

本评估报告依据中国资产评估准则编制

上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟收购行为
涉及的天津日板安全玻璃有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

万隆评报字（2022）第10116号

（共 册，第一册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二二年三月二十九日

上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟收购行为
涉及的天津日板安全玻璃有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

目录

声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	6
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	18
三、 评估对象和评估范围	18
四、 价值类型	22
五、 评估基准日	23
六、 评估依据	23
七、 评估方法	27
八、 评估程序实施过程 and 情况	42
九、 评估假设	45
十、 评估结论	46
十一、 特别事项说明	48
十二、 资产评估报告使用限制	52
十三、 资产评估报告日	53
资产评估报告附件:	54

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

七、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。

上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟收购行为

涉及的天津日板安全玻璃有限公司

股东全部权益价值资产评估报告

摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟收购行为涉及的天津日板安全玻璃有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟收购天津日板安全玻璃有限公司。

评估对象和评估范围：本次资产评估对象是天津日板安全玻璃有限公司股东全部权益价值，评估范围为评估对象涉及的天津日板安全玻璃有限公司的全部资产及负债，包括天津日板安全玻璃有限公司截止 2021 年 06 月 30 日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用及负债等均已纳入本次评估范围，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。（详见资产评估明细表）

价值类型：市场价值

评估基准日：2021 年 06 月 30 日

评估方法：资产基础法和市场法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：采用资产基础法评估结果，天津日板安全玻璃有限公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为大写人民币陆仟贰佰伍拾

伍万肆仟玖佰壹拾肆元零伍分（RMB62,554,914.05 元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年06月30日

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
一、流动资产	1	12,953.15	13,209.75	256.60	1.98
二、非流动资产	2	7,712.92	9,390.19	1,677.27	21.75
其中：固定资产	3	5,775.78	6,166.50	390.72	6.76
在建工程	4	18.24	18.24		
使用权资产	5	183.72	183.72		
无形资产	6	1,723.97	3,010.52	1,286.55	74.63
其中：土地使用权	7	1,620.08	2,927.73	1,307.65	80.72
长期待摊费用	8	11.21	11.21		
资产总计	9	20,666.06	22,599.92	1,933.86	9.36
三、流动负债	10	16,204.01	16,204.01		
四、非流动负债	11	140.42	140.42		
负债总计	12	16,344.43	16,344.43		
净资产（股东全部权益）	13	4,321.63	6,255.49	1,933.86	44.75

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2022)第 10116 号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

万隆评报字（2022）第 10116 号

上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟收购行为
涉及的天津日板安全玻璃有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟收购行为涉及的天津日板安全玻璃有限公司股东全部权益价值在2021年06月30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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人简介

名称：上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司（以下简称“康桥汽玻”）

法定住所：上海市浦东康桥工业区康桥路 611 号第 3 幢西侧

经营场所：上海市浦东康桥工业区康桥路 611 号第 3 幢西侧

法定代表人：沙海祥

注册资本：15590.9169 万美元

主要经营范围：平板玻璃深加工、特种玻璃生产、汽车天窗的生产和加工（限分支机构经营），提供产品的设计、售后服务，销售公司自产产品，汽车配件的批发、佣金代理（拍卖除外）及进出口业务。【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】

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

名称：上海耀皮玻璃集团股份有限公司（以下简称“上海耀皮”）

法定住所：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1388 号 4-5 幢

经营场所：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1388 号 4-5 幢

法定代表人：殷俊

注册资本：人民币 93491.6069 万

主要经营范围：研发、生产各类浮法玻璃、压延玻璃、汽车玻璃、深加工玻璃以及其他特种玻璃系列产品，销售自产产品。上述同类商品以及原辅材料的批发、进出口、佣金代理（拍卖除外），并提供相关技术咨询、技术服务等配套服务，自有房屋租售。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理、专项规定、质检、安检管理等要求的，需按照国家有关规定取得相应许可后开展经营活动）【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】

（二）被评估单位简介

1、概况

企业名称：天津日板安全玻璃有限公司（以下简称“天津日板”）

法定住所：天津市滨海新区大港北围堤路炼油厂西侧

经营场所：天津市滨海新区北围堤路西 1168 号

法定代表人：立元克典

注册资本：2,806 万美元

主要经营范围：生产、销售汽车用和其它安全玻璃产品及相关业务。（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）

2、历史沿革，股东及持股比例及股权变更情况

1) 1995 年 12 月，设立

1995 年 12 月 25 日，日本板硝子株式会社和天津市玻璃厂共同设立天津日板，投资总额为 2,900.00 万美元，注册资本为 1,282.00 万美元，其中日本板硝子株式会社以 961.50 万美元现汇认缴出资，占注册资本的 75.00%，天津市玻璃厂以价值 320.50 万美元的土地开发费认缴出资，占注册资本的 25.00%。

1995 年 12 月 12 日，天津市对外经济贸易委员会发布津经贸资字〔1995〕122 号《关于合资建立天津日板安全玻璃有限公司合同章程的批复》，同意关于天津日板的设立合同及天津日板公司章程，1995 年 12 月 25 日，天津市人民政府颁发外经贸津外资字〔1995〕1221 号《中华

人民共和国外商投资企业批准证书》，同意天津日板的设立。1995 年 12 月 27 日，天津日板获得国家工商行政管理局颁发的企合津总字 009625 号《企业法人营业执照》。

2) 1996 年 4 月，出资

1996 年 4 月 3 日，天津市玻璃厂以土地使用权作价 320.50 万美元缴付出资，并变更土地权属登记，日本板硝子株式会社以 480.00 万美元现汇出资，存入东海银行天津分行账号为 A/C NO. 029652 号的美元账户；1996 年 4 月 4 日以 481.50 万美元现汇出资，存入樱花银行天津分行账号为 12210106 号的美元账户。

1996 年 6 月 28 日，天津会计师事务所就天津日板的出资事项进行验资并出具了编号为津会字〔1996〕第 679 号的《验资报告》。截至 1996 年 6 月 28 日，天津日板实收资本金额为 1,282.00 万美元，占注册资本的 100%。

截至 1996 年 6 月 28 日，股权结构如下：

股 东	认缴出资 (万美元)	出资比例	出资日期	实缴出资 (万美元)	汇 率	实缴出资 (万元)	出资方式
日本板硝子株式会社	480.00	37.44%	1996-04-03	480.00	8.3339	4,000.27	货币
	481.50	37.56%	1996-04-04	481.50	8.3338	4,012.72	货币
天津市玻璃厂	320.50	25.00%	1996-04-03	320.50	8.3339	2,671.02	土地使用权
合 计	1,282.00	100.00%	——	1,282.00	——	10,684.01	——

3) 2002 年 8 月，股权转让

2001 年 10 月 9 日，日本板硝子株式会社与天津远洋玻璃工业有限公司（天津远洋玻璃工业有限公司前身系天津市玻璃厂，1995 年 12 月

28 日，天津市城乡建设委员会、天津市经济体制改革委员会联合发布〔1995〕建企 785 号《关于对天津市玻璃厂现代企业制度试点改革实施方案的批复》，同意天津市玻璃厂改组为国有独资有限责任公司，名称由天津市玻璃厂变更为天津远洋玻璃工业有限公司，继续承担原天津市玻璃厂的债权债务及其他一切权利。）签署《股权转让合同书》，同意天津远洋玻璃工业有限公司将其持有天津日板 25%的股权作价人民币 900.00 万美元转让给日本板硝子株式会社，2001 年 12 月 4 日，天津建筑材料集团总公司发布建材发展〔2001〕62 号《关于转让天津日板安全玻璃有限公司中全部中方股权的批复》同意转股方案。股权转让后，日本板硝子株式会社持有天津日板 100.00%的股权。

2002 年 8 月 7 日，天津市对外经济贸易委员会发布津外经贸资管〔2002〕247 号《关于天津日板安全玻璃有限公司股东名称变更、股权转让及企业类型变更的批复》同意修改后的公司章程；2002 年 8 月 7 日，天津市人民政府换发外经贸津外资字〔1996〕1221 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》；2002 年 8 月 16 日，天津市工商行政管理局换发企独津总字第 009625 号《企业法人营业执照》。

2002 年 9 月 10 日，天津华夏松德会计师事务所就天津日板的股权转让事项进行验资并出具了编号为华夏松德验 I 字（2002）第 126 号的《验资报告》，截至 2002 年 8 月 24 日，天津日板实收资本金额为 1,282.00 万美元，占认注册资本的 100%。

截至 2002 年 8 月 24 日，股权结构如下：

股 东	认缴出资 (万美元)	出资比例	出资日期	实缴出资 (万美元)	汇 率	实缴出资 (万元)	出资方式
日本板硝子株式会社	480.00	37.44%	1996-04-03	480.00	8.3339	4,000.27	货币
	481.50	37.56%	1996-04-04	481.50	8.3338	4,012.72	货币
	320.50	25.00%	1996-04-03	320.50	8.3339	2,671.02	货币
合 计	1,282.00	100.00%	——	1,282.00	——	10,684.01	——

4) 2003 年 6 月，债务转增资本

2002 年 12 月 20 日，天津日板和日本板硝子株式会社共同签署债转股协议，协议约定天津日板将日本板硝子株式会社的债权 16.184 亿日元全部转成股份，实收资本为 2,606.00 万美元。

企业于 2002 年 8 月 16 日取得天津市工商行政管理局换发企独津总字第 009625 号的《企业法人营业执照》；2003 年 4 月 30 日，天津市对外经济贸易委员会发布津外经贸资管〔2003〕146 号《关于天津日板安全玻璃有限公司增加投资总额和注册资本的批复》，同意修改后的公司章程，将注册资本变更为 2,606.00 万美元。2003 年 5 月 1 日，取得天津市人民政府换发的外经贸津外资字〔1996〕1221 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，企业按照 2003 年 6 月 16 日汇率对日本板硝子株式会社的 10,958.48 万元人民币债务（折合日元 16.184 亿元）折合 1,324.00 万美元部分转增资本，溢价部分人民币 421.33 万元计入资本公积。

2003 年 6 月 26 日，华夏松德会计师事务所就天津日板的债务转增注册资本的事项进行验资并出具了华夏松德验 I 字〔2003〕75 号《验资报告》，截至 2003 年 6 月 16 日，天津日板实收资本为 2,606.00 万美元，占注册资本的 100%。

截至 2003 年 6 月 16 日，股权结构如下：

股 东	认缴出资 (万美元)	出资比例	出资日期	实缴出资 (万美元)	汇 率	实缴出资 (万元)	出资方式
日本板硝子株式会社	480.00	18.42%	1996-04-03	480.00	8.3339	4,000.27	货币
	481.50	18.48%	1996-04-04	481.50	8.3338	4,012.72	货币
	320.50	12.30%	1996-04-03	320.50	8.3339	2,671.02	货币
	1,324.00	50.80%	2003-06-16	1,324.00	8.2768	10,958.48	债转股
合 计	2,606.00	100.00%	——	2,606.00	——	21,642.49	——

5) 2007 年 3 月，债务免除

2007 年 3 月 10 日，日本板硝子株式会社下发《债券放弃通知书》，通知放弃其对天津日板账期超过两年半以上且到期不能收回的债务，其中原材料及设备尾款 3,196.10 万日元、技术支援费及研修费 6,319.21 万日元、派遣人员工资 38.80 万美元，上述债务免除共计人民币 875.75 万元，同时天津日板对日本板硝子株式会社 2003 年至 2006 年的原材料无偿捐赠共计人民币 39.67 万元作为资本性投入，一并计入资本公积。

6) 2007 年 7 月，增资

2007 年 7 月 16 日，天津日板召开股东会，决议同意日本板硝子株式会社对天津日板追加投资，金额为 200.00 万美元，注册资本由原来的 2,606.00 万美元增加至 2,806.00 万美元，新增的 200.00 万美元注册资本以美元现汇出资。

2007 年 7 月 17 日，天津市大港区对外经济贸易委员会发布津港外经字〔2007〕61 号《关于天津日板安全玻璃有限公司增加投资及章程相关条款变更的批复》，同意修改后的公司章程；2007 年 7 月 19 日，取得天津市人民政府换发商外贸津外资字〔1996〕1221 号的《中华人

民共和国外商投资企业批准证书》。

2007 年 8 月 2 日，天津中企华有限责任公司会计师事务所就天津日板的新增注册资本事项进行验资并出具了编号为津中企华验字〔2007〕第 101 号的《验资报告》，截至 2007 年 7 月 25 日，天津日板实收资本为 2,806.00 万美元，占注册资本的 100%。

截至 2007 年 7 月 25 日，天津日板的股权结构如下：

股 东	认缴出资 (万美元)	出资比例	出资日期	实缴出资 (万美元)	汇 率	实缴出资 (万元)	出资方式
日本板硝子株式会社	480.00	17.11%	1996-04-03	480.00	8.3339	4,000.27	货币
	481.50	17.16%	1996-04-04	481.50	8.3338	4,012.72	货币
	320.50	11.42%	1996-04-03	320.50	8.3339	2,671.02	货币
	1,324.00	47.18%	2003-06-16	1,324.00	8.2768	10,958.48	债转股
	200.00	7.13%	2007-07-25	200.00	7.6250	1,525.00	货币
合 计	2,806.00	100.00%	—	2,806.00	—	23,167.49	—

7) 2020 年 7 月，成立分公司

2020 年 5 月 8 日，天津日板召开股东会，决议批准了天津日板在吉林省设立分公司以加强与一汽等整车厂商的合作。2020 年 7 月 20 日，天津日板吉林分公司取得吉林省市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91220000MA17LGTY68 的营业执照。

截至评估基准日，公司股权结构未发生变更。

3、近二年及评估基准日资产、财务、经营状况

(1) 经营状况：

1.1 企业简介

天津日板是一家专业从事汽车玻璃深加工的企业。工厂占地面积

86,363.6 平方米,建筑面积 16,095.91 平方米,工厂生产线主要包括夹层安全玻璃产品线、钢化安全玻璃产品线,其中夹层生产线每年的产能 40 万片,钢化生产线每年的产能 120 万片。产品涵盖前挡、侧窗、后挡、天窗等,可进行整车汽车玻璃配套。公司自身生产规模较小,定单不足,并且公司生产设备整体老旧,未能及时更新换代,一定程度上限制了公司产品的创新和业务发展,公司目前亏损较为严重。

1.2 公司运营模式

1) 采购计划

生产工段及其它相关部门每月提交常规材料类需求计划到归口管理责任部门,由归口管理责任部门汇总后统一提交到物流计划部,物流计划部根据库存情况汇总制定月度物资采购计划。未纳入月度物资采购计划,因生产急需,必须紧急采购的物资和材料,按采购申请单上要求审批后,方可安排执行。

2) 采购执行

采购部根据采购计划、物资级别和采购原则,拟定采购方案。在综合考虑价格、交货期、质保能力等方面后,在合格供应商名单内选择合适的供应商对物资进行采购。签订年度采购合同/协议的,在每次采购材料或服务时,向供应商发送书面订单或邮件通知,进行具体规格、数量、交货期等的确认。采购订单经采购经理或品类采购专员审批后发到供应商,采购员跟踪物资到货或服务完成情况。

对因紧急需要的临时性零星采购,可从市场(合格供应商名单以外)限量购买,对购置的物料由质量部和使用部门共同验证认可;对有特殊

质量要求的物资，为确保采购物资的质量，采购员应组织有关技术人员共同确定采购的相关要求，然后执行采购；与服务相关的采购，采购与使用部门共同审核确定 1~2 家合格服务供应商，及相关业务的标准定价。在合同范围内确定了价格的业务，由归口管理责任部门直接与供应商联系服务事宜。

3) 物资验收

采购部购回的 I 类物资收货后，质量部严格按验收标准对物资进行验证，并作好质量记录和标识，I 类物资供应商须提供批次出厂检验报告；购回的 II 类、III 类物资由仓库管理员以邮件形式通知归口管理责任部门及使用部门，按验收标准进行验收，对不合格品通知采购处理，仓库隔离，暂不入库。

需入库物资的数量和重量由仓库负责验证，质量由质量部及相关部门负责验证。验收合格的物资应立即入库，由仓库保管员及时将数据录入 ERP，并打印入库单存档。财务负责将发票与入库单匹配后入账。采购的材料如发现有不合格品，交采购员与供方协商处理。

注：采购物资的分类：I 类-原片玻璃、汽车玻璃附件、玻璃表面印刷材料（油墨银浆稀释剂）、隔层材料（PVB）、外包加工；II 类-包装材料、过程易耗品、模具（钢化、夹层）、能源、AGR 产品、外协模具；III 类-厂房设备、生产现场材料/设备、维修工程材料与服务、办公设备与服务、差旅、IT 通讯、物流仓储、现场服务、专业服务。

（2）销售模式

1) 国内 OE 订单接收

销售部负责接收所有国内 OE 订单，并保留客户给的任何形式的原订单证据，汇总转给物流计划部的订单管理人员及各部门经理。

2) 出口订单接收

出口管理专员负责接收所有出口客户订单，转给物流计划部的订单管理人员。

3) 订单评审

物流计划部每周组织生产、质量、设备、采购、人事、销售等部门相关人员参加生产计划会议，并在会上确认订单及交货能力，确保产品满足相关的法律法规要求，如评审结果可行，则安排生产，并通过生产报表等对生产情况进行监控。如果客户规定的交货量无法满足，销售部/出口管理专员应与客户联系，协商一个可行的交货量，或者协商延迟交货。

(2) 近二年又一期的财务状况

金额单位：人民币元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 6 月 30 日
流动资产	109,898,651.38	133,385,844.01	129,531,479.38
固定资产	47,202,354.42	57,690,270.28	57,757,798.33
在建工程	12,513,369.87	7,200,293.82	182,410.00
使用权资产		-	1,837,157.64
无形资产	18,269,027.96	17,752,734.12	17,239,723.20
长期待摊费用	63,455.65	79,739.99	112,073.99
资产总计	187,946,859.28	216,108,882.22	206,660,642.54
流动负债	158,868,657.08	187,540,556.26	162,040,140.06
非流动负债			1,404,241.24
负债合计	158,868,657.08	187,540,556.26	163,444,381.30
所有者权益	29,078,202.20	28,568,325.96	43,216,261.24

(3) 近二年又一期的经营成果

金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
一、营业收入	176,114,820.14	200,816,245.08	131,351,170.47
减：营业成本	141,094,836.63	166,270,463.04	112,142,333.49
税金及附加	1,225,287.69	1,335,868.07	726,825.72
销售费用	8,722,500.67	12,441,275.67	7,899,117.17
管理费用	18,191,982.71	18,123,067.58	9,221,865.34
研发费用	1,311,178.89	782,020.44	176,888.00
财务费用	5,014,237.42	4,240,439.65	2,754,801.30
加：投资收益	1,250.00	12,606.92	10,643.04
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,244,158.74	-279,426.40	-26,953.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,823,024.05	2,177,865.40	-706,396.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	3,858.41
二、营业利润	-2,372,339.52	-465,843.45	-2,289,509.22
加：营业外收入	16,485.28	13,165.02	0.14
减：营业外支出	100,892.77	53,607.24	50,278.68
三、利润总额	-2,456,747.01	-506,285.67	-2,339,787.76
减：所得税费用	-	3,590.57	12,276.96
四、净利润	-2,456,747.01	-509,876.24	-2,352,064.72

上述 2019 年度到 2021 年（1-6）月数据已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具众审字（2021）第 07460 号标准无保留意见审计报告。

天津日板安全玻璃有限公司执行《企业会计准则》的规定，企业所得税税率为 25%，增值税税率为 13%。

(三) 委托人、其他资产评估报告使用人与被评估单位关系

本次评估委托人上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司系被评估单位天津日板安全玻璃有限公司的潜在购买方。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告

使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

为满足委托人上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟实施收购行为的需要，提供天津日板安全玻璃有限公司股东全部权益价值的评估专业意见。

******本次经济行为于 2022 年 3 月经上海地产(集团)有限公司《关于同意上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司收购天津日板安全玻璃有限公司、桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司以及接受皮尔金顿集团有限公司增资的批复》（沪地产[2022]57 号）同意。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为天津日板安全玻璃有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为天津日板安全玻璃有限公司的于评估基准日经审计的全部资产与负债。

1、表内资产、负债具体内容如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	129,531,479.38	四、流动负债合计	162,040,140.06
货币资金	32,323,253.50	短期借款	74,000,000.00
应收款项融资	5,306,500.00	应付账款	63,702,393.31
应收账款净额	52,076,319.00	预收账款	2,889,960.55
预付账款净额	9,695,562.11	应付职工薪酬	4,370,549.76
其他应收款净额	410,756.17	应交税费	3,916,284.13
存货净额	29,719,088.60	其他应付款	12,323,612.07
二、非流动资产合计	77,129,163.16	一年内到期的非流动负债	461,645.37
固定资产净额	57,757,798.33	其他流动负债	375,694.87
在建工程净额	182,410.00	五、非流动负债合计	1,404,241.24

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
使用权资产净额	1,837,157.64	租赁负债	1,404,241.24
无形资产净额	17,239,723.20	六、负债总计	163,444,381.30
长期待摊费用	112,073.99		
三、资产总计	206,660,642.54	七、净资产	43,216,261.24

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务报表已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该所已出具众审字（2021）第 07460 号标准无保留意见的审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，公司表外有 3 项商标，情况如下：

序号	申请日期	商标	商标名称	注册号	国际分类	商标状态
1	1997-03-13		TSG	1163083	12-运输工具	商标已注册
2	1997-03-13		TSG	1166599	21-厨房洁具	商标已注册

其中注册号为 1160406 的商标，由于公司未进行续展注册，已经无效。其余两项商标均正常在用。

截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，公司表外有 1 项作品著作权，情况如下：

序号	作品名称	登记号	作品类别	创作完成日期	登记日期
1	TSG	国作登字-2021-F-00085267	美术	1997-1-20	2021-4-15

（三）评估范围内主要资产概况

1、不动产概况：

(1) 总体情况：企业所属的不动产为房屋建筑物类，账面原值 32,873,607.93 元，账面净值 11,003,488.18 元。

(2) 主要特点

① 房屋建筑物具体概况如下：

建筑物名称	权证编号	建筑结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
主厂房(其中事务所 81 万)	房权证津房字第 000000313 号	钢混	1997/10/1	16096
变电站	房权证津房字第 000000313 号	混合	1997/10/1	
换热站	房权证津房字第 000000313 号	混合	1997/10/1	
水处理	房权证津房字第 000000313 号	混合	1997/10/1	
车间办公室	房权证津房字第 000000313 号	钢混	2009/1/1	
出货雨篷	无权证	钢	2009/11/1	1143
模具仓库	无权证	彩钢板	2018/12/31	85
化学品库	无权证	彩钢板	2019/5/24	24
彩钢板仓库	无权证	简易	2009/1/1	172
素板库	无权证	简易	2009/1/1	423
门卫室	无权证	混合	1997/10/1	44

② 构筑物具体状况如下：

名称	结构	长度 (M)	宽度 (M)	面积 (M ²)
停车场	砼			2,700.00
绿化(含花坛)			4,467.00	
道路	砼	平方	6,700.00	
围墙	一砖、铁格栅	米	1,300.00	

企业申报的所拥有的位于天津市大港区北围堤路炼油厂西侧内房屋建筑物同权证登记的房屋状况不完全相符，系由于房地产权证办理时间较早及企业经营需要，权证登记日后被评估单位将部分房屋自行新建造成的。企业承诺评估范围内的房屋建筑物的权属均系被评估单位。

2、设备概况：

委托评估的机器设备为车用钢化玻璃、夹层玻璃生产线，主要有：切割磨边设备、夹层检测线、钢化炉、高压釜、弯曲炉、真空炉、丝网

印刷设备等安全玻璃生产设备及相关配套的设备设施。机器设备账面原值 224,690,389.43 元, 账面净值 46,713,674.50 元, 共计 2,790 台(套/个/组)。

委估电子设备账面原值 357,980.48 元, 账面净值 40,635.65 元。共计 16 台(个/套), 分别购置并启用于 2005-2013 年, 主要有: 电脑、网络设备、监控设备、空调、打印机、电话设备、投影仪等。经清查电子设备均正常使用中。

委估资产不存在质押及其他限制情况。

3、无形资产概况:

①土地使用权——土地状况:

土地使用权账面值为 16,200,791.34 元, 根据委托人提供的土地使用权证, 证号为滨单国用(2003 更 1)第 005 号, 待估宗地均位于天津市大港区北围堤路炼油厂西侧, 权利类型为国有建设用地使用权, 权利性质为出让。委估对象为宗地外已达到“五通”(即: 通上水、通下水、通路、通电、通讯)。宗地用途为工业用地, 宗地面积为 86,363.6 平方米, 宗地地上为天津日板安全玻璃有限公司的房屋建筑物、构筑物及配套设施, 均为工业生产及办公用房和辅助设施。房屋建筑物占地面积为 17,266.84 平方米, 经营场地面积约为 28,435.58 平方米, 闲置非经营性场地约为 57,928.02 平方米, 评估对象四至为: 东至铁路, 南至制万线, 西至天津环通金属制品有限公司, 北至铁路。

②其他无形资产

其他无形资产账面值为 1,038,931.86 元，系 H247EDI 软件、U9 软件等外购软件及商标 2 项、作品著作权 1 项。

截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，公司表外有 3 项商标，情况如下：

序号	申请日期	商标	商标名称	注册号	国际分类	商标状态
1	1997-03-13		TSG	1163083	12-运输工具	商标已注册
2	1997-03-13		TSG	1166599	21-厨房洁具	商标已注册

其中注册号为 1160406 的商标，由于公司未进行续展注册，已经无效。其余两项商标均正常在用。

截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，公司表外有 1 项作品著作权，情况如下：

序号	作品名称	登记号	作品类别	创作完成日期	登记日期
1	TSG	国作登字-2021-F-00085267	美术	1997-1-20	2021-4-15

（四）引用其他机构评估结论的资产概况

无。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论的价值类型为市场价值。

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强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 06 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、上海地产（集团）有限公司《关于同意上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司收购天津日板安全玻璃有限公司、桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司以及接受皮尔金顿集团有限公司增资的批复》（沪地产[2022]57号）；

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年颁布的中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年修订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日颁布）；

- 4、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年颁布的中华人民共和国主席令第六十三号）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
- 9、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年颁布的中华人民共和国主席令第五号）；
- 10、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号）；
- 11、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
- 12、《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）；
- 13、《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）；
- 14、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
- 15、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2020〕100 号）；
- 16、《上海市国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估

〔2018〕353号)；

17、《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估〔2019〕366号)；

18、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)；

19、其他有关法规和规定。

(三) 准则依据

1、资产评估基本准则(财资〔2017〕43号)；

2、资产评估职业道德准则(中评协〔2017〕30号)；

3、资产评估执业准则——资产评估程序(中评协〔2018〕36号)；

4、资产评估执业准则——资产评估报告(中评协〔2018〕35号)；

5、资产评估执业准则——资产评估委托合同(中评协〔2017〕33号)；

6、资产评估执业准则——资产评估档案(中评协〔2018〕37号)；

7、资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告(中评协〔2017〕35号)；

8、资产评估执业准则——企业价值(中评协〔2018〕38号)；

9、资产评估执业准则——无形资产(中评协〔2017〕37号)；

10、资产评估执业准则——不动产(中评协〔2017〕38号)；

11、资产评估执业准则——机器设备(2017-9-8 中评协〔2017〕39号)；

12、资产评估执业准则——资产评估方法(中评协〔2019〕35号)；

13、企业国有资产评估报告指南(中评协〔2017〕42号)；

- 14、 知识产权资产评估指南（中评协〔2017〕44号）；
- 15、 资产评估机构业务质量控制指南（中评协〔2017〕46号）；
- 16、 资产评估价值类型指导意见（中评协〔2017〕47号）；
- 17、 资产评估对象法律权属指导意见（中评协〔2017〕48号）；
- 18、 商标资产评估指导意见（中评协〔2017〕51号）。

（四） 权属依据

- 1、 章程；
- 2、 房地产权证或者不动产权证；
- 3、 商标证书；
- 4、 主要大型设备制造订货合同或购置发票；
- 5、 土地出让合同；
- 6、 有关产权转让合同；
- 7、 其他权属证明文件等。

（五） 取价依据

- 1、 《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 2、 国家外汇管理局公布的评估基准日外币兑人民币的中间价；
- 3、 中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 4、 众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的评估基准日审计报告（众审字（2021）第 07460 号）；
- 5、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、 机械工业部机电产品价格信息中心《机电产品报价手册》；
- 7、 建设部《关于发布（全国统一建筑工程基础定额）〈土建工程〉

和《全国统一建筑工程预算工程量计算规则》的通知》(建标[1995]736号);

8、《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第678号);

9、天津地区典型工程造价指标;

10、天津地区建筑材料价格信息资料;

11、当地公开招拍挂市场信息;

12、评估基准日市场有关价格信息资料;

13、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;

14、委托评估的各类资产和负债评估明细表;

15、经实地盘点核实后填写的委估资产清单;

16、委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料;

17、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料;

18、同花顺资讯金融终端;

19、委托人与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》;

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定,企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

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。

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

本次评估涉及上市公司下属公司购买资产，市场法通过与同行业可比公司或交易案例的对比调整，反映了被评估单位较公允的交易价值，故可以选择市场法进行评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

被评估单位历史常年亏损、企业毛利率较低且客户集中度较高，又为重资产型企业，存在大量实物资产，收益法无法准确体现企业真实的价值，故本次评估不适宜采用收益法评估。

结合本次评估目的和评估对象的特点，通过上述分析，本次评估采用市场法和资产基础法两种方法评估，由于企业为重资产企业，故本次评估采用资产基础法作为评估结论。

（一）市场法模型及参数的选择

1. 市场法的定义和原理

市场法是通过将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的一种方法。在市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

2. 评估思路及评估方法

被评估单位目前主要以加工及销售汽车整车玻璃为主，主要面向的客户为天津一汽丰田汽车有限公司，北京奔驰汽车有限公司，中国第一汽车股份有限公司，长春丰越汽车有限公司等。近年来类似的交易并购案例较少，无法获取充足的可比案例及可比较的数据，

因此无法采用交易案例比较法；而类似行业的上市公司较多，且上市公司的相关的数据易获取且可靠性更高，因此本次选择上市公司比较法。

具体通过选取同行业相关度较高的可比上市公司，对被评估企业及各可比公司在盈利能力、资产质量、偿债能力、成长能力等方面的差异进行分析调整并考虑流动性折扣后确定委估企业于 2021 年 6 月 30 日的股东全部权益价值。

（1）可比公司的选取

委估对象以加工及销售汽车整车玻璃为主，本次评估选取同行业的企业作为可比公司，因与本次评估基准日相同时点上市公司财务数据还未披露，故本次评估选取了各可比公司 2021 年 6 月 30 日财务报表的相关财务数据。

（2）价值比率的确定

在市场法评估中所采用的价值比率一般有市盈率、市净率、市销率、及 EV/EBITDA 等。企业的市净率反映企业的市场价值与其账面值的背离情况，代表着企业净资产的溢价或折价程度，由于被评估单位所处行业特点，毛利率较低且企业价值和销售渠道及销售收入相关性较差，而市净率无论行业景气与否，每股净资产一般不会变动很大，在企业股权转让中具有较大参考价值，因此本次价值比率选用市净率 PB。

（3）修正系数

被评估企业与可比公司在盈利能力、资产质量、偿债能力、成长能力等方面比较量化之后，计算各指标的的调整系数，之后选取各可比

公司调整系数的平均值作为各可比公司的修正系数。

（4）确定流动性折扣

因被估企业为非上市公司，其股权相对于上市公司而言缺乏流动性，故本次评估需对其考虑一定的流动性折扣。

（5）计算企业价值

将各可比公司未调整的 PB 考虑修正系数和流动性折扣后，得到调整后的 PB，将调整后的 PB 取平均后乘以被估企业的股东权益的账面价值之后，确定被估企业股东全部权益价值。

（二）资产基础法

资产基础法具体是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理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。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值，其中外币资金按评估基准日的中国人民银行公布的外币兑人民币的中间价折算为人民币值作为评估值。

2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、存货—原材料、外购半成品、包装物、在库低值易耗品，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理费用确定评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据其可变现收回的净收益确定评估值。

4、存货—产成品

*根据市场销售情况，按其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后利润确定评估值。

*以产成品完全成本为基础，根据该产品市场销售情况加上适当的利润确定评估值。

*在产品、自制半成品按其折算产成品的约当量，随产成品进行评估；对于滞销、积压、降价销售的产品，根据其可收回的净收益确定评估值。

5、各类减值准备、跌价准备评估为零。

6、固定资产—房屋建筑物采用成本法评估。

(1) 成本法

房屋建筑物的重置成本视具体情况以重编预算法、预决算调整法、价格指数调整法或单位造价调整法取得。房屋建筑物的成新率按年限法或分部位打分法评定，必要时以两种方法的加权平均综合确定。

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安综合造价

(A)对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法

确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

(B)对于一般性建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为*年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率
×合理建设工期/2

④可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

(2) 综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限的确定：

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3) 评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

7、固定资产--机器设备、电子设备采用重置成本法评估，对于二手车市场较为活跃的车辆，则采用市场法评估。

(1) 重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，

然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：

评估值 = 重置全价 × 成新率

①重置全价的确定：

a. 国产机器设备

对于国产设备，仍在市场流通的设备直接按现行市场价格确定；对于已经淘汰、不再生产流通、已无市价的设备，采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、加工范围、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定其购置价格。确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装（调试）费、基础费、合理期限内的资金成本，以确定设备的重置价值。计算公式如下：

重置全价=设备购置价/（1+适用增值税税率）+运杂费+安装（调试）费+基础费+资金成本

运杂费：对当地生产的设备，运杂费率取 0.5～1%；对外省生产的设备，根据运距、体积及重量等情况，运杂费率取 2～6%；对超大、超重设备根据实际情况分析确定；对小型机器设备、车辆、电子设备、仪器仪表和家用电器等类设备，一般不计其运杂费。

安装（调试）费：对需要安装的机器设备，考虑适当的安装调试费，安装调试费率根据设备种类、安装调试难易程度等因素确定。（调试费一般是考虑资产组合、生产流水线时的加计项）

基础费：设备的基础是为安装设备而建造的特殊构筑物。设备基础费是指设备基础所发生的人工费、材料费、机械费及全部取费。

本报告采用机械工业企业设备基础费率指标，计算相应的设备基础费。

资金成本：对形成整体生产能力的且设备造价较高、建造周期较长的设备，则在建设期内，按均匀投入假设计算资金成本。

资金成本 = [(设备购置价 + 运杂费 + 安装（调试）费 + 基础费) × 建造周期(年) × 评估基准日贷款利率] ÷ 2

贷款利率按评估基准日中国人民银行规定的标准计取。

b. 进口设备重置全价

重置全价 = 设备到岸价（CIF 价） + 关税 + 增值税 + 外贸手续费 + 银行财务费 + 国内运输费 + 设备基础费 + 安装调试费 + 其它合理费用 - 增值税额

增值税额 = 货款增值税额 + 运杂、基础费、安装调试费等增值税额

= CIF 价 × (1 + 关税税率) × 增值税率 + (外贸手续费 + 银行财务费 + 国内运输费 + 设备基础费 + 安装调试费等) / (1 + 增值税率) × 增值税率

CIF 价的取价依据：

由《国外机电产品价格信息》查得，或向设备进出口公司询价取得，或根据原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定。

关税、增值税的确定：查询《中国海关报关实用手册-进出口关税税则》确定；

银行财务费、外贸手续费等费率及国内运输费率、设备基础费率、设备安装费率，按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定的费率确定。

其它合理费用根据设备具体情况包括联合试运行费、工程建设及其他费用、资金成本等。资金成本主要指对价值量大，建设期较长的设备，按合同的付款方式、不同期的贷款利率，计算其资金成本；

对国内已有相同功能可替代的进口设备，根据替代原则，以国内相同功能设备的重置价为基数，按与进口设备的功能、质量、性能等方面的差异进行性价比的调正后确定重置价。

c. 电子设备以及不需安装的价值较低的机器设备

重置全价=购买价/(1+适用增值税税率)

由于产权持有单位为增值税一般纳税人，缴纳的增值税可以抵扣，故本次评估设备的重置全价的相关构成科目（内容）均为不含增值税价，即不计增值税。

②成新率确定

a. 主要机器设备 对主要机器设备采用综合成新率的方法，其计算公式如下：

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对逾龄设备或经大修过的设备，按尚可使用年限法

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×
100%

现场勘察成新率是评估专业人员对委估设备进行现场勘察，了解其工作环境、外观及完整性、技术状况、利用率与负荷率、维护保养及技术改造情况等后，对其主要价值组成部分设定权重并对各组成部分的状况进行打分综合确定的成新率。

b. 一般设备及电子设备 在进行年限成新率计算的基础上，结合现场勘察情况进行调整后确定。

（2）市场法

根据二手车市场同类设备交易案例，对设备的各类影响因素进行比较调整，确定评估值。

①选择参照物。参照物的选择要求具有可比性，包括功能、市场条件及成交时间等，通常参照物应选择三个以上。因为运用市场法评估资产价值，被评估资产的评估值高低在很大程度上取决于参照物挂牌价格水平，而参照物挂牌价又不仅仅是参照物功能自身的市场体现，它还受买卖双方交易地位、交易动机、交易时限等因素的影响。为了避免某个参照物个别交易中的特殊因素对挂牌价及评估值的影响，运用市场法评估资产时应尽可能选择多个参照物。

②在评估对象与参照物之间选择比较因素。从理论上讲，影响资产价值的基本因素大致相同，如资产性质、市场条件等。但具体到每一种资产时，影响资产价值的因素又各有侧重。如影响房地产

价值的首要是地理位置因素，而技术水平则在机器设备评估中起主导作用。所以，应根据不同种类资产价值形成的特点，选择对资产价值形成影响较大的因素作为对比指标，在参照物与评估对象之间进行比较。

③ 指标对比、量化差异。根据前面所选定的指标，在参照物及评估对象之间进行比较，并将两者的差异进行量化。

④ 在各参照物挂牌价格的基础上，调整已经量化的对比指标差异。市场法是以参照物的挂牌价格作为评定估算评估对象价值的基础。在这个基础上将已经量化的参照物与评估对象对比指标差异进行调增或调减，就可以得到以每个参照物为基础的评估对象的初步评估结果。

⑤ 综合分析确定评估结果。采用算术平均法将初步结果转换成最终结果。

计算公式如下：

评估值 = Σ (二手车市场报价 × 报价时间修正系数 × 交易情况修正系数 × 车辆款型修正系数 × 车辆配置修正系数 × 使用年限修正系数 × 行驶里程修正系数 × 保养状况修正系数) / 案例数量

8、在建工程采用成本法。

按正常情况下评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置成本，全部费用包括直接费用（含前期费用）、需计算的间接费用和其他费用、资金成本等。当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值

时，扣除各项贬值额，确定评估值。否则贬值额为零。

委估在建工程系正常施工建设，工程款项正常支付，开工时间距离评估基准日不超过一年时，将实际支付工程款项中的不合理费用剔除，再按照各类费用的价格变动幅度进行调整，确定在建工程评估值。

9、无形资产—土地使用权

(1) 市场法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此确定待估土地使用权评估值。

计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正
×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正

10、其他无形资产

(1) 其他无形资产——软件的评估：本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

（2）其他无形资产——商标及著作权的评估：

商标权的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过商标市场或产权市场、资本市场上选择相同或相近似的商标权作为参照物，针对各种价值影响因素，将被评估商标与参照物商标进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定商标权的价值。使用市场法评估商标权的必要前提是市场数据相对公开、存在具有可比性的商标参照物、参照物的价值影响因素明确并且能够量化。我国商标市场交易尚处于初级阶段，商标权的公平交易数据采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定其评估价值，对商标等无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者或授权使用者能够通过销售商标产品从而带来收益。收益法适用的基本条件是商标具备持续经营的基础和条件、经营与收益之间存在较稳定的对应关系、未来收益和风险能够预测并可量化。当对未来预期收益的估算相对客观公允、折现率的选取较为合理时，收益法评估结果能够较为完整地体现无形资产价值，易于为市场所接受。

成本法是依据商标权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。企业依法取得并持有商标权，期间需要投入的费用一般包括商标设计费、注册费、使用期间的维护费以及商标使用到期后办理延续的费用等。由于通过使用商标给企业带来的价值，和企业实际所支出的费用通常不构成直接

关联，因而成本法一般适用于不使用或者刚投入使用的商标权评估。

鉴于纳入本次评估范围项商标权注册于 1997 年，且被评估单位相关产品及服务主要以作品登记证书（1 个）等为核心，商标作为该等技术资源的外在表现，主要起标识作用，对被评估单位的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

其中作品著作权系企业 1997-1-20 形成且于 2021-4-15 登记形成，该美术作品用于商标的注册，故评估值在商品设计成本中体现，不另外估值。

11、关于长期待摊费用的评估，评估人员通过查验公司原始凭证等途径，了解其原始价值的形成过程、摊销情况及权益状况。本次评估按评估目的实现后的被评估单位还存在权利或尚存资产的原则进行评估。

12、使用权资产评估人员通过对租赁合同及凭证等相关资料对账面值进行清查核实，本次评估按评估目的实现后的被评估单位还存在权利或尚存资产的原则进行评估。

13、负债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审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类

型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2021 年 7 月 13 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债及历史年度收益状况进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2021 年 7 月 17 日结束现场工作。

现场调查的主要内容为：

1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估企业对本次评估事项的说明；

2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

- 3、评估对象的相关房屋租赁情况；
- 4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；
- 5、评估对象执行的税率税费及纳税情况；
- 6、被评估单位最近几年存贷款规模、存贷款利息率、管理费用、占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；
- 7、被评估单位未来几年的经营规划以及经营策略，包括：营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等；
- 8、被评估单位主要竞争者的简况，行业发展及地位；
- 9、被评估单位主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；
- 10、近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，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、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有

关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以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）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

3、本资产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，签名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。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、总资产账面值为 20,666.06 万元，评估值 22,599.92 万元，增值 1,933.86 万元，增值率为 9.36%。

2、总负债账面值为 16,344.43 万元，评估值 16,344.43 万元，评估值无增减值变动。

3、净资产账面值为 4,321.63 万元，评估值 6,255.49 万元，增值

1,933.86 万元，增值率为 44.75%。

采用资产基础法评估结果，天津日板安全玻璃有限公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为大写人民币陆仟贰佰伍拾伍万肆仟玖佰壹拾肆元零伍分（RMB62,554,914.05 元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年06月30日

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
一、流动资产	1	12,953.15	13,209.75	256.60	1.98
二、非流动资产	2	7,712.92	9,390.19	1,677.27	21.75
其中：固定资产	3	5,775.78	6,166.50	390.72	6.76
在建工程	4	18.24	18.24		
使用权资产	5	183.72	183.72		
无形资产	6	1,723.97	3,010.52	1,286.55	74.63
其中：土地使用权	7	1,620.08	2,927.73	1,307.65	80.72
长期待摊费用	8	11.21	11.21		
资产总计	9	20,666.06	22,599.92	1,933.86	9.36
三、流动负债	10	16,204.01	16,204.01		
四、非流动负债	11	140.42	140.42		
负债总计	12	16,344.43	16,344.43		
净资产（股东全部权益）	13	4,321.63	6,255.49	1,933.86	44.75

（二）经市场法评估，天津日板安全玻璃有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币陆仟贰佰陆拾壹万零玖佰元（RMB 6,261.09 万元）。

（三）评估结论

本次评估采用资产基础法和市场法评估结果存在差异，如下表：

（金额单位：万元）

评估方法	账面净资产	评估值	增减值	增减率 %
市场法	4,321.63	6,261.09	1,939.46	44.88

评估方法	账面净资产	评估值	增减值	增减率 %
资产基础法	4,321.63	6,255.49	1,933.86	44.75
差 异		5.60		

经采用两种方法评估，资产基础法评估结果为 6,255.49 万元，市场法评估结果为 6,261.09 万元，市场法结果略大于资产基础法结果。资产基础法是侧重企业形成的历史和现实，被评估企业为生产型企业，实物资产所占比重较大，评估结果更能反映被评估单位股东全部权益真正的价值。而市场法则需要在选择可比公司的基础上，对比分析被评估单位与可比公司的财务数据，并进行必要的调整，市场法采用的可比公司的业务信息、财务资料等相对有限，由于影响股权价值的隐性因素较多，对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响的因素。相较而言，资产基础法评估能更准确的反映被评估单位于评估基准日的公允价值，故本次评估采用资产基础法结果。

评估结论：采用资产基础法的评估结果天津日板安全玻璃有限公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为大写人民币陆仟贰佰伍拾伍万肆仟玖佰壹拾肆元零伍分（RMB62,554,914.05 元）。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本

报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

（二）本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

（三）对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

（四）本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

（五）本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。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。

（六）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评估对象价值的影响。

（七）在对房地产进行评定估算时，未考虑在评估基准日后可能发生的合并、分拆、动拆迁等情况对评估价值的影响。

（八）以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用人仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

2、公司已经在全国排污许可证管理信息平台进行了申请，目前办理状态为审批通过，提请报告使用人注意。

3、2021 年 5 月 19 日，上海市闵行区人民法院出具了（2021）沪 0112 民初 7362 号《民事判决书》，就原告天津日板安全玻璃有限公司与被告上海思致汽车工程技术有限公司承揽合同纠纷一案作出如下判决：一、被告上海思致汽车工程技术有限公司于本判决生效之日起十日内向原告天津日板安全玻璃有限公司支付开发费、量产专用工装模具费、样件费等费用共计 3,939,226.38 元。

二、被告上海思致汽车工程技术有限公司于本判决生效之日起十日内向原告天津日板安全玻璃有限公司支付以 3,939,226.38 元为基数，自 2019 年 6 月 10 日起至实际清偿之日止的利息损失，2019 年 8 月 19 日之前按同期中国人民银行公布的贷款基准利率计付；2019 年 8 月 20 日之后按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）计付。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

4、天津日板安全玻璃有限公司根据实际生产需求，自行建造了相关房屋建筑物，包括化学品库、模具仓库、出货雨篷、H247 固化室、Daimler 项目附件组装室、彩钢板仓库、素板库、门卫室，上述房屋未能办理产证，提前报告使用人注意。

5、公司使用权资产账面值为 1,837,157.64 元，主要为向吉林名仕物流有限公司和向日通汽车物流（中国）有限公司租赁的仓库，具体租赁情况见下表。

序 号	供应商名称	仓库地址	合同截止日	合同价	备 注
1	吉林名仕物流有限公司	长春公主岭经济开发区经合大街与清源路交汇 2555 号	2025.05.31	1) 1280 平方米：18.50 元/月/平方米； 2) 302 平方米： 2020.6.1-2020.12.31，优惠为 14.00 元/月/平方米，2021.1.1 开始价格恢复到 18.50 元/月/平方米	总面积 1582 平方米，其中：第一期 1280 平方米，第二期 302 平方米
2	日通汽车物流（中国）有限公司	长春公主岭市范家屯清源路 1 号	2024.11.30	25.00 元/月/平方米	第一期 294 平方米，按实际使用面积结算；第二期 534 平方米，另计货物出入库费用

（九）至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产中除上述已披露的事项外，无其他抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用人仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

（十）委托人未提供的其他关键资料情况：无。

（十一）重要的利用专家工作及相关报告情况：无。

（十二）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：无。

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，且委托人及被评估单位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。

十二、资产评估报告使用限制

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2022 年 6 月 29 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

（二）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专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）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。

（五）若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件，本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2022 年 03 月 29 日。

万隆（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

二〇二二年三月二十九日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 2、被评估单位审计报告；
- 3、委托人和被评估单位营业执照；
- 4、委托人和被评估单位产权登记证；
- 5、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 6、委托人及相关当事人承诺函（原件）；
- 7、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 8、评估机构资格证书；
- 9、评估机构营业执照副本；
- 10、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 11、资产评估业务委托合同。