

洛阳玻璃股份有限公司拟进行重大资产重组及发行
股份购买资产并募集配套资金项目所涉及之
中国建材桐城新能源材料有限公司股东全部权益

评估报告

天兴评报字（2016）第 1275 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一七年四月十日

目 录

资产评估师声明	2
评估报告摘要	4
评估报告	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	6
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	34
九、评估假设	38
十、评估结论	39
十一、特别事项说明	40
十二、评估报告的使用限制说明	42
十三、评估报告日	42
评估报告附件	44

资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和被评估单位及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、委托方应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托方违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

七、本评估报告仅供委托方、评估业务约定书中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

八、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为

实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 1275 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受洛阳玻璃股份有限公司、安徽华光光电材料科技集团有限公司、中国建材国际工程集团有限公司和蚌埠玻璃工业设计研究院的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对洛阳玻璃股份有限公司拟进行重大资产重组及发行股份购买资产并募集配套资金项目所涉及之中国建材桐城新能源材料有限公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 10 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下

一、评估目的：根据中国建材集团有限公司董事会文件《中国建材集团有限公司第一届董事会第五次会议决议》【中国建材一董会决字 05 号】、凯盛科技集团公司总经理办公会决议【2017 年 1 月 6 日】、中国洛阳浮法玻璃集团有限责任公司第二届第三十四次董事会决议【二〇一六年十一月】、洛阳玻璃股份有限公司董事会会议纪要【第八届第二十二次】、中国建材股份有限公司文件《关于同意中国建材工程转让中国建材桐城新能源材料有限公司 7.5% 股权的批复》【中建材股份投发（2016）644 号】、安徽华光光电材料科技集团有限公司第二届董事会第二十九次会议和蚌埠玻璃工业设计研究院会议纪要【2016 年第 9 次】，洛阳玻璃股份有限公司拟进行重大资产重组及发行股份购买资产并募集配套资金，需要对中国建材桐城新能源材料有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：中国建材桐城新能源材料有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：中国建材桐城新能源材料有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 10 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

采用收益法评估后的中国建材桐城新能源材料有限公司股东全部权益价值为22,165.11万元，评估增值1,156.11万元，增值率为5.50%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2016年10月31日起，至2017年10月30日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

洛阳玻璃股份有限公司拟进行重大资产重组及发行 股份购买资产并募集配套资金项目所涉及之 中国建材桐城新能源材料有限公司股东全部权益

评估报告

天兴评报字（2016）第 1275 号

洛阳玻璃股份有限公司、安徽华光光电材料科技集团有限公司、中国建材国际工程集团有限公司和蚌埠玻璃工业设计研究院：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，洛阳玻璃股份有限公司拟进行重大资产重组及发行股份购买资产并募集配套资金项目所涉及之中国建材桐城新能源材料有限公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 10 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方一概况

企业名称：洛阳玻璃股份有限公司

注册地址：洛阳市西工区唐宫中路 9 号

法定代表人：张冲

注册资本：52,676.69 万元

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

统一社会信用代码：914103006148088992

成立时间：1994 年 4 月 6 日

经营范围：生产玻璃、深加工制品、机械成套设备、电器与配件,销售自产产品,提供技术咨询、技术服务。

（二）委托方二概况

企业名称：安徽华光光电材料科技集团有限公司

注册地址：安徽省蚌埠市涂山路 767 号

法定代表人：夏宁

注册资本：32,318 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：913403001498772817

成立时间：1981-05-15

经营范围：光电材料研发、生产、销售；玻璃制造及加工、新型建材的制造；玻璃原料、机械加工；信息咨询（不含证券及期货的投资咨询）；自产玻璃的出口；进口企业生产和科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件。

（以上项目不含前置行政许可项目）。（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）。

（三）委托方三概况

企业名称：中国建材国际工程集团有限公司

注册地址：上海市普陀区中山北路 2000 号中期大厦 27 层

法定代表人：彭寿

注册资本：50000.0000 万人民币

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91310000102016281D

成立日期：1991 年 12 月 28 日

经营范围：一般经营项目：国内外工程设计、咨询；投资咨询、策划；国内外建筑材料新技术的开发、转让、咨询、服务；承包境外建材轻工行业工程及境内国际招标工程；承担上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；建筑材料新产品的研制、销售；进出口业务；新能源领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、电力建设工程施工。许可经营项目：承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。【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】

（四）委托方四概况

企业名称：蚌埠玻璃工业设计研究院

注册地址：安徽省蚌埠市涂山路 1047 号

法定代表人：彭寿

注册资本：66,208.856756 万元

公司类型：全民所有制

统一社会信用代码：913403004852224289

成立时间：1996 年 8 月 6 日

经营范围：承包境外建筑建材专业工程勘测、咨询、设计和监理项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；（以上项目凭许可证件在有效经营期限内经营）。餐饮经营（仅限分支机构）、住宿（仅限分支机构）；建材、轻工产品、市政建筑工程、非金属矿山采选的研究开发、规划可行性研究、环评、工程设计、工程监理、工程总承包及有关技术、设备、材料、供货；玻璃切割刀具、玻璃掰边工具、玻璃加工机械设备的研制、销售；生产销售研制的设备产品；建材产品及备品备件的贸易，新能源产品的应用、研究、生产及相关工程的咨询、设计、评估、建设总承包和运营维护；新型房屋构件和组件研发、加工及相关贸易；计算机软件开发、技术情报咨询、物化分析、热工测定、外文翻译及技术服务；上述境外工程所需的设备、材料出口；自营及代理货物或技术进出口业务（国家禁止或限制进出口的货物、技术除外）；自营及代理稀有、稀散金属，有色小金属，高纯金属材料及产品；建筑材料、电子信息显示材料、光伏发电材料相关科学研究。（以上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）。

（五）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：中国建材桐城新能源材料有限公司

注册地址：安徽省安庆市桐城经济开发区北三路

法定代表人：茆令文

注册资本：13,338.898 万元

实收资本：13,338.898 万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

统一社会信用代码：91340881567507232G

成立时间：2010 年 12 月 24 日

经营范围：太阳能光伏、光热材料、组件及配套产品材料的研发、生产、销

售；自营和代理产品及技术进出口业务（国家限制或禁止的除外）。

2. 历史沿革

（1）2010年12月，设立

2010年12月2日，安徽华光玻璃集团有限公司、中国建材国际工程集团有限公司、安徽恒昌集团有限公司签署《安徽恒昌光电玻璃有限公司章程》及《出资协议》，共同出资设立安徽恒昌光电玻璃有限公司（即中国建材桐城新能源材料有限公司前身）。章程约定的注册资本为10,000万元，由安徽华光玻璃集团有限公司以货币出资1,500万元，以实物出资3,500万元，由中国建材国际工程集团有限公司以技术出资1,000万元，由安徽恒昌集团有限公司以货币出资1,200万元，以实物出资2,800万元。

2010年12月24日，桐城市工商局核发《企业法人营业执照》，中国建材桐城新能源材料有限公司成立。

设立时，中国建材国际工程集团有限公司已完成1,000万元技术出资，且该技术已转让至中国建材桐城新能源材料有限公司，但设立时验资报告登记为700万元。2016年10月21日，中国建材桐城新能源材料有限公司作出股东会决议，全体股东确认并同意，中国建材国际工程集团有限公司在公司设立时用以出资的技术参照评估值作价1,000万元，全部计入注册资本，该笔出资已于公司设立时缴纳完毕。桐城市市场监督管理局已核准该变更事宜。

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	安徽华光玻璃集团有限公司	5000	50%
2	安徽恒昌集团有限公司	4000	40%
3	中国建材国际工程集团有限公司	1000	10%
4	合计	10000	100%

（2）2013年11月，股权转让及公司名称、经营范围变更

2013年8月30日，中共桐城市委办公室出具《会议纪要》（桐常纪[2013]5号），原则同意安徽恒昌集团有限公司将其持有公司的40%的股权转让给桐城市建设投资发展有限责任公司。

2013年9月4日，中国建材桐城新能源材料有限公司股东会作出决议，同意安徽恒昌集团有限公司将其持有的中国建材桐城新能源材料有限公司40%股权转让给桐城市建设投资发展有限责任公司。2013年9月4日，安徽恒昌集团有限公

司与桐城市建设投资发展有限责任公司签署《股权转让协议书》。

2013年11月8日，中国建材桐城新能源材料有限公司股东会作出决议，同意公司名称由“安徽恒昌光电玻璃有限公司”变更为“中国建材桐城新能源材料有限公司”；同意经营范围变更为：太阳能光伏、光热材料、组件及配套产品材料的研发、生产、销售；自营和代理产品及技术进出口业务（国家限制或禁止的除外）等议案。

2013年11月26日，桐城市工商局核准上述变更登记。

本次变更完成后，中国建材桐城新能源材料有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	安徽华光光电材料科技集团有限公司	5000	50%
2	桐城市建设投资发展有限责任公司	4000	40%
3	中国建材国际工程集团有限公司	1000	10%
4	合计	10000	100%

（3）2016年10月，股权转让

2016年6月14日，桐城市人民政府核发《桐城市人民政府关于市建设投资发展有限责任公司股权转让的批复》（桐政秘[2016]83号），同意桐城市建设投资发展有限责任公司将其持有的中国建材桐城新能源材料有限公司40%的股权以协议转让方式转让给安徽华光光电材料科技集团有限公司。

2016年9月8日，中建材集团出具《关于安徽华光光电材料科技有限公司收购中国建材桐城新能源材料有限公司40%股权有关问题的批复》（中国建材发投资[2016]11号），同意本次协议收购以及收购价格。

2016年9月28日，桐城市建设投资发展有限责任公司与安徽华光光电材料科技集团有限公司签署《股权转让协议》，约定桐城市建设投资发展有限责任公司将其持有的中国建材桐城新能源材料有限公司40%的股权转让给安徽华光光电材料科技集团有限公司。

2016年9月28日，中国建材桐城新能源材料有限公司股东会作出决议，同意桐城市建设投资发展有限责任公司将其持有的中国建材桐城新能源材料有限公司40%的股权转让给安徽华光光电材料科技集团有限公司。转让完成后，安徽华光光电材料科技集团有限公司持有中国建材桐城新能源材料有限公司90%的股权，中国建材国际工程集团有限公司持有中国建材桐城新能源材料有限公司10%的股

权。

2016年10月18日，桐城市市场监督管理局核准上述变更事宜。

本次股权变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	安徽华光光电材料科技集团有限公司	9000	90%
2	中国建材国际工程集团有限公司	1000	10%
3	合计	10000	100%

（4）2016年10月，增资

2016年9月28日，中国建材集团有限公司出具《关于蚌埠玻璃工业设计研究院增资中国建材桐城新能源材料有限公司的批复》（中国建材发投资[2016]61号），同意蚌埠玻璃工业设计研究院对中国建材桐城新能源材料有限公司增资4,000万元，增资价格以基准日为2016年4月30日，并经中国建材集团备案的中国建材桐城新能源材料有限公司净资产评估值11,983.50万元为基础，按每1元新增注册资本作价1.198元确定。增资完成后，中国建材桐城新能源材料有限公司注册资本由10,000万元增至13,338.898万元，安徽华光光电材料科技集团有限公司、蚌埠玻璃工业设计研究院、中国建材国际工程集团有限公司分别持有中国建材桐城新能源材料有限公司67.47%、25.03%、7.5%的股权。

2016年10月21日，中国建材桐城新能源材料有限公司股东会作出决议，同意蚌埠玻璃工业设计研究院本次增资，其中3,338.898万元计入注册资本，661.102万元计入资本公积，公司注册资本由10,000万元变更为13,338.898万元。2016年10月21日，安徽华光光电材料科技集团有限公司、中国建材国际工程集团有限公司及蚌埠玻璃工业设计研究院签署《增资扩股协议》。

根据大信会计师出具的《验资报告》，经审验，截至2016年10月28日止，桐城新能源已收到蚌埠院实际缴纳资本4,000万元，认缴的新增注册资本3,338.898万元，溢价部分661.102万元计入资本公积。

2016年10月28日，桐城市市场监督管理局核准上述变更事宜。

本次变更完成后，桐城新能源的注册资本为1,3338.898万元，股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例
1	安徽华光光电材料科技集团有限公司	9000	67.47%
2	中国建材国际工程集团有限公司	1000	7.5%
3	蚌埠玻璃工业设计研究院	3338.898	25.03%
4	合计	13338.898	100%

(5) 2016年10月, 出资方式变更

中国建材桐城新能源材料有限公司设立时, 安徽华光光电材料科技集团有限公司、安徽恒昌集团有限公司实物出资资产 6,300 万元未按有关规定出资到位, 中国建材桐城新能源材料有限公司也未对其进行账务处理。针对该情况, 2016 年 10月 21 日, 中国建材桐城新能源材料有限公司作出股东会决议, 安徽华光光电材料科技集团有限公司原以实物认缴的 6,300 万元出资额 (包括承继的安徽恒昌集团有限公司以实物认缴的 2,800 万元出资额) 未予缴纳, 同意该笔 6,300 万元出资额的出资方式由实物变更为货币, 由安徽华光光电材料科技集团有限公司以货币出资 6,300 万元缴纳。

2016 年 10 月 28 日, 桐城市市场监督管理局核准上述变更事宜。

根据大信出具的《验资报告专项复核报告》, 上述 6,300 万元现金出资已汇至中国建材桐城新能源材料有限公司帐户。

截至评估基准日 2016 年 10 月 31 日, 中国建材桐城新能源材料有限公司股权结构如下表所示:

金额单位: 万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	安徽华光光电材料科技集团有限公司	9000	9000	67.47%
2	中国建材国际工程集团有限公司	1000	1000	7.5%
3	蚌埠玻璃工业设计研究院	3338.898	3338.898	25.03%
合计		13338.898	13338.898	100%

3. 公司主要资产概况

中国建材桐城新能源材料有限公司主要资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、存货、固定资产、无形资产, 主要资产概况如下:

货币资金账面价值 22,169,740.86 元, 由现金和银行存款组成;

应收票据账面价值 11,813,838.53 元, 均为应收的销售货款;

应收账款账面净额 80,775,002.05 元, 均为应收的销售货款;

预付账款账面价值 21,398,867.06 元, 未预付的采购备品备件和软件的预付款;

存货账面价值 18,512,495.50 元，由原材料、在库周转材料、产成品和在产品组成；

房屋建筑物

(1) 房屋建筑物主要包括：生产车间（办公楼）、生产车间（压延联合车间）、生产车间（余热锅炉房）、原料车间、硅砂吊车库、循环水系统、油罐区、深加工车间、职工餐厅、1#单职工宿舍、2#双职工宿舍、成品库，均为自建自用房屋。分布在厂区内。

房屋建筑物分别为钢结构、框架结构。生产车间（余热锅炉房）、原料车间、深加工车间为钢结构，生产车间（办公楼）、硅砂吊车库、循环水系统、油罐区、职工餐厅、1#单职工宿舍、2#双职工宿舍为框架结构。生产车间（压延联合车间）为钢、框架结构。

(2) 构筑物：分布在厂区内，主要是围墙、道路、大门、路灯等。

设备类资产

(1) 机器设备主要设备为压延机组、退火窑、退火窑辊道、缺陷检测仪、磨边/清洗线设备、钢化炉、自动化连线设备、玻璃熔窑等光伏玻璃生产用设备，主要分布于各生产车间。

(2) 车辆主要为轿车帕萨特 SVW7183SJD、斯柯达昊锐 SVW7189BJD、别克牌 /BUICKSGM6531UAAA、轿车帕萨特 SVW71810TJ、面包车五菱牌 LZW6410BCF 等办公用车辆。

(3) 电子设备

电子设备主要为空调、打印机、计算机、传真打印一体机、办公家具等办公设备。

企业设备由设备部进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态正常。

无形资产账面价值 52,801,195.45 元，由无形土地使用权和无形其他组成。

4. 公司主营业务概况

(1) 主要产品介绍

中国建材桐城新能源材料有限公司属于光伏行业，是生产光伏玻璃的生产制造型企业，产品为光伏组件构成材料。主要产品为超白压延原片玻璃、超白压延

钢化玻璃、超白压延镀膜玻璃。

(2) 业务情况介绍

中国建材桐城新能源材料有限公司原片生产线一窑 2 线，日熔化量 320 吨（1000 万 m²/a 光伏盖板材料）超白压延玻璃生产线是在原 250t/d 生产线（700 万 m²/a 光伏盖板材料）基础上进行创新性技术改造而成。同时拥有 3 条镀膜深加工、2 条钢化玻璃生产线设备，主要由磨边系统、清洗机系统、镀膜系统和钢化炉系统组成。中国建材桐城新能源材料有限公司 2015 年 10 月进入商业化运营阶段。

5. 财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

项目	2013.12.31	2014.12.31	2015.12.31	2016.10.31
流动资产	3,418.29	8,259.01	11,698.11	15,614.91
非流动资产	24,203.39	27,222.63	32,667.56	31,653.80
其中：固定资产	62.43	153.60	27,178.61	26,187.81
在建工程	18,219.84	21,355.95	-	107.41
无形资产	5,919.51	5,692.59	5,470.76	5,280.12
其他	1.61	20.49	18.19	78.46
资产总计	27,621.68	35,481.64	44,365.67	47,268.71
流动负债	19,359.41	27,943.20	36,746.31	26,259.71
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	19,359.41	27,943.20	36,746.31	26,259.71
所有者权益	8,262.27	7,538.43	7,619.36	21,009.00

经营成果表

金额单位：万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-10 月
一、营业收入	1,491.04	556.86	6,927.57	20,589.36
减：营业成本	1,331.96	578.42	5,278.22	14,108.45
税金及附加	-	-	-	-
销售费用	14.94	67.75	431.49	947.75
管理费用	718.30	950.04	1,031.22	1,162.64

项目	2013年	2014年	2015年	2016年1-10月
财务费用	-0.25	5.68	298.51	491.27
资产减值损失	1.67	78.93	-13.65	225.60
加：投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	-575.56	-1,123.96	-98.21	3,653.65
加：营业外收入	294.40	380.39	182.56	6.04
减：营业外支出	-	-	-	0.80
三、利润总额	-281.16	-743.57	84.34	3,658.89
减：所得税费用	-0.42	-19.73	3.41	569.25
四、净利润	-280.75	-723.84	80.93	3,089.64

上表中列示的财务数据，其中2013年、2014年、2015年、2016年1-10月数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具[2016]第2-01097号无保留意见审计报告。

（五）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告无其他报告使用者。

（六）委托方和被评估单位的关系

委托方安徽华光光电材料科技集团有限公司、蚌埠玻璃工业设计研究院和中国建材国际工程集团有限公司是被评估单位的股东。委托方洛阳玻璃股份有限公司是被评估单位的股权购买方。

二、评估目的

根据中国建材集团有限公司董事会文件《中国建材集团有限公司第一届董事会第五次会议决议》【中国建材一董会决字05号】、凯盛科技集团公司总经理办公会决议【2017年1月6日】、中国洛阳浮法玻璃集团有限责任公司第二届第三十四次董事会决议【二〇一六年十一月】、洛阳玻璃股份有限公司董事会会议纪要【第八届第二十二次】、中国建材股份有限公司文件《关于同意中国建材工程转让中国建材桐城新能源材料有限公司7.5%股权的批复》【中建材股份投发（2016）644号】、安徽华光光电材料科技集团有限公司第二届董事会第二十九次会议和蚌埠玻璃工业设计研究院会议纪要【2016年第9次】，洛阳玻璃股份有限公司拟进行重大资产重组及发行股份购买资产并募集配套资金项目所涉及之中国

建材桐城新能源材料有限公司，需要对中国建材桐城新能源材料有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为中国建材桐城新能源材料有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为中国建材桐城新能源材料有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 47,268.71 万元，负债账面价值 26,259.71 万元，净资产账面价值 21,009.00 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	15,614.91
非流动资产	31,653.80
其中：固定资产	26,187.81
在建工程	107.41
无形资产	5,280.12
土地使用权	4,628.57
其他	78.46
资产总计	47,268.71
流动负债	26,259.71
非流动负债	-
负债总计	26,259.71
净资产	21,009.00

（一）委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且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[2016]第 2-01097 号无保留意见的审计报告。

（二）企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产包括土地使用权、专利权和专有技术，账面价值为 52,801,195.45 元。具体无形资产类型及特点如下：

1、土地使用权

纳入评估范围的土地使用权账面价值 46,285,709.50 元，涉及的土地共计 12 宗，总面积 332564.36 平方米，纳入评估范围内的土地均已办理国有土地使用权证。具体情况如下：

序号	土地权证编号	取得日期	用地性质	使用权类型	开发程度	面积(m ²)	账面价值(元)
1	皖(2016)桐城市不动产权第0000870号	2011/2/28	工业	出让	五通一平	149617.7	20,695,120.40
2	皖(2016)桐城市不动产权第0000868号	2011/2/28	工业	出让	五通一平		
3	皖(2016)桐城市不动产权第0000873号	2011/2/28	工业	出让	五通一平		
4	皖(2016)桐城市不动产权第0000867号	2011/2/28	工业	出让	五通一平		
5	皖(2016)桐城市不动产权第0000875号	2011/2/28	工业	出让	五通一平		
6	皖(2016)桐城市不动产权第0000871号	2011/2/28	工业	出让	五通一平		
7	皖(2016)桐城市不动产权第0000869号	2011/2/28	工业	出让	五通一平		
8	皖(2016)桐城市不动产权第0000872号	2011/2/28	工业	出让	五通一平		
9	皖(2016)桐城市不动产权第0000929号	2011/2/28	工业	出让	五通一平		
10	皖(2016)桐城市不动产权第0000874号	2011/9/22	工业	出让	五通一平	182946.66	25,590,589.10
11	皖(2016)桐城市不动产权第0000876号	2011/9/22	工业	出让	五通一平		
12	皖(2016)桐城市不动产权第0000877号	2011/9/22	工业	出让	五通一平		
	合计					332564.36	46,285,709.50

2、其他无形资产

本次被评估企业申报的无形资产为账面记录外购非专利技术、金蝶软件和账面未显示的专利（13项），主要是中国建材桐城新能源材料有限公司外购的无形资产和拥有的自该公司成立以来自主研发的光伏玻璃类相关系列技术。账面记录的无形资产具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	非专利技术（太阳能电池用压花玻璃成套工程技术）	2011/10/26	10,000,000.00	4,916,666.67
2	光伏玻璃 AR 膜用镀膜液非专利技术	2013/8/20	2,316,037.70	1,563,325.45
3	金蝶-成本系统软件使用权	2015/10/10	55,555.56	35,493.83
	合计		12,371,593.26	6,515,485.95

账面未记录的无形资产明细如下：

序	申请情况	权力保护
---	------	------

号	申请号	申请日期	发明名称	申请人	专利类型	状态
1	2015 1 0659932.1	2015/10/14	一种平板玻璃熔窑的变径卡脖	中 国 建 材 桐 城 新 源 材 料 有 限 公 司	发明专利	实质审查
2	2015 2 0791354.2	2015/10/14	一种平板玻璃熔窑的变径卡脖		实用新型	有权
3	2016 1 0098645.2	2016/2/23	一种抗 PID 光伏玻璃		发明专利	实质审查
4	2015 1 0602030.4	2015/9/21	无碳低硝平板玻璃		发明专利	实质审查
5	2015 2 0734957.9	2015/9/22	镀膜前玻璃清洗干燥装置		实用新型	有权
6	2015 2 0735080.5	2015/9/22	玻璃双边中心定位装置		实用新型	有权
7	2015 2 0735180.8	2015/9/22	玻璃包装打包机台子		实用新型	有权
8	2015 2 0735181.2	2015/9/22	剪叉式深层水包升降车		实用新型	有权
9	2015 2 0735056.1	2015/9/22	玻璃装箱周转架		实用新型	有权
10	2015 2 0734983.1	2015/9/22	侧洗装置		实用新型	有权
11	2015 2 0735061.2	2015/9/22	玻璃翻转夹持装置		实用新型	有权
12	2014103802625	2014/8/4	一种退火窑 D 区风导向装置		发明专利	有权
13	2013100700606	2013/3/6	一种压延玻璃生产线中压延机及过渡辊台的密封装置		发明专利	有权

(四) 企业申报的表外资产的情况

除上述账外无形资产外，无其他表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值为大信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2016 年 10 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

(一) 经济行为依据

1. 中国建材集团有限公司董事会文件《中国建材集团有限公司第一届董事会第五次会议决议》【中国建材一董会决字 05 号】

2. 凯盛科技集团公司总经理办公会决议【2017年1月6日】
3. 中国洛阳浮法玻璃集团有限责任公司第二届第三十四次董事会决议【二〇一六年十一月】
4. 洛阳玻璃股份有限公司董事会会议纪要【第八届第二十二次】
5. 中国建材股份有限公司文件《关于同意中国建材工程转让中国建材桐城新能源材料有限公司7.5%股权的批复》【中建材股份投发（2016）644号】
6. 安徽华光光电材料科技集团有限公司第二届董事会第二十九次会议
7. 蚌埠玻璃工业设计研究院会议纪要【2016年第9次】。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令12届第46号）；
3. 《中华人民共和国公司法》；
4. 《中华人民共和国证券法》；
5. 《中华人民共和国物权法》；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
13. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年国资委、财政部第3号令）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
15. 《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）；
16. 《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）；

17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
18. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第109号令）；
19. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
21. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
24. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2011]230号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2011]230号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2011]230号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2011]230号）；
10. 《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
11. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
12. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2011]230号）；
14. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
15. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
16. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2012]246号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；

2. 不动产权证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
5. 机动车行驶证及登记证；
6. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
7. 专利证书；
8. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文）；
3. 《财政部关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》（财建〔2002〕394号）；
4. 《国家发展改革委、建设部关于<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格〔2007〕670号）；
5. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格〔2002〕1980号）；
6. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格〔1999〕1283）；
7. 《国家计委、国家环境保护总局<关于规范环境影响咨询收费有关问题>的通知》（计价格〔2002〕125号）；
8. 蚌埠玻璃工业设计研究院出具的工程预算价报告；
9. 《2009“安徽省建筑、装饰装修工程及安装工程（常用册）”计价定额综合单价》；
10. 安徽省住房城乡建设厅《关于建筑业营业税改增值税调整我省现行计依据的通知》（建标〔2016〕67号）；
11. 造价〔2016〕11号《关于营业税改征增值税调整现行计价依据的实施意见》；
12. 评估基准日《安庆市建设工程造价信息》；

13. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

14. 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资厅发〔2015〕12号）；

15. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

16. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；

17. 《机电产品报价手册》；

18. 企业提供的相关工程预决算资料；

19. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；

20. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；

21. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；

22. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；

23. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；

24. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；

25. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

26. 与此次资产评估有关的其他资料。

27. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

28. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基

础上。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。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。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位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、其他流动资产；负债包括短期借款、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。

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(3) 应收账款和其他应收款：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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(5) 存货

外购存货：主要包括原材料、在库周转材料等，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

产成品：产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加

上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据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净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

在产品：经核查，在产品成本结转及时完整，金额准确，且生产周期较短，企业按实际成本记账，其成本组成内容为生产领用的原材料、制造费用、辅助材料和人工费用等。评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值，故以核实后的账面值确认评估值。

(6) 其他流动资产：评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值做为评估值。

(7) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 房屋建（构）筑物的评估

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质，本次对房屋建筑物类资产采用成本法进行评估。

评估值=重置全价（不含税）×成新率

(1) 重置全价（不含税）

重置全价（不含税）=建安工程费+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A. 建安工程费

对价值较高的建（构）筑物，评估人员根据委估房屋建筑物具体情况选出典型工程，收集典型工程的竣工决算、竣工验收、施工图纸等资料，核实工程量，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程

费用，并计算出建筑安装工程总造价。对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安工程费；对无法查找到竣工决算等资料的房屋建筑物评估操作中采用重编预算法或类比法调整确定直接费用。评估中依据蚌埠玻璃工业设计研究院出具的工程预算价报告、《2009“安徽省建筑、装饰装修工程及安装工程（常用册）”计价定额综合单价》、安徽省住房城乡建设厅《关于建筑业营业税改增值税调整我省现行计依据的通知》（建标〔2016〕67号）、造价〔2016〕11号《关于营业税改征增值税调整现行计价依据的实施意见》、评估基准日《安庆市建设工程造价信息》等定额及有关取费标准和调价文件、各材料市场价，计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价。

B. 前期工程费及建设相关费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、可行性研究费、工程勘察设计费、工程建设监理费等，根据行业标准和国家有关部门收费规定，确定前期费用和其他费用。具体见下表：

序号	费用名称	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	工程费用	财政部 财建[2002]394号
二	勘察费	工程费用	参照计价格[2002]10号
三	工程监理费	工程费用	参照发改价格[2007]670号
四	工程招投标代理服务	工程费用	参照计价格[2002]1980号
五	项目建议书费及可行性研究费	工程费用	参照计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	工程费用	参照计价格[2002]125号

C. 资金成本

资金成本：资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

2015年10月24日执行利率表

项目	年利率（%）
一、短期贷款	
一年以内（含一年）	4.35
二、中长期贷款	
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.9

D. 可抵扣增值税

本次评估采用增值税计价方法计算待估房屋的建筑工程造价，则建安工程造价可以抵扣的增值税率按11%计算；前期费用中建设单位管理费属于不能抵扣增

值税项，除建设单位管理费外其他前期费用可抵扣的增值税率按 6% 计算。

可抵扣增值税=建安工程总造价/1.11×11%+除建设单位管理费外的前期费用
/1.06×6%

(2) 成新率的确定

建（构）筑物成新率的确定方法，根据不同类型、不同价值量的建（构）筑物，将分别采用不同的方法。对于重要的、价值量大的建（构）筑物采用综合成新率方法确定，采用勘查成新率和理论成新率两种方法计算，经加权平均得出综合成新率。对于一般建（构）筑物采用年限法，并根据具体勘察情况进行修正后确定其成新率。

计算公式为：

成新率=勘查成新率×0.6+理论成新率×0.4

勘查成新率

将影响房屋成新率的因素分为三大部分（结构、装饰和设备部分），通过各项因素对建（构）筑物造价的影响程度，确定不同结构类型建（构）筑物各因素的标准分值，根据勘察情况给出不同的分值，并据此确定勘查成新率。

理论成新率的确定

理论成新率=（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

3. 设备类资产的评估

本次机器设备的评估主要采用成本法。机器设备评估的成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。本次评估采用的计算公式为：评估值=重置全价×成新率

其中：设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。

根据中华人民共和国国务院令第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，自 2009 年 1 月 1 日起有关行业的企业将采用消费型增值税体制代替生产型

增值税体制，在消费型增值税体制下，企业购置的固定资产所含的增值税将可以在企业产品销售所缴纳的增量增值税中进行抵扣，当年不能抵扣的可以结转下年。故本次评估以不含税价格计算其重置全价。

(1) 重置全价的确定

A. 对于自制设备、非标设备

设备的重置全价为根据原建设工程资料、财务结算资料等，按基准日时的原材料费、设备费、工器具及备品费，套用现行的人工费价格，生产专业费用，再加上相应的资金成本、税金、利润综合确定重置全价。

B. 对于外购设备

对价值量较大设备的重置全价，主要由不含税设备购置价（非标设备现行价格）、运杂费、安装调试费、资金成本等构成；对价值量较小、不需要安装以及运输费用较低的一般设备重置全价，参照现行市场购置价格或非标设备现行价格确定。

a. 设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2016年机电产品报价目录》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

b. 运杂费的确定

设备运杂费包括从发货地到设备的安装地点所发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，包括到铁路、码头等的短途运输费用。对于有实际运费依据的，按照实际确认。其他以不含税设备购置价为基础，参考《资产评估常用数据与参数手册》计取。如供货条件约定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

c. 设备安装调试费的确定

设备安装调试费包括设备基础的后处理，和安装调试等所发生的费用。根据被评估单位的设备特点和行业惯例，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定；对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

d. 工程建设其他费用

本次设备工程建设其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、环境评价费、

项目建议书费及可行性研究费、勘察费设计费、招投标代理费、联合试运转费等。

具体取费如下：

序号	费用名称	取费基数	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	财政部 财建[2002]394号
2	工程监理费	建安工程造价	发改价格(2007)670号
3	环境评价费	建安工程造价	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究费	建安工程造价	计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	建安工程造价	计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	建安工程造价	计价格(2002)1980号
7	联合试运转费	设备购建安装费	建材工业工程建设其它费用定额
	合计		

e.资金成本

资金成本=设备重置费用×合理工期（年）×贷款年利率×1/2

根据本项目规模，确定合理工期按2年计算。

C. 车辆

根据车辆市场信息及网上等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关部门的规定计取车辆购置税、牌照手续费等资本化费用，确定其重置成本：

重置成本=现行不含税购价+车辆购置税+牌照手续费
=现行含税购价/（1+17%）×（1+10%）+牌照手续费

式中：10%为车辆购置税税率，17%为增值税税率。

①购置价的确定：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

②车辆购置税的确定：根据《国家税务总局 财政部 中国人民银行关于车辆购置税征缴管理有关问题的通知》（国税发[2009]127号文）的有关规定。

车辆购置税=计税价格×10%

其中计税价格为不含增值税价格。

③牌照手续费的确定：根据车辆所在地相关规定，按该类费用的内容及金额确定。

部分车辆采用市场法进行评估。对生产年代久远或车型已经绝版停产，且已无类似车型可替代的车辆，则参照近期二手车市场行情及价格确定评估值。

（2）成新率的评定

采用技术鉴定评分法与年限法理论成新率相结合的综合成新率进行评定。

A. 主要生产设备和大型设备

按年限法确定成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

现场调查鉴定法成新率：通过评估人员对设备各组成部分的现调查，判断设备各部位分值计算确定。

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 技术鉴定法成新率 × 60%

B. 价值量较小的辅助设备和电子设备，主要采用年限法确定理论成新率，并在理论成新率的基础上，再以设备的使用率、负荷、维护保养情况、原始制造质量等进行调整。

理论成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%。

C. 车辆

根据 2013 年 5 月 1 日起施行的《机动车强制报废标准规定》，部分机动车执行强制报废使用年限、引导报废行驶里程；部分机动车取消强制报废使用年限的规定，无使用年限限制。

由于受车辆排放环保政策的影响，同时随着车辆寿命后期维护成本和保养成本的逐步增加，车辆存在经济寿命年限。本次对车辆评估采用经济寿命年限计算年限成新率，同时采用规定行驶里程计算里程成新率，取二者孰低作为成新率。

年限成新率 = (1 - 已使用年限 ÷ 经济寿命年限) × 100%

里程成新率 = (1 - 已行驶里程 ÷ 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (年限成新率, 里程成新率)

最后结合现场调查车辆的外观、整车结构，发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况，进行修正。

4. 在建工程的评估

纳入评估范围的在建工程-设备安装工程，为在建的检测中心的设备，截至评估基准日为企业预付的部分设备款，经核实，其开工时间距基准日半年以内，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值。

5. 土地使用权的评估

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分

析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

估价对象设定用途为工业，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、成本逼近法评估，不适于采用剩余法、收益还原法评估。

由于委估宗地基准地价颁布时间较早，故不适合基准地价系数修正法评估。

委估宗地所在区域近期的有市场交易案例，故可以采用市场比较法评估。

委估宗地所在区域的征地补偿标准及相关税费标准等参数均有据可查，故可以采用成本逼近法评估。

综上所述，本次评估采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

6. 无形资产——专利及专有技术的评估

(1) 外购无形资产

对于外购无形资产，评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商进行了询价。软件无形资产的合同、发票、产权文件齐全，不存在权属纠纷的情况。

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。

(2) 非专利技术、专利等

专利技术的评估方法主要有市场法、成本法和收益法三种。

市场法对于技术市场和资本市场比较发达的国家和地区，是一种常用的有效方法。这种评估方法主要是通过市场上选择相同或相近似的专利及专有技术作为参照物，针对各种价值影响因素，如专利及专有技术的功能进行类比，将被评估专利及专有技术与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定专利及专有技术的价值。

使用市场法评估专利及专有技术的前提是市场数据比较公开化，需要存在着具有可比性的参照物，并且参照物的价值影响因素明确，应能够量化。市场法使用较多的是功能性类比法。由于我国专利及专有技术市场目前尚处发展阶段，专利及专有技术保护环境还很不规范，以及专利及专有技术产品的盗版现象等使得专利及专有技术产品的公平交易数据采集较为困难，因此市场法在目前我国专利及专有技术评估应用中的操作性还具有较大的难度。

成本法是评估专利及专有技术价值应用最为成熟的一种方法。对于诸如某些企业或行业系统内的自用专利及专有技术，由于不存在明确的社会性市场或市场的容量、需求量较少，通常难以通过销售专利及专有技术产品确定专利及专有技术产品的价值（这种专用或自用专利及专有技术产品的收益大多隐含在企业或行业系统内的整体效益之中）的情况，采用成本法评估就较为客观和可行。另外，对于尚未推入市场的专利及专有技术产品，采用成本法进行评估也具有较强的说服力。成本法评估的不足是对于专利及专有技术产品的创造性价值考虑较少，因此，对专利及专有技术产品维护成本的预测准确性与否，将对专利及专有技术的价值构成一定的影响。

对技术类无形资产的评估最常用的方法为收益现值法。因为技术的开发本身就是对未来的投资，其价值最终是用未来的回报来体现的。收益现值法的关键是要界定委估技术所产生的未来收益，这通常是采用分成收益法来进行的。分成收益法应用中，借鉴国际贸易中的分成基数与分成率的匹配关系，有两种具体的计算方法，即净收益分成法和销售收入分成法。本次评估经综合分析决定对中国建材桐城新能源材料有限公司的技术采用销售收入分成法来进行对评估对象的评估值的计算。这是因为：

技术合同通常是以技术所生产产品的销售收入为技术提成费计算依据的。因为销售收入以销售合同为基础，以销售发票为证据，是比较容易查证的。而会计利润是在收入的基础上扣减各项成本费用和税金后得到的，各项成本费用的合理性是由技术实施方控制的，计算也比较复杂，容易引起技术权利方与被许可实施方之间的争议，增加了核查成本。

就技术无形资产进行资产评估的角度来看，也不宜以会计净利润为基础进行技术分成计算。会计净利润是在收入的基础上扣减了各项成本费用和税金后得到的，是遵循会计准则的要求，在持续经营的前提下，应用了谨慎性原则后进行的会计处理。其中自创的技术无形资产，其研发费用在满足准则要求的条件下是可作为费用进损益的，因此才会出现需要进行资产评估而账面价值为零的委托评估的技术无形资产。

而评估人员认为技术成果的取得是以这些技术开发成本费用的投入为前提条件的，这些研发投入在对技术成果进行资产评估时，已可能满足了资产的定义。

技术开发是创造性的活动，能否获得成功结果存在较大的不确定性，这就产生了技术成果与技术资金投入间往往存在弱对应性的现象。

更为重要的是作为高技术产业的核心技术已经成为产业生存和进步的必要条件，这种技术的价值的一部分已经应由所生产的产品成本来承担，这已是在实际的技术经营中被普遍接受的，对于具体企业来说，技术价值在一定程度上取决于相关技术应用给企业带来的经营利润，但就技术本身价值大小而言，与企业利润之间也不是等比例的关系。因此，通常在实践中更普遍采用的是另一种办法即用销售收入分成法。一方面是销售价格或销售收入相对来讲是比较公开的资料，比较易于把握；另一方面更为重要的是销售价格涵盖了成本和利润，价值范畴是全面的。因此，这种方法在技术资产评估中较为通行，其合理性和可行性已被普遍接受。

本次评估中的分成收益法，即首先预测委估技术生产的技术产品在未来技术的经济年限内各年的销售收入；然后再乘以适当的委估技术在销售收入中的技术分成率；再用适当的资金机会成本（即折现率）对每年的分成收入进行折现，得出的现值之和即为委托评估技术的评估现值，其基本计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i \times K}{(1+r)^i}$$

其中：P——无形资产评估值

K——无形资产销售收入分成率

R_i——技术产品第 i 期的销售收入

n——收益期限

r——折现率。

7. 递延所得税资产的评估

企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。对于计提应收账款坏账准备形成的，评估以重新核实计算后的金额确认评估值。

8. 其他非流动资产的评估

评估人员查阅了相关的合同及记账凭证，确认其他非流动资产是真实的，账

面金额真实准确，按照其账面值确认评估值。

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型：本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

2. 计算公式

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C_1+C_2+E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t：明确预测期期数 1,2,3, ..., n；

r: 折现率;

R_{n+1} : 永续期企业自由现金流;

g: 永续期的增长率, 本次评估 $g=0$;

n: 明确预测期第末年。

3. 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

4. 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 \times (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动

5. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径, 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现金流, 则折现率选取加权平均资本成本 (WACC) 确定。

6. 付息债务价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款, 按其市场价值确定。

7. 溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产, 一般指超额货币资金和交易性金融资产等; 非经营性资产是指与企业收益无直接关系的, 不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则, 依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求, 按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项, 北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核, 按被评估单位提交的资产清单, 对相关资产进

行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2016 年 10 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2016 年 10 月 20 日—10 月 31 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，

工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

（4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对中国建材桐城新能源材料有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为2016年11月1日—11月15日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为2016年11月16日—2017年4月10日。

九、评估假设

（一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司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重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 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。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流为期中产生；

10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

11. 假设桐城市人民政府文件《桐城市人民政府关于印发桐城市扶持产业发展“1+3+8”政策体系（试行）的通知》【桐政发（2016）42号】文件持续有效，其土地使用税返还政策持续有效，被评估单位能永续享有土地使用税返还。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，经资产基础法评估，中国建材桐城新能源材料有限公司总资产账面价值为 47,268.71 万元，评估价值为 47,195.90 万元，减值额为 72.81 万元，减值率为 0.15%；负债账面价值为 26,259.71 万元，评估价值为 26,259.71 万元，无增减值；净资产账面价值为 21,009.00 万元，评估价值为 20,936.19 万元，减值额为 72.81 万元，减值率为 0.35 %。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	15,614.91	15,745.82	130.91	0.84
非流动资产	31,653.80	31,450.08	-203.72	-0.64
其中：固定资产	26,187.81	25,059.72	-1,128.09	-4.31
在建工程	107.41	107.41	-	-
无形资产	5,280.12	6,204.49	924.37	17.51
其他	78.46	78.46	-	-
资产总计	47,268.71	47,195.90	-72.81	-0.15
流动负债	26,259.71	26,259.71	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	26,259.71	26,259.71	-	-
净资产	21,009.00	20,936.19	-72.81	-0.35

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估后的中国建材桐城新能源材料有限公司股东全部权益价值为22,165.11万元，评估增值1,156.11万元，增值率为5.50%。

（三）评估结果的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、专利、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

（四）评估结果的最终确定

经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日2016年10月31日，中国建材桐城新能源材料有限公司股东全部权益价值的市场价值为22,165.11万元人民币，金额大写：人民币贰亿贰仟壹佰陆拾伍万壹仟壹佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场

的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）在评估基准日后，至2017年10月30日止的有效期限内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）引用其他机构出具的报告结论的情况：

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值为大信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（六）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

中国建材桐城新能源材料有限公司纳入评估范围的1项房产尚未取得房产证。本次评估中，该项房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归中国建材桐城新能源材料有限公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

（七）评估程序受到限制的情形：

1. 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（八）其他

1、根据《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税[2017]20号），自2017年4月1日起，取消了白蚁防治费这项行政事业性收费。本次评估时考虑了该期后事项对评估值的影响。

2、根据《关于取消、调整部分政府性基金有关政策的通知》（财税[2017]18号），自2017年4月1日起，取消新型墙体材料专项基金。本次评估时考虑了该期后事项对评估值的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

- （一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；
- （四）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
- （五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日2016年10月31日至2017年10月30日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为2017年4月10日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定 代 表 人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇一七年四月十日

评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位（专项）审计报告
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照副本
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、证券期货相关业务评估资格证书
- 九、评估机构法人营业执照副本
- 十、签字资产评估师执业资格证书登记卡