

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  
中建材（宜兴）新能源有限公司股东全部权益

## 资产评估报告

天兴评报字（2016）第 1274 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 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型及其定义 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程和情况 .....	26
九、评估假设 .....	28
十、评估结论 .....	29
十一、特别事项说明 .....	30
十二、评估报告的使用限制说明 .....	32
十三、评估报告日 .....	33
评估报告附件 .....	35

## 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 1274 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、凯盛科技集团公司、宜兴环保科技创新创业投资有限公司、协鑫集成科技股份有限公司的共同委托，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建材（宜兴）新能源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】、宜兴环保科技创新创业投资有限公司股东决议【2017 年 2 月 6 日】和协鑫集成科技股份有限公司《关于洛阳玻璃股票支付购买协鑫集成持有的中建材（宜兴）新能源有限公司 7.24%股权的决定》【文号：20170204】，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，需要对中建材（宜兴）新能源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：中建材（宜兴）新能源有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：中建材（宜兴）新能源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建材（宜兴）新能源有限公司股东全部权益价值为  
34,523.83 万元，评估增值 2,476.15 万元，增值率为 7.73%。

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。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注。

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 所涉及之中建材（宜兴）新能源有限公司股东全部权益 评估报告

天兴评报字（2016）第 1274 号

洛阳玻璃股份有限公司、凯盛科技集团公司、宜兴环保科技创新创业投资有限公司、协鑫集成科技股份有限公司：

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，对贵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建材（宜兴）新能源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）委托方概况

#### 1、委托方之一基本信息：

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。

#### 2、委托方之二基本信息：

企业名称：凯盛科技集团公司

注册地址：北京市海淀区紫竹院南路2号

法定代表人：彭寿

注册资本：249832 万元

公司类型：全民所有制

统一社会信用代码: 91110000101923517F

成立时间：1988年05月09日

经营范围：建筑材料及轻工成套设备的研制、销售；轻工新技术的开发、转让、咨询、服务及相关进出口业务；工程设计、咨询。招标代理业务；绿色能源科技产品的应用研究和生产；绿色能源项目的咨询、设计、节能评估和建设工程总承包；新能源领域内的技术开发、转让、咨询、服务，新能源及节能产品开发、推广应用、安装；太阳能建筑一体化房屋构件、集成房屋、新型房屋的技术开发、生产、组装、销售及安装。玻璃及原材料、成套设备的研发、制造、销售；玻璃产品的深加工、制造、销售；非金属矿资源及制品的加工销售；计算机软件开发、技术咨询、物化分析、热工测定；建材、煤矿、电力、化工、冶金、市政工程的机电设备研发、制造、销售、技术服务。（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。）

### 3、委托方之三基本信息：

企业名称：宜兴环保科技创新创业投资有限公司

注册地址：宜兴环科园绿园路501号

法定代表人：张丽丽

注册资本：15000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

统一社会信用代码: 91320282565306090K

成立时间：2010年11月24日

经营范围：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资顾问机构。（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。）

### 4、委托方之四基本信息：



企业名称：协鑫集成科技股份有限公司

注册地址：上海市奉贤区南桥镇江海经济园区

法定代表人：舒桦

注册资本：504640 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

统一社会信用代码: 91310000751873021H

成立时间：2003 年 6 月 26 日

经营范围：研究、开发、采购、生产、加工、销售太阳能发电系统集成，包括太阳能材料、设备及相关产品，新能源发电系统、新能源发电设备、分布式能源及其配套产品的研究、设计、咨询、运维及承包建设，与光伏产业相关的咨询服务、项目开发，从事货物进出口及技术进出口业务。【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】。

## （二）被评估单位概况

### 1. 基本信息

公司名称：中建材（宜兴）新能源有限公司

公司地址：宜兴市高塍镇桃园开发区鑫运来路 1 号

法定代表人：张冲

注册资本：31370 万元整

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：91320282MA1MXWBJ1H

成立日期：2016 年 10 月 28 日

经营范围：新能源技术的研发；玻璃制品的制造、加工、技术研究、开发、销售；利用自有资金对外投资；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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

2016 年 10 月 28 日，中国建材集团出具《关于凯盛科技集团公司合资设立中建材（宜兴）新能源有限公司的批复》（中国建材发投资[2016]72 号），同意凯盛科技集团公司与远东光电股份有限公司、宜兴环保科技创新创业投资有限公司、

协鑫集成科技股份有限公司合资设立中建材（宜兴）新能源有限公司。公司注册资本为 31,370 万元，其中凯盛科技集团公司、宜兴环保科技创新创业投资有限公司、协鑫集成科技股份有限公司分别以货币资金认缴出资 16,000 万元、4,000 万元、2,270 万元，分别持有中建材（宜兴）新能源有限公司 51%、12.75%、7.24% 股权；远东光电股份有限公司以光伏玻璃生产线相关资产出资 9,777.68 万元，持股 29.01%，其中 9,100 万元计入实收资本，677.68 万元计入资本公积，资本公积由各股东按持股比例享有。

2016 年 10 月 28 日，凯盛科技集团公司、远东光电股份有限公司、宜兴环保科技创新创业投资有限公司、协鑫集成科技股份有限公司签署《中建材（宜兴）新能源有限公司章程》及《股东出资协议》，共同设立中建材（宜兴）新能源有限公司。中建材（宜兴）新能源有限公司章程约定的注册资本为 31,370 万元，其中凯盛科技集团公司、宜兴环保科技创新创业投资有限公司、协鑫集成科技股份有限公司分别以货币资金认缴出资 16,000 万元、4,000 万元、2,270 万元，分别持有宜兴新能源 51%、12.75%、7.24% 股权；远东光电股份有限公司以光伏玻璃生产线相关资产出资 9,100 万元，持有 29.01% 股权。

2016 年 10 月 28 日，宜兴市市场监督管理局核发《营业执照》，中建材（宜兴）新能源有限公司成立。

2016 年 11 月 3 日，大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（大信验字[2016]第 2-00179 号），经审验，截至 2016 年 10 月 31 日，中建材（宜兴）新能源有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计 31,370 万元，其中股东以货币出资 22,270 万元，净资产出资 9,100 万元。

截至评估基准日 2016 年 10 月 31 日，中建材（宜兴）新能源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	持股比例
1	凯盛科技集团公司	16,000.00	51.00%
2	远东光电股份有限公司	9,100.00	29.01%
3	宜兴环保科技创新创业投资有限公司	4,000.00	12.75%
4	协鑫集成科技股份有限公司	2,270.00	7.24%
	合计	31,370.00	100%

### 3. 公司主要资产概况

中建材（宜兴）新能源有限公司主要资产为银行存款、存货、固定资产、在建工程及土地使用权，主要资产概况如下：

（1）银行存款账面价值 222,700,000.00 元，共 1 个银行账户，为股东货币出资额。

（2）存货账面价值 15,939,292.18 元，是由库存原材料、在库周转材料、产成品等组成。主要分布在原料车间及生产线所在区域，分布集中。

（3）固定资产账面价值 184,326,483.56 元，分为房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备，均分布于宜兴市高塍镇范道农林场厂区内；实物资产具体情况如下：

1) 房屋建筑物主要包括联合车间（原生产 4-5 号线）、食堂、宿舍南、宿舍北、玻璃车间、新办公楼等；

2) 构筑物主要为厂区内的道路、围墙、花池、电缆沟、观景河等；

3) 机器设备主要包括钢化炉、压滤机、干式变压器、水泵、起重机等；

4) 电子设备主要为电脑、空调、复印机等办公设备及食堂用设备；

（4）在建工程—设备安装工程账面价值 127,400,781.86 元，主要是由远东光电股份有限公司出资的年产 4800 m<sup>2</sup> 太阳能涂膜玻璃原片生产线设备。项目分为一期原片生产线、深加工生产线及二期原片生产线，包括：原料上料系统（A 系统）、生产线循环水系统（A 系统）、超白全氧燃烧玻璃融化成片系统（A 线）、压延退货工段（A 线）、冷端设备及供气系统（A 线）、供电系统（公共设备系统）、光伏玻璃深加工生产线、在建原片生产线（B 线）等。原片生产线的全氧燃烧光伏玻璃熔窑为 250 吨/日，设计为 2 窑 4 线布局。光伏深加工生产线设计为（4-2-4）线布局。其中 4 条上片、磨边、镀膜线、2 台钢化炉，后段为 4 条清洗、机器人下片及铺纸包装线。

（5）土地使用权

土地使用权为位于宜兴市高塍镇范道农林场的 5 宗出让工业用地，面积合计 127,136.20 平方米，账面值 55,762,572.30 元。被评估单位于 2016 年 10 月远东光电股份有限公司出资转让取得，并于 2016 年 11 月 16 日，取得变更产权单位的最新的不动产权证，证载权利人均为中建材（宜兴）新能源有限公司。

## 5. 公司主营业务概况

中建材（宜兴）新能源有限公司为生产光伏玻璃的制造型企业，公司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。

中建材（宜兴）新能源有限公司原片生产线一窑 2 线，日熔化量 280 吨超白压延玻璃生产线，于 2016 年 11 月正式进入商业化运营阶段。二期于评估基准日正在建设中，为一窑 2 线的生产线，日熔化量 280 吨超白压延玻璃生产线，预计 2017 年四季度投产。

## 6. 财务状况表

财务状况表

金额单位：万元

项目	2016.10.31
流动资产	26,110.90
非流动资产	36,748.99
其中：固定资产	18,432.65
在建工程	12,740.08
无形资产	5,576.26
其中：土地使用权	5,576.26
其他非流动资产	
<b>资产总计</b>	<b>62,859.89</b>
流动负债	30,812.21
非流动负债	
<b>负债总计</b>	<b>30,812.21</b>
<b>所有者权益</b>	<b>32,047.68</b>

注释：截止评估基准日，被评估单位尚无任何利润数据。

上表中列示的财务数据已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 2-01098 号标准无保留意见审计报告。

### （三）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。

### （四）委托方和被评估单位的关系

委托方凯盛科技集团公司、宜兴环保科技创新创业投资有限公司和协鑫集成

科技股份有限公司是被评估单位中建材（宜兴）新能源有限公司的股东。委托方洛阳玻璃股份有限公司是本次股权购买方。

## 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】、宜兴环保科技创新创业投资有限公司股东决议【2017 年 2 月 6 日】和协鑫集成科技股份有限公司《关于洛阳玻璃股票支付购买协鑫集成持有的中建材（宜兴）新能源有限公司 7.24%股权的决定》【文号：20170204】，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，需要对中建材（宜兴）新能源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

评估对象为中建材（宜兴）新能源有限公司的股东全部权益。

### （二）评估范围

评估范围为中建材（宜兴）新能源有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 62,859.89 万元，负债账面价值 30,812.21 万元，净资产账面价值 32,047.68 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

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	26,110.90
非流动资产	36,748.99
其中：固定资产	18,432.65
在建工程	12,740.08
无形资产	5,576.26
其中：土地使用权	5,576.26
其他非流动资产	

项目	账面价值
资产总额	62,859.89
流动负债	30,812.21
非流动负债	
负债总额	30,812.21
净资产	32,047.68

委托申报的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，不重不漏。

### （三）企业申报的无形资产情况

纳入评估范围的无形资产为中建材（宜兴）新能源有限公司所拥有的土地使用权。具体无形资产类型及特点如下：

土地使用权为位于宜兴市高塍镇范道农林场的 7 宗出让工业用地，面积合计 127,136.20 平方米，账面值 55,762,572.30 元。被评估单位于 2016 年 10 月从远东光电股份有限公司出资转让取得，并于 2016 年 11 月 16 日，取得变更产权单位的最新的不动产权证，证载权利人均为中建材（宜兴）新能源有限公司。

### （四）企业申报的表外资产的情况

无。

### （五）引用其他机构出具的报告情况

无。

## 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、资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. 宜兴环保科技创新创业投资有限公司股东决议【2017 年 2 月 6 日】；
6. 协鑫集成科技股份有限公司《关于洛阳玻璃股票支付购买协鑫集成持有的中建材（宜兴）新能源有限公司 7.24%股权的决定》【文号：20170204】。

### （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. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
14. 《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）；

15. 《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）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
17. 《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》（修订）（中国证券监督管理委员会令第127号，2016年9月8日）；
18. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
21. 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[2007]189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[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189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. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121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. 主要设备购置合同、发票；



4. 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. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
3. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014）》；
4. 《江苏省安装工程计价定额（2014）》；
5. 《江苏省建设工程费用定额（2014）》；
6. 江苏省住房和城乡建设厅《省住房和城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价〔2016〕154号）；
7. 《省住房和城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价〔2016〕570号）；
8. 《无锡市建设工程造价信息》；
9. 《机电产品报价手册》；
10. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
11. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
12. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
13. 企业提供的可行性研究报告等资料；
14. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
15. 与此次资产评估有关的其他资料。
16. 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；
17. 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。

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，根据企业可行性研究报告及实际经营数据、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、存货、其他流动资产；负债包括短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款。

（1）货币资金：包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

#### （2）存货

外购存货：为原材料、在库周转材料，按照现行市场价格并加上合理的运杂费及损耗后计算评估值。纳入本次评估范围的原材料和在库周转材料为评估基准日新购进存货，评估人员在确认账面数量正确和账面单价公允的情况下，按账面值确认评估值。

产成品：产成品均为 2016 年 10 月底从远东光电股份有限公司新购置获得，评估人员在确认账面数量正确和账面单价公允的情况下，按账面值确认评估值。

（3）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。

（4）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

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

### ①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《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014）》、《江苏省安装工程计价定额（2014）》、《江苏省建设工程费用定额（2014）》、江苏省住房和城乡建设厅《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价〔2016〕154号）、苏建函价〔2016〕570号《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》等定额及有关取费标准和调价文件、以及评估基准日《无锡市建设工程造价信息》，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。

### ②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	勘察设计费	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费	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

### ③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：

资金成本=（工程建安造价+前期及其它费用）×合理工期×贷款利息×50%

2015年10月24日执行利率表

项目	年利率（%）
<b>一、短期贷款</b>	
一年以内（含一年）	4.35
<b>二、中长期贷款</b>	
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.90

#### ④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安工程造价，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（不含税）×成新率

### 3. 设备类的评估

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。

### 机器设备的评估

#### （1）机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

#### ①设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

#### ②运杂费

对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用，本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

#### ③设备基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机器工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑设备基

础费用。

#### ④安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

#### ⑤前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招投标管理费、建设项目前期工作咨询费、环境影响评价费等。

计算方法为工程费用或设备费乘以相应费率，相应费率根据国家发展改革委、建设部发改价格[2007]670号文件《工程勘察取费标准》、国家计委、建设部计价格[2002]10号文件《工程设计取费标准》、[计价格[2002]1980号]文件《招标代理取费标准》、[计价格[2002]125号]文件有关规定等依据测算。本次评估不考虑前期费用及其他费用。

#### ⑥资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。本次评估，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2。工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑。

贷款利率应按照合理工期长短来确定对应的利率，评估基准日执行的贷款利率为：

项目名称	年利率
六个月以内(含6个月)	4.35%
六个月至一年	4.35%
一至五年(含五年)	4.75%
五年以上	4.90%

#### (2) 综合成新率的确定

1) 对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

#### ①勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工

作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

## ②理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

2) 对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

## (3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

### 电子及办公设备的评估

#### (1) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用空调、电视机、电脑打印开票系统、热水器、粘度计、电脑等等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价（不含税）确定。

#### (2) 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

#### (3) 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 4. 无形资产-土地使用权的评估

根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合评估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、选择适宜于评估对象土地使用权价格的评估方法。

根据《城镇土地评估规程》，评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择



适当的评估方法。为此，经评估人员现场查勘，结合评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域情况等，本次评估选择基准地价系数修正法和市场比较法测算委估宗地地价。

## 5. 在建工程的评估

由于委估在建工程系 2016 年 10 月 28 日由远东光电股份有限公司以光伏玻璃生产线及相关配套资产及负债打包作价出资给中建材（宜兴）新能源有限公司，该实物资产已经中京民信（北京）资产评估有限公司评估，并出具了以 2016 年 4 月 30 日为评估基准日的京信评报字（2016）第 276 号评估报告，评估报告已经中国建筑材料集团有限公司备案，中建材（宜兴）新能源有限公司财务根据该评估报告评估价值作为账面价值入账依据。

本次评估对在建工程中的设备费和资金成本重新进行了计算。

### 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

$$E=V-D \text{ 公式一}$$

$$V=P+C_1+C_2+E' \text{ 公式二}$$

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 24 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、在建工程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，设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

### （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，重点调查电站设备。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、在建工程账面金额的真实性、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，对中建材（宜兴）新能源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 and 预测。

该阶段的工作时间为 2016 年 10 月 25 日—11 月 5 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 and

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 and 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6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. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设企业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. 假设企业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末产生。

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。

## 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，总资产账面价值为 62,859.89 万元，评估价值为 61,585.69 万元，评估减值 1,274.20 万元，减值率 2.03 %；负债账面价值为 30,812.21 万元，评估价值为 30,812.21 万元，无增减值；净资产账面价值为 32,047.68 万元，评估价值为 30,773.48 万元，评估减值 1,274.20 万元，减值率 3.98 %。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	26,110.90	26,110.90	-	-
非流动资产	36,748.99	35,474.79	-1,274.20	-3.47
其中：固定资产	18,432.65	16,587.95	-1,844.70	-10.01
在建工程	12,740.08	13,296.54	556.46	4.37
无形资产	5,576.26	5,590.30	14.04	0.25
土地使用权	5,576.26	5,590.30	14.04	0.25

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其他	-	-	-	
<b>资产总计</b>	<b>62,859.89</b>	<b>61,585.69</b>	<b>-1,274.20</b>	<b>-2.03</b>
流动负债	30,812.21	30,812.21	-	-
非流动负债	-	-	-	
<b>负债总计</b>	<b>30,812.21</b>	<b>30,812.21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>32,047.68</b>	<b>30,773.48</b>	<b>-1,274.20</b>	<b>-3.98</b>

## （二）收益法评估结论

采用收益法评估后的中建材（宜兴）新能源有限公司股东全部权益价值为34,523.83万元，评估增值2,476.15万元，增值率为7.73%。

## （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，中建材（宜兴）新能源有限公司股东全部权益价值的市场价值为34,523.83万元人民币，金额大写：人民币叁亿肆仟伍佰贰拾叁万捌仟叁佰元整。

## 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。评估结论不应当被认为是对其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：

无。

（六）评估程序受到限制的情形：

一）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。

二）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。

（七）其他

（1）2016年10月28日，远东光电股份有限公司以光伏玻璃生产线及相关配套资产及负债打包作价出资给中建材（宜兴）新能源有限公司，该实物资产已经中京民信（北京）资产评估有限公司评估，并出具了以2016年4月30日为评估基准日的京信评报字（2016）第276号评估报告，被评估单位财务根据该评估报



告评估净值作为账面价值入账依据。

(2) 纳入评估范围的房屋中，截止评估基准日有 8 项正在办理权属变更的新不动产权证。并于 2016 年 11 月 16 日，取得最新的不动产权证。详见评估明细表。

(3) 本次委估的房屋建筑物部分未办理不动产权证。其中配电房房屋坐落的土地其土地使用权为江苏宏远电缆材料有限公司所有，无法办理不动产权证；办公楼扩建为新办公楼 1 层改扩建及增加了第 10 层，该部分的面积未包含在新办公楼内，未办理房产证。被评估单位承诺：该部分房屋建筑物为被评估单位实际拥有、控制和使用，截至评估基准日 2016 年 10 月 31 日无任何法律纠纷，若存在任何有关房屋产权、以及房屋所占用土地权属引起的房产纠纷及相应的法律后果由被评估单位承担完全责任，与评估机构无关。房屋具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	联合厂房东端加建第三层	框架	2013-06	474.56	包含在房屋建筑物序号 1 联合车间项中，为连体车间，新的房产证正在办理中
2	联合厂房西端加建吊装跨	框架	2013-06	1606.2	
3	配料房加层（烟囱旁）	框架	2012-06	179.4	
4	原料车间	框架	2012-06	1747.6	
5	配电房	框架	2012-06	378.00	
6	办公楼扩建	框架	2011-11	771.83	
合计				5157.59	

(4) 纳入评估范围的 5 宗土地使用权，评估基准日正在办理权属变更的新土地使用权证，并于 2016 年 11 月 16 日，取得最新的不动产权证。该部分土地面积合计 127,136.20 平方米，账面价值 55,762,572.30 元。本次评估按变更后的最新权证信息进行评估，相关信息如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	使用权类型	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值
1	苏(2016)宜兴不动产权第 0009784 号	宜兴市高塍镇范道农林场	2054-1-14	工业	出让	五通一平	14,827.20	6,449,832.00
2	苏(2016)宜兴不动产权第 0009782 号	高塍镇范道农林场	2056-12-24	工业	出让	五通一平	13,333.40	5,933,363.00
3	苏(2016)宜兴不动产权第 0009783 号	高塍镇范道农林场	2056-12-24	工业	出让	五通一平	24,927.70	11,092,826.50
4	苏(2016)宜兴	宜兴市高	2054-1-14	工业	出让	五通	28,617.80	9,658,653.00

	不动产权第 0009785号	滕镇范道 农林场				一平		2,809,332.00
5	苏（2016）宜兴 不动产权第 0009786号	宜兴市高 滕镇范道 农林场	2054-1-14	工业	出让	五通 一平	45,430.10	8,225,902.80
								11,592,663.00
	<b>合计</b>						<b>127,136.20</b>	<b>55,762,572.30</b>

（5）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。

（6）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、 评估机构资格证书证券期货相关业务评估资格证书
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 签字资产评估师执业资格证书登记卡