停产进入冷修，尚未正常生产。600t/d 生产线年产量 340 余万重箱，可生产厚度 3.2mm-10mm、板宽 3660\*2440、3660\*2140、2140\*1650、3300\*2140、3300\*2440、2440\*1830 等规格玻璃，主要产品有茶玻、茶膜、深灰玻、深灰膜等颜色浮法玻璃。产品适用于幕墙、中空、钢化、制镜、夹胶、家电面板、建筑、装饰等领域、销售至华北、东北、华南、西北等地，并远销东南亚、南美洲、非洲等多个国家和地区。

截止评估基准日，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例(%)
中国耀华玻璃集团有限公司	64390.37	100.00
合计	64390.37	100.00

### 2、组织机构图



### 3、主要资产

公司主要资产为企业的主要资产为流动资产、非流动资产，其中流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等，非流动资产包括长期股

权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产。

#### 4、主要产品及生产、销售情况

截至评估基准日，秦皇岛北方玻璃有限公司主营业务为玻璃制品的生产与销售。2018年至2020年1-11月销售收入分别为56,648.52万元、45,340.78万元、44,217.55万元，2018年至2020年1-11月净利润分别为2,386.10万元、-9,457.52万元、5,670.64万元。

#### 5、近三年的企业的资产、负债及经营状况

##### 资产负债情况

金额单位：人民币元

项 目	2020年11月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产合计	<b>679,331,838.80</b>	<b>549,433,086.43</b>	<b>753,467,179.25</b>
长期股权投资	114,016,364.04	96,315,707.48	125,990,785.01
固定资产	156,998,332.12	188,628,253.98	192,914,524.20
在建工程	29,183,920.97	40,534,729.88	120,199,168.55
无形资产	20,435,380.83	20,936,461.08	21,483,094.08
长期待摊费用	3,900,000.12	6,283,333.38	-
其他非流动资产	-	2,000,850.76	553,500.00
非流动资产合计	<b>324,533,998.08</b>	<b>354,145,836.56</b>	<b>461,141,071.84</b>
资产合计	<b>1,003,865,836.88</b>	<b>903,578,922.99</b>	<b>1,214,608,251.09</b>
流动负债合计	<b>566,029,596.88</b>	<b>645,250,166.42</b>	<b>914,934,925.61</b>
非流动负债合计	<b>252,562,828.72</b>	<b>129,761,746.18</b>	<b>52,188,000.25</b>
负 债 合 计	<b>818,592,425.60</b>	<b>775,011,912.60</b>	<b>967,122,925.87</b>
所有者权益合计	<b>185,273,411.28</b>	<b>128,567,010.39</b>	<b>247,485,325.22</b>
负债和所有者权益总计	<b>1,003,865,836.88</b>	<b>903,578,922.99</b>	<b>1,214,608,251.09</b>

##### 利润表

金额单位：人民币元

项 目	2020年1-11月	2019年度	2018年度
营业总收入	<b>442,175,546.57</b>	<b>453,407,790.92</b>	<b>566,485,220.72</b>
其中：营业成本	367,515,919.89	443,618,721.04	492,474,480.11
营业税金及附加	5,714,186.38	4,741,941.75	7,636,600.56
销售费用	7,910,253.38	14,368,157.40	13,147,712.00
管理费用	11,871,682.90	11,153,338.39	7,556,588.32
财务费用	25,072,816.42	16,233,505.08	23,365,603.35
营业利润（亏损以“-”号填列）	<b>22,745,060.00</b>	<b>-126,031,209.48</b>	<b>24,199,151.02</b>
加：营业外收入	36,743,160.19	31,536,050.84	141,816.34
减：营业外支出	2,781,819.30	80,000.00	480,000.00



项 目	2020年1-11月	2019年度	2018年度
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	56,706,400.89	-94,575,158.64	23,860,967.36
减：所得税费用	-	-	-
净利润（净亏损以“-”号填列）	56,706,400.89	-94,575,158.64	23,860,967.36

2018年12月31日资产负债表及2018年利润表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[2019]第2-00638号无保留意见审计报告。2019年12月31日资产负债表及2019年1-12月利润表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[2020]第2-00230号无保留意见审计报告。2020年11月30日资产负债表及2020年1-11月利润表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2-00035号无保留意见审计报告。

（三）委托人与经济行为之间的关系

委托人为被评估单位控股股东。

（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

资产评估委托合同未约定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

中国耀华集团有限公司拟向洛阳玻璃股份有限公司转让所持秦皇岛北方玻璃有限公司股权。为此，中国耀华玻璃集团有限公司特委托中京民信（北京）资产评估有限公司对该经济行为所涉及的秦皇岛北方玻璃有限公司股东全部权益价值进行评估。为委托人提供股权转让的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为秦皇岛北方玻璃有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为秦皇岛北方玻璃有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产和长期待摊费用以及流动负债和非流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为100,386.58万元，负债总额为81,859.24万元，净资产为18,527.34万元。

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	
	A	
流动资产	67,933.18	
非流动资产	32,453.40	



项 目	账面价值
	A
其中：长期股权投资	11,401.64
固定资产	15,699.83
在建工程	2,918.39
无形资产	2,043.54
长期待摊费用	390.00
<b>资产总计</b>	<b>100,386.58</b>
流动负债	56,602.96
非流动负债	25,256.28
<b>负债合计</b>	<b>81,859.24</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>18,527.34</b>

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 2-00035 号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）主要实物资产状况

被评估单位的实物资产为存货、设备、房屋建（构）筑物和在建工程。实物资产状况如下：

#### 1、存货

被评估单位存货为原材料和产成品（库存商品）。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。库存商品为各种规格的玻璃，账面合计 991,397.59 重箱，其中 498,986.61 重箱存放在海港区西港北路公司仓库内，另有 492,410.98 重箱存放在公司异地租赁的仓库中。公司海港区西港北路现有库存商品为正常销售产品，而存放在异地租赁仓库中的库存商品，即账面 LKC 玻璃，因该产品已被仓库出租方自行出售，由于该出售行为未经被评估单位许可，产品虽已被客户提走但实际未结算而挂在产成品账上，目前被评估单位就该事项与异地仓库出租方进行民事诉讼程序。

#### 2、设备

纳入本次评估的设备类固定资产主要是用于生产相关彩色玻璃、单板玻璃、镀膜玻璃、浮法玻璃、浮法玻璃产品的生产设备等。包括：500T/D 在线镀膜浮法玻璃生产线和 600T/D 节能颜色浮法玻璃生产线的核心设备、控制设备、配电设备和其他附属设备、余热锅炉、汽轮机、叉车、单梁起重机、空气压缩机、输变电设备、各类干式变压器、试验检测设备等。

车辆设备主要是 14 辆各类装载机、叉车及轿车。

电子设备 106 台（套）。主要包括各类办公电脑、空调器、打印机、复印机、摄像机、监控系统设备、质量流量计、氨氮在线分析仪等。

截止评估基准日，纳入评估范围的机器设备均可正常使用。

### 3、房屋建（构）筑物

秦皇岛北方玻璃集团有限公司厂区位于秦皇岛市海港区西港北路 61 号—秦皇岛北部工业园内。共建有两条生产线。一条为 500T/d 在线镀膜生产线，一条为 600T/d 节能彩色浮法玻璃生产线。本次评估范围内的房屋建（构）筑物为 500T/d 在线镀膜生产线、600T/d 节能彩色浮法玻璃生产线的厂房及其辅助房屋设施。

#### （1）600T/d 节能彩色浮法玻璃生产线的厂房

600T/d 节能颜色浮法玻璃生产线的厂房于 2010 年 10 月投入使用，厂房结构设计年限 50 年，二级结构等级，7 度抗震设防。厂房依据工艺流程依次分为熔化工段、成型工段和退火工段，总建筑面积为 16305.38 平方米。

#### （2）500T/d 在线镀膜生产线厂房

500T/d 在线镀膜生产线厂房同 600T/d 在线镀膜生产线厂房建成时间、平面布局，结构，建筑面积完全一致。其建筑概况详见 600T/d 在线镀膜生产线厂房。

#### （3）辅助用房

500T/d 在线镀膜生产线和 600T/d 在线镀膜生产线辅助用房为成品库、原料系统、吊装库、氮气站、空压站、办公楼、食堂等，建筑面积合计 32,247.06 平方米。

#### （4）构筑物

本次评估范围内的构筑物共计 62 项，为两条生产线所配备的配送料系统工程、烟囱、烟塔、水塔、皮带廊、脱硫脱硝除尘封闭、碎玻璃堆场、围墙、道路等工程、皮带廊、办公楼宣传橱窗以及不能办理房屋权证的房屋。

### 4、在建工程

纳入本次评估的在建工程是秦皇岛北方玻璃有限公司的在建工程-设备安装工程主要为企业 500t/d 生产线因停产冷修转在建工程项目。共计 188 项。

#### （五）无形资产状况。

无形资产为两宗出让土地使用权。土地使用权分别座落在秦皇岛市海港区西港北路 61 号和海南省东方市八所镇八所村南侧。用途为工业用地，面积为 123,032.40 平方米和 26650 平方米。土地使用证号为东方国用（八所）字第 430 号和冀 2017 秦海不动产权第 0032391 号。

其中根据被评估单位提供的《北方公司与长城公司关于一宗土地历史遗留问题的情况说明》得知，因两公司原经营地址的土地由市土地收购储备交易中心收储，双方同意在北部工业区（现址为西港北路 61 号）合并征用土地。双方同意待整体土地证下达后，进行双方土地分离手续。此后，办理的权属证书（冀 2017 秦海不动产权第 0032391 号）使用权人记载为秦皇岛北方玻璃有限公司，证载面积 133441.51 平方米，该地块与北方公司相邻，一直由长城公司使用并建有厂房等建筑物，但至今未办理土地分离手续（北方公司财务资产中不含该宗土地，不动产权证上包含该宗土地）。2020 年 1 月 8 日秦皇岛市测绘大队对于该宗长城公司所属土地进行了测绘，出具的宗地图显示其面积为 10409.11 平方米。故北方公司实际拥有的土地面积为 123,032.40 平方米。

（六）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产清查评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

（七）列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产评估明细表》中除存货-库存商品中异地存货已无实物以及土地使用权证冀 2017 秦海不动产权第 0032391 号证载面积 133441.51 平方米，实际面积 123,032.40 平方米外，未发现其他账上有账下无资产。

#### 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 11 月 30 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

中国耀华玻璃集团有限公司第十八次总经理办公会议纪要（耀集纪字（2020）18 号）

### 二、法律法规依据

（一）《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

（二）《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表



大会第五次会议通过)；

(三)《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)；

(四)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

(五)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

(六)《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)；

(七)《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)；

(八)《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；

(九)《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)

(十)《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)

(十一)《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)；

(十二)《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)；

(十三)《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)；

(十四)《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)；

(十五)《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)；

(十六)《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)；

(十七)《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)

(十八)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)

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

(二十) 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) 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕35号)；
- (十一) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
- (十二) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- (十三) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- (十四) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48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) 不动产权证、国有土地使用证、车辆行驶证；
- (二) 设备、存货的购买发票合同、车辆行驶证。

### 五、取价依据

- (一) 《资产评估常用数据与参数手册》；
- (二) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号)(2008年11月10日发布)；
- (三) 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》国务院令〔2000〕第294号；
- (四) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号；
- (五) 2020年版《机电产品全球报价系统》、2020年版机电产品报价手册；



(六) 《中国汽车网》、《搜狐汽车》、《万车网》、《太平洋汽车网》等专业汽车价格信息网站;

(七) 评估基准日近期的《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;

(八) 秦皇岛市人民政府关于印发《秦皇岛市城市基础设施配套费征收管理办法》的通知 ((秦财税[2017]3 号));

(九) 《秦皇岛市土地定级估价》;

(十) 被评估企业提供的未来年度收益预测资料等;

(十一) WIND 资讯查询的行业上市公司财务数据;

(十二) 被评估单位评估基准日及近二年一期的审计报告;

(十三) 有关协议及其他相关资料。

#### 六、其他依据及参考资料

(一) 被评估单位提供的资产评估申报表;

(二) 被评估单位提供的基准日会计报表、账册及凭证;

(三) 被评估单位提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”;

(四) 财政部发布的《企业会计准则》。

### 第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有收益法、市场法和成本法(资产基础法)。根据《资产评估准则—企业价值》，企业价值评估，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。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，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系。

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）和收益法。在对两种方法得出的评估结果进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估结果作为评估结论。

### 第一节 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、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产和长期待摊费用以及流动负债和非流动负债，评估方法主要采用重置成本法。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、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

##### （一）货币资金

货币资金为现金、银行存款、其他货币资金。

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。

银行存款和其他货币资金：将对账单、余额调节表及函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

应收款项包括应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款。

应收票据：为业务往来单位出具的商业承兑汇票。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的基础上，判断有无可能形成坏账的应收票据；对有证据的已成为坏账的应收票据按零值确定评估值，对正常的应收票据按核实后账面值确定评估值。评估人员对每项经济内容、发生日期、可收回情况进行了核实，经核实无误，未发现无法全额收回的可能性，按核实后的账面值确定评估值。

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，以核实后的账面值确认评估值；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，结合账龄判断是否可能存在坏账损失并估计坏账损失金额，以核实后账面值扣减估计的坏账损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑坏账问题，将其评估为零。

预付款项：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，按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

### （三）存货

此次评估的存货为原材料和库存商品。

#### 1、原材料

本次评估采用成本法对于近期购入，周转较快，未产生毁损、积压现象，账面单价接近基准日市场价格的，以核实后的账面单价，乘以实际数量，确定评估值。

对于购入时间较长的，以现行市场价格，加计相关费用，乘以实际数量，确定评估值。对已接近报废但可变现的，以现行市场可变现价值确定评估值。无可变现价值的按零值确定。

#### 2、产成品（库存商品）

对产成品（库存商品），按以下公式计算评估值（式中部分利润根据销售情况确定）：

评估值=库存数量×不含税出厂单价×[1-（所有税金+销售费用+部分利润）/销售收入]

### （四）其他流动资产

其他流动资产资产为尚未抵扣的增值税进项税，评估人员以核实后账面值确定评估值。

## 二、长期股权投资

被评估单位的长期股权投资为一项控股的股权投资和一项非控股的股权投资。



对于控股的股权投资，由于由于被投资单位正在办理注销手续，且其资产主要为对母公司的债权，根据《中国耀华玻璃集团有限公司董事会决议》以及股东中国耀华玻璃集团有限公司、秦皇岛北方玻璃有限公司与被投资单位秦皇岛华洲玻璃有限公司签订的《债权转让与债务抵消协议书》，三方在债务债权抵消后，秦皇岛华洲玻璃有限公司已向秦皇岛市海港区市场监督管理局申报简易注销程序，故基准日所涉及的长期股权投资评估为零。

对于非控股的股权投资，由于所持股权已于评估基准日后、评估报告出具日前完成转让，故以转让价作为评估值。

### 三、房屋建（构）筑物

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。

本次评估对象主要为被评估单位自用，同类房屋建（构）筑物的交易实例较少，市场依据不充分，且又不能单独产生收益，故不宜选用市场法和收益法评估。因此，采用重置成本法评估。

成本法即通过求取评估对象在评估基准日的重置成本，扣除折旧，以此估算评估对象客观合理价值。其中重置成本为采用评估基准日的建筑材料和建筑技术，按评估基准日的价格水平，重新建造与评估对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价值。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

式中：重置成本=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

#### （一）重置成本的确定

##### 1、建安工程造价的确定

建安工程造价一般由工程结算调整法、类比法及指数调整法等计算确定。

由于被评估单位提供了评估对象的完整决算资料，本次评估建安工程造价采用重编工程结算调整法确定。

重编工程结算调整法，即以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、工程决算资料为基础，对原工程（预）决算价格进行调整，即以原工程（预）决算直接费为基础，按照当地现

行的建筑材料、人工、机械单价调整价差再进行综合取费测算至评估基准日价格水平来确定工程造价。

## 2、前期费用及其他费用

房屋建筑物的前期费用及其他费用包含按工程比例计取的费用和按建筑面积计取的费用两部分组成；构筑物的前期费用及其他费用为按工程比例计取的费用部分。根据国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299号），本次评估前期费用参考市场行情根据经验确定。

## 3、资金成本

本次评估资金成本按建筑工程的合理工期计算。即建（构）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，以建安工程造价费和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率依据全国银行间同业拆借中心受权公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR）确定。

### （二）成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率，构筑物采用年限法测算成新率。

#### 1、打分法：

依据房屋建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

#### 2、年限法：

根据房屋建（构）筑物的耐用年限和尚可使用年限来确定房屋建（构）筑物的成新率，其计算公式如下：

$$\text{成新率}=1-\left(\frac{\text{已使用年限}}{\text{耐用年限}}\right)\times 100\%$$

#### 3、综合成新率

年限法测算的成新率取权重为0.5，打分法测算的成新率取权重0.5。

综合成新率=0.5×年限法成新率+0.5×打分法成新率。



#### 四、设备

本次评估对机器设备、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。

设备类固定资产评估的成本法是通过估算全新设备的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定设备评估值的方法。成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

##### （一）重置成本的确定

##### 1、机器设备重置成本的确定

对于重要机器设备，其重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+联合试运转费+基础费+前期费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

对于部分反应在机器设备明细表里的车间改造、其它构筑物等项目，由于该部分已包含在房屋建（构）筑物里评估，本次在设备里不再重复计算评估值。

在确定设备重置成本时，对设备现行市场售价中约定包含的运杂费、安装调试费等

费用则不再重复计算。

#### (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、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、马可波罗、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。

#### (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：

$$\text{运杂费} = \text{设备含税购置价} \times \text{运杂费率}$$

#### (3) 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。

$$\text{安装调试费} = \text{设备含税购置价} \times \text{安装调试费率}$$

#### (4) 联合试运转费用的确定

若进行生产线的价值评估，在组成生产线的独立设备试车结束后，还要对整条生产线的运转进行衔接调试，参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

#### (5) 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。

$$\text{基础费} = \text{设备含税购置价} \times \text{基础费率}$$

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。

#### (6) 前期费用

前期费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费和招投标代理费，相关前期费率按特种玻璃生产企业工程总体投资规模对应的费率记取。

前期费用测算公式如下：

$$\text{前期费用} = (\text{设备含税购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{联合试运转费} + \text{基础费}) \times \text{前期费率}$$

#### (7) 资金成本

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：



资金成本=(设备含税购置价+运杂费+安装费+联合试运转费+基础费+前期费用)×合理建设周期×贷款利率/2

#### (8) 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《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》财税[2018]32号的相关规定,购进的生产设备可抵扣进项税。计算公式如下:

可抵扣增值税进项税额=(设备购置价/1.13×13%)+(运杂费/1.09×9%)+(安装调试费/1.09×9%)+(联合试运转费/1.09×9%)+(基础费/1.09×9%)+(前期费用/1.06×6%)

对于一般设备,主要指价值相对较低且市场上常见设备的价格,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(不含税)=设备含税重置成本-可抵扣增值税进项税额

#### 2、车辆重置成本的确定

(1)对于不上公路的工程机械和叉车等车辆,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

(2)对于一般乘用车量,按照评估基准日同品牌型号、相同基本配置车辆的市场价格,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:

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+车辆的其他费用-可抵扣增值税进项税额

#### 3、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:

重置成本=设备购置价-可抵扣增值税进项税额 或

重置成本=设备不含税购置价(取整)

#### (二)成新率的确定

##### 1、机器设备成新率的确定

对于重要的机器设备,按照观察法(即勘查打分法)确定的成新率,结合使用年限法确定的成新率综合确定。



$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

观察法是评估人员根据经验对标的物（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。

年限法成新率计算公式如下：

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

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

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。

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。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的设备，成新率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。

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

当设备的技术状况严重偏离，造成实际的成新率与年限法成新率差异较大时，按照下式计算成新率：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

## 2、电子设备成新率的确定

电子设备属于价值量较小的通用设备，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：

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

## 3、车辆成新率的确定

(1) 对于工程机械和叉车：

### A、年限成新率：

这类车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

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

### B、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。

### C、综合成新率

最后计算综合成新率具体公式为：

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

#### (2) 对于乘用车辆：

该类车辆成新率采用综合成新率，计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

### A、理论成新率

根据车辆行驶里程、使用年限分别计算里程法成新率、年限法成新率。然后按照孰低法原则确定理论成新率；对于《机动车强制报废标准规定》中规定的小、微型非营运载客汽车等无使用年限限制的车辆，直接按里程法成新率确定为理论成新率。

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{规定使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

### B、调整系数

对调整系数采用勘察鉴定的方法确定。

设备成新率的权重数的选取方法一般为：国家规定了强制报废使用年限和强制报废的其他标准(如工作量),两个权数各取 50%。国家没有规定强制报废年限等标准的，使用年限法(或工作量法)成新率权数取 40%，观察鉴定成新率法权数取 60%。因为由于设备使用的强度、频率情况各异，用现场观察鉴定的成新率比较接近设备的实际技术状况，因此其权重比使用年限(或工作量法)成新率权重较大。

## 五、在建工程

本次评估的在建工程-设备安装项目主要为企业由固定资产转入的 500t/d 停产冷修生产线机器设备，由于该生产线已停产近两年，同时根据企业的战略调整，该生产线后期恢复正常生产的具体时间尚未明确，故本次评估方法按在正常成本法评估的基础上同时考虑一定的经济性贬值。在建工程-设备安装工程评估计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{经济性贬值}$$

## 六、无形资产-土地使用权

### (一) 评估方法选用

待估宗地为出让土地，规定用途为工业用地。根据《资产评估执业准则-不动产》、

《城镇土地估价规程》，结合本次评估目的和待估宗地的具体情况，对土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估，取两种方法评估结果的平均值作为评估值。

## （二）不适用的评估方法

### 1、市场比较法

评估人员未能在公开市场上收集到与评估对象相似的近期的交易案例，故不能采用市场比较法评估。

### 2、假设开发法

根据城镇土地估价规程，对具有投资开发或再开发潜力的土地估价可采用假设开发法，且适用于对待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地评估，估价对象为待开发工业土地，工业物业开发后出售、租赁案例均较少，无法准确预测其开发完成后的价值，故不采用假设开发法进行评估。

### 3、收益法

由于无法取得该宗地的客观年总收益、年总费用，又因为该区域土地租赁市场、房地产租赁市场成交案例较少，不能通过所在区域的租金水平合理确定估价对象的土地总收益，且通过经营收益剥离出土地的收益存在持续性、客观性、有效性的差异，故不适宜采用收益还原法评估。

## （三）选用的评估方法内涵及公式

### 1、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据替代原则，就评估对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取评估对象在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》及《秦皇岛市土地定级估价》成果，按评估对象各因素的状况，分别在宗地地价修正系数表中查找各因素修正系数，并按下式计算修正系数：

$$K=(1\pm K_1)\times(1\pm K_2)\times\dots\dots\times(1\pm K_n)$$

式中：K---宗地地价修正系数

K1、K2... ..Kn 分别为宗地在第 1、2... ..n 个因素条件下的修正系数

宗地地价计算公式为：

$P_{1s}=P_{1b}\times K\times\text{期日修正系数}\times\text{使用年期修正系数}\times\text{容积率修正系数}\times\text{土地权利状况修正系数}\pm\text{土地开发程度修正值}$

式中：P<sub>1s</sub>---评估的宗地地价

P<sub>1b</sub>---宗地所在区域的基准地价



## 2、成本逼近法评估。

所谓成本逼近法是指以开发土地所耗费的各种费用之和为依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+有关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

## 七、长期待摊费用

长期待摊费用为以租赁摊销费用，对于长期待摊费用，本次评估在核实支出和摊销政策的基础上，以长期待摊费用对应的资产或权利确定评估值。

## 八、负债

负债为短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款和专项应付款。

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。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。

## 第二节 收益法

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

收益法基本的计算公式为：

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

式中：P：评估价值

N: 收益期年限

$R_t$ : 第 t 年的预期收益

r: 折现率

## 一、评估技术思路

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（全部股东权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上非经营性资产价值、溢余资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。

计算公式如下：

股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值－有息债务＋非经营性资产价值－非经营性负债＋溢余资产价值

## 二、企业自由现金流量折现值

企业自由现金流量折现值包括明确的预测期期间的自由现金流量折现值和明确的预测期之后的自由现金流量折现值。

### （一）明确的预测期

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较弱，按照通常惯例，本次预估将企业的收益期划分为明确的预测期和永续期两个阶段。在考虑被预估单位发展规划、未来资本性支出的投入等情况，并结合对行业的调查后，综合分析确定明确的预测期。考虑企业的规模和宏观经济、市场需求变化，明确的预测期取定到 2025 年。

### （二）收益期

截至评估基准日，被预估单位经营正常，未发现对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业销售经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故收益期可按永续确定。

### （三）企业自由现金流量

企业自由现金流量的计算公式如下：

$$P = \left[ \sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_n / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——企业自由现金流量折现值

$F_i$ ——企业未来第  $i$  年预期自由现金流量

$F_n$ ——永续期预期自由现金流量

$r$ ——折现率

$n$ ——预测期

企业自由现金流量具体计算公式如下：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息费用（扣除税务影响后） - 资本性支出 - 营运资金追加额 = 主营业务收入 - 主营业务成本 + 其它业务利润 - 税金及附加 - 期间费用（管理费用、销售费用、财务费用） + 投资收益 + 资产处置收益 + 其他收益 + 营业外收支 - 所得税 + 折旧及摊销 + 利息费用（扣除税务影响后） - 资本性支出 - 营运资金追加额

#### （四）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

$$\text{公式： } WACC = K_e \cdot \frac{E}{D+E} + K_d \cdot \frac{D}{(D+E)} \times (1 - T)$$

式中： $K_e$ ：权益资本成本；

$K_d$ ：债务资本成本；

$E$ ：权益资本；

$D$ ：债务资本；

$D+E$ ：投资资本；

$T$ ：所得税率。

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：

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

其中： $R_f$ ：无风险利率；

$ERP$ ：市场风险溢价；

$\beta$ ：权益的系统风险系数；



R<sub>c</sub>: 企业特定风险调整系数。

### 三、有息债务

有息债务指评估基准日账面上需要付息的债务，一般包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等，有息债务以核实后的账面值作为评估值。本次评估有息债务为短期借款和长期借款。

### 四、非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率，本次评估非经营性资产为其他流动资产中的待抵扣进项税、长期待摊费用的摊销款、长期股权投资、在建工程、固定资产中 500T/D 生产线房屋建（构）筑物、无形资产中 500T/D 生产线所占土地及所属海南地块、经营活动收益无直接关系的其他应收款。采用成本法进行评估。

### 五、非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的负债，本次评估非经营性负债为应付利息、一年到期非流动负债、专项应付款和经营活动的收益无直接关系的其他应付款。采用成本法进行评估。

### 六、溢余资产

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，多为溢余的货币资金。

## 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，即安排有关负责人与委托人和被评估单位负责人、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及其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，安排注册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、开展现场工作

(一) 向企业布置并辅导有关人员填写资产评估明细表。

(二) 提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产和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、近几年审计报告、投资或技改项目可行性论证等。

(三) 根据评估准则要求进行资产清查核实：

1、检查企业填报的资产评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产评估明细表，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、一般抽查的方式分类进行清查，核实各类实物资产的数量，做到账、表、实物一致；同时，对房屋建（构）筑物、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，查阅设备运行日志和大中修记录；

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；

4、查阅长期股权投资的投资协议、被投资单位的公司章程、验资报告、营业执照、评估基准日财务报表等资料，了解长期股权投资的投资日期、原始投资额及持股比例。

5、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；

6、对企业提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产的产权状况；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）对委托人和被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

（六）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；走访建设管理部门和房地产市场，掌握房地产、土地价格等方面的信息、资料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的设备等的价格信息。

#### 四、整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、负债和收益法等类别，将评估资料进行归纳整理。

#### 五、进行评定估算

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、进行汇总分析

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。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法



的评估结果作为评估结论。

## 七、提交评估报告

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，形成评估报告初稿。就评估报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。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，采纳委托方对评估报告的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告。

## 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、持续经营假设

持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

#### （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。

(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、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

5、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；

6、假设被评估企业目前在产的 600T/D 窑炉在冷修到期后，通过熔窑维护、严格管理后仍能继续生产使用。

## 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。

## 第六章 评估结论

### 一、两种评估方法的评估结果

#### (一) 成本法（资产基础法）评估结果

秦皇岛北方玻璃有限公司总资产账面价值 100,386.58 万元，评估价值为 101,159.86 万元，增值额为 773.28 万元，增值率为 0.77%；总负债账面价值为 81,859.24 万元，评估价值为 70,780.54 万元，评估减值 11,078.70 万元，减值率 13.53 %；净资产账面价值为 18,527.34 万元，评估价值为 30,379.32 万元，增值额为 11,851.98 万元，增值率为 63.97%。

## 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	67,933.18	69,270.75	1,337.57	1.97
非流动资产	32,453.40	31,889.11	-564.29	-1.74
长期股权投资	11,401.64	1,314.44	-10,087.19	-88.47
固定资产	15,699.83	20,977.45	5,277.61	33.62
在建工程	2,918.39	2,918.39		
无形资产	2,043.54	6,288.83	4,245.29	207.74
长期待摊费用	390.00	390.00		
资产总计	<b>100,386.58</b>	<b>101,159.86</b>	<b>773.28</b>	<b>0.77</b>
流动负债	56,602.96	45,524.26	-11,078.70	-19.57
非流动负债	25,256.28	25,256.28		
负债合计	<b>81,859.24</b>	<b>70,780.54</b>	<b>-11,078.70</b>	<b>-13.53</b>
净资产（所有者权益）	<b>18,527.34</b>	<b>30,379.32</b>	<b>11,851.98</b>	<b>63.97</b>

## （二）收益法评估结果

秦皇岛北方玻璃有限公司评估基准日总资产账面价值为 100,386.58 万元，总负债账面价值 81,859.24 万元，净资产账面价值为 18,527.34 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 29,894.48 万元，相较于净资产账面价值增值额为 11,367.14 万元，增值率为 61.35%。

成本法（资产基础法）评估结果详细情况和收益法评估测算详细过程分别见资产及负债评估明细表和收益法测算计算表。

## 二、评估结果的分析与选择

收益法与成本法评估结果相差-484.84 万元，差异率为-1.60%。收益法评估中对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、行业情况、管理层的战略调整措施、发展规划、经营能力等多种因素。成本法评估是从资产的成本角度出发，对评估范围内的单项资产及负债，用市场价值代替历史成本，通过分别估测的所有可确指的资产加和而成的。

由于被评估企业近几年出现亏损的情况，2020 年随着市场行情的回暖，被评估企业经营规模和净收益也将稳步回升而达到或接近历史最好水平。但由于对回升的时间和速度以及企业后续盈利水平的可持续性目前还不能作出明确的判断，同时企业生产线出现削减的情况。基于以上分析，我们认为成本法的数据质量优于收益法。

评估师经过对委估企业财务状况的调查、历史经营业绩、未来规划的分析，结合本



次评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为成本法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位股东全部权益价值，因此选定成本法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

### 三、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，秦皇岛北方玻璃有限公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 11 月 30 日所表现的市场价值为 30,379.32 万元，增值额为 11,851.98 万元，增值率为 63.97%。

## 第七章 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评估目的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；未考虑资产承担的抵押、可能承担的担保、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、房屋建筑物：

截止评估基准日，秦皇岛北方玻璃有限公司有部分房屋建筑物尚未办理产权证，本次评估是在假定其产权归属被评估单位的前提下进行的，评估值中未考虑今后办证所需发生的费用。评估房屋建筑物的结构以实地勘查为准，房屋建筑面积以企业提供的房屋产权证核载的面积或申报的面积为准，评估人员进行了核实，部分地下工程无法对其工程量进行核实，本次评估以企业申报面积为准。在报告有效期内办理房屋产权证后应以产权证核载建筑面积对评估值做相应调整。

### 三、土地使用权：

（一）据评估对象的《国有土地使用证》记载，评估对象【东方国用（八所）字第 430 号】土地使用权人为秦皇岛北方玻璃有限公司。截止评估基准日土地使用证尚未办理变更登记。

（二）至评估基准日，评估对象有抵押情况，具体为：秦皇岛北方玻璃有限公司与华夏银行股份有限公司石家庄分行签订最高债权数额抵押合同，抵押财产为权证编号【冀 2017 秦海不动产权第 0032391 号】的土地一宗，债权确定期间至 2022 年 07 月 22 日。

（三）根据被评估单位提供的《北方公司与长城公司关于一宗土地历史遗留问题的情况说明》得知，因两公司原经营地址的土地由市土地收购储备交易中心收储，双方同意在北部工业区（现址为西港北路 61 号）合并征用土地。双方同意待整体土地证下达后，进行双方土地分离手续。此后，办理的权属证书（冀 2017 秦海不动产权第 0032391 号）使用权人记载为秦皇岛北方玻璃有限公司，证载面积 133441.51 平方米，该地块与北方公司相邻，一直由长城公司使用并建有厂房等建筑物，但至今未办理土地分离手续（北方公司财务资产中不含该宗土地，不动产权证上包含该宗土地）。

2020 年 1 月 8 日秦皇岛市测绘大队对于该宗长城公司所属土地进行了测绘，出具的宗地图显示其面积为 10409.11 平方米。2020 年 4 月，秦皇岛市国资委《关于办理长城公司土地转让手续的批复》（秦国资发[2020]40 号）文件意见：“同意北方公司按照国有土地转让的相关规定，办理该宗土地的转让手续。”故北方公司实际拥有的土地面积为 123,032.40 平方米，本次评估冀 2017 秦海不动产权第 0032391 号块地，以剩余的 123,032.40 平方米为准。

#### 四、存货：

2012 年 5 月份，被评估单位与北京晟隆商贸有限责任公司（简称“北京晟隆公司”）签订《秦皇岛北方公司外协仓储库房储货协议》，约定公司将其生产的玻璃运至北京晟隆公司库房，北京晟隆公司有权销售库存玻璃，合同终止时间为 2013 年 6 月 30 日，如库内还存有北方玻璃，由北京晟隆全额购买，一次性结清货款，但北京晟隆迟迟未交付玻璃款。后被评估单位起诉对方，诉请对方支付玻璃款 2,217.98 万元，该案件已于 2020 年 8 月经河北高院终审判决（（2020）冀民终 21 号），判决结果如下：一、北京晟隆商贸有限责任公司及其关联公司北京晟宝隆源玻璃有限公司给付公司玻璃款人民币 15,673,546.23 元及相关利息；二、北京晟隆商贸有限责任公司股东魏鸣、姜凤山、张春梅对本判决确定的债务承担连带清偿责任。因相关款项还在执行中，款项收回存在不确定性，故未确认相关产品收入及对应的应收账款，被评估单位对该存货已全额计提减值准备 2,217.98 万元。评估时，由于该项产成品已无实物，故对该涉及诉讼的存货评估为 0 值，未包含被评估单位对承担连带清偿责任方履行债务责任享有的或有债权。

#### 五、在建工程：



截至评估基准日，秦皇岛北方玻璃有限公司的在建工程-设备安装工程主要为企业500t/d生产线因停产冷修转在建工程项目，后因企业集团战略调整，决定暂停冷修。由于该生产线后期复产时间尚未明确，本次评估方法按正常生产线继续使用假设条件，并考虑生产线一定的经济性贬值因素进行评估。

#### 六、长期股权投资：

（一）截至评估基准日，根据中国耀华集团有限公司第十七次总经理办公会议纪要（耀集纪字（2020）17号），秦皇岛北方玻璃有限公司具有控制权的长期股权投资单位-秦皇岛华洲玻璃有限公司进行注销程序，截至评估基准日，秦皇岛华洲玻璃有限公司账面净资产146,578,324.31元，主要为对股东的债权。对于该投资单位的长期股权投资和相关债务债权，根据《中国耀华玻璃集团有限公司董事会决议》以及股东中国耀华玻璃集团有限公司、秦皇岛北方玻璃有限公司与被投资单位秦皇岛华洲玻璃有限公司签订的《债权转让与债务抵消协议书》，三方在债务债权抵消后，秦皇岛华洲玻璃有限公司已向秦皇岛市海港区市场监督管理局申报简易注销程序，由于华洲公司正在办理注销手续，对该笔投资以后不能收回，故基准日所涉及的华洲公司的长期股权投资评估为零。。

（二）截至评估基准日，秦皇岛北方玻璃有限公司不具有控制权的长期股权投资单位-秦皇岛长城玻璃工业有限公司，秦皇岛北方玻璃有限公司已聘请秦皇岛至诚资产评估有限公司对该公司的股东全部权益价值进行评估，秦皇岛至诚资产评估有限公司已出具《关于秦皇岛北方玻璃有限公司因股权转让核实秦皇岛长城玻璃工业有限公司股东全部权益价值评估项目的资产评估报告》（秦诚评字2020第11026号），该评估报告已经秦皇岛国资委备案，至2021年12月25日该股权已完成转让，根据评估结果和持股比例确定的协议转让价格为1314.44万元。故该项长期股权投资以协议转让价格1314.44万元作为评估值。2021年1月7日，秦皇岛北方玻璃有限公司长期股权参股公司秦皇岛长城玻璃工业有限公司发生股权变更，秦皇岛北方玻璃有限公司将所持秦皇岛长城玻璃工业有限公司32.61%股权转让给个人段振江。秦皇岛北方玻璃有限公司收到股权转让价款。至此，秦皇岛北方玻璃有限公司退出对秦皇岛长城玻璃工业有限公司长期股权投资。



提请委托人和报告使用人对上述事项予以充分关注。

## 第八章 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，即自二〇二〇年十一月三十日起至二〇二一年十一月二十九日止。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、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。

## 第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二一年一月二十日，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:  

资产评估师:  

法定代表人: 

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇二一年一月二十日



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、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 五、 委托人和被评估单位的承诺函；
- 六、 评估机构和签字评估师的承诺函；
- 七、 资产评估机构法人营业执照；
- 八、 证券期货业务资格证书；
- 九、 资产评估机构备案公告；
- 十、 签字资产评估师资格证书。



# 中国耀华玻璃集团有限公司会议纪要

耀集纪字[2020]18号

---

## 第十八次总经理办公会议纪要

会议时间：2020年11月23日

会议地点：耀华集团二楼会议室

主持人：吕应成

参加人员：陈红照 曹阳 逯芳 曹红

列席人员：陈幸 韩翠红 侯绍欣 范国欣

记录人员：万会青

### 会议内容：

2020年11月23日，集团公司在二楼会议室召开了2020年第十八次总经理办公会，会议一致同意耀华集团与洛阳玻璃股份有限公司（以下简称“洛玻股份”）签署合作框架协议转让北方公司控股权，现将会议内容纪要如下：

耀华集团目前持有北方公司 100% 股权，拟建设光伏电池封装项目。

为规避同业竞争，根据凯盛科技有限公司的总体安排，拟与洛玻股份签订《合作框架协议》，将耀华集团对北方公司的控股股权予以转让，转让的股权比例不低于 51%、不高于 80%，转让价格以中建材备案的资产评估结果为基础确定（另行签订正式股权转让协议），同时洛玻股份同意受让该股权。



---

中国耀华玻璃集团有限公司

2020年11月23日印发

秦皇岛北方玻璃有限公司

# 审计报告

大信审字[2021]第 2-00035 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.







大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F,Xueyuan International Tower  
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

## 审 计 报 告

大信审字[2021]第 2-00035 号

**秦皇岛北方玻璃有限公司：**

### 一、 审计意见

我们审计了秦皇岛北方玻璃有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2020 年 11 月 30 日、2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年 1-11 月、2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2020 年 11 月 30 日、2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年 1-11 月、2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。



大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F,Xueyuan International Tower  
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允



大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F,Xueyuan International Tower  
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxin CPA.com.cn

反映相关交易和事项。

(六) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年一月一十五日



# 合并资产负债表

编制单位：秦皇岛北方玻璃有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年11月30日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七(一)	67,909,225.12	94,608,508.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七(二)	441,708.50	152,356.70
应收账款	七(三)	13,657,388.23	13,984,223.24
预付款项	七(四)	15,666,830.76	5,380,844.52
其他应收款	七(五)	563,898,627.53	376,838,057.84
存货	七(六)	54,266,168.74	71,578,427.35
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		334,911.81	
<b>流动资产合计</b>		<b>716,174,860.69</b>	<b>562,542,418.07</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七(七)	4,142,833.04	6,036,476.48
投资性房地产			
固定资产	七(八)	156,998,332.12	188,628,253.98
在建工程	七(九)	29,183,920.97	40,534,729.88
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七(十)	20,435,380.83	20,936,461.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七(十一)	3,900,000.12	6,283,333.38
递延所得税资产			
其他非流动资产	七(十二)		1,447,350.76
<b>非流动资产合计</b>		<b>214,660,467.08</b>	<b>263,866,605.56</b>
<b>资产合计</b>		<b>930,835,327.77</b>	<b>826,409,023.63</b>

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并资产负债表（续）

编制单位：秦皇岛北方玻璃有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年11月30日	2019年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七(十三)	101,100,000.00	28,278,814.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七(十四)	77,370,000.00	100,000,000.00
应付账款	七(十五)	105,176,171.05	108,887,350.15
预收款项	七(十六)	16,397,567.25	20,704,881.13
应付职工薪酬	七(十七)	4,131,003.94	3,612,133.84
应交税费	七(十八)	8,799,941.02	1,021,459.38
其他应付款	七(十九)	48,053,487.24	187,533,600.95
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七(二十)	95,266,123.96	66,466,123.96
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>456,294,294.46</b>	<b>516,504,363.41</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七(二十一)	145,666,123.96	60,932,247.92
应付债券			
长期应付款	七(二十二)	86,000,000.00	46,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七(二十三)	20,896,704.76	22,829,498.26
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>252,562,828.72</b>	<b>129,761,746.18</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>708,857,123.18</b>	<b>646,266,109.59</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	七(二十四)	643,903,700.00	643,903,700.00
其他权益工具			
资本公积	七(二十五)	132,967,582.81	136,451,395.17
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	七(二十六)	364,239.33	364,239.33
其中：法定公积金			
未分配利润	七(二十七)	-591,902,959.53	-652,151,752.66
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>185,332,562.61</b>	<b>128,567,581.84</b>
少数股东权益		36,645,641.98	51,575,332.20
<b>所有者权益合计</b>		<b>221,978,204.59</b>	<b>180,142,914.04</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>930,835,327.77</b>	<b>826,409,023.63</b>

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 母公司资产负债表

编制单位：秦皇岛北方玻璃有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年11月30日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		67,678,274.11	94,377,137.41
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		441,708.50	152,356.70
应收账款	十二(一)	13,657,388.23	13,984,223.24
预付款项		15,666,830.76	5,380,844.52
其他应收款	十二(二)	527,286,556.65	363,960,097.21
存货		54,266,168.74	71,578,427.35
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		334,911.81	
<b>流动资产合计</b>		<b>679,331,838.80</b>	<b>549,433,086.43</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二(三)	114,016,364.04	96,315,707.48
投资性房地产			
固定资产		156,998,332.12	188,628,253.98
在建工程		29,183,920.97	40,534,729.88
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		20,435,380.83	20,936,461.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,900,000.12	6,283,333.38
递延所得税资产			
其他非流动资产			1,447,350.76
其中：特准储备物资			
<b>非流动资产合计</b>		<b>324,533,998.08</b>	<b>354,145,836.56</b>
<b>资产合计</b>		<b>1,003,865,836.88</b>	<b>903,578,922.99</b>

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 母公司资产负债表（续）

编制单位：秦皇岛北方玻璃有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年11月30日	2019年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		101,100,000.00	28,278,814.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		77,370,000.00	100,000,000.00
应付账款		105,176,171.05	108,862,228.63
预收款项		16,397,567.25	16,125,240.32
应付职工薪酬		4,131,003.94	3,612,133.84
应交税费		7,747,410.53	1,021,459.38
其他应付款		158,841,320.15	320,884,166.29
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		95,266,123.96	66,466,123.96
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>566,029,596.88</b>	<b>645,250,166.42</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		145,666,123.96	60,932,247.92
应付债券			
长期应付款		86,000,000.00	46,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		20,896,704.76	22,829,498.26
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>252,562,828.72</b>	<b>129,761,746.18</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>818,592,425.60</b>	<b>775,011,912.60</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本		643,903,700.00	643,903,700.00
其他权益工具			
资本公积		136,451,395.17	136,451,395.17
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		364,239.33	364,239.33
未分配利润		-595,445,923.22	-652,152,324.11
<b>所有者权益合计</b>		<b>185,273,411.28</b>	<b>128,567,010.39</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,003,865,836.88</b>	<b>903,578,922.99</b>

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并利润表

编制单位：秦皇岛北方玻璃有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-11月	2019年度
一、营业总收入		442,175,546.57	453,407,790.92
其中：营业收入	七(二十八)	442,175,546.57	453,407,790.92
二、营业总成本		418,085,930.75	491,000,885.73
其中：营业成本	七(二十八)	367,515,919.89	443,618,721.04
税金及附加	七(二十九)	5,714,186.38	4,741,941.75
销售费用	七(三十)	7,910,253.38	14,368,157.40
管理费用	七(三十一)	11,872,544.68	12,038,480.56
研发费用			
财务费用	七(三十二)	25,073,026.42	16,233,584.98
其中：利息费用	七(三十二)	21,813,929.44	17,245,286.91
利息收入	七(三十二)	508,471.77	1,021,492.84
加：其他收益	七(三十三)	1,932,793.50	2,108,502.00
投资收益（损失以“-”号填列）	七(三十四)	-1,893,643.44	-975,077.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七(三十四)	-1,893,643.44	-975,077.53
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七(三十五)	-1,384,777.66	-89,573,789.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		22,743,988.22	-126,033,459.38
加：营业外收入	七(三十六)	41,467,329.85	31,536,050.84
减：营业外支出	七(三十七)	2,781,727.52	80,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		61,429,590.55	-94,577,408.54
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		61,429,590.55	-94,577,408.54
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		60,248,793.13	-94,577,408.54
※少数股东损益		1,180,797.42	
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润		61,429,590.55	-94,577,408.54
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
※归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		61,429,590.55	-94,577,408.54
归属于母公司所有者的综合收益总额		60,248,793.13	-94,577,408.54
※归属于少数股东的综合收益总额		1,180,797.42	
八、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			





# 母公司利润表

编制单位：秦皇岛北方玻璃有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-11月	2019年度
一、营业收入	十二(四)	442,175,546.57	453,407,790.92
减：营业成本	十二(四)	367,515,919.89	443,618,721.04
税金及附加		5,714,186.38	4,741,941.75
销售费用		7,910,253.38	14,368,157.40
管理费用		11,871,682.90	11,153,338.39
研发费用			882,972.17
财务费用		25,072,816.42	16,233,505.08
其中：利息费用		21,813,929.44	17,245,286.91
利息收入		508,471.77	1,021,372.74
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		3,181,965.77	-811,182.48
加：其他收益		1,932,793.50	2,108,502.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十二(五)	-1,893,643.44	-975,077.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,893,643.44	-975,077.53
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,384,777.66	-89,573,789.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		22,745,060.00	-126,031,209.48
加：营业外收入		36,743,160.19	31,536,050.84
减：营业外支出		2,781,819.30	80,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		56,706,400.89	-94,575,158.64
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		56,706,400.89	-94,575,158.64
（一）持续经营净利润		56,706,400.89	-94,575,158.64
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		56,706,400.89	-94,575,158.64
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 合并现金流量表

编制单位：秦皇岛北方玻璃有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-11月	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		469,794,939.03	509,513,337.05
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		451,327,712.48	1,083,001,611.18
经营活动现金流入小计		921,122,651.51	1,592,514,948.23
购买商品、接受劳务支付的现金		380,938,394.89	446,334,583.04
支付给职工及为职工支付的现金		25,871,010.37	21,139,941.63
支付的各项税费		19,736,118.58	17,305,042.32
支付其他与经营活动有关的现金		624,082,373.17	898,534,930.20
经营活动现金流出小计		1,050,627,897.01	1,383,314,497.19
经营活动产生的现金流量净额		-129,505,245.50	209,200,451.04
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		426,556.40	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		426,556.40	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,363,370.10	22,901,009.79
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,363,370.10	22,901,009.79
投资活动产生的现金流量净额		-936,813.70	-22,901,009.79
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		270,674,362.36	145,286,108.64
收到其他与筹资活动有关的现金		21,120,000.00	
筹资活动现金流入小计		291,794,362.36	145,286,108.64
偿还债务支付的现金		138,271,674.96	285,024,944.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,523,505.09	12,074,002.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			21,120,000.00
筹资活动现金流出小计		153,795,180.05	318,218,946.07
筹资活动产生的现金流量净额		137,999,182.31	-172,932,837.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-3,443,001.55	802,182.90
五、现金及现金等价物净增加额		4,114,121.56	14,168,786.72
加：期初现金及现金等价物余额		23,089,807.80	7,921,021.08
六、期末现金及现金等价物余额		26,203,929.36	22,089,807.80

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 母公司现金流量表

编制单位：秦皇岛北方玻璃有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-11月	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		469,794,939.03	509,513,337.05
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		451,327,712.48	1,083,001,611.18
经营活动现金流入小计		921,122,651.51	1,592,514,948.23
购买商品、接受劳务支付的现金		380,938,394.89	446,334,583.04
支付给职工及为职工支付的现金		25,871,010.37	21,139,941.63
支付的各项税费		19,736,118.58	17,305,042.32
支付其他与经营活动有关的现金		624,081,953.17	898,533,440.30
经营活动现金流出小计		1,050,627,477.01	1,383,313,007.29
经营活动产生的现金流量净额		-129,504,825.50	209,201,940.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		426,556.40	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		426,556.40	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,363,370.10	22,901,009.79
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,363,370.10	22,901,009.79
投资活动产生的现金流量净额		-936,813.70	-22,901,009.79
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		270,674,362.36	145,286,108.64
收到其他与筹资活动有关的现金		21,120,000.00	
筹资活动现金流入小计		291,794,362.36	145,286,108.64
偿还债务支付的现金		138,271,674.96	285,024,944.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,523,505.09	12,074,002.07
支付其他与筹资活动有关的现金			21,120,000.00
筹资活动现金流出小计		153,795,180.05	318,218,946.07
筹资活动产生的现金流量净额		137,999,182.31	-172,932,837.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-3,443,001.55	802,182.90
五、现金及现金等价物净增加额		4,114,541.56	14,170,276.62
加：期初现金及现金等价物余额		21,858,436.79	7,688,160.17
六、期末现金及现金等价物余额		25,972,978.35	21,858,436.79

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并所有者权益变动表

编制单位：北京北方城发集团有限公司

单位：人民币元

项 目	2020年1-11月											
	母公司所有者权益											
	行次	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1	613,903,700.00		136,451,395.17				364,239.33	-652,151,752.06	128,567,581.81	51,575,332.20	180,142,914.01
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本年初余额	5	613,903,700.00		136,451,395.17			364,239.33		-652,151,752.06	128,567,581.81	51,575,332.20	180,142,914.01
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6			-3,483,812.36					60,248,793.13	56,764,980.77	-14,929,690.22	41,835,290.55
（一）综合收益总额	7								60,248,793.13	60,248,793.13	1,180,797.42	61,429,590.55
（二）所有者投入和减少资本	8			-3,483,812.36						-3,483,812.36		-3,483,812.36
1.所有者投入的资本	9											
2.专项权益工具持有者投入资本	10											
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											
4.其他	12			-3,483,812.36						-3,483,812.36		
（三）专项储备提取和使用	13											
1.提取专项储备	14											
2.使用专项储备	15											
（四）利润分配	16											
1.提取盈余公积	17											
2.提取法定公积金	18											
3.提取任意公积金	19											
4.盈余公积弥补亏损	20											
5.对所有者分配的分配	21											
6.其他	22											
（五）所有者权益内部结转	23											
1.资本公积转增资本	24											
2.盈余公积转增资本	25											
3.盈余公积弥补亏损	26											
4.专项储备转增资本	27											
5.其他	28											
四、本年年末余额	29	613,903,700.00		132,967,582.81			364,239.33		-591,902,959.93	185,332,562.61	36,645,641.98	221,978,204.59

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

会计负责人：







# 合并所有者权益变动表

大信科技股份有限公司

单位：人民币元

项目	行次	2018年度										
		归属于母公司所有者权益										
		实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
1. 上年年末余额	1	613,903,700.00		136,451,395.17				364,239.33	-557,574,344.12	-195,249,396.19	51,575,352.20	-143,673,063.99
2. 会计政策变更	2											
3. 前期差错更正	3											
4. 其他	4											
5. 本年期初余额	5	613,903,700.00		136,451,395.17				364,239.33	-557,574,344.12	-195,249,396.19	51,575,352.20	-143,673,063.99
6. 本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6											
(一) 综合收益总额	7								-94,577,408.54	-94,577,408.54		-94,577,408.54
A. 所有者投入和减少资本	8								-94,577,408.54	-94,577,408.54		-94,577,408.54
1. 所有者投入的资本	9											
2. 其他权益工具持有者投入资本	10											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11											
4. 其他	12											
(二) 专项储备提取和使用	13											
1. 提取专项储备	14											
2. 使用专项储备	15											
(三) 利润分配	16											
1. 提取盈余公积	17											
2. 提取一般风险准备	18											
3. 提取一般风险准备	19											
4. 对所有者的分配	24											
5. 其他	25											
6. 所有者权益内部结转	26											
1. 资本公积转增资本	27											
2. 盈余公积转增资本	28											
3. 盈余公积弥补亏损	29											
4. 所有者权益内部结转	30											
5. 其他	32											
7. 本年年末余额	33	613,903,700.00		136,451,395.17				364,239.33	-652,151,752.66	128,567,581.81	51,575,352.20	180,142,914.01

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司所有者权益变动表

编制单位：秦皇岛北方玻璃有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	2020年1-11月							所有者权益合计	
		实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		未分配利润
一、上年年末余额	1	643,903,700.00		136,451,395.17				364,239.33	-652,152,324.11	128,567,010.39
加：会计政策变更	2									
前期差错更正	3									
其他	4									
二、本年初余额	5	643,903,700.00		136,451,395.17				364,239.33	-652,152,324.11	128,567,010.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6									
（一）综合收益总额	7									
（二）所有者投入和减少资本	8									
1.所有者投入的资本	9									
2.其他权益工具持有者投入资本	10									
3.股份支付计入所有者权益的金额	11									
4.其他	12									
（三）专项储备提取和使用	13									
1.提取专项储备	14									
2.使用专项储备	15									
（四）利润分配	16									
1.提取盈余公积	17									
其中：法定公积金	18									
任意公积金	19									
2.提取一般风险准备	23									
3.对所有者的分配	24									
4.其他	25									
（五）所有者权益内部结转	26									
1.资本公积转增资本	27									
2.盈余公积转增资本	28									
3.盈余公积弥补亏损	29									
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30									
5.其他	32									
四、本年年末余额	33	643,903,700.00		136,451,395.17				364,239.33	-595,445,923.22	185,273,411.28

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：秦皇岛北方玻璃有限公司

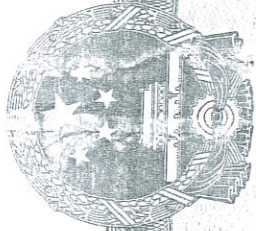
单位：人民币元

项 目	行次	2019年度									
		实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
一、上年年末余额	1	643,903,700.00		136,451,395.17				364,239.33	-557,577,165.47	223,142,169.03	
加：会计政策变更	2										
前期差错更正	3										
其他	4										
二、本年年初余额	5	643,903,700.00		136,451,395.17				364,239.33	-557,577,165.47	223,142,169.03	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6										
（一）综合收益总额	7										
（二）所有者投入和减少资本	8										
1.所有者投入的资本	9										
2.其他权益工具持有者投入资本	10										
3.股份支付计入所有者权益的金额	11										
4.其他	12										
（三）专项储备提取和使用	13										
1.提取专项储备	14										
2.使用专项储备	15										
（四）利润分配	16										
1.提取盈余公积	17										
其中：法定公积金	18										
任意公积金	19										
2.提取一般风险准备	23										
3.对所有者分配的分配	24										
1.其他	25										
（五）所有者权益内部结转	26										
1.资本公积转增资本	27										
2.盈余公积转增资本	28										
3.盈余公积弥补亏损	29										
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30										
5.其他	32										
四、本年年末余额	33	643,903,700.00		136,451,395.17				364,239.33	-652,152,324.11	128,567,010.39	

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911303001000139681



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。

副本编号: 1-1-1



名称

中国耀华玻璃集团有限公司

类型

其他有限责任公司

法定代表人

汤李伟

经营范围

玻璃及玻璃制品、相关矿产品及化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品、监控化学品）销售、仓储；进出口业务（不涉及国际贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；与本企业有关的技术咨询、技术服务。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

注册资本 壹拾贰亿柒仟陆佰零捌万零陆佰元整

成立日期 1988年09月21日

营业期限 1988年09月21日 至 2031年06月26日

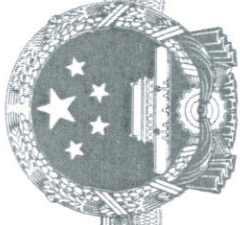
住所 河北省秦皇岛市海港区西港北路61号



登记机关

2020年9月15日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911303002359947167



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。

副本编号: 1-1

名称 秦皇岛北方玻璃有限公司

类型 有限责任公司(外商投资企业法人独资)

法定代表人 陈幸

经营范围 一般经营项目(项目中属于禁止经营和许可经营的除外): 玻璃及其制品、耐火材料、陶瓷制品的生产、销售; 货物及技术的进出口; 装卸服务\*\*

注册资本 陆亿肆仟叁佰玖拾万叁仟柒佰元整

成立日期 1996年12月20日

营业期限

住所 秦皇岛市海港区西港北路61号



登记机关

2020年9月7日



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 13001042958

不动产权证书





冀 2017

秦海

不动产第

0032391 号

秦皇岛北方玻璃有限公司

海港区西港北路61号

130302006002GB00031F99990001

房屋所有权/国有建设用地使用权

自建房/出让

工业 / 工业用地

房屋建筑面积65393.72平方米/占地面积133441.51平方米

国有建设用地使用权使用期限: 2056/0/00

房屋结构: 钢、钢混 钢 钢混  
总层数: 5层  
所在层: -1-5

权利其他状况

# 房屋 明 细

序号	房屋编号	层数	建筑面积	套内建筑面积	不动产单元号	分摊面积	规划用途
1	61号第01幢	1-4/04	2730.08	2596.32	130302006002GB000031F99990001		工业
2	61号第02幢	1/01	160	146.25	130302006002GB000031F99990001		工业
3	61号第03幢	1/01	68	60	130302006002GB000031F99990001		工业
4	61号第04幢	1/01	114.75	104	130302006002GB000031F99990001		工业
5	61号第05幢	1-5/05	1428.15	1273.3	130302006002GB000031F99990001		工业
6	61号第06幢	1-3/03	3438.99	3352.22	130302006002GB000031F99990001		工业
7	61号第07幢	-1-2/03	6539.54	6420.13	130302006002GB000031F99990001		工业
8	61号第08幢	-1-1/02	4786.1	4683.2	130302006002GB000031F99990001		工业
9	61号第09幢	-1-1/02	4979.74	4787.09	130302006002GB000031F99990001		工业
10	61号第10幢	1/01	8908.2	8814	130302006002GB000031F99990001		工业



权利人	秦皇岛北方玻璃有限公司	
共有情况		
坐落	海港区西港北路61号	
不动产单元号	130302006002GBR00031F99990001	
权利类型	房屋所有权/国有建设用地使用权	
权利性质	自建房/出让	
用途	工业 / 工业用地	
面积	房屋建筑面积65393.72平方米/占地面积133441.51平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2056/0/0	
权利其他状况	房屋结构：钢、钢混 钢 钢混 总层数：5层 所在层：-1-5	

序号	房屋编号	层数	建筑面积	套内建筑面积	不动产单元号	分摊面积	规划用途
11	61号第11幢	1/01	328.3	309.6	130302006002GB000031F99990001		工业
12	61号第12幢	1/01	299.2	274.05	130302006002GB000031F99990001		工业
13	61号第13幢	1/01	1531.95	1478.4	130302006002GB000031F99990001		工业
14	61号第14幢	1-5/05	1428.15	1273.3	130302006002GB000031F99990001		工业
15	61号第15幢	1-3/03	3438.99	3352.2	130302006002GB000031F99990001		工业
16	61号第16幢	-1-2/03	6539.54	6420.1	130302006002GB000031F99990001		工业
17	61号第17幢	-1-1/02	4786.1	4683.2	130302006002GB000031F99990001		工业
18	61号第18幢	-1-1/02	4979.74	4787.0	130302006002GB000031F99990001		工业
19	61号第19幢	1/01	8908.2	8814	130302006002GB000031F99990001		工业



秦皇岛北方玻璃有限公司
海港区西港北路61号
130302006002GR00031F99990001
房屋所有权/国有建设用地使用权
自建房/出让
工业 / 工业用地
房屋建筑面积65393.72平方米/ 占地面积133441.51平方米
国有建设用地使用权使用期限：2056/0/00
房屋结构：钢、钢混 钢 钢混 总层数：5层 所在层：-1-5

附 记



在华夏银行股份有限公司石家庄分行处抵押房屋/土地,最高债权  
 数额见抵押合同, 债权确定期间至2018-12-11 2014.6.28

在华夏银行股份有限公司石家庄分行处抵押房屋/土地, 最高债权数  
 额见抵押合同, 债权确定期间至2022-07-22



# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号:

所在图幅号: 54-3

权利人: 秦皇岛北方玻璃有限公司

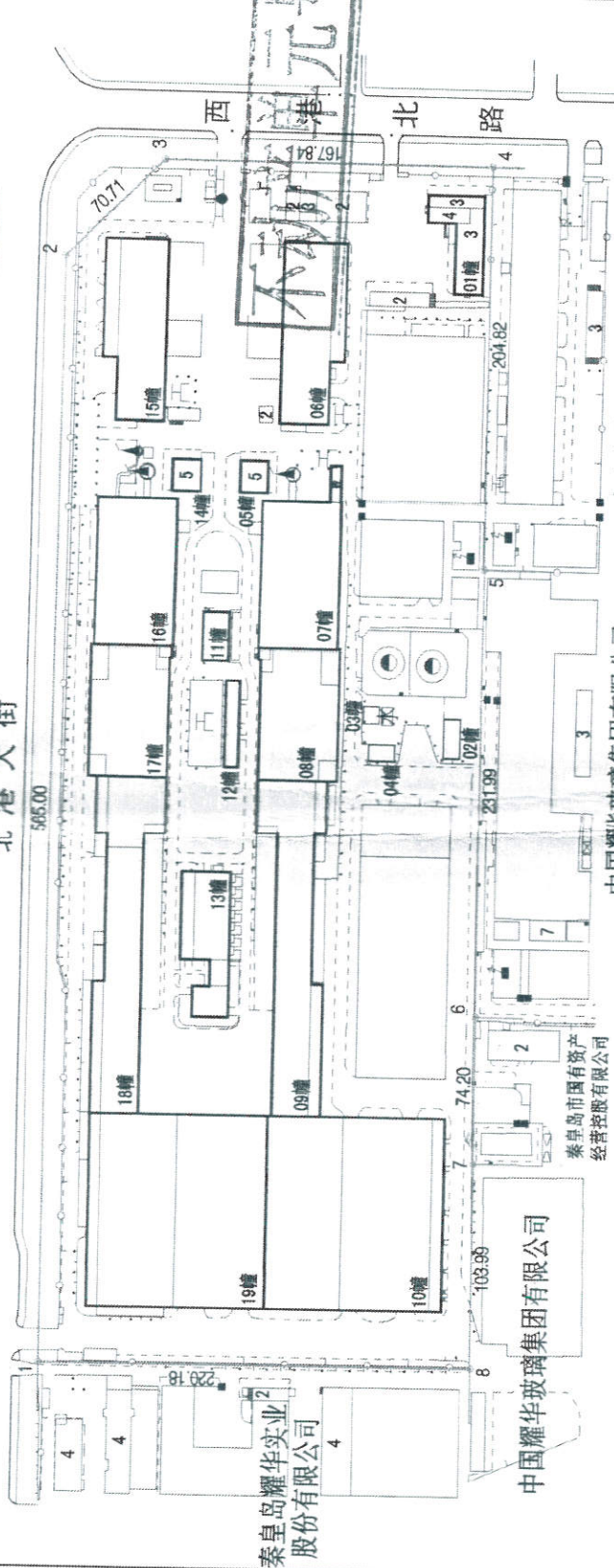
北

秦皇岛北方玻璃有限公司

133441.52

北港大街

565.00



秦皇岛耀华实业股份有限公司

中国耀华玻璃集团有限公司

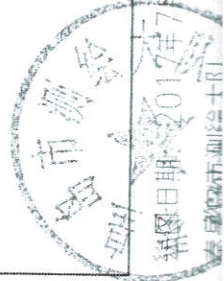
秦皇岛市国有资产经营有限公司

中国耀华玻璃集团有限公司

秦皇岛长城玻璃工业有限公司

该宗地上海港区西港北街号01-19幢属落成落泉

不动单元号已编号



宗地编号: 54-3

3500

制图者: 何荣

东方 国用(八所)字第 430 号

中华人民共和国  
国有土地使用证



No 000857237

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

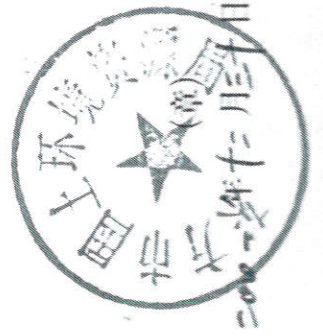
——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。





土地使用者	秦皇岛北方玻璃集团有限公司		
座落	八所镇八所村南侧		
地号	2-5-430	图号	108-572
用途	办公、厂房	土地等级	
使用权类型		终止日期	至二〇六年八月八日止
使用权面积	贰万陆仟陆佰伍拾平方米 (26650 M <sup>2</sup> )		
其中共用分摊面积			
填			
证			
机			
关			



日期		记事内容

## 委托人承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

因中国耀华玻璃集团有限公司拟转让所持秦皇岛北方玻璃有限公司股权事宜，中国耀华玻璃集团有限公司特委托贵公司对该经济行为所涉及的秦皇岛北方玻璃有限公司股东全部权益价值进行评估，为以上评估目的提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
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真实、准确、完整。委托评估范围内的资产无涉及此次评估资产产权的未结诉讼案件；
4. 纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，出具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客观、真实、科学、合理；
6. 已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及此次资产评估范围内的各类事项；
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。

(此页无正文)

委 托 方 (盖 章): 中国耀华玻璃集团有限公司



法 定 代 表 人 (签 字): \_\_\_\_\_

年 月 日



## 被评估单位承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

因中国耀华玻璃集团有限公司拟转让所持秦皇岛北方玻璃有限公司股权事宜，中国耀华玻璃集团有限公司特委托贵公司对该经济行为所涉及的秦皇岛北方玻璃有限公司股东全部权益价值进行评估，为以上评估目的提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
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真实、准确、完整。委托评估范围内的资产无涉及此次评估资产产权的未结诉讼案件；
4. 纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，出具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客观、真实、科学、合理；
6. 已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及此次资产评估范围内的各类事项；
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。

(此页无正文)

被评估单位(盖章): 秦皇岛北方玻璃有限公司



法定代表人(签字): \_\_\_\_\_



年 月 日

# 评估机构及资产评估师承诺函

中国耀华玻璃集团有限公司：

因中国耀华玻璃集团有限公司拟向洛阳玻璃股份有限公司转让所持秦皇岛北方玻璃有限公司股权事宜，为此，中国耀华玻璃集团有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对该经济行为涉及的秦皇岛北方玻璃有限公司股东全部权益于评估基准日2020年11月30日市场价值进行评估，为中国耀华玻璃集团有限公司提供股权转让的价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的资产进行了合理的核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值基本合理；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。



资产评估机构（盖章）：\_\_\_\_\_

资产评估师（签字盖章） \_\_\_\_\_

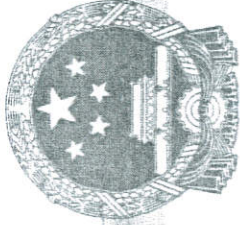


资产评估师（签字盖章） \_\_\_\_\_



日 期： 2021年1月20日





统一社会信用代码

91110108735198206U

# 营业执照

(副本) (1-1)

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

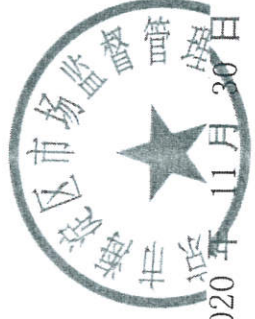
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场价格评估、场所所需的  
其他资产评估或者项目评估; 房地产业评估; 经济贸易  
咨询; 土地调查评估服务。(企业依法自主选择经营项  
目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准  
后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策  
禁止和限制类项目的经营活动)

注册资本 200万元

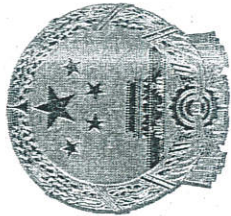
成立日期 2000年10月16日

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



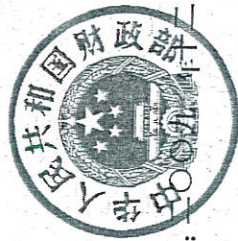
登记机关



# 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：二〇〇九年一月

# 北京市财政局

2018-0021 号

---

## 备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京三丰资产评估有限公司
- 2、北京中企普惠资产评估有限公司
- 3、北京中宝信资产评估有限公司
- 4、北京中科华资产评估有限公司
- 5、中京民信（北京）资产评估有限公司
- 6、北京中昌明资产评估事务所（普通合伙）



7、北京市廉明资产评估有限公司

8、北京安华信鸿天资产评估有限责任公司

9、北京友源资产评估事务所有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





# 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（2020-05-27）

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：2021-02-01





# 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（2020-05-27）

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：2021-01-04



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>