

洛玻集团洛阳龙海电子玻璃有限公司

拟处置部分资产项目

资产评估报告

中联评报字[2017]第 1872 号

洛玻集团洛阳龙海电子玻璃有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵方的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对洛玻集团洛阳龙海电子玻璃有限公司拟转让退火窑及冷端相关设备之经济行为所涉及的委估资产在评估基准日 2017 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方及产权持有单位为洛玻集团洛阳龙海电子玻璃有限公司。

(一) 委托方概况

公司名称：洛玻集团洛阳龙海电子玻璃有限公司（以下简称“龙海公司”）

公司地址：河南省偃师市首阳山镇

法定代表人：王国强

注册资本：6,000 万

经济性质：有限责任公司

成立日期：2005 年 06 月 13 日

统一社会信用代码：91410300776503385G

（二）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据 2017 年 7 月 5 日《洛玻集团洛阳龙海电子玻璃有限公司办公会会议纪要》，洛玻集团洛阳龙海电子玻璃有限公司拟将其现有退火窑及冷端相关设备处置转让。

本次评估的目的是反映委估资产在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围拟转让退火窑及冷端相关设备，账面原值为 49,001,287.55 元，账面净值为 2,450,064.36 元。

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。

委估设备分布在洛玻集团洛阳龙海电子玻璃有限公司厂区内，委估资产主要为退火窑以及配套的冷端输送辊道、横切机组、拉边机及相关控制柜。退火窑及冷端专用设备于 2006 年 1 月投产，于 2016 年 9 月止火停产。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2017 年 7 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑产权持有单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《洛玻集团洛阳龙海电子玻璃有限公司办公会会议纪要》（2017 年 7 月 5 日）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 3、《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）；
- 4、《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（2005 年 8 月 25 日）；
- 5、《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);

6、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令
第3号令,2004年2月1日);

7、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国务院国资委国
资产权发(2006)306号);

8、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国
务院国资委国资产权[2009]941号);

9、《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);

其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- 8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18
号);

(四) 资产权属依据

- 1、重要资产购置合同或凭证;
- 2、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、《2017 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 2、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号);
- 3、《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)。
- 4、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
- 5、市场询价的相关资料;
- 6、其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
- 2、工程建设有关技术资料;
- 3、其他参考资料。

七、评估方法

根据本次评估目的,按照移地续用的原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,采用重置成本法进行评估。考虑到本次设备转让由设备购买方承担拆除费。故,

评估值=重置全价×成新率-拆除费用

(1)重置全价的确定

1)机器设备重置全价

设备的重置全价,在设备购置价的基础上,考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等),综合确定:

重置全价=设备购置价(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本

本次的评估是以处置资产为目的,故重置全价中不考虑运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本的影响。

重置全价=设备购置价(不含税)

主要通过向生产厂家或贸易公司询价或参照《2017 机电产品报价手册》等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格确定。对部分进口设备,由于采购时间较长,本次采用了性能相似的国产设备予以替代。

(2)综合成新率的确定

在本次评估过程中,按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) × 100%

(3)拆除费用的测算

考虑到本次资产处置是由购买方承担拆除费用,故本次按照设备拆除的复杂程度,以设备安装费的一半计算拆除费。

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率-拆除费用

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一)评估准备阶段

1、与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

1、听取产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历

史及现状，了解企业的财务制度、经营状况以及固定资产维护保养的情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对委估资产进行了全面清查核实。

4、根据委估资产的实际状况和特点，确定委估资产具体评估方法。

5、对委估固定资产查阅了相关技术资料，通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、根据委估资产的实际状况和特点以及前期尽职调查情况，确定资产评估的评估方法。

8、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、移地续用假设

假设委估资产需拆除，并转移场地后继续使用

(二) 特殊假设

1、产权持有单位对委估资产拥有完全产权，不存在纠纷，未对委估资产设置质押、担保以及其他任何第三方权利

2、产权持有者为本次资产评估提供的资料真实、完整、有效；

3、委估资产在拆除过程中不存在不合理费用。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用重置成本法，对委估资产进行评估得出评估基准日2017年7月31日评估值为843.05万元。

本次评估结果为不含税价，评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方和产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方和产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次评估仅限于委估资产现有性能下的价值，没有考虑未来技改后可能提高了设备的性能从而造成的价值增量以及预计追加的技改费用。

3、本次拟处置资产行为，拆除费用由购买方承担。评估结论已考虑了拆除费对评估价值的影响。

4、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

5、评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单

位提供，产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 根据国有资产评估管理的相关规定, 资产评估报告须经备案(或核准)后使用, 经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年, 自评估基准日 2017 年 7 月 31 日起, 至 2018 年 7 月 30 日止。超过一年, 需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年八月六日。

(以下无正文)

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人: 胡为

资产评估师:



资产评估师:



二〇一七年八月六日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托方及产权持有单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 委托方及产权持有单位的承诺函；
- 4、 签字资产评估师的承诺函；
- 5、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 6、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 7、 签字资产评估师资格证书（复印件）；
- 8、 资产评估业务约定书（复印件）。

资产评估结果汇总表

表1

共1页第1页

评估基准日：2017年7月31日

被评估企业：洛玻集团洛阳龙海电子玻璃有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	245.01	843.05	598.04	244.09
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	245.01	843.05	598.04	244.09
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	-	-	-	-
8 其中：土地使用权	-	-	-	-
9 递延所得税资产	-	-	-	-
10 其他非流动资产	-	-	-	-
11 资产总计	245.01	843.05	598.04	244.09
12 流动负债	-	-	-	-
13 非流动负债	-	-	-	-
14 负债总计	-	-	-	-
15 净资产（所有者权益）	245.01	843.05	598.04	244.09



评估机构：中联资产评估集团有限公司