
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的洛陽玻璃股份有限公司的股份全部售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購洛陽玻璃股份有限公司證券的邀請或要約。



洛陽玻璃股份有限公司

LUOYANG GLASS COMPANY LIMITED*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份編號：01108)

須予披露及關連交易一

有關出售全資附屬公司

龍海玻璃、龍門玻璃及蚌埠中顯的全部股權

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL

智 略 資 本

除文義另有所指外，本通函所用詞彙均具有本通函「釋義」一節所載的相同涵義。

董事會函件載於本通函第1至30頁。

本公司將於2022年1月25日(星期二)上午九時正於中國河南省洛陽市西工區唐宮中路九號本公司三樓會議室舉行臨時股東大會，臨時股東大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

臨時股東大會適用的股東代理人委託書已寄發予股東，並於2022年1月6日刊登於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)。無論閣下是否能夠親身出席臨時股東大會，務請閣下按照股東代理人委託書上印備的指示填妥委託書，並盡快交回本公司的香港H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司(香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)或本公司的註冊地址(中國河南省洛陽市西工區唐宮中路9號)，且在任何情況下不得遲於臨時股東大會或其任何續會的指定舉行時間前24小時。填妥並交回股東代理人委託書後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

2022年1月6日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	ii
董事會函件.....	1
獨立董事委員會函件	31
獨立財務顧問函件	33
附錄一 — 龍海玻璃資產評估報告概要	I-1
附錄二 — 龍門玻璃資產評估報告概要	II-1
附錄三 — 蚌埠中顯資產評估報告概要	III-1
附錄四 — 龍海玻璃之估值及蚌埠中顯之估值有關的折現未來現金流量的計算而發出的本公司申報會計師報告.....	IV-1
附錄五 — 有關龍海玻璃資產評估報告及蚌埠中顯資產評估報告之董事會函件.....	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
臨時股東大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「A股」	指	於上交所上市並以人民幣買賣的本公司股本中每股面值人民幣1.00元的內資普通股
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「資產評估師」	指	中京民信(北京)資產評估有限公司，為中國獨立專業估值師
「資產評估報告」	指	資產評估師就截至2020年12月31日之龍海玻璃、龍門玻璃及蚌埠中顯全部權益的評估值而編製之龍海玻璃資產評估報告、龍門玻璃資產評估報告及蚌埠中顯資產評估報告，有關資產評估報告的概要分別載於本通函附錄一、附錄二及附錄三
「公司章程」	指	本公司的公司章程，以不時修訂者為準
「蚌埠中顯」	指	蚌埠中建材信息顯示材料有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司之直接全資附屬公司
「蚌埠院」	指	中建材蚌埠玻璃工業設計研究院有限公司，在中國註冊成立的有限公司，為本公司的主要股東及凱盛集團的全資附屬公司
「董事會」	指	本公司的董事會
「洛玻集團」	指	中國洛陽浮法玻璃集團有限責任公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司主要股東

釋 義

「中國建材集團」	指	中國建材集團有限公司，在中國註冊成立的國有獨資企業及本公司的最終控股股東
「本公司」	指	洛陽玻璃股份有限公司，在中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別在聯交所主板(股份編號：1108)及上交所(股份編號：600876)上市
「完成」	指	根據股權轉讓協議之條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事」	指	本公司董事，包括本公司獨立非執行董事
「出售事項」或「股權轉讓」	指	本公司根據股權轉讓協議之條款及條件向凱盛集團出售目標公司100%的股權
「臨時股東大會」	指	本公司將召開之臨時股東大會，以考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易
「H股」	指	於聯交所主板上市並以港幣買賣的本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華光集團」	指	安徽華光光電材料科技集團有限公司，在中國註冊成立的有限公司

釋 義

「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，由晉占平先生、葉樹華先生、何寶峰先生及張雅娟女士組成，全部均為本公司的獨立非執行董事，成立旨在根據上市規則就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	智略資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並根據上市規則予委任的獨立財務顧問以就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除下列人士以外的股東：(i)凱盛集團及其聯繫人；及(ii)於股權轉讓協議及其項下交易擁有重大權益或牽涉其中的所有其他人士(如有)
「國際工程」	指	中國建材國際工程集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司
「最後實際可行日期」	指	2021年12月31日，即本通函付印前為確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍海玻璃」	指	洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司之直接全資附屬公司
「龍門玻璃」	指	洛玻集團龍門玻璃有限責任公司，於中國註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司之直接全資附屬公司

釋 義

「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義(適用於一項交易)
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股人民幣1.00元的普通股，包括A股及H股
「股東」	指	股份之持有人
「股權轉讓協議」	指	本公司與凱盛集團於2021年11月26日訂立的有關出售事項的股權轉讓協議
「上交所」	指	上海證券交易所
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞彙的相同涵義
「目標公司」	指	龍海玻璃、龍門玻璃及蚌埠中顯
「凱盛集團」	指	凱盛科技集團有限公司，在中國註冊成立的有限任公司及本公司的間接控股股東
「評估基準日」	指	2020年12月31日為目標公司的評估基準日
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非文義另有所指或明確載明，貨幣換算所採用的匯率為人民幣1.00元兌1.22港元(如適用)。有關匯率僅供闡述之用，並不表示任何以人民幣或港元列示之金額已按、可能按或可以按該匯率兌換。



洛陽玻璃股份有限公司

LUOYANG GLASS COMPANY LIMITED*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份編號：01108)

執行董事：

張沖先生(董事長)
謝軍先生(副董事長)
馬炎先生(總經理)
王國強先生
章榕先生

註冊地址：

中國
河南省
洛陽市
西工區
唐宮中路九號

非執行董事：

任紅燦先生
陳勇先生

獨立非執行董事：

晉占平先生
葉樹華先生
何寶峰先生
張雅娟女士

敬啟者：

須予披露及關連交易一

有關出售全資附屬公司

龍海玻璃、龍門玻璃及蚌埠中顯的全部股權

I. 緒言

茲提述本公司日期為2021年11月26日有關出售事項之公告(「該公告」)。

董事會函件

誠如該公告所披露，於2021年11月26日，本公司與凱盛集團訂立了股權轉讓協議，據此，本公司擬以總對價人民幣53,611.6萬元(相等於約港幣65,406.15萬元)向凱盛集團轉讓其持有的目標公司的100%股權。

緊隨完成後，本公司將不再持有目標公司的任何權益。目標公司將不再為本公司的附屬公司，目標公司的財務業績不會再併入本公司的財務報表。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (a) 股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之詳情；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東函件，載有其就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的推薦意見；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，載有其就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的推薦意見；
- (d) 臨時股東大會通告，以供考慮及酬情批准上述所列的事項。

II. 出售事項

於2021年11月26日，本公司與凱盛集團訂立了股權轉讓協議，據此，本公司擬以總對價人民幣53,611.6萬元(相等於約港幣65,406.15萬元)向凱盛集團轉讓其持有的目標公司的100%股權。

緊隨完成後，本公司將不再持有目標公司的任何權益。目標公司將不再為本公司的附屬公司，目標公司的財務業績不會再併入本公司的財務報表。

董事會函件

股權轉讓協議

有關出售事項之股權轉讓協議之主要條款如下：

日期： 2021年11月26日

訂約方： (1) 本公司(作為轉讓方)；及
(2) 凱盛集團(作為受讓方)。

股權轉讓

本公司同意按照股權轉讓協議約定的條款和條件將其持有的目標公司的100%股權轉讓給凱盛集團，凱盛集團同意按照股權轉讓協議約定的條款和條件受讓本公司轉讓的目標公司的100%股權，目標公司的名稱及轉讓的股權比例具體如下：

序號	目標公司	轉讓的股權比例
1	洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司(「龍海玻璃」)	100%
2	洛玻集團龍門玻璃有限責任公司(「龍門玻璃」)	100%
3	蚌埠中建材信息顯示材料有限公司(「蚌埠中顯」)	100%

自每家目標公司股權轉讓的工商變更登記完成之日(「工商變更完成日」)起，凱盛集團即成為對應目標公司的股權的合法擁有人，凱盛集團將享有與該等股權有關的全部權利並承擔與該等股權有關的全部義務。

董事會函件

股權轉讓價格

目標公司的股權轉讓價格乃由本公司及凱盛集團經公平磋商後按一般商業條款釐定，並經參考(其中包括)(1)以2020年12月31日為審計評估基準日，中國註冊會計師就每一家目標公司分別出具的審計報告；及(2)獨立資產評估師中京民信(北京)資產評估有限公司按照成本法(資產基礎法)評估結果作為評估結論釐定每一家目標公司的股東全部權益的評估值而出具的資產評估報告。本公司及凱盛集團對該等審計結果和評估結果均予以認可。

以前述評估結果為基礎，據此確定本次目標公司的股權轉讓價款合計為人民幣53,611.6萬元(「股權轉讓價款」)，具體如下：

序號	目標公司	淨資產評估值 (人民幣萬元)	轉讓的股權比例	股權轉讓價款 (人民幣萬元)
1	龍海玻璃	18,786.09	100%	18,786.09
2	龍門玻璃	-44,139.32	100%	-44,139.32
3	蚌埠中顯	78,964.83	100%	78,964.83
	合計	53,611.6	—	53,611.6

股權轉讓價款的支付

目標公司的股權轉讓價款將由凱盛集團按以下方式分期支付：

- (1) 在股權轉讓協議生效之日起五個工作日內，凱盛集團向本公司支付第一期的股權轉讓價款人民幣26,805.80萬元。
- (2) 在三家目標公司的100%股權均變更至凱盛集團名下之日起五個工作日內，凱盛集團向本公司支付剩餘股權轉讓價款。

董事會函件

董事會認為選擇2020年12月31日作為評估基準日主要的考慮因素為：2020年12月31日是財政年度的審計時間節點，可以採用目標公司的年度審計報告，為推進出售事項專案進展節省時間；再者，董事會認為自評估基準日至股權轉讓協議簽署之日，目標公司的經營狀況未發生較大變化(目標公司的財務資料詳情載列於本通函標題為「目標公司的財務資料」)。目標公司的主營業務均為超薄電子玻璃基板的生產銷售，近年來國內和區域性市場供需基本平衡且未出現較大波動。自評估基準日至股權轉讓協議簽署日，外部市場環境並未發生重大變化。龍門玻璃自2020年1月2日起至今處於停產狀態；龍海玻璃生產線經升級改造後，於2019年4月開始正常生產，生產線設備經調試和技術攻關，2020年已達到設計水準並保持持續穩定運營中，自評估基準日至股權轉讓協議簽署日，龍海玻璃未有較大的投資專案；蚌埠中顯生產線自2013年點火投產至今，目前生產線在設計窯齡內保持持續穩定運營中，自評估基準日至股權轉讓協議簽署日，蚌埠中顯亦未對生產線實施大規模技術改造投資。綜合以上因素分析，董事會認為，本次出售事項的目標公司自評估基準日至股權轉讓協議簽署日所屬經營狀況未發生較大變化。同時，根據股權轉讓協議的相關約定，自評估基準日至股權轉讓交割日期間，目標公司產生的盈虧將由本公司享有和承擔。因此，採用以2020年12月31日為評估基準日的評估結果作為其中一個定價依據，為經交易雙方平等磋商確定，定價依據公平合理。

另外，從資產評估報告得出的評估結論看及從評估師處瞭解到，考慮目標公司的資產結構，其中佔比最大的為固定資產和無形資產，其中固定資產主要採用重置成本法評估重新構建整座玻璃窯爐生產線所需的成本，評估基準日至資產評估報告日期間新建整座玻璃窯爐生產線所需的成本變化不大；無形資產涉及的土地使用權主要採用基準地價修正系數法、市場法，由於截至資產評估報告日基準地價系數並未更新，同時資產評估師亦查詢到土地招拍掛工業用地價格無明顯變化。為此，資產評估師認為成本法(資產基礎法)的評估結論在評估基準日2020年12月31日對股權轉讓協議簽訂時間的股權轉讓價款不會產生較大的影響。

綜上，董事會認為：以2020年12月31日作為評估基準日的評估結論作為對價基礎與出售事項的最終股權轉讓價款是完全相關和有效的。

交接及期間損益

每家目標公司的股權轉讓的交接基準日為該企業工商變更完成日的上月或當月月末(由本公司及凱盛集團屆時協商確定)(「**交接基準日**」)。自工商變更完成日起，凱盛集團及其授權人士將有權接管該目標公司，並有權作為股東通過該目標公司進行生產經營活動或進行其他處置。同時，本公司及凱盛集團將委託審計機構對目標公司自2021年1月1日至交接基準日期間的財務狀況進行審計，並出具相應的審計報告。在相關交接工作完成後，本公司、凱盛集團及目標公司將共同簽署交接協議(「**交接協議**」)。

目標公司在本次股權轉讓後的董事、監事及高級管理人員安排由凱盛集團另行確定，本公司將提供相應配合。

董事會函件

本公司及凱盛集團應協助全部目標公司爭取在股權轉讓協議生效後三個月內完成本次股權轉讓的工商變更登記手續。

就每一家目標公司，如果該目標公司在2021年1月1日至交接基準日的相關期間(「**相關期間**」)實現的淨利潤為負數，則本公司應最晚在交接協議簽署後一個月內以現金方式向該目標公司補償相等於虧損金額的款項。如果該目標公司在相關期間實現的淨利潤為正數，則相關期間實現的淨利潤歸本公司享有，並通過該目標公司向本公司分紅的方式支付。前述相關期間的損益情況由審計機構通過交接審計予以確認。如果龍門玻璃的賬面未分配利潤不足以支付上述分紅，雙方同意龍門玻璃對應的分紅款由另外兩家目標公司從其未分配利潤中支付。凱盛集團作為本次股權轉讓後目標公司的股東，應在交接協議簽署後三個月內作出將相關期間實現的淨利潤分配給本公司的股東決定，並在相關股東決定作出之日起十五個工作日內完成分紅派現。

違約責任

如果本公司違反股權轉讓協議的約定未向凱盛集團轉讓目標公司的股權，致使股權轉讓協議無法履行的，如本公司已收到凱盛集團向其支付的款項，則應在該等事實發生後十個工作日內將該等款項歸還給凱盛集團，同時賠償凱盛集團因此而遭受的直接經濟損失。但因凱盛集團違約在先的情形除外。

如果凱盛集團違反股權轉讓協議約定未按期支付股權轉讓價款，則凱盛集團應在違約事項發生後十個工作日內糾正違約行為，同時賠償本公司因此而遭受的直接經濟損失。但因本公司違約在先的情形除外。

如果協議一方違反股權轉讓協議約定但不足以導致股權轉讓協議無法履行，則股權轉讓協議訂約方應保證繼續履行股權轉讓協議。如違約方給守約方造成損失的，則違約方應當承擔守約方的相應的直接經濟損失。

股權轉讓協議生效之先決條件

股權轉讓協議在以下條件全部滿足之日起生效：

- (1) 股權轉讓協議經本公司和凱盛集團法定代表人或授權代表簽字並加蓋雙方公章；
- (2) 股權轉讓協議所述股權轉讓事宜經本公司股東大會批准；及
- (3) 股權轉讓協議所述股權轉讓事宜經中國建材集團批准。

員工安置及債權債務處理

本次股權轉讓完成後，目標公司的法人資格存續，目標公司與其僱傭員工之間的勞動關係保持不變；在目標公司生產經營過程中形成的債權債務全部由本次股權轉讓後的目標公司繼續享有和承擔。

股權轉讓協議簽署後，本公司和目標公司應在交接基準日之前償清評估基準日之前產生的互負債務(以截至評估基準日的審計報告為準，包括但不限於應付往來款)「應付往來款」；在審計機構對目標公司相關期間的財務狀況進行審計後，如本公司和目標公司在相關期間產生新的互負債務(「新的應付往來款」)，各方應在相關金額確定後的三十個工作日內，即在以截至交接基準日的審計報告出具之日的三十個工作日內(「新的應付往來款償付日」)償清(以截至交接基準日的審計報告為準，包括但不限於應付往來款)。如目標公司未能按時，即在交接基準日之前和新的應付往來款償付日之前償付本公司的相應款項，則凱盛集團須在交接基準日或新的應付往來款償付日(視乎情況)起十五個工作日內替目標公司向本公司償還應付往來款及新的應付往來款，屆時凱盛集團代償的應付往來款及新的應付往來款由凱盛集團自行向目標公司催收。

董事會函件

目標公司之一龍門玻璃自2020年1月2日起至今處於停產狀態。截至評估基準日，龍門玻璃應付本公司往來款合計為人民幣524,886,037.28元；截至有關出售事項的公告之日(即2021年11月26日)，龍門玻璃應付本公司往來款合計為人民幣540,461,882.22元。依照股權轉讓協議安排，如龍門玻璃未能按時，即在交接基準日之前和新的應付往來款償付日之前，償付本公司的相應款項，則凱盛集團須替龍門玻璃以前述方式向本公司償還。

有關龍門玻璃的應付款項的詳情如下：

1. 有關截至評估基準日的應付款項

截止評估基準日，即2020年12月31日，龍門玻璃應付本公司的款項合計為約人民幣52,488.60萬元，其中：應付賬款人民幣23,447.47萬元，主要是由於龍門玻璃累計虧損，自身現金流不能維持持續經營，本公司為此墊付的純碱等原燃材料款，由於為龍門玻璃的日常營運的代墊款，因此該應付賬款沒有還款日；其他應付款人民幣29,041.13萬元，主要是(i)本公司向龍門玻璃提供的借款及利息作生產經營用途合計為人民幣27,491.46萬元，根據相關的借款合同，該些借款於使用期間可部分歸還借款，沒有明確的還款日期；及(ii)龍門玻璃停產期間墊付的工資及相關費用合計為人民幣1,549.67萬元。

2. 有關過渡期應付款項的情況

由2021年1月至2021年11月期間，龍門玻璃新增應付本公司的其他應付款為人民幣1,557.58萬元，主要為用於龍門玻璃支付2021年工資及相關費用、稅費、電費等其他費用。

除以上所述外，截至最後實際可行日期，其他目標公司，龍海玻璃及蚌埠中顯沒有應付本公司的應付賬款。

董事會函件

在龍門玻璃未能以前述方式按時償付本公司的相應往來款項的情況下，本公司對凱盛集團替龍門玻璃向本公司償還的償還能力作出了評估。凱盛集團是本公司實際控制人中國國務院國有資產監督管理委員會直屬企業中國建材集團的全資附屬公司，其專注於新玻璃、新能源、新材料等高新技術製造業務及相關產業服務業務，履行融資管理、投資管理及整合併購等職能的業務平台。本公司亦審閱了凱盛集團截至2020年12月31日的財務資料，截至2020年12月31日，凱盛集團經審計總資產為人民幣528.94億元，資產負債率68%，營業收入為人民幣200.05億元，淨利潤為人民幣14.68億元。基於以上對凱盛集團的背景及財務狀況的評估，本公司董事會認為，凱盛集團經營情況穩定，財務狀況良好，具備履約能力。

為保障本公司在出售事項中的利益，特別是確保龍門玻璃或凱盛集團將按時以前述方式償還對本公司的相應往來款項，本公司考慮了以下因素及採取了以下措施：

本公司考慮了中國國務院發佈的《國務院關於進一步提高上市公司質量的意見》國發[2020]14號文件，該文件明確規定「控股股東、實際控制人及相關方不得以任何方式侵佔上市公司利益。堅持依法監管、分類處置，對已形成的資金佔用、違規擔保問題，要限期予以清償或化解」。因此，在本次出售事項的協商過程中，本公司與凱盛集團均已對上述中國國務院相關要求進行明確並達成共識。根據股權轉讓協議，凱盛集團承諾如龍門玻璃未能按時償付本公司的相應款項，則凱盛集團須替龍門玻璃向本公司償還。此條款保證本次出售事項完成後，上市公司(即本公司)不存在資金、資產被實際控制人或其他關聯人佔用的情形。否則，將構成違規事項，這是本公司及凱盛集團堅決杜絕發生的情形。

如出現上述應付款無法按照股權轉讓協議的約定完成清償的情形，本公司董事會將督促凱盛集團保證履行股權轉讓協議相關安排或於必要時採取包括法律程序等在內的有效措施。根據股權轉讓協議，如違約方給守約方造成損失的，則違約方應當承擔守約方的相應的直接經濟損失。因此，根據股權轉讓協議，如出現上述債務無法按照股權轉讓協議的約定完成清償的情形，則可能構成違約責任，本公司有權要求凱盛集團承擔本公司相應的直接經濟損失。

關於目標公司的估值採用資產基礎法的評估結果作為評估結論的基礎

根據資產評估師的意見，資產評估師對各目標公司採用資產基礎法作評估結果及對其他評估方法的考慮如下：

1. 對於龍門玻璃的評估只採用了資產基礎法：

企業價值評估中常用的評估方法主要有以下三種：

市場法：是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。使用市場法的基本條件是：有一個較為活躍的市場，市場案例及其與評估對象可比較的指標、參數等可以收集並量化。對於市場法，由於龍門玻璃的主營業務為超薄電子玻璃基板的生產，資產評估師考慮到中國內地的市場上同樣以超薄電子玻璃基板的生產為主營業務的上市公司數目較少，因此可比較的案例的數目不足以採用市場法作為對龍門玻璃的評估。

收益法：雖然沒有直接利用現實市場上的參照物來說明評估對象的現行公平市場價值，但它是從決定資產現行公平市場價值的基本依據——資產的預期獲利能力的角度評價資產。收益法評估的前提條件：將持續經營、未來收益期限可以確定、股東權益與企業經營收益之間存在穩定的關係、未來的經營收益可以正確預測計量、與企業預期收益相關的風險報酬能被估算計量。但是，由於龍門玻璃不具備了應用收益法評估的前提條件：龍門玻璃已停產，無法持續經營、未來收益期限不可以確定、未來的經營收益也無法正確預測計量、與企業預期收益相關的風險報酬不能被估算計量，所以不適合採用收益法作為對龍門玻璃的評估。

成本法(資產基礎法)：是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。本評估項目，龍門玻璃，能滿足成本法(資產基礎法)評估所需的條件，即被評估資產處於繼續

使用狀態或被假定處於繼續使用狀態，具備可利用的歷史資料。而且，採用成本法(資產基礎法)可以滿足本次評估的價值類型的要求。基於以上原因，資產評估師對於龍門玻璃的評估只採用了資產基礎法。

2. 對於蚌埠中顯和龍海玻璃的評估均採用了成本法和收益法兩種評估方法，最終採用了成本法的評估結果作為本次評估的最終評估結論：

對於市場法，由於蚌埠中顯及龍海玻璃的主營業務為超薄電子玻璃基板的生產，資產評估師考慮到中國內地的市場上同樣以超薄電子玻璃基板的生產為主營業務的上市公司數目較少，因此可比較的案例的數目不足以採用市場法作為對蚌埠中顯及龍海玻璃的評估。故蚌埠中顯和龍海玻璃均未採用市場法，而均採用了成本法和收益法兩種評估方法，而最終均採用了成本法的評估結果作為本次評估的最終評估結論。原因如下：

企業價值評估中的成本法(資產基礎法)是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。本評估項目，蚌埠中顯和龍海玻璃，均能滿足成本法(資產基礎法)評估所需的條件，即蚌埠中顯和龍海玻璃的資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態，具備可利用的歷史資料。而且，採用成本法(資產基礎法)可以滿足本次評估的價值類型的要求。因此資產評估師採用了成本法作為對蚌埠中顯和龍海玻璃的評估方法之一。

蚌埠中顯採用成本法作為最終結論的原因：蚌埠中顯目前處於產品轉型期，產品重點有0.33mm系列玻璃轉向0.7mm系列玻璃，但是截止評估出報告日，其計劃轉型的目標產品品質仍在提升中，因此，產品銷售單價相對較低，同時，後期需要對固定資產進行大規模技改投資才能達到目標產品的品質。其後期的目標產品市場能否按計劃進入、產品是否能夠達標、固定資產投資是否按期按計劃完成均存在不定因素

不可準確預測的情形較多。基於以上分析，資產評估師認為成本法的資料品質優於收益法的資料品質，因此本次評估最終選取成本法結果作為本次評估的最終評估結論。

龍海玻璃採用成本法作為最終評估結果的原因：由於龍海玻璃從2016年開始生產線停產進行升級改造，2019年上半年開始恢復生產，2020年隨著市場行情的回暖，龍海玻璃經營規模和淨收益也將穩步回升而達到或接近歷史最好水準。但由於對回升的時間和速度以及企業後續盈利水準的可持續性目前還不能作出明確的判斷，同時目前電子玻璃基板的生產處於產能擴張與銷售價格波動較大的情況，不可準確預測的情形較多。基於以上分析，資產評估師認為成本法的資料品質優於收益法，因此選定成本法評估結果作為本次評估的最終評估結論。

關於龍海玻璃及蚌埠中顯之估值方法的盈利預測

由於於達成龍海玻璃及蚌埠中顯的股權的評估結論的過程中於其資產評估報告中分別對其無形資產採用了收益法作評估，因此根據上市規則第14.61條，根據收益法進行的該估值被視為盈利預測。因此，本公司根據上市規則第14.62條披露以下估值詳情。

龍海玻璃的資產評估報告中所依據的主要假設詳情如下：

(一) 基本假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等做出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 持續經營假設

資產持續經營假設是指假定被評估企業在評估基準日後仍按照原來的經營目的、經營方式持續經營下去。

(二) 一般假設

1. 假設評估基準日後國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
2. 假設評估基準日後被評估單位的經營者是負責的，並且公司管理層有能力擔當其職務；
3. 假設被評估單位完全遵守所有有關的法律法規；
4. 假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化；
5. 假設評估基準日後無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

(三) 具體假設

1. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致；

2. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；
3. 本次評估的價值類型是市場價值，不考慮本次評估目的所涉及的經濟行為對企業經營情況的影響；
4. 假設被評估單位不改變經營方向，未來主要進貨渠道及價格不發生大的變化；
5. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為均勻流入，現金流出為均勻流出；
6. 本次評估假設委託人及被評估企業提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

蚌埠中顯的資產評估報告中所依據的主要假設詳情如下：

(一) 基本假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 持續經營假設

資產持續經營假設是指假定被評估企業在評估基準日後仍按照原來的經營目的、經營方式持續經營下去。

(二) 一般假設

1. 假設評估基準日後被評估單位持續經營；
2. 假設評估基準日後國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
3. 假設評估基準日後被評估單位的經營者是負責的，並且公司管理層有能力擔當其職務；
4. 假設被評估單位完全遵守所有有關的法律法規；
5. 假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化；
6. 假設評估基準日後無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

(三) 具體假設

1. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致；
2. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；
3. 本次評估的價值類型是市場價值，不考慮本次評估目的所涉及的經濟行為對企業經營情況的影響；
4. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出；
5. 國家現行的銀行利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化；
6. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響；
7. 被評估單位不改變經營方向，持續經營；
8. 被評估單位經營方式、管理、技術團隊不發生重大變化，存貨採購、銷售渠道不發生重大變化；
9. 委託人及被評估單位提供的評估資料和資產權屬資料真實、合法、完整，評估人員在能力範圍內收集到的評估資料真實、可信；
10. 被評估單位完全遵守所有相關的法律、法規和政策規定；
11. 被評估單位未來將採取的會計政策和此次進行評估時所採用的會計政策在重要方面基本一致；

董事會函件

12. 本次評估假設委託人及被評估企業提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整；
13. 假設被評估單位對研發持續投入，2021年及以後能夠繼續取得高新技術企業證書，享受高新企業的15%所得稅率；
14. 假設持續正常使用評估範圍內其他無形資產可以持續到期使用；
15. 國家有關部門現行的與產權持有單位所擁有的專有技術相關的產品技術標準無重大改變，產權持有單位不會出現專有技術的泄密。

董事會已審閱盈利預測所依據的主要假設，認為盈利預測乃經周詳考慮及查詢後始作出。

大信會計師事務所(特殊普通合夥)受聘為本公司審閱龍海玻璃的資產評估報告及蚌埠中顯的資產評估報告所依據的折現未來現金流的算數計算及擬備。

大信會計師事務所(特殊普通合夥)的報告及董事會函件已按上市規則第14.62條分別載入本通函的附錄四及附錄五。

資產評估師採用收益法評估的計算過程和主要參數如下：

股東全部權益價值 = 企業自由現金流量折現值 + 非經營性資產價值 + 溢餘資產 - 非營業性負債 - 有息債務

董事會函件

龍海玻璃的自由現金流量預測結果如下表：

項目	金額單位：人民幣萬元					
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永續期
一、營業收入	28,232.48	28,258.23	28,340.56	28,423.26	28,506.32	28,506.32
減：營業成本	15,525.43	15,539.72	15,585.12	15,630.71	15,676.50	15,676.50
營業税金及附加	416.25	438.92	439.50	440.08	440.66	440.66
銷售費用	921.55	1,000.69	1,086.95	1,102.00	1,117.63	1,117.63
管理費用	4,166.58	4,263.07	4,336.18	4,358.08	4,380.14	4,380.14
財務費用	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)	7,202.05	7,015.22	6,892.21	6,891.78	6,890.78	6,890.78
加：營業外收入						
減：營業外支出						0.00
三、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	7,202.05	7,015.22	6,892.21	6,891.78	6,890.78	6,890.78
減：所得稅費用	661.41	628.41	608.72	607.42	606.02	606.02
四、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	6,540.64	6,386.81	6,283.48	6,284.36	6,284.76	6,284.76
加：折舊及攤銷利息費用	2,503.66	2,507.26	2,507.26	2,507.26	2,507.26	2,507.26
減：資本性支出	2,029.78	2,029.78	2,029.78	2,029.78	2,029.78	2,507.26
減：營運資金增加額		6,761.42	8.17	24.54	24.62	24.69
五、營業現金流量	253.10	6,856.12	6,736.42	6,737.22	6,737.55	6,284.76

董事會函件

蚌埠中顯的自由現金流量預測如下表：

金額單位：人民幣萬元

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永續年
一、營業收入	15,949.87	16,009.78	17,116.87	21,337.46	26,513.49	26,513.49
主營業務收入	15,949.87	16,009.78	17,116.87	21,337.46	26,513.49	26,513.49
其他業務收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、營業成本	11,375.22	10,991.80	10,799.07	11,218.02	14,447.47	14,447.47
主營業務成本	11,375.22	10,991.80	10,799.07	11,218.02	14,447.47	14,447.47
其他業務成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
營業税金及附加	440.46	406.52	336.49	492.82	566.73	510.98
營業費用	81.35	83.23	85.16	87.14	89.18	89.18
管理費用	2,866.53	2,882.79	3,002.19	3,465.96	3,492.01	3,492.01
財務費用	254.99	254.99	254.99	254.99	254.99	254.99
資產減值損失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允價值變動收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投資收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、營業利潤	931.34	1,390.45	2,638.97	5,818.53	7,663.11	7,718.86
補貼收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
營業外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
營業外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、利潤總額	931.34	1,390.45	2,638.97	5,818.53	7,663.11	7,718.86
減：所得稅費用	139.70	208.57	395.85	872.78	1,149.47	1,157.83
五、淨利潤	791.64	1,181.88	2,243.12	4,945.75	6,513.64	6,561.03
加：固定資產折舊	3,299.46	3,299.46	3,299.46	3,672.80	3,672.80	3,672.80
加：無形資產長期待攤攤銷	99.80	99.80	99.80	99.80	99.80	99.80
加：借款利息	216.74	216.74	216.74	216.74	216.74	216.74
減：資本性支出	302.49	302.49	5,902.49	151.24	151.24	3,672.80
減：營運資金增加額	-1,474.46	31.75	586.76	2,236.91	2,743.30	0.00
六、自由現金流量	5,579.61	4,463.65	-630.12	6,546.93	7,608.44	6,877.57

關於目標公司的評估的補充資料

有關龍海玻璃無形資產－土地使用權的評估方法

根據資產評估師的意見，資產評估師認為龍海玻璃的評估範圍內土地類似的土地市場較為活躍，土地市場上近期成交的可比案例(同一供需圈內、用途一致、鄰近區域)較多；另外，龍海玻璃所在城市均已更新基準地價且位於基準地價覆蓋區域內，其對應級別的基準地價經過修正後能較好的反映龍海玻璃的正常地價水平。因此市場比較法、基準地價系數法均能較好反映龍海玻璃的市場價值，且兩種方法求得的結果相差不大，從不同角度反映了土地價格的形成過程，土地價格均有依據且合理，所以本次對龍海玻璃的土地使用權評估，市場比較法估價結果權重取50%，基準地價系數法估價結果權重取50%，即以兩者的簡單算術平均數來確定龍海玻璃的最終評估結果。

有關蚌埠中顯的賬面無記錄資產的評估

根據資產評估師的意見，資產評估師指出蚌埠中顯的資產評估報告內「賬外資產」的含義是指為評估單位提供的財務報表中未記錄的資產。專利未入賬但納入估值範圍的原因為蚌埠中顯的專利資產是經過蚌埠中顯一定時間的研發人員和研發成本投入形成的，預期可以給蚌埠中顯帶來的超額收益資產，該資產雖無賬面記錄，但蚌埠中顯的產品生產過程中需要利用該專利技術，在專利的應用過程中能為蚌埠中顯帶來超額收益。

本公司及凱盛集團的資料

本公司的主營業務為信息顯示玻璃及新能源玻璃的生產及銷售。經營範圍包括信息顯示玻璃、新能源玻璃、功能玻璃類光電材料及其深加工製品與組件、相關材料、機械成套設備及其電器與配件的開發、生產、製造、安裝、相關的技術諮詢與技術服務，自產產品的銷售與售後服務。

凱盛集團為一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接控股股東，其主營業務包括玻璃板塊、新材料板塊、新能源板塊、新裝備板塊和工程管理板塊。於最後實際可行日期，凱盛集團的最終實益擁有人為中國建材集團。中國建材集團為一家在中國註冊成立的國有獨資企業及本公司最終控股股東，為一個綜合性建材產業集團。

目標公司之資料

龍海玻璃

於最後實際可行日期，龍海玻璃為本公司的全資附屬公司，其主營業務為信息顯示玻璃的生產及銷售，其經營範圍為電子玻璃、平板顯示器件及材料的生產、銷售；玻璃及原材料加工。

龍門玻璃

於最後實際可行日期，龍門玻璃為本公司的全資附屬公司，其主營業務為信息顯示玻璃的生產及銷售，其經營範圍為超薄玻璃的生產銷售；玻璃及相關原料、礦產品的加工銷售；玻璃工藝技術服務。

蚌埠中顯

於最後實際可行日期，蚌埠中顯為本公司的全資附屬公司，其主營業務為信息顯示玻璃的生產及銷售，其經營範圍為超薄玻璃的研發、生產、銷售和深加工；自營和代理各種商品及副產品的進出口業務；與玻璃相關的主要材料、輔助材料及其他玻璃製品的銷售及相關技術服務。

董事會函件

目標公司的財務資料

下文所載為目標公司按中國企業會計準則編製的截至2019年12月31日及2020年12月31日止兩個財政年度的經審計財務資料及截至2021年9月30日九個月止的未經審計財務資料：

龍海玻璃

龍海玻璃於2019年及2020年12月31日之經審計資產淨值及資產總值及於2021年9月30日之未經審計資產淨值及資產總值分別載列如下：

	於12月31日		於9月30日
	2019年 經審計 (人民幣)	2020年 經審計 (人民幣)	2021年 未經審計 (人民幣)
淨資產	138,093,675.15	138,573,037.01	190,649,882.23
總資產	501,369,565.39	499,922,962.15	464,928,662.55

龍海玻璃截至2019年及2020年12月31日止年度除稅前後之經審計淨利潤及營業收入及截至2021年9月30日九個月止除稅前後之未經審計淨利潤及營業收入分別載列如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日
	2019年 經審計 (人民幣)	2020年 經審計 (人民幣)	九個月止 2021年 未經審計 (人民幣)
除稅前淨利潤	-17,192,042.60	477,056.16	51,791,390.16
除稅後淨利潤	-17,390,739.52	479,361.86	52,076,845.32
營業收入	1,178,311.74	176,863,063.92	192,458,136.53

董事會函件

龍門玻璃

龍門玻璃於2019年及2020年12月31日之經審計資產淨值及資產總值及於2021年9月30日之未經審計資產淨值及資產總值分別載列如下：

	於12月31日		於9月30日
	2019年 經審計 (人民幣)	2020年 經審計 (人民幣)	2021年 未經審計 (人民幣)
淨資產	-496,639,730.87	-501,829,201.49	-516,462,151.26
總資產	130,940,510.43	87,044,589.98	81,291,773.35

龍門玻璃截至2019年及2020年12月31日止年度除稅前後之經審計淨利潤及營業收入及截至2021年9月30日九個月止除稅前後之未經審計淨利潤及營業收入分別載列如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日
	2019年 經審計 (人民幣)	2020年 經審計 (人民幣)	九個月止 2021年 未經審計 (人民幣)
除稅前淨利潤	298,145.99	-16,256,395.62	-14,632,949.77
除稅後淨利潤	298,145.99	-16,256,395.62	-14,632,949.77
營業收入	134,607,503.96	45,766,964.56	22,424.39

董事會函件

蚌埠中顯

蚌埠中顯於2019年及2020年12月31日之經審計資產淨值及資產總值及於2021年9月30日之未經審計資產淨值及資產總值分別載列如下：

	於12月31日		於9月30日
	2019年 經審計 (人民幣)	2020年 經審計 (人民幣)	2021年 未經審計 (人民幣)
淨資產	747,341,936.37	772,920,821.54	778,332,759.59
總資產	875,806,332.62	848,882,553.53	817,584,648.66

蚌埠中顯截至2019年及2020年12月31日止年度除稅前後之經審計淨利潤及營業收入及截至2021年9月30日九個月止除稅前後之未經審計淨利潤及營業收入分別載列如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日
	2019年 經審計 (人民幣)	2020年 經審計 (人民幣)	九個月止 2021年 未經審計 (人民幣)
除稅前淨利潤	13,090,219.35	28,327,386.39	6,366,985.94
除稅後淨利潤	11,122,219.54	25,578,885.17	5,411,938.05
營業收入	140,914,723.70	191,608,449.40	100,781,017.62

進行出售事項的理由及裨益

根據本公司的中長期戰略規劃，本公司近年來積極佈局行業發展前景較好的光伏玻璃業務，在主要股東的強有力支持下，本公司已成為集團體系內專業從事新能源材料業務的資本運作和產業整合平臺。通過本次出售事項，轉讓出與新能源材料業務關聯度較小的信息顯示玻璃業務，有利於本公司加快回收資金，集中優勢資源，聚焦核心業務發展，持續保持現有光伏玻璃業務的穩定運營及拓展新能源材料相關業務的戰略佈局；有利於持續增強核心業務的盈利能力與收益質量，符合本公司長遠發展目標。

鑒於本次轉讓的信息顯示玻璃業務在本公司主營業務中的佔比較小，預計不會對本公司產生實質性影響，且可以在一定程度上降低經營風險，統籌協調業務規模與發展質量，更加突出新能源材料主業，不存在損害本公司及全體股東特別是中小股東利益的情形。

股權轉讓協議的條款乃由訂約各方經公平磋商後釐定。基於以上所述，董事會，包括獨立董事委員會(但不包括與凱盛集團有關連的張沖先生、謝軍先生、陳勇先生及任紅燦先生，彼等已就批准出售事項的董事會決議案放棄投票)在考慮上述原因及獨立財務顧問建議後，認為股權轉讓協議的條款乃按正常商業條款訂立及其項下擬進行的出售事項屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

出售事項的財務影響

緊隨完成後，本公司將不再持有目標公司的任何權益。目標公司將不再為本公司的附屬公司，目標公司的財務業績不會再併入本公司的財務報表。

出售事項完成後，本公司預期實現收益約為人民幣1.26億元，該收益為出售目標公司100%股權的股權轉讓價款與目標公司於2020年12月31日經審計淨資產值之差。本次出售事項的實際收益以審計結果為準。

出售事項所得款項用途

本公司擬將出售事項的所得款項用作本集團未來核心業務的發展，包括但不限於加快新項目建設、保持現有光伏玻璃業務的穩定運營及積極拓展新能源材料相關業務。

上市規則涵義

根據上市規則第14.22條及第14A.81條，出售事項應合併計算，乃因股權轉讓協議項下的三家目標公司的股權轉讓是由本公司與同一方所進行。

於最後實際可行日期，凱盛集團直接及間接持有本公司204,363,711股A股，佔本公司全部已發行股本的約31.65%。因此，凱盛集團為本公司的間接控股股東，因而亦為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的關連交易。

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，出售事項構成上市規則項下本公司的須予披露及關連交易，因此須遵守上市規則項下有關申報、公告、通函以及獨立股東批准的規定。

由於本公司執行董事張沖先生及非執行董事陳勇先生及任紅燦先生於凱盛集團的全資附屬公司蚌埠院任職高級管理人員及本公司執行董事謝軍先生於凱盛集團的控股附屬公司洛玻集團任職董事及高級管理人員，因此前述四位董事乃與凱盛集團及其聯繫人存在關連關係，被視為無法以獨立身份向董事會提供推薦意見，故彼等已在董事會會議上就批准股權轉讓協議及其項下交易放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故此並無其他董事就相關董事會決議案放棄表決權。

獨立董事委員會

本公司已成立由全體獨立非執行董事(即晉占平先生、葉樹華先生、何寶峰先生及張雅娟女士)組成的獨立董事委員會，以審議股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的條款，並就其是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議。獨立董事委員會成員概無於股權轉讓協議項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。

完成須待股權轉讓協議所載之條款及先決條件達成後，方可進行。因此，出售事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

III. 臨時股東大會

本公司將舉行臨時股東大會以審議並尋求獨立股東批准關於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的相關決議案。於臨時股東大會上，將以投票方式就所提呈之決議案進行表決。

根據上市規則第14A.36條，任何股東如在交易中佔有重大利益，該股東須放棄有關決議的表決權。由於凱盛集團為本公司的控股股東，根據上市規則，凱盛集團及其聯繫人於出售事項中擁有權益，因此凱盛集團及其聯繫人，於最後實際可行日期持有或有權控制本公司204,750,081股A股股份的表決權，約佔本公司已發行股本31.71%，將於臨時股東大會上就有關股權轉讓協議的決議案放棄投票。除上文所載者外，於最後實際可行日期，據董事所深知，概無其他股東須於臨時股東大會上就有關股權轉讓協議的決議案放棄投票。

臨時股東大會將於2022年1月25日(星期二)上午九時正於中國河南省洛陽市西工區唐宮中路九號三樓本公司會議室舉行，臨時股東大會通告由本公司於2022年1月6日刊發，並載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

董事會函件

臨時股東大會適用的股東代理人委託書於2022年1月6日寄發，並刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。無論閣下是否能夠親身出席臨時股東大會，務請閣下按照股東代理人委託書上印備的指示填妥委託書，並盡快交回本公司的香港H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司(香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)或本公司的註冊地址(中國河南省洛陽市西工區唐宮中路9號)，且在任何情況下不得遲於臨時股東大會及或其任何續會的指定舉行時間前24小時。填妥並交回股東代理人委託書後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

IV. 推薦意見

董事(包括獨立董事委員會，但不包括與凱盛集團有關連的張沖先生、謝軍先生、陳勇先生及任紅燦先生，彼等已就批准出售事項的董事會決議案放棄投票)認為，儘管出售事項並非本集團的日常及一般業務過程中所訂立，但股權轉讓協議乃按一般商業條款進行，股權轉讓協議的條款(包括出售事項)及其項下擬進行之交易屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立董事委員會)建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈以批准股權轉讓協議及其項下之交易的相關普通決議案。

V. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事實致使本通函所載的任何聲明產生誤導。

董事會函件

VI. 其他資料

務請閣下亦垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
洛陽玻璃股份有限公司
張沖
董事長
謹啟

2022年1月6日

* 僅供識別



洛陽玻璃股份有限公司

LUOYANG GLASS COMPANY LIMITED*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份編號：01108)

敬啟者：

須予披露及關連交易一

有關出售全資附屬公司

龍海玻璃、龍門玻璃及蚌埠中顯的全部股權

吾等提述本公司日期為2022年1月6日之通函(「**通函**」)，而本函件為其中之一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會的成員，以就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易是否屬公平合理、符合正常商業條款以及符合本公司及股東的整體利益向閣下提供意見，有關詳情載於通函之董事會函件內。智略資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此等內容向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等敬請閣下垂注(i)「董事會函件」；(ii)致獨立董事委員會及獨立股東的「獨立財務顧問函件」，其中載有其就股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易的意見；及(iii)本通函附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮股權轉讓協議及其項下擬進行交易(包括出售事項)之條款並經計及獨立財務顧問的意見，尤其是通函第33至53頁「獨立財務顧問函件」所載的因素、原因及推薦意見後，吾等認為，儘管股權轉讓協議並非本集團日常及一般業務過程中訂立，但股權轉讓協議(包括出售事項)乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而出售事項亦符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將提呈臨時股東大會的有關普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

晉占平先生

葉樹華先生

何寶峰先生

張雅娟女士

獨立非執行董事

謹啟

2022年1月6日

* 僅供識別

以下為智略資本就股份轉讓協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

VEDA | CAPITAL
智略資本

香港皇后大道中299號
299 QRC 10樓1001-1002室

敬啟者：

有關出售 貴公司之全資附屬公司
龍海玻璃、龍門玻璃及蚌埠中顯的全部股權
之
須予披露及關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提出意見，有關詳情載於 貴公司向股東刊發日期為2022年1月6日之通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函所界定的相同涵義。

於2021年11月26日(交易時段後)， 貴公司與凱盛集團訂立了股份轉讓協議，據此， 貴公司擬以總對價人民幣536,116,000元(相等於約654,061,500港元)向凱盛集團轉讓其持有的目標公司的100%股權。

根據董事會函件，凱盛集團直接及間接持有 貴公司204,363,711股A股，佔 貴公司截至最後實際可行日期全部已發行股本的約31.65%的股份。因此，凱盛集團為 貴公司的間接控股股東，因而亦為 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，出售事項構成 貴公司的關連交易。

獨立財務顧問函件

根據上市規則第14.22條及第14A.81條，由於股份轉讓協議項下三家目標公司之股份轉讓乃由 貴公司與同一方訂立，故出售事項應合併計算。由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，出售事項構成 貴公司的須予披露交易及關連交易，因此須遵守上市規則項下有關申報、公告、通函以及獨立股東批准的規定。

貴公司董事長張沖先生、執行董事謝軍先生、非執行董事陳勇先生及任紅燦先生由於與凱盛集團及其聯繫人存在關連關係，被視為無法以獨立身份向董事會提供推薦意見，故彼等已在董事會會議上就批准股份轉讓協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

貴公司已成立獨立董事委員會(現時由全體獨立非執行董事晉占平先生、葉樹華先生、何寶峰先生及張雅娟女士組成)，以就股份轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議。

吾等(智略資本)已獲委任為獨立財務顧問，以就股份轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易是否按正常商業條款訂立、是否就獨立股東而言屬公平合理及訂立股份轉讓協議是否符合 貴集團及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或可合理視為與吾等之獨立性有關之任何其他人士並無任何關係或利益。除是次就股份轉讓協議及其項下擬進行之交易獲委任為獨立財務顧問外，吾等於過去兩年與 貴集團之間並無其他委聘。除是次交易已付或應付吾等之正常專業費用外，並不存在有關吾等已或將自 貴公司或可合理視為與吾等之獨立性有關之任何人士收取任何費用或利益之任何其他安排。因此，吾等認為吾等根據上市規則第13.84條確屬獨立人士。

吾等意見的基礎

吾等擬定意見及建議時，吾等已經依賴通函所載的資料及陳述以及 貴公司及 貴公司管理層（「管理層」）提供予吾等的資料之準確性。吾等假設，通函內所作出或提述之所有聲明、資料及陳述以及由 貴公司、董事及管理層提供之所有資料及陳述（彼等單獨及共同就此承擔責任）於作出時均屬真實，且直至最後實際可行日期繼續屬真實。吾等亦假設董事於通函內所作出有關信念、意見及意向之一切陳述乃經妥為查詢及審慎考慮後方作出，而通函並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何有關陳述產生誤導。向吾等提供之資料及作出之陳述於最後實際可行日期後至股東特別大會日期（包括該日）如有任何重大變動，將盡快通知股東。

董事願就通函所載的資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，並無遺漏其他事實，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。除本函件外，吾等作為獨立財務顧問，對通函任何部分的內容概不負責。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴之任何資料及陳述為不實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實以致向吾等提供的資料及作出之陳述變為不實、不準確或產生誤導。然而，吾等並無對 貴集團之商業事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無對董事及／或管理層提供的資料進行任何獨立核實。

本函件乃向獨立董事委員會及獨立股東發出，僅供彼等考慮股份轉讓協議以及其項下擬進行之交易，而除載入通函外，未經吾等事先書面同意，概不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

已考慮的主要因素及理由

吾等擬定向獨立董事委員會及獨立股東提出的的意見及建議時，已考慮以下主要因素及原因。吾等之結論乃基於所有整體分析之結果。

1. 貴公司之資料

貴公司的主營業務為信息顯示玻璃(「顯示玻璃板塊」)及新能源玻璃(「光伏玻璃板塊」)的生產及銷售。經營範圍包括信息顯示玻璃、新能源玻璃、功能玻璃類光電材料及其深加工製品與組件、相關材料、機械設備及其電器與配件的開發、生產、製造及安裝，相關的技術諮詢與技術服務，自產產品的銷售與售後服務。

以下載列 貴集團截至2020年及2021年6月30日止六個月之未經審核綜合財務資料概要，其乃摘錄自 貴公司截至2021年6月30日止六個月之中期報告。

	截至6月30日止六個月		
	2021年	2020年	變動
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	%
收入	1,594,837	957,734	66.52
— 顯示玻璃板塊	195,138	135,307	44.22
— 光伏玻璃板塊	1,395,802	821,826	69.84
股東應佔利潤	198,051	16,145	1,126.73
	於6月30日		
	2021年	2020年	變動
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	%
總資產	6,514,521	5,506,588	18.30
淨資產	1,974,141	1,437,007	37.38
股東應佔淨資產	1,824,629	1,315,361	38.72

獨立財務顧問函件

截至2021年6月30日止六個月，貴集團錄得收入約人民幣1,594.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月約人民幣957.7百萬元增加約66.5%。誠如貴公司所告知，收入增加主要由於自2020年第四季度起，中國光伏玻璃整體需求增加導致光伏玻璃市場價格上升，光伏玻璃板塊產生約人民幣574.0百萬元所致。

截至2021年6月30日止六個月，貴集團錄得股東應佔利潤約人民幣198.1百萬元，較截至2020年6月30日止六個月約人民幣16.1百萬元顯著增加約1,126.73%。誠如貴公司所告知，利潤增加主要由於如上文所述光伏玻璃板塊的良好表現，令光伏玻璃板塊的收入及利潤率增加所致。

貴集團於2021年6月30日的未經審核總資產及淨資產分別約為人民幣6,514.5百萬元及約人民幣1,974.1百萬元。貴集團股東應佔未經審核淨資產由於2020年6月30日約人民幣1,315.4百萬元增加約38.72%至於2021年6月30日約人民幣1,824.6百萬元。

以下載列貴集團截至2020年及2019年12月31日止財政年度的經審核綜合財務資料概要，其乃摘錄自貴公司截至2020年12月31日止財政年度的年報。

	截至12月31日止財政年度		變動 %
	2020年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)	
收入	3,045,615	1,854,842	64.20
— 顯示玻璃板塊	398,585	280,258	42.22
— 光伏玻璃板塊	2,645,908	1,574,207	68.08
股東應佔利潤	327,362	54,000	506.23

獨立財務顧問函件

	於12月31日		變動 %
	2020年	2019年	
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	
總資產	5,604,576	5,241,040	6.94
淨資產	1,795,282	1,413,943	26.97
股東應佔淨資產	1,626,578	1,299,216	25.20

截至2020年12月31日止年度，貴集團錄得收入約人民幣3,045.6百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣1,854.8百萬元增加約64.2%。誠如貴公司所告知，收入增加乃主要由於光伏玻璃市場於2020年持續表現良好，導致光伏玻璃板塊銷量及產品價格增加所致。

截至2020年12月31日止年度，貴集團錄得股東應佔利潤約人民幣327.4百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣54.0百萬元增加約506.2%。誠如貴公司所告知，利潤增加乃主要由於如上文所述光伏玻璃板塊的收入增加所致。

截至2020年12月31日止年度，貴集團的經審核總資產及淨資產分別約為人民幣5,604.6百萬元及約人民幣1,795.3百萬元。貴集團股東應佔經審核淨資產由截至2019年12月31日止年度約人民幣1,299.2百萬元增加約25.2%至截至2020年12月31日止年度約人民幣1,626.6百萬元。

獨立財務顧問函件

以下載列 貴集團截至2019年及2018年12月31日止財政年度的經審核綜合財務資料概要，其乃摘錄自 貴公司截至2019年12月31日止財政年度的年報。

	截至12月31日止財政年度		
	2019年	2018年	變動
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	%
收入	1,854,842	1,402,748	32.23
— 顯示玻璃板塊	280,258	343,891	(18.50)
— 光伏玻璃板塊	1,574,207	1,081,897	45.50
股東應佔利潤	54,000	15,645	245.16

	於12月31日		
	2019年	2018年	變動
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	%
總資產	5,241,040	4,504,182	16.36
淨資產	1,413,943	1,345,341	5.10
股東應佔淨資產	1,299,216	1,245,216	4.34

截至2019年12月31日止年度， 貴集團錄得收入約人民幣1,854.8百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣1,402.7百萬元增加約32.2%。誠如 貴公司所告知，收入增加乃主要由於 貴集團光伏玻璃產品的銷量及價格增長，此乃由於(i)光伏產業國內市場於2019年逐漸復甦；及(ii)海外市場需求增加所致。

截至2019年12月31日止年度， 貴集團錄得股東應佔利潤約人民幣54.0百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣15.6百萬元增加約245.2%。誠如 貴公司所告知，利潤增加乃主要由於上文所述光伏玻璃板塊產生的收入增加所致。

截至2019年12月31日止年度，貴集團的經審核總資產及淨資產分別約為人民幣5,241.0百萬元及約人民幣1,413.9百萬元。貴集團股東應佔經審核淨資產由截至2018年12月31日止年度約人民幣1,245.2百萬元增加約4.3%至截至2019年12月31日止年度約人民幣1,299.2百萬元。

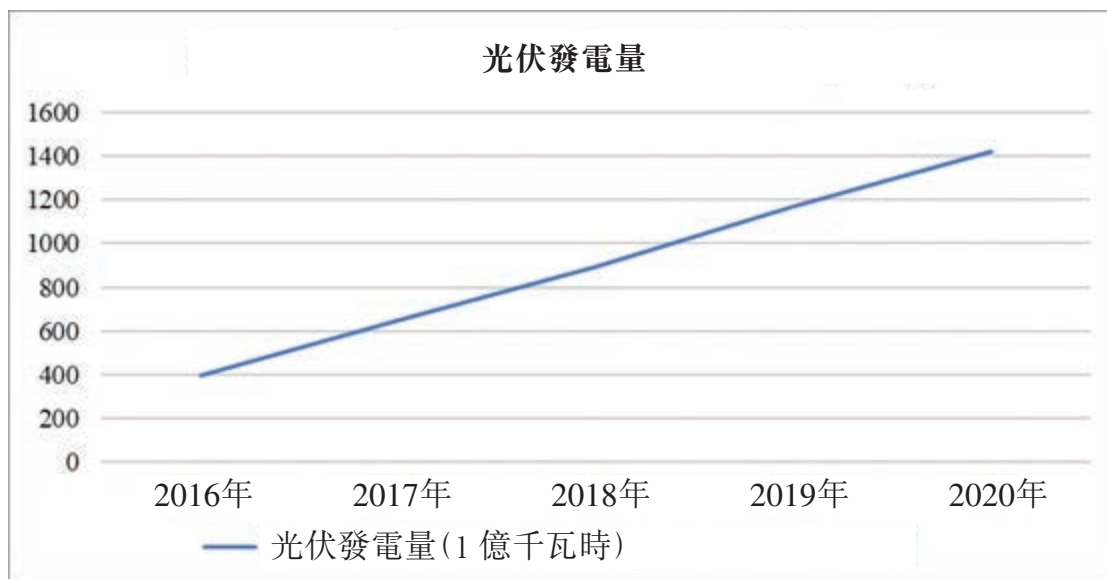
2. 出售事項的理由及利益

根據董事會函件，根據貴公司的中長期戰略規劃，貴公司近年來積極部署在行業內具有良好發展前景的光伏玻璃業務。在主要股東的大力支持下，貴公司已成為貴集團內專門從事新能源材料業務的資本運營及行業整合平台。通過出售事項轉移與新能源材料業務關聯度較低的信息顯示玻璃業務，有利於加快資金回收、集中優勢資源、聚焦核心業務發展、維持貴公司現有光伏玻璃業務的穩定營運及擴展貴公司新能源材料相關業務的戰略佈局；以及有利於不斷提高核心業務的盈利能力及收益質量，符合貴公司的長期發展目標。

誠如董事會函件所述，貴公司擬將出售事項之所得款項用於貴集團核心業務之未來發展，包括但不限於加快新項目建設、維持現有光伏玻璃業務的穩定營運及積極拓展與新能源材料相關的業務。

吾等注意到，貴集團的光伏玻璃板塊於近年來貢獻貴公司總收入超過80%。經與管理層討論後，吾等獲悉貴公司有意於未來數年致力於優化、加強及擴大其新能源玻璃業務。

基於上述對 貴公司的了解，吾等已就中國玻璃市場進行研究，包括光伏發電量，因為該發電量須使用與 貴集團光伏玻璃產品相若的光伏玻璃。



資料來源：國家統計局(<http://www.stats.gov.cn>)

根據自中國國家能源局(<http://www.nea.gov.cn>)取得的資料，吾等注意到太陽能光伏發電目前為中國第三大可再生能源發電量，佔中國總能源發電量約14.2%，僅次於水能及風能。如上圖所示，根據自國家能源局取得的資料，太陽能光伏發電量自2016年至2020年顯示出強勁增長趨勢。中國光伏發電量由2016年約394億千瓦時(「**千瓦時**」)增加至2020年約1,421億千瓦時，複合年增長率約為37.8%。

此外，中國政府近年來一直鼓勵發展低碳經濟及綠色行業，尤其是將可再生能源作為未來低碳經濟的重要部分。從2021年至2025年的十四五規劃中，經全國人民代表大會批准，吾等注意到中國政府繼續推動可再生能源行業(包括太陽能光伏能源)的發展。於2021年10月24日，中國共產黨中央委員會亦印發了「**碳達峰碳中和**」工作指導意見，鼓勵在中國發展及實施新能源發電，例如探索及／或升級新能源發電的方式，以及加快風能及太陽能光伏發電基地的建設，以增加總裝機容量。

獨立財務顧問函件

經考慮(i) 貴公司於光伏玻璃板塊生產玻璃產品的優勢，是行業領先者之一，以及近期光伏玻璃板塊對 貴公司的收益貢獻顯著增長；(ii) 貴公司有意承擔及擴充其新能源玻璃業務；(iii)中國光伏發電量相對增長；及(iv)中國政府政策不斷鼓勵使用新能源發展低碳經濟及綠色產業，包括太陽能光伏能源，吾等認為出售事項屬公平合理，並符合 貴公司獨立股東的整體利益。

3. 凱盛集團的資料

於最後實際可行日期，凱盛集團為一家於中國註冊成立的有限公司，並為間接控股股東，其主要從事玻璃板塊、新材料板塊、新能源板塊、新裝備板塊及工程管理板塊。凱盛集團的最終實益擁有人為中國建材集團。中國建材集團為一家於中國註冊成立的國有獨資企業及最終控股股東，為一家綜合性建材產業集團。

4. 目標公司的資料

龍海玻璃

龍海玻璃為 貴公司的全資附屬公司，其主要業務為生產及銷售信息顯示玻璃，其業務範圍包括生產、銷售電子玻璃、平板顯示器件及材料；玻璃及原材料加工。

龍海玻璃截至2019年及2020年12月31日止兩個財政年度以及截至2021年9月30日止九個月的財務資料概要如下：

	截至9月30日	截至12月31日止年度	
	止九個月	2020年	2019年
	2021年	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
營業收入	192,458.1	176,863.1	1,178.3
除稅後利潤／(虧損)	52,076.8	479.4	(17,390.7)

獨立財務顧問函件

	於9月30日	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)
總資產	464,928.7	499,923.0	501,369.6
淨資產	190,649.9	138,573.0	138,093.7

龍海玻璃截至2020年12月31日止財政年度錄得除稅後利潤約人民幣0.5百萬元，而截至2019年12月31日止財政年度則錄得除稅後虧損約人民幣17.4百萬元。

龍海玻璃於2021年9月30日的未經審核總資產及淨資產分別約為人民幣464.9百萬元及約人民幣190.6百萬元。

龍門玻璃

龍門玻璃為 貴公司的全資附屬公司，其主要從事信息顯示玻璃生產及銷售業務，其業務範圍包括製造及銷售超薄玻璃、玻璃及相關原材料、礦產品的加工銷售；玻璃工藝技術及服務。

龍門玻璃截至2019年及2020年12月31日止兩個財政年度以及截至2021年9月30日止九個月的財務資料概要如下：

	截至9月30日 止九個月	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)
營業收入	22.4	45,767.0	134,607.5
除稅後利潤／(虧損)	(14,632.9)	(16,256.4)	298.1

	於9月30日	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)
總資產	81,291.8	87,044.6	130,940.5
淨資產	(516,462.2)	(501,829.2)	(496,639.7)

獨立財務顧問函件

龍門玻璃於截至2020年12月31日止財政年度錄得除稅後虧損約人民幣16.3百萬元，而於截至2019年12月31日止財政年度錄得除稅後利潤約人民幣0.3百萬元。

龍門玻璃於2021年9月30日的未經審核總資產及淨負債分別約為人民幣81.3百萬元及約人民幣516.5百萬元。

蚌埠中顯

蚌埠中顯為 貴公司的全資附屬公司，其主要業務為生產及銷售信息顯示玻璃，其業務範圍包括超薄玻璃的研發、生產、銷售及深加工；自營及代理各種商品及副產品的進出口業務；與玻璃相關的主要材料、輔助材料及其它玻璃製品的銷售及相關技術服務。

蚌埠中顯於截至2019年及2020年12月31日止兩個財政年度以及截至2021年9月30日止九個月的財務資料概要如下：

	截至9月30日		截至12月31日止年度	
	止九個月		2020年	2019年
	2021年			
	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)		(經審核)	(經審核)
營業收入	100,781.0		191,608.4	140,914.7
除稅後利潤	5,411.9		25,578.9	11,122.2
	於9月30日		於12月31日	
	2021年		2020年	2019年
	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)		(經審核)	(經審核)
總資產	817,584.6		848,882.6	875,806.3
淨資產	778,332.8		772,920.8	747,341.9

蚌埠中顯於截至2020年12月31日止財政年度錄得除稅後利潤約人民幣25.6百萬元，而於截至2019年12月31日止財政年度錄得除稅後利潤約人民幣11.1百萬元。

於2020年9月30日，蚌埠中顯的未經審核總資產及淨資產分別約為人民幣817.6百萬元及約人民幣778.3百萬元。

5. 股份轉讓協議之主要條款概要

日期： 2021年11月26日

訂約方： (1) 貴公司(作為轉讓方)；及

(2) 凱盛集團(作為受讓方)。

貴公司同意根據股份轉讓協議所協定之條款及條件將其於目標公司持有之100%股權轉讓予凱盛集團，而凱盛集團同意根據股份轉讓協議所協定之條款及條件收購 貴公司將予轉讓之目標公司之100%股權。

股份轉讓價格

股份轉讓價格為人民幣536,116,000元，將由凱盛集團根據董事會函件「支付股份轉讓價格」一節所述的支付安排向 貴公司支付。

股份轉讓價格乃由 貴公司及凱盛集團經公平磋商後按一般商業條款釐定，並經參考(其中包括)(i)中國註冊會計師就各目標公司刊發的審計報告(將2020年12月31日作為審計評估基準日)；及(ii)資產估值師按照成本法(資產基礎法)的評估結果，釐定各目標公司股東應佔全部股權的評估值的資產估值報告。

僱員及信貸及債務處理安排

於訂立股份轉讓協議後，貴公司及目標公司須於交接基準日前結清於評估基準日前產生的共同債務(根據評估基準日的審計報告，包括但不限於流動應付賬款)〔應付賬款〕；於審核機構審核目標公司於有關期間的財務狀況後，倘貴公司及目標公司於有關期間產生新的共同債務〔新應付賬款〕，則有關各方須於有關金額獲釐定後30個工作日內(即於移交完成日期刊發審計報告後30個工作日內)結清(根據於交接基準日的審計報告，包括但不限於流動應付賬款)〔新應付賬款償還日期〕。倘目標公司未能按時(即於移交完成日期及新應付賬款償還日期前)償還貴公司相應款項，則凱盛集團應於移交完成日期或新應付賬款償還日期起15個工作日內(視乎情況而定)代表目標公司向貴公司償還應付賬款及新應付賬款，其後凱盛集團應自行向目標公司收回應付賬款及新應付賬款。

誠如董事會函件所述，龍門玻璃自2020年1月2日起暫停生產。於有關出售事項的公告日期，龍門玻璃向貴公司應付賬款總額為人民幣540,461,882.22元。根據股份轉讓協議的安排，倘龍門玻璃未能按時(即於移交完成日期及新應付賬款償還日期前)向貴公司償還相應金額，則凱盛集團將代表龍門玻璃償還相同金額。

吾等認為，與凱盛集團承諾向貴公司償還目標公司逾期還款的上述安排可為貴公司提供額外財務擔保，因此符合貴公司及股東的整體利益。

目標公司的代價評估

根據資產估值報告，目標公司於評估基準日的估值〔估值〕為人民幣536,116,000元。於編製資產估值報告時，資產估值師選用資產基礎法得出估值。出售事項的代價約等於該估值。有關資產估值報告的更多資料，請參閱本通函附錄一、二及三。

獨立財務顧問函件

吾等已審閱資產估值報告，並對資產估值師進行電話訪談，以查詢估值所採用的方法及其所採用的基準及假設。就吾等盡職審查而言，吾等亦已審閱並查詢(i)資產估值師與貴公司的委聘條款；(ii)資產估值師就編製資產估值報告的資歷及經驗；及(iii)資產估值師為達致估值所採取的步驟及盡職審查措施。根據資產估值師提供的委任書及其他相關資料，以及根據吾等對其進行的電話訪談，吾等信納資產估值師的委聘條款以及其編製資產估值報告的資質及經驗。資產估值師亦確認其獨立於貴公司、目標公司及凱盛集團及其各自的聯繫人。

吾等從與資產估值師的討論過程中了解到，資產估值有三種普遍採用的估值方法，即市場法、收入法及資產基礎法。吾等從資產估值師獲悉，(i)市場法及收入法不適合對龍門玻璃進行估值；及(ii)市場法不適合對龍海玻璃及蚌埠中顯進行估值，理由載於董事會函件「關於目標公司的估值採用資產基礎法的評估結果作為評估結論的基礎」分節。由於資產估值師認為(i)就收入法而言，目標公司無法滿足若干先決條件，例如未來經營收入無法準確預測，進行轉型及／或因生產線升級而改變營運規模的產品；及(ii)就市場法而言，目標公司的市場交易相對不活躍，且市場上僅有數量有限的以生產／製造信息顯示玻璃為主業的公司可供收集及量化公開信息，因此選擇以資產基礎法作為目標公司估值的最終結論。

基於上述內容，吾等認為(i)收入法要求作出主觀假設，而估值對主觀假設極為敏感，於確定估值指標時亦需要詳盡之業務資料及長遠財務預測，當中涉及高度不確定性；(ii)市場法需要足夠的近期市場可資比較交易；及(iii)鑒於目標公司的資產密集特點，與其他方法相比，以資產基礎法的方法較為可取。吾等同意資產估值師採用資產基礎法，從重置成本的角度評估資產的公平值，以反映企業資產的內在價值。資產基礎法為一種進行公司估值的普遍採用方法，亦與一般市場慣例一致。吾等已審閱目標公司於2020年12月31日的各資產負債表項目並考慮到目標公司的資產及負債(主要包括物業、廠房及設備、存貨、無形資產、現金及現金等價物、應收款項及應付款項)均可清楚識別，故資產估值師可於估值日期透過採用資產基礎法的適當估值方法對目標公司資產負債表中的各項資產及負債進行評估。

於評估龍海玻璃的評估值時，資產估值師獲得龍海玻璃有關經審計資產負債表的詳盡資料並收集滿足資產基礎法要求以全面評估龍海玻璃的資產及負債於評估基準日市值的相關資料。就物業、廠房及設備而言，由於其主要包括樓宇及設備，資產估值師認為，由於缺乏可資比較出售交易的已知市場，適合採用重置成本法。就無形資產而言，由於其主要包括位於河南省偃師市的一幅地塊的土地使用權，資產估值師採用基準地價修正法和市場比較法進行評估作價。通過與資產估值師討論，吾等瞭解到基準地價修正法是在中國進行土地評估時普遍採用的方法。基準地價修正法指釐定土地估值的一種方法。該方法乃採用地方政府頒佈的基準地價釐定修正系數及修正土地價值，參考修正標準並基於土地開發狀況、用途、使用年期及容積率等對待評估土地的價值做出調整。吾等瞭解到資產估值師已參考最近在(其中包括)用途、鄰近地點及日期方面可資比較的土地交易。地塊的市值乃參考於該地點用作工業用途的三筆相關土地交易估計。就其他資產及負債而言，其主要包括現金及現金等價物、其他應收款項、應付賬款、預付款項及借款，資產估值師已考慮其存續、所有權及可收回性，因而採納評估基準日經審計賬目的賬面值。

於評估龍門玻璃的評估價值時，資產估值師獲得龍門玻璃的詳細經審核資產負債表相關資料，並收集符合資產基礎法要求的相關資料，以全面評估龍門玻璃於評估基準日的資產及負債的市值。就物業、廠房及設備而言，由於其主要包括樓宇及設備，資產估值師認為在並無已知可資比較銷售交易市場的情況下採用重置成本法屬恰當。就無形資產而言，由於其主要包括河南省洛陽市地塊的土地使用權，資產估值師於評估其價值時採用基準地價修正法。經與資產估值師討論後，吾等獲悉，基準地價修正法常用於中國的土地估值。然而，吾等從資產估值師獲悉，由於洛陽市的市區限制了工業用地的上市及銷售，以及現有工業用地處於除牌及搬遷計劃中，資產估值師無法找到任何類似交易案，且市場比較法並不適用。吾等從資產估值師獲悉，由於龍門玻璃的土地被地方政府徵用，龍門玻璃於截至2020年12月31日止年度收到一筆土地補償款(已反映於龍門玻璃的現金結餘中)，同時於其非流動負債中錄得相應遞延收入。該等遞延收入將定期攤銷至龍門玻璃的其他收入。因此，該等遞延收入並非為龍門玻璃應付的實際負債，故資產估值師評估其價值為零。就其他資產及負債(主要包括現金及現金等價物、其他應收款項、應付賬款、預付款項及借款)而言，資產估值師已考慮其存在、擁有權及可收回性，因此採納其於評估基準日的經審核賬目的賬面值。

於評估蚌埠中顯的評估價值時，資產估值師獲得蚌埠中顯的詳細經審核資產負債表相關資料，並收集符合資產基礎法要求的相關資料，以全面評估蚌埠中顯於評估基準日的資產及負債的市值。就物業、廠房及設備而言，由於其主要包括樓宇及設備，資產估值師認為在並無已知可資比較銷售交易市場的情況下採用重置成本法屬恰當。就無形資產而言，由於其主要包括安徽省蚌埠市地塊的土地使用權，資產估值師於評估其價值時採用基準地價修正法及市場比較法。經與資產估值師討論後，吾等獲悉，基準地價修正法常用於中國的土地估值。吾等注意到，資產估值師已從(包括其他因素)用途、臨近程度及日期方面參考近期可資比較土地交易。地塊的市值乃經參考所在地作工業用途的一般土地的三筆相關土地交易而作出估計。吾等從資產估值師獲悉，蚌埠中顯於截至2020年12月31日止年度收到土地補貼(已反映於蚌埠中顯的現金結餘中)，同時於其非流動負債中錄得相應遞延收入。該等遞延收入將定期攤銷至蚌埠中顯的其他收入。因此，該等遞延收入並非為蚌埠中顯應付

的實際負債，故資產估值師評估其價值為零。就其他資產及負債(主要包括現金及現金等價物、其他應收款項、應付賬款、預付款項及借款)而言，資產估值師已考慮其存在、擁有權及可收回性，因此採納其於評估基準日的經審核賬目的賬面值。

基於上文所述，由於資產估值師已考慮目標公司資產及負債的不同性質，並在評估其公平價值時根據資產基礎法採用適當的估值方法及假設，故吾等認為採用資產基礎法釐定該估值屬合理。根據吾等對資產估值報告的審閱及分析，經考慮資產估值師的能力及所採納估值方法、基準及假設的合理性，吾等認為出售事項的代價屬公平合理。

替代方法－與玻璃行業的可資比較公司比較

除上文所討論的資產方法外，考慮到目標公司資產密集，吾等已使用市帳率(「市帳率」)(因其為最常用的基準之一)進行交易倍數分析，以比較目標公司的市帳率，從替代方法角度進一步評估出售事項的代價是否屬公平合理，吾等認為此可作說明用途。

為進行相關分析，吾等已根據(i)已於聯交所上市；(ii)從事與目標公司類似及可資比較的主要業務(即不少於來自生產及銷售玻璃相關產品的總收益的50%，包括但不限於信息顯示玻璃)；及(iii)鑒於出售事項之代價為人民幣536,116,000元(相當於約654,061,520港元)，市值不超過15億港元的標準搜尋公司，並已確定5家按最佳努力基準被視為詳盡的上市公司(「可資比較公司」)。務請注意，與可資比較公司有關的標的公司的業務營運、財務表現及財務狀況可能與目標公司的業務性質不同；然而，經考慮玻璃行業的可資比較公司與目標公司類似的股份規模及可資比較的業務，吾等認為可資比較公司在評估出售事項的代價是否公平合理時提供一般參考方面屬充足及具代表性。

獨立財務顧問函件

吾等的分析詳情載於下表：

	公司(股份代號)	業務說明	市值 (百萬港元) (附註1)	市帳率 (倍率) (附註2)
1	華顯光電技術控股有限公司(334)	液晶顯示模組生產及銷售	1,163	1.29
2	中國興業新材料控股有限公司(8073)	主要用於智能手機及其他觸摸屏裝置及設備制造的氧化銦薄膜及玻璃相關產品的生產及銷售	252	0.87
3	正美豐業汽車玻璃服務有限公司(8135)	生產及銷售汽車玻璃、光伏系統、業務諮詢服務及融資租賃服務	167	0.83
4	圓美光電有限公司(8311)	顯示產品及光學產品的生產及銷售	326	2.20
5	中國宏光控股有限公司(8646)	節能安全玻璃產品及智能玻璃產品的生產及銷售	111	0.52
			最大：	2.20
			最小：	0.52
			平均：	1.14
	目標公司(附註4)			1.31

資料來源：聯交所

附註：

1. (i)人民幣1元=1.22港元的匯率已應用於可資比較分析。
2. 該等市帳率乃經參考於股份轉讓協議日期2021年12月26日的聯交所所報收市價計算。資產淨值乃摘錄自彼等各自於股份轉讓協議日期前可資比較公司的最新相關財務報告／業績。
3. 目標公司的市帳率乃根據出售事項的代價人民幣536,116,000元除以目標公司於2020年12月31日之經審核資產淨值約人民幣409,664,657元計算。

如上表所示，可資比較公司的市帳率介乎約0.52倍至約2.20倍，平均約1.14倍。吾等注意到，目標公司的隱含市帳率(「隱含市帳率」)約1.31倍，高於平均值，且在可資比較公司的市帳率範圍內，而有關結果已為吾等認為出售事項的代價屬公平合理的意見提供另外保證。

除上述外，考慮到(i)估值所採用的方法及所用的基準及假設屬公平合理；(ii)就獨立股東而言，估值屬公平合理；及(iii)出售事項的代價與估值相若，吾等認為，就獨立股東而言，代價屬公平合理，以及股份轉讓協議的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司的整體利益。

6. 出售事項的可能財務影響

緊隨出售完成後， 貴公司將不再持有目標公司的任何權益。目標公司將不再為 貴公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再合併於 貴公司的財務報表。

對盈利的影響

如董事會函件「出售事項的財務影響」一節所述，於完成後， 貴公司預期將實現收益約人民幣126百萬元，即出售目標公司100%股權的股份轉讓價與目標公司於2020年12月31日的經審核資產淨值之間的差額。

獨立財務顧問函件

對資產淨值的影響

經參考 貴公司中期報告， 貴集團於2021年6月30日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣1,974.1百萬元。於完成後， 貴公司將不再持有目標公司的任何權益，而目標公司將不再為 貴公司的附屬公司。據 貴公司告知，出售事項將增加 貴集團的綜合資產淨值。

對現金流量的影響

經參考 貴公司中期報告， 貴公司於2021年6月30日的銀行結餘及現金約為人民幣705.4百萬元。鑒於出售事項的代價將以現金支付予 貴公司，預期將對 貴公司自出售事項產生的現金流量產生正面影響，銀行結餘及現金將增加。

謹請注意，上述財務影響僅作說明用途，並不代表 貴集團於出售事項完成後之財務狀況。實際財務影響可能有所不同，並須進行審核。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，(i)儘管出售事項並非於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，但股份轉讓協議之條款及其項下擬進行之交易就獨立股東而言乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)訂立股份轉讓協議符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，並建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准股份轉讓協議及其項下擬進行之交易的相關決議。

此致

洛陽玻璃股份有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
智略資本有限公司
董事總經理
方敏
謹啟

2022年1月6日

方敏女士為在證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為智略資本的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並在機構融資行業擁有逾25年經驗。

以下為資產評估報告的概要。資產評估報告僅以中文編製。中英文版本如有任何歧義，概為中文版本為準。

**洛陽玻璃股份有限公司擬股權轉讓涉及的
洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司股東全部權益價值
資產評估報告－概要**
京信評報字(2021)第421號

中京民信(北京)資產評估有限公司接受洛陽玻璃股份有限公司和凱盛科技集團有限公司的共同委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對洛陽玻璃股份有限公司擬實施股權轉讓涉及的股東全部權益價值進行評估。

現將資產評估情況報告如下：

第一章 基本情況

一、委託人、被評估單位及其他評估報告使用人

(一) 委託人一概況

名稱：	凱盛科技集團有限公司
法定住所及經營場所：	北京市海淀區紫竹院南路2號
法定代表人：	彭壽
註冊資本：	502,512.9793萬人民幣
企業性質：	有限責任公司(法人獨資)

經營範圍： 建築材料及輕工成套設備的研製、銷售；輕工新技術的開發、轉讓、諮詢、服務及相關進出口業務；工程設計、諮詢。招標代理業務；綠色能源科技產品的應用研究和生產；綠色能源項目的諮詢、設計、節能評估和建設工程總承包；新能源領域內的技術開發、轉讓、諮詢、服務，新能源及節能產品開發、推廣應用、安裝；太陽能建築一體化房屋構件、集成房屋、新型房屋的技術開發、生產、組裝、銷售及安裝。玻璃及原材料、成套設備的研發、製造、銷售；玻璃產品的深加工、製造、銷售；非金屬礦資源及製品的加工銷售；計算機軟件開發、技術諮詢、物化分析、熱工測定；建材、煤礦、電力、化工、冶金、市政工程的機電設備研發、製造、銷售、技術服務。(市場主體依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。)

(二) 委託人二概況

名稱：洛陽玻璃股份有限公司

法定住所及經營場所：洛陽市西工區唐宮中路9號

法定代表人：張衝

註冊資本：54,854.043萬人民幣

企業性質：股份有限公司(台港澳與境內合資、上市)(股票代碼：600876)

經營範圍：信息顯示玻璃、新能源玻璃、功能玻璃類光電材料及其深加工製品與組件、相關材料、機械成套設備及其電器與配件的開發、生產、製造、安裝、相關的技術諮詢與技術服務，自產產品的銷售與售後服務。

(三) 被評估單位概況

名稱：洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司

法定住所及經營場所：河南省偃師市首陽山鎮

法定代表人：馬炎

註冊資本：10,000萬人民幣

企業性質：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

經營範圍：浮法玻璃、電子玻璃、平板顯示器件及材料的生產、銷售；玻璃及原材料加工。

1. 股權結構及歷史沿革

2005年6月，洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司由中國洛陽浮法玻璃集團有限責任公司(以下簡稱「洛玻集團」)和洛陽玻璃股份有限公司(以下簡稱「洛玻股份」)共同投資組建。於2009年12月16日，洛玻股份和洛玻集團達成協議，由洛玻股份收購洛玻集團持有洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司20%股權，於2009年12月31日，股權變更登記手續辦理完畢。洛玻股份出資金額為10,000.00萬元，佔公司註冊資本的100%。具體出資情況如下：

股東名稱	出資額 (萬元)	出資比例 (%)
洛陽玻璃股份有限公司	10,000.00	100.00
合計	10,000.00	100.00

2. 主要資產

截至評估基準日，洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司主要資產為流動資產、非流動資產，其中流動資產包括貨幣資金、應收款項融資、預付賬款、其他應收款、存貨和其他流動資產等，非流動資產包括固定資產、在建工程、無形資產、遞延所得稅資產等。

3. 主要產品及生產、銷售情況

截至評估基準日，洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司主營業務為電子玻璃基板的生產與銷售。公司建設有一條超薄玻璃生產線，該生產線2005年3月開工建設，於2006年1月19日建成投產，日熔化量達250噸，非冷修年生產浮法玻璃82.75萬重量箱；經過10年8個月的運作，龍海玻璃依照洛玻股份公司的發展戰略，於2016年9月10日停產，進入冷修改造、技術提升的新階段。公司在原址

興建一條180T/D具備生產國際領先、國內一流的高端電子玻璃產品，2017年3月工程技改開工，2019年4月投產、6月一次性引板成功。企業2020年銷售量14,607,425.00平方米，銷售收入為17,686.31萬元，淨利潤為47.94萬元。

4. 近三年的資產、負債及經營狀況

資產負債表

金額單位：人民幣元

項目	2018年12月末	2019年12月末	2020年12月末
流動資產	37,845,724.16	87,508,686.94	77,893,196.18
固定資產	13,493,044.49	396,878,833.53	407,647,836.79
在建工程	311,051,242.83	3,705,168.77	1,514,827.37
無形資產	13,081,353.05	12,769,273.01	12,457,192.97
遞延所得稅資產	606,300.06	407,603.14	409,908.84
其他非流動資產	150,000.00	100,000.00	
非流動資產合計	338,381,940.43	413,860,878.45	422,029,765.97
資產合計	376,227,664.59	501,369,565.39	499,922,962.15
流動負債	220,743,249.92	363,275,890.24	361,349,925.14
非流動負債			
負債合計	220,743,249.92	363,275,890.24	361,349,925.14
淨資產	155,484,414.67	138,093,675.15	138,573,037.01

利潤表

金額單位：人民幣元

項目	2018年度	2019年度	2020年度
營業收入	14,723,531.72	1,178,311.74	176,863,063.92
營業利潤	<u>-9,543,977.24</u>	<u>-17,252,528.31</u>	<u>-100,097.53</u>
利潤總額	<u>-9,762,500.44</u>	<u>-17,192,042.60</u>	<u>477,056.16</u>
淨利潤	<u>-10,363,369.75</u>	<u>-17,390,739.52</u>	<u>479,361.86</u>

被評估單位2018年財務報表數據業經大信會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具大信審字[2019]第2-00716號審計報告；被評估單位2019年財務報表數據業經大信會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具[2020]第2-00520號審計報告；被評估單位2020年財務報表數據業經大信會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具[2021]第2-10112號審計報告。

(四) 委託人與被評估單位之間的關係

凱盛科技集團公司為此次股權轉讓的接收方，洛玻股份全資控股龍海公司。洛玻股份的第一大股東為中國洛陽浮法集團有限公司(以下簡稱「中國洛玻集團」)，凱盛科技集團是中國洛玻集團的控股股東。凱盛科技集團、洛玻股份、龍海公司以及中國洛玻集團均為中國建材集團有限公司旗下公司，其實際控制人均為中國建材集團有限公司。

(五) 其他評估報告使用人

1. 資產評估合同約定的其他評估報告使用人

資產評估委託合同未約定其他評估報告使用人。

2. 法律、行政法規規定的資產評估報告使用人

法律、行政法規規定的資產評估報告使用人從相關法律、行政法規的規定。

二. 評估目的

洛陽玻璃股份有限公司擬轉讓所持洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司股權給凱盛科技集團有限公司。為此，洛陽玻璃股份有限公司和凱盛科技集團有限公司委託中京民信(北京)資產評估有限公司對洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司股東全部權益價值進行評估，為本次股權轉讓提供價值參考依據。

上述股權轉讓事項已經中國洛玻集團總經理辦公會議決議通過。

三. 評估對象和評估範圍

(一) 評估對象為洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司股東全部權益價值。

(二) 評估範圍為洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司的全部資產及負債。包括流動資產、固定資產、在建工程、無形資產、遞延所得稅資產等非流動資產及流動負債。截至評估基準日，賬面資產總額為49,992.30萬元，負債總額為36,134.99萬元，淨資產為13,857.31萬元。

列入評估範圍的資產及負債其賬面值見下表：

單位：人民幣萬元

項目	賬面價值
流動資產	7,789.32
非流動資產	42,202.98
其中：固定資產	40,764.78
在建工程	151.48
無形資產	1,245.72
遞延所得稅資產	40.99
資產總計	49,992.30
流動負債	36,134.99
非流動負債	0.00
負債合計	36,134.99
淨資產(所有者權益)	13,857.31

納入評估範圍的資產及負債業經大信會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具[2021]第2-10112號審計報告。

(三) 委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

(四) 主要實物資產狀況

被評估單位的實物資產為存貨、房屋建築物、機器設備、電子設備、車輛、在建工程。

1. 存貨

被評估單位存貨為原材料、產成品(庫存商品)和在用低值易耗品。原材料主要為企業用於生產玻璃所購置的主、輔原材料，原材料存放在各專業倉庫內。庫存商品為各種規格的玻璃，賬面合計80,799.59重箱，現有庫存商品為正常銷售產品。

2. 設備

納入本次評估的機器設備類固定資產主要是用於生產相關浮法玻璃產品的生產設備等，共計716台(套)。包括浮法玻璃生產線的核心設備、控制設備、配電設備和其他附屬設備、餘熱鍋爐、汽輪機、叉車、單樑起重機、空氣壓縮機、輸變電設備、各類乾式變壓器、試驗檢測設備等。

車輛設備為1輛轎車和1輛綠化噴灑車。

電子設備106台(套)。主要包括各類辦公電腦、空調器、打印機、複印機、攝像機、監控系統設備、質量流量計、氨氮在線分析儀等。

截止評估基準日，納入評估範圍的機器設備均可正常使用。

3. 房屋建(構)築物

洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司廠區位於北環路北、首邱路西。共建有一條生產線。本次評估範圍內的房屋建(構)築物為浮法玻璃生產線的廠房及其輔助房屋設施。建築面積合計77,768.50平方米。

4. 在建工程

在建工程為土建工程。為在建的龍海公司信息顯示超薄基板生產線項目廠區綠化改造提升工程。

(五) 無形資產狀況

無形資產為一宗出讓土地使用權。土地使用權座落在北環路北、首邱路西。用途為工業用地，面積為126,605.98。土地使用證號為偃國用(2010)第100122號。

(六) 列入評估範圍的賬面無記錄資產狀況

被評估單位提供的《資產評估明細表》中已列示，但賬面無記錄的資產為專利資產。

(七) 列入評估範圍的賬上有賬下無資產狀況

在被評估單位提供的《資產評估明細表》中未發現賬上有賬下無資產。

四. 評估價值類型及定義

通過對評估目的的分析及對評估所依據的市場條件、評估對象自身的狀態等的瞭解，我們判斷本項資產評估尚無對評估的市場條件及評估對象的使用條件的特別限制和要求，故選擇市場價值作為評估結論的價值類型。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五. 評估基準日

(一) 本項目資產評估基準日為2020年12月31日。

(二) 上述評估基準日是委託人考慮本次經濟行為實現所選取。

第二章 評估依據

一. 經濟行為依據

《中國洛玻集團總經理辦公會議紀要》(2021年9月22日)。

二. 法律法規依據

- (一) 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議通過)；
- (二) 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第86號)；
- (三) 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議修訂通過)；
- (四) 《中華人民共和國企業所得稅法》(2017年2月24日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十六次會議修訂通過)；
- (五) 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第50號)；
- (六) 關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知(財政部、國家稅務總局財稅[2016]36號)；
- (七) 關於深化增值稅改革有關政策的公告(財政部、國家稅務總局、海關總署公告2019年第39號)；
- (八) 《中華人民共和國專利法》(2008年12月27日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議修正)；
- (九) 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
- (十) 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號)；

- (十一) 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號)；
- (十二) 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國有資產監督管理委員會、財政部令第32號)；
- (十三) 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號)；
- (十四) 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
- (十五) 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
- (十六) 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；
- (十七) 《上市公司國有股權監督管理辦法》(國資委、財政部、證監會[2018]36號)；
- (十八) 《中華人民共和國證券法》(2019年12月28日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十五次會議於修訂通過)；
- (十九) 《會計監管風險提示第5號－上市公司股權交易資產評估》(證監辦[2013]6號)；
- (二十) 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日十三屆全國人大三次會議通過)；
- (二十一) 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2007年8月30日第十屆全國人民代表大會常務委員會第二十九次會議通過)；
- (二十二) 《中華人民共和國土地管理法》(2004年8月28日第十屆全國人民代表大會常務委員會第十一次會議通過)；
- (二十三) 《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》(2006年12月30日國務院第163次常務會議通過)；
- (二十四) 其他與本項評估有關的法律法規。

三. 評估準則依據

- (一) 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
- (二) 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
- (三) 《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)；
- (四) 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
- (五) 《資產評估執業準則－資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
- (六) 《資產評估執業準則－資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
- (七) 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
- (八) 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
- (九) 《資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
- (十) 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)；
- (十一) 《資產評估執業準則－無形資產》(中評協[2017]37號)；
- (十二) 《資產評估執業準則－不動產》(中評協[2017]38號)；
- (十三) 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)；
- (十四) 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
- (十五) 《知識產權資產評估指南》(中評協[2017]44號)；
- (十六) 《評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
- (十七) 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；

- (十八) 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
- (十九) 《專利資產評估指導意見》(中評協[2017]49號)；
- (二十) 《資產評估專家指引第8號－資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)；
- (二十一) 《資產評估專家指引第12號－收益法評估企業價值中折現率的測算》(中評協[2020]38號)；
- (二十二) 《房地產估價規範》(國家標準GB/T50291-2015)；
- (二十三) 《城鎮土地估價規程》(GB/T 18508-2014)；
- (二十四) 其他與本項評估有關的評估準則、規範；
- (二十五) 其他與本項評估有關的評估準則、規範。

四. 資產權屬依據

- (一) 國有土地使用證(或者土地使用權出讓合同)、房屋所有權證；
- (二) 機動車行駛證；
- (三) 發明專利證書、實用新型專利證書；
- (四) 其他權屬證明文件等。

五. 取價依據

- (一) 2021年版《機電產品價格信息查詢系統》；
- (二) 評估基準日近期的《阿里巴巴》、《ZOL中關村在線IT產品報價》、《IT168-IT主流資訊平臺》等專業設備交易價格信息網站；
- (三) 《資產評估常用數據與參數手冊》(第二版)；

- (四) 《中華人民共和國車輛購置稅暫行條例》國務院令[2000]第294號；
- (五) 設備類固定資產評估明細表；
- (六) 評估人員收集的購置發票、合同等資料以及其他相關資料；
- (七) 企業提供的以前年度的財務報表、審計報告；
- (八) 與此次資產評估有關的其他資料。

六. 其他依據及參考資料

- (一) 被評估單位提供的評估基準日會計報表、資產評估申報明細表；
- (二) 被評估單位提供的最近三年的審計報告、財務報表；
- (三) 被評估單位提供的銀行對賬單、有關說明、有關財務憑證等資料；
- (四) 評估人員收集的其他評估資料。

第三章 評估方法 成本法(資產基礎法)

成本法(資產基礎法)是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的各種評估技術方法的總稱。本次評估的評估範圍包括流動資產、固定資產、在建工程、無形資產、遞延所得稅資產及流動負債，評估方法主要採用成本法。各類資產的具體評估方法如下：

一. 流動資產

流動資產包括貨幣資金、應收款項融資、預付賬款、其他應收款、存貨。

(一) 貨幣資金

貨幣資金包括現金、銀行存款。

現金：進行現場盤點，採用倒推辦法驗證評估基準日現金餘額，並與現金日記賬、總賬現金賬戶餘額進行核對，以核實後的金額確定評估值。

銀行存款：將對賬單、餘額調節表及詢證獲得的數據與其賬面值進行核對，以核實後的金額確定評估值。

(二) 應收款項

應收款項包括應收款項融資、預付賬款、其他應收款。

應收款項融資：為銀行承兌匯票，在查閱賬簿、調查瞭解與對方單位往來及對方單位信用等情況的基礎上，判斷有無可能形成壞賬的應收款項融資；對有證據的已成為壞賬的應收款項融資按零值確定評估值，對正常的應收款項融資按核實後帳面值確定評估值。

其他應收款：對於持續往來單位、關聯單位及大額款項進行函證，根據函證情況，以核實後的賬面餘額確認評估值；對於內部個人款項，以核實後賬面餘額確認評估值；對於已取得確鑿證據確認形成損失的款項，按零值確定評估值；對於其他款項，調查瞭解對方單位信用情況和經營狀況，結合賬齡判斷是否可能存在風險損失並估計風險損失金額，以核實後賬面值扣減估計的風險損失後的餘額確認評估值；對於壞賬準備，由於評估時已考慮風險損失問題，將其評估為零。

預付賬款：對大額款項進行函證，按各款項可收回的相應資產或可實現的相應權利的價值確定評估值；對無法收回相應資產或實現相應權利的款項，按零值確定評估值。

(三) 存貨

此次評估的存貨為原材料、產成品(庫存商品)、在用低值易耗品。

對原材料，以其評估基準日的庫存數量，乘以其在評估基準日的市場購置價格，加上合理的運雜費等費用，得出評估值。

對產成品(庫存商品)，按以下公式計算評估值(式中部分利潤根據銷售情況確定)：

評估值 = 庫存數量 × 不含稅出廠單價 × 1 - (所有稅金 + 銷售費用 + 部分利潤) / 銷售收入

對在用低值易耗品，按核實後的帳面值確定評估值。

二. 設備

評估範圍內的設備包括機器設備、車輛、電子設備。

根據《資產評估執業準則—機器設備》，機器設備評估一般可採取成本法、市場法和收益法進行。評估時應根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，選用適當的方法。

市場法，是指將評估對象與市場上已有交易案例進行比較，並對比較因素進行修正，從而確定評估對象價值的一種評估方法。使用市場法的基本條件是：需要有一個較為活躍的交易市場；市場案例及其與評估對象可比較的指標、參數等資料是可以收集並量化的。由於難以收集案例的詳細資料及無法瞭解具體的交易細節，因此無法選用市場法。

收益法，是指通過將被評估資產預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估思路。運用收益法進行評估時，被評估資產必須具有獨立獲利能力或者獲利能力可以量化，未來收益期限也能合理量化。因本次評估的機器設備無法與其他固定資產分別量化其收益，因此無法選用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被評估資產，潛在的投資者在決定投資某項資產時，所願意支付的價格不會超過購建該項資產的現行購建成本。本評估項目能滿足成本法評估所需的條件，即被評估資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態，具備可利用的歷史資料，因此適宜選用成本法。

根據本次資產評估目的和委估資產類型，此次我們採用成本法進行評估。其基本公式為：

設備評估值 = 重置成本 × 綜合成新率

(一) 重置成本的確定

1. 機器設備重置成本的確定

重置成本 = 設備購置價 + 運雜費 + 安裝調試費 + 基礎費 + 資金成本 - 可抵扣增值稅進項稅額

(1) 設備購置價的確定

評估人員通過直接向經銷商或製造商詢價，或參考各類商家的價格表、近期的價格資料(2021年版《機電產品價格信息查詢系統》)、計算機網絡上公開的價格信息(阿里巴巴、馬可波羅、處理網、中國供應商等網站)，並考慮其價格可能的浮動因素，經適當調整確定購置價；對於目前市場已經不再出售或無法查詢到購置價，但已出現替代的標準專業設備和通用設備，在充分考慮替代因素的前提下，通過市場詢價及查閱有關價格手冊，進行相應調整予以確定。

(2) 設備運雜費的確定

運雜費是指設備到達使用地點前發生的裝卸、運輸、保管、保險等費用，通常採用設備購置價的一定比率計算。其計算公式為：

$$\text{運雜費} = \text{設備購置價} \times \text{運雜費費率}$$

(3) 基礎費的確定

參照《資產評估常用數據與參數手冊》，選用適宜的費率計取。

$$\text{基礎費} = \text{設備購置價} \times \text{基礎費率}$$

(4) 安裝調試費的確定

參照《資產評估常用數據與參數手冊》，選用適宜的費率計取。

$$\text{安裝調試費} = \text{設備購置價} \times \text{安裝調試費率}$$

(5) 前期費用的確定

前期費用包括建設單位管理費、項目可行性研究費、勘察設計費、工程監理費、招投標代理費和環境評價費，相關前期費率按機械加工生產企業工程總體投資規模對應的費率記取。前期費用測算公式如下：

$$\text{前期費用} = (\text{設備含稅購置價} + \text{運雜費} + \text{安裝費} + \text{基礎費}) \times \text{前期費率}$$

(6) 資金成本的確定

根據評估基準日與合理工期相對應的貸款利率，前期及其他費用為開工前一次性投入，設備購置價、運雜費、基礎費、安裝調試費等為均勻投入。計算公式如下：

$$\text{資金成本} = (\text{設備含稅購置價} + \text{運雜費} + \text{安裝費} + \text{基礎費} + \text{前期費用}) \times \text{合理建設週期} \times \text{貸款利率} / 2$$

對於資金使用量小的設備或者購建期在半年以內的設備，不計資金成本。

(7) 可抵扣增值稅進項稅額

被評估單位為增值稅一般納稅企業，根據財政部、稅務總局、海關總署公告2019年第39號《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》的相關規定，購進的生產設備可抵扣進項稅。計算公式如下：

$$\text{可抵扣增值稅進項稅額} = (\text{設備購置價} / 1.13 \times 13\%) + (\text{運雜費} / 1.09 \times 9\%) + (\text{安裝調試費} / 1.09 \times 9\%) + (\text{基礎費} / 1.09 \times 9\%) + (\text{前期費用(不含單位管理費)} / 1.06 \times 6\%)$$

2. 電子設備重置成本的確定

對電子設備，通過查詢經銷商報價和《ZOL中關村在線IT產品報價》、《IT168-IT主流資訊平臺》等專業電子設備價格信息網站確定電子設備的重置成本；對市場、生產廠家詢價和查閱相關價格資料都無法獲得購置價格的設備，則採用類比法通過以上途徑查詢類似設備的購置價並根據設備差異進行修正後確定。計算公式為：

重置成本 = 設備購置價 - 可抵扣增值稅進項稅額

3. 車輛重置成本的確定

1) 乘用車輛的重置成本的確定

凡是取得機動車行駛證可在公路上行駛的應稅車輛，均按照評估基準日同品牌型號、相同基本配置車輛的市場價格，加計車輛購置稅和其他合理的費用(如牌照費)來確定其重置成本。重置成本基本計算公式為：

重置成本 = 車輛購置價 + 車輛購置稅 + 車輛的其他費用 - 可抵扣增值稅進項稅額

式中：車輛購置稅，根據相關納稅規定計取。

2) 無行駛證車輛重置成本的確定

對於未取得上路行駛證的場內灑水車。按基準日市場價扣減增值稅後確定重置成本。則

無行駛證的車輛重置成本 = 設備含稅購置價 ÷ 1.13

(二) 成新率的確定

1. 對於重要的機器設備，按照觀察法(即勘查打分法)確定的成新率，結合使用年限法確定的成新率綜合確定。

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 觀察法成新率 × 60%

觀察法是評估人員根據經驗對標的物(如震動、噪聲、溫度、加工精度、生產能力，能耗和故障等)技術狀況和損耗程度做出的判斷。

年限法確定成新率權重為40%，觀察法確定的成新率權重為60%。其中年限法成新率計算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{經濟壽命年限} - \text{已使用年限}}{\text{經濟壽命年限}} \times 100\%$$

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

式中「尚可使用年限」是評估人員依據機器設備的現實技術狀況，結合考慮機器設備的有效役齡，做出的專業判斷，「尚可使用年限」取值為正數。

2. 對於一般的普通設備和價值量較小的設備，以年限法為主確定設備的成新率。對更新換代速度快、價格變化快、功能性貶值較大的設備，成新率根據設備的經濟壽命年限及產品的技術更新速度等因素綜合確定。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} = \frac{\text{經濟壽命年限} - \text{已使用年限}}{\text{經濟壽命年限}} \times 100\%$$

當設備的技術狀況嚴重偏離，造成實際的成新率與年限法成新率差異較大時，按照下式計算成新率：

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

3. 電子設備屬於價值量較小的通用設備，主要採用年限法確定成新率，即根據設備的經濟壽命年限及產品的技術更新速度等因素綜合確定。按使用年限確定成新率的公式為：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} = \frac{\text{經濟壽命年限} - \text{已使用年限}}{\text{經濟壽命年限}} \times 100\%$$

4. 車輛成新率的確定

(1) 理論成新率：

A. 乘用車輛

對於非營運的小、微型乘用車輛、大型轎車等，參照《機動車強制報廢標準規定》(商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號)的有關規定中的小、微型非營運載客汽車、大型非營運轎車、輪式專用機械車等無使用年限限制的車輛，以車輛行駛里程確定理論成新率。

機動車使用年限起始日期按照註冊登記日期計算，但自出廠之日起2年內未辦理註冊登記手續的，按照出廠日期計算。

按里程成新率確定理論成新率。計算公式為：

$$\text{里程成新率} = (\text{規定行駛里程} - \text{已行駛里程}) / \text{規定行駛里程} \times 100\%$$

$$\text{理論成新率} = \text{里程成新率}$$

B. 無行駛證車輛

對於無行駛證車輛按年限成新率確定為理論成新率；

$$\text{年限成新率} = (\text{無證車規定行駛年限} - \text{已行駛年限}) / \text{規定行駛年限} \times 100\%$$

(2) 勘察成新率

勘察成新率是根據對車輛的現場技術檢測和觀察，結合車輛的外觀成色、實際技術狀況、能源消耗情況、車輛原始製造質量和車禍情況等統計資料，結合評估人員瞭解車輛管理人員和司機的意見，經綜合分析確定車輛的勘察成新率。

(3) 綜合成新率

最後計算綜合成新率，理論成新率與勘察成新率按權重確定綜合成新率。具體公式為：

$$\text{綜合成新率} = \text{理論成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

三. 房屋建(構)築物

根據《資產評估執業準則—不動產》、《房地產估價規範》(中華人民共和國國家標準GB/T 50291-2015)(確定房地產估價的體系)以及《房地產估價基本術語標準》(GB/T 50899-2013)(確定房地產估價方法的描述),房地產估價常用方法主要有市場比較法、收益法、成本法等,估價方法的選擇應根據估價目的結合評估對象的具體特性、週邊市場情況及估價方法的適用性和可操作性,綜合考慮選擇適當的估價方法。

本次評估對象主要為被評估單位自用,同類房屋建(構)築物的交易實例較少,市場依據不充分,且又不能單獨產生收益,故不宜選用市場法和收益法評估。因此,採用重置成本法評估。

成本法即通過求取評估對象在評估基準日的重置成本,扣除折舊,以此估算評估對象客觀合理價值。其中重置成本為採用評估基準日的建築材料和建築技術,按評估基準日的價格水平,重新建造與評估對象具有同等功能效用的全新狀態的建築物的正常價值。

計算公式為:評估值=重置成本×成新率

式中:重置成本=建安工程造價+前期費用及其他費用+資金成本

(一) 重置成本的確定

1. 建安工程造價的確定

建安工程造價一般由工程結算調整法、類比法及指數調整法等計算確定。

由於被評估單位提供了評估對象的完整決算資料,本次評估建安工程造價採用重編工程結算調整法確定。

重編工程結算調整法，即以待估建築物的工程竣工資料、圖紙、工程決算資料為基礎，對原工程(預)決算價格進行調整，即以原工程(預)決算直接費為基礎，按照當地現行的建築材料、人工、機械單價調整價差再進行綜合取費測算至評估基準日價格水平來確定工程造價。

2. 前期費用及其他費用

房屋建築物的前期費用及其他費用包含按工程比例計取的費用和按建築面積計取的費用兩部分組成；構築物的前期費用及其他費用為按工程比例計取的費用部分。根據國家發展改革委關於進一步放開建設項目專業服務價格的通知(發改價格[2015]299號)，本次評估前期費用參考市場行情根據經驗確定。

3. 資金成本

本次評估資金成本按建築工程的合理工期計算。即建(構)築物正常建設工期內佔用資金的籌資成本或資金機會成本，以建安工程造價費和前期費用及其他費用之和為基數，假定房屋建(構)築物重新建造時其資金投入為均勻投入，資金利息率依據全國銀行間同業拆借中心受權公佈的評估基準日執行的貸款市場報價利率(LPR)確定。

(二) 成新率的確定

房屋建築物成新率的確定採用打分法和年限法兩種方法進行測定，然後將兩種方法測算結果取權重測定的綜合成新率確定委估對象的成新率，構築物採用年限法測算成新率。

1. 打分法：

依據房屋建築物的地基基礎、承重構件、牆體，屋面、樓地面等結構部分，內外牆面，門窗、天棚等裝修部分及水、暖、電、衛等設備部分各佔建築物造價比重確定其標準分值，再由現場勘查實際狀況並打分，根據此分值確定整個建築物的完好分值率。

其計算公式為：成新率 = 結構部分合計得分 × 結構部分權重 + 裝修部分合計得分 × 裝修部分權重 + 設備部分合計得分 × 設備部分權重

2. 年限法：

根據房屋建(構)築物的耐用年限和尚可使用年限來確定房屋建(構)築物的成新率，其計算公式如下：

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

3. 綜合成新率：

年限法測算的成新率取權重為0.5，打分法測算的成新率取權重0.5。

$$\text{綜合成新率} = 0.5 \times \text{年限法成新率} + 0.5 \times \text{打分法成新率}。$$

四. 在建工程

在建工程為土建工程。為在建的龍海公司信息顯示超薄基板生產線項目廠區綠化改造提升工程。

在建工程—土建工程賬面價值中包含建安工程費、與工程相關的管理費用、其他費用等。

評估人員逐項核對了項目開工時間和進程，並核查賬面值對應的付款情況，判斷入賬金額的合理性，由於在建項目工期短，不再單獨核算資金成本。

其計算公式為：

在建工程評估值 = 在建工程建安工程費賬面價值 - 不合理費用。

五. 無形資產 - 土地使用權

(一) 評估方法

根據《城鎮土地估價規程》、《資產評估執業準則—不動產》，地價評估常用方法主要有市場比較法、收益法、基準地價系數修正法、成本法等，估價方法的選擇應根據估價目的結合評估對象的具體特性、週邊市場情況及估價方法的適用性和可操作性，綜合考慮選擇適當的估價方法。

市場比較法，是選取一定數量的可比實例，將它們與評估對象進行比較，根據其間的差異對可比實例成交價格進行處理後得到評估對象價值或價格的方法。使用市場比較法的基本條件是：需要有一個較為活躍的交易市場；市場案例及其與評估對象可比較的指標、參數等資料是可以收集並量化的。由於估價對象證載為出讓工業用地，洛陽市偃師市能查到同類型工業土地掛牌交易案例，本次評估適宜採用市場比較法。

基準地價系數修正法，是利用城鎮基準地價和基準地價修正系數等評估成果，按照替代原理，將待估宗地的區域條件和個別條件等與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正系數表選取相應的修正系數對基準地價進行修正，從而求取待估宗地在估價基準日價格的一種估價方法。2018年偃師市發佈了《關於公佈城鎮土地定級與基準地價更新成果的通知》，委託評估的土地位於基準地價覆蓋區內，可以採用基準地價系數修正法進行評估。

由於市場上難以獲取純土地的租金數據，且評估對象的土地現狀及未來利用也並非用於出租，故本評估不適用收益法。評估對象證載為工業土地用途，「退城入園」後騰退土地將由政府收回，因無具體規劃指標，不適用於假設開發法評估。委託評估的土地位於洛陽城區基準地價覆蓋範圍，亦不適用成本法進行評估。

基於本次評估目的，對評估對象的土地使用權採用市場法及基準地價系數修正法進行評估，並以此結果確定為估價對象的價值。

(二) 評估公式

1. 基準地價系數修正法

基準地價系數修正法評估的宗地地價(基準地價設定開發程度下的宗地地價) = 基準地價 × K1 × K2 × K3 × (1 + ΣK)

式中： K1—期日修正系數

K2—土地使用年期修正系數

K3—容積率修正系數

ΣK—影響地價區域因素及個別因素修正系數之和

如果本次所使用的基準地價設定的開發程度與本次評估設定待估宗地的開發程度存在差異，則需進行開發程度的修正，才能得到評估設定待估宗地開發程度條件下的宗地地價，故：

設定開發程度條件下的宗地地價 = 基準地價設定開發程度下的宗地地價 ± 開發程度修正幅度。

2. 市場比較法

根據替代原理，將待估宗地與具有替代性的，且在估價期日近期市場上交易的類似宗地進行比較，並對類似宗地的成交價格進行差異修正，以此估算待估宗地價格的方法。其計算公式為：

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中： P—估價對象價格；

PB—比較實例價格；

A—估價對象交易情況指數／比較實例宗地交易情況指數；

B—估價對象估價期日地價指數／比較實例宗地交易日期地價指數；

C—估價對象區域因素條件指數／比較實例宗地區域因素條件指數；

D—估價對象個別因素條件指數／比較實例宗地個別因素條件指數

E—估價對象年期修正指數／比較實例年期修正指數

六. 無形資產－其他無形資產

被評估單位其他無形資產為專利。

(一) 評估方法的選擇

一般認為技術的價值特別是高科技成果的價值用重置成本很難反映其價值。因為該類資產的價值通常主要表現在高科技人才的創造性智力勞動，該等勞動的成果很難以勞動力成本來衡量，一般不具有可重複性。基於以上因素，本次評估不適合採用重置成本法。

市場比較法在資產評估中，不管是對有形資產還是無形資產的評估都是可以採用的，採用市場比較法的前提條件是要有相同或相似的交易案例，且交易行為應該是公平交易。結合本次評估技術的自身特點及市場交易情況，據我們的市場調查及有關業內人士的介紹，目前國內沒有類似技術的轉讓案例，本次評估由於無法找到可對比的歷史交易案例及交易價格數據，故市場法也不適用本次評估。

收益法又稱收益現值法，該方法是基於一種普遍接受的原則。該原則認為一項資產的價值可以用其未來現金流的現值來衡量。收益現值法通常又稱折現現金流法，即通過合理預測資產未來各期的淨現金流量，按適當的折現率將其折算為現值，以各期現值之和作為所評估資產價值的一種評估方法。本次評估具備採用收益法的條件。

由於缺乏可比較的交易案例而難以採用市場法估算公允價值減去處置費用後的淨額，又由於對技術類資產的評估不適合採用成本法，針對本次評估目的和資產特點，此次評估我們採用收益法進行評估。

(二) 收益法定義及計算公式

收益現值法是指通過估算委估資產未來預期收益並折算成現值，藉以確定被評估資產價值的一種資產評估方法。

運用該種方法具體分為如下步驟：

1. 確定專利的經濟壽命期，預測在經濟壽命期內產品的銷售收入；
2. 分析確定專利對現金流的分成率(貢獻率)，確定專利對產品的現金流貢獻；
3. 採用適當折現率將現金流折成現值；
4. 將經濟壽命期內現金流現值相加，確定專利的評估價值。

本次評估具體計算公式如下：

$$A = \sum_{i=1}^n Q_i / (1 + R_i)^i$$

其中： A—專利評估值
i—列年期
n—專利經濟壽命年限
Qi—委估專利第i年產生的稅前收益
Ri—折現率(稅前)。

七. 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產是被評估單位對於按會計制度要求計提的壞賬準備所確認的由於時間性差異產生的影響所得稅的金額。

評估中首先對計提的合理性、遞延所得稅核算方法、適用稅率、權益期限等進行核實，判斷未來能否實現對所得稅的抵扣；然後按評估要求對所涉及的債權類資產據實進行評估，對壞賬準備按零值處理；再後將評估結果與賬面原金額進行比較，以評估所確定的風險損失對遞延所得稅資產的賬面記錄予以調整，從而得出評估值。

八. 負債

負債為流動負債，包括應付賬款、其他應付款、應交稅費、應付職工薪酬。

評估中對各類負債主要款項的業務內容、賬面金額、發生日期、形成原因、企業確認依據以及約定的還款期限、方式等進行調查、核實；對各類預計負債的主要內容、計提依據、計提方法、計提金額等進行審核；對重要的負債，向有關人員或向對方單位進行必要的調查或詢證；對負債履行的可能性進行必要的分析，確認是否存在無需償付的債務、無需支付的計提，對於無需償付的債務、無需支付的負債按照零值評估。

在充分考慮其債務和應履行義務的真實性前提下，以經核實的負債金額作為評估值。

第四章 評估程序實施過程和情況

一. 進行前期調查

我公司接到委託人的通知後，即安排有關負責人到委託人處和被評估單位與負責人、相關人員進行溝通，並進行適當的調查。瞭解評估目的和所涉及的經濟行為、評估對象、範圍，瞭解評估對象的基本情況及納入評估範圍資產的具體類型、分佈情況和特點，瞭解企業所處行業、法律環境、會計政策等相關情況，瞭解委託人對評估基準日的考慮和對報告完成日期的要求。經過綜合分析和評價，在確定本評估機構具備承擔此項評估的專業勝任能力，可以獨立地進行評估，業務風險在可控範圍內的情況下，與委託人洽談並簽訂資產評估委託合同。

二. 編製評估計劃

根據本項評估的需要，確定項目負責人，安排資產評估師和評估輔助人員，組成評估項目組。由項目負責人編製評估計劃，經本評估機構有關負責人審核後實施。

評估計劃的內容涵蓋現場調查、收集評估資料、評定估算、編製和提交評估報告等實施評估的全過程，初步確定評定估算所採用的基本方法，並對評估的各個階段作出相應的時間安排。

三. 進行現場調查

- (一) 向被評估單位佈置並輔導有關人員填寫資產評估申報明細表。同時，指導被評估單位進行資產清查。
- (二) 向被評估單位提交盡職調查清單，收集評估所需文件資料，包括固定資產、無形資產的產權證明文件、設備購置合同或發票以及財務報表、生產經營統計資料、近年審計報告、發展規劃等。

(三) 根據評估準則要求進行資產核實和現場勘查：

1. 檢查被評估單位填報的資產及負債清查評估明細表有無錯項、漏項、重複；對照資產及負債清查評估明細表，逐類與財務總賬進行比對；抽查各類資產或負債中的重點項目，將其與財務明細賬記錄的數據進行核對；做到賬、表一致；
2. 對資產清查評估明細表所列各類實物資產，到現場以重點全查、一般抽查的方式進行數量核實，並與賬面記錄進行核對；同時，對房屋、重點構築物和重點設備進行現場查勘，形成詳盡的查勘記錄，並與資產管理人員和操作使用人員進行交談，查閱房屋維修記錄、設備運行日誌和大中修記錄；對在建工程現場查看形象進度，瞭解施工質量，掌握工程款實際支付情況；對存貨，檢查原材料、低值易耗品等的存儲情況並瞭解領(使)用制度，查看在產品完工程度並瞭解入賬過程，瞭解產成品銷售情況和銷售成本構成；
3. 對照土地資料，實地查看地形、地貌，瞭解四至範圍、環境、交通及土地開發利用程度、實際用途等情況；對其他無形資產，瞭解形成或取得過程、在生產過程中的作用、對企業獲取收益的貢獻程度等；
4. 對大額、重點應收款項進行函證，瞭解業務往來及對方單位信用情況；查閱主要負債的相關協議、合同，瞭解發生時間、形成過程，償債情況；
5. 對被評估單位提供的產權證明文件、資料進行徵詢、鑒別，查明固定資產、無形資產的產權狀況；並對可能影響資產評估的重大事項進行調查。

- (四) 通過座談會、走訪等方式，聽取被評估單位有關人員對企業、重點資產、主要產品歷史和現狀的介紹，瞭解企業的生產、經營、管理狀況，並形成訪談記錄。
- (五) 開展被評估單位外部的調研活動，包括走訪市場或查詢市場資訊，瞭解企業產品的銷售情況、價格趨勢、市場佔有情況和同行業其他企業產品的相應情況，以及市場競爭態勢；通過網站、專業刊物等媒體，瞭解國家相關的產業政策、金融政策、行業主管部門或行業組織的市場分析、行業發展意見和行業統計數據等。

四. 收集整理評估資料

評估專業人員根據評估項目的具體情況進行了評估資料收集，包括直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託方、被評估單位等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料，根據評估工作需要進行分類，即按流動資產、固定資產、在建工程、無形資產、遞延所得稅資產、負債和收益法評估等類別，並對收集的評估資料進行了必要的分析、歸納和整理，形成評定估算的依據。

五. 展開評定估算

對歸納整理後的各類評估資料所反映的信息進行提煉，通過分析測算得到評估所需要的而在評估過程中又無法直接獲取的各種數據、參數。然後，分別採用一定的評估方法進行評定估算。

六. 形成評估結論

對成本法(資產基礎法)中各類資產及負債的初步評估結果進行覆查，必要時對個別資產項目的估算過程和估算結果進行適當修改，在確認單項資產、負債評估結果基本合規合理和資產、負債無重評漏評的情況下，進行滙總，得出成本法(資產基礎法)的評估結果。

七. 編製出具評估報告

根據評估工作情況，起草資產評估報告，經過本評估機構內部三級覆核後，形成初步報告。就初步評估報告向委託人徵求意見，並對涉及的相關事項與委託人進行必要溝通。在不影響本評估機構對最終評估結論進行獨立判斷的前提下，採納委託人對報告的合理意見或建議。然後，資產評估機構及其資產評估專業人員完成上述資產評估程序後，由資產評估機構出具並提交資產評估報告。

第五章 評估假設

資產評估的基本目標要求評估結論必須公允，而所有公允的評估結論都是有條件約束的。資產評估假設正是表現資產評估條件約束的重要形式。

一. 本次評估採用的假設

(一) 基本假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等做出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 持續經營假設

資產持續經營假設是指假定被評估企業在評估基準日後仍按照原來的經營目的、經營方式持續經營下去。

(二) 一般假設

1. 假設評估基準日後國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
2. 假設評估基準日後被評估單位的經營者是負責的，並且公司管理層有能力擔當其職務；
3. 假設被評估單位完全遵守所有有關的法律法規；
4. 假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化；
5. 假設評估基準日後無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

(三) 具體假設

1. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致；
2. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；
3. 本次評估的價值類型是市場價值，不考慮本次評估目的所涉及的經濟行為對企業經營情況的影響；
4. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為均勻流入，現金流出為均勻流出；
5. 本次評估假設委託人及被評估企業提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

二. 評估假設對評估結論的影響

本評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽字資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

第六章 評估結論

洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司於評估基準日2020年12月31日總資產賬面價值49,992.30萬元，評估價值為54,921.08萬元，增值額為4,928.78萬元，增值率為9.86%；總負債賬面價值為36,134.99萬元，評估價值為36,134.99萬元，無評估增減值；淨資產賬面價值為13,857.31萬元，淨資產評估價值為18,786.09萬元，增值額為4,928.78萬元，增值率為35.57%。

成本法(資產基礎法)具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B - A	增值率% D = C/A × 100%
流動資產	7,789.32	8,185.48	396.16	5.09
非流動資產	42,202.98	46,735.60	4,532.62	10.74
其中：固定資產	40,764.78	42,689.97	1,925.19	4.72
在建工程	151.48	151.48		
無形資產	1,245.72	3,853.15	2,607.43	209.31
遞延所得稅資產	40.99	40.99		
資產總計	49,992.30	54,921.08	4,928.78	9.86
流動負債	36,134.99	36,134.99		
非流動負債				
負債合計	36,134.99	36,134.99		
淨資產(所有者權益)	13,857.31	18,786.09	4,928.78	35.57

成本法(資產基礎法)評估結果詳細情況見資產及負債評估明細表。

第七章 特別事項說明

- 一. 在對評估範圍內的資產進行評估時，我們未考慮該等資產用於評估目的可能承擔的費用和稅項，未對部分資產的評估增值額作任何納稅考慮；未考慮資產承擔的抵押、可能承擔的擔保、訴訟事項及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對評估結論的影響。
- 二. 依據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅(以下稱營改增)試點，被評估單位進行資產購置、建設時，增值稅可以抵扣，故本次評估涉及可抵稅資產的評估值不含增值稅。

第八章 資產評估報告的使用限制說明

- 一. 本資產評估報告僅用於資產評估報告載明的評估目的，由委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用。
- 二. 本資產評估結論有效期一年，即自二〇二〇年十二月三十一日起至二〇二一年十二月三十日止。但在此期間，若遇評估對象狀況發生較大變化或市場發生較大波動，本評估結論即失效。我們不對委託人、約定的其他評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人超出有效期使用評估報告或者雖在有效期內但評估對象狀況已發生較大變化或市場已發生較大波動時仍然使用評估報告承擔責任。
- 三. 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。
- 四. 除委託人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

- 五. 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 六. 未徵得我公司同意，委託人不得將資產評估報告的內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。
- 七. 本資產評估報告未經國有資產監督管理機構(含所出資企業)核準或者備案，評估結論不得被使用。

第九章 評估報告日及其他

- 一. 本評估報告日為二〇二一年十一月四日，評估報告日是評估結論形成的日期。
- 二. 本資產評估報告含有若干附件(見附件目錄)，附件是本資產評估報告的重要組成部分。

以下為資產評估報告的概要。資產評估報告僅以中文編製。中英文版本如有任何歧義，概為中文版本為準。

**洛陽玻璃股份有限公司擬轉讓股權涉及的
洛玻集團龍門玻璃有限責任公司股東全部權益價值
資產評估報告－概要**
京信評報字(2021)第428號

中京民信(北京)資產評估有限公司接受洛陽玻璃股份有限公司和凱盛科技集團有限公司的共同委託，根據法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對洛陽玻璃股份有限公司擬實施股權轉讓涉及的洛玻集團龍門玻璃有限責任公司股東全部權益價值進行評估。

現將資產評估情況報告如下：

第一章 基本情況

一. 委託人、被評估單位及其他評估報告使用人

(一) 委託人概況

企業名稱：	凱盛科技集團有限公司
註冊地址：	北京市海淀區紫竹院南路2號
法定代表人：	彭壽
註冊資本：	502,512.9793萬元人民幣
公司類型：	有限責任公司
統一社會信用代碼：	91110000101923517F
成立日期：	1988年5月9日

經營範圍： 建築材料及輕工成套設備的研製、銷售；輕工新技術的開發、轉讓、諮詢、服務及相關進出口業務；工程設計、諮詢。招標代理業務；綠色能源科技產品的應用研究和生產；綠色能源項目的諮詢、設計、節能評估和建設工程總承包；新能源領域內的技術開發、轉讓、諮詢、服務，新能源及節能產品開發、推廣應用、安裝；太陽能建築一體化房屋構件、集成房屋、新型房屋的技術開發、生產、組裝、銷售及安裝。玻璃及原材料、成套設備的研發、製造、銷售；玻璃產品的深加工、製造、銷售；非金屬礦資源及製品的加工銷售；計算機軟件開發、技術諮詢、物化分析、熱工測定；建材、煤礦、電力、化工、冶金、市政工程的機電設備研發、製造、銷售、技術服務。(市場主體依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。)

(二) 委託人概況

企業名稱：	洛陽玻璃股份有限公司
註冊地址：	洛陽市西工區唐宮中路9號
法定代表人：	張衝
註冊資本：	54,854.0432萬元人民幣
公司類型：	股份有限公司(台港澳與境內合資、上市)
統一社會信用代碼：	914103006148088992
成立時間：	1994年4月6日
經營範圍：	信息顯示玻璃、新能源玻璃、功能玻璃類光電材料及其深加工製品與組件、相關材料、機械成套設備及其電器與配件的開發、生產、製造、安裝、相關的技術諮詢與技術服務，自產產品的銷售與售後服務

(三) 被評估單位概況

名稱：	洛玻集團龍門玻璃有限責任公司
法定住所及經營場所：	龍門玻璃位於河南省洛陽市伊濱區諸葛鎮工業區
法定代表人：	馬炎
註冊資本：	7,000萬元
企業性質：	有限責任公司
經營範圍：	浮法玻璃的生產銷售；玻璃及相關原料、礦產品的加工銷售；玻璃工藝技術服務。

1. 股權結構

股東名稱	出資額 (萬元)	出資比例 (%)
洛陽玻璃股份有限公司	7000	100.00%
合計	7000	100.00%

2. 歷史沿革

洛玻集團龍門玻璃有限責任公司(以下簡稱「龍門玻璃」)是洛陽玻璃股份有限公司的全資子公司，是隸屬於中國建材集團、凱盛科技集團的中央企業。龍門玻璃位於河南省洛陽市伊濱區諸葛鎮工業區，成立於1994年3月，佔地151.37畝。龍門玻璃超薄超白玻璃生產線，是我國第一條擁有完全自主知識產權，專業生產超薄超白玻璃的生產線，於2011年1月改建投產。該生產線日熔化量250噸，設計年產量100萬重箱，具備0.55毫米—3.5毫米浮法玻璃生產能力，產品質量達到國內先進水平，能夠完全替代進口產品。商品化生產的0.55毫米、0.7毫米、0.9毫米、1.1毫米優質玻璃，能滿足光伏太陽能、TCO鍍膜、高檔製鏡、高檔建築裝飾、高級醫用裁玻、ITO電子玻璃等新興產業對優質超薄超白浮法玻璃的需求，產品分佈在珠三角及長三角地區。2005年9月，龍門玻璃被河南省科技廳認定為「高新技術企業」、2毫米及2毫米以下超薄浮法玻璃產品被認定為「高新技術產品」。2007年2月，龍門玻璃「超薄浮法玻璃成套技術與關鍵設備在電子玻璃工業化生產開發應用」項目榮獲2006年度國家科技進步一等獎，這是中國建材行業獲得的唯一大獎，也是河南省改革開放以來獲得的工業類唯一一等獎。

截止評估基準日，根據洛環攻堅辦[2019]101號文件，龍門玻璃已列入退城入園規劃，公司於2020年1月全面停產，退城入園搬遷補償尚在談判中。目前廠區只有少數留守人員。

3. 近三年的資產、負債及經營狀況

資產負債表

金額單位：人民幣萬元

項目	2020年12月末	2019年12月末	2018年12月末
流動資產	2,668.28	6,012.12	4,116.14
固定資產	5,444.65	6,472.82	8,228.85
無形資產	591.53	609.12	647.25
資產合計	8,704.46	13,094.05	12,992.24
流動負債	58,678.44	62,543.69	62,446.05
非流動負債	208.94	214.33	239.98
負債合計	58,887.38	62,758.02	62,686.02
淨資產	-50,182.92	-49,663.97	-49,693.79

利潤表

金額單位：人民幣萬元

項目	2020年度	2019年度	2018年度
營業收入	4,576.70	13,460.75	16,447.55
營業利潤	-1,610.68	227.48	120.59
利潤總額	-1,625.64	29.81	10.09
淨利潤	-1,625.64	29.81	10.09

被評估單位2020、2019年財務報表數據業經大信會計師事務所(特殊普通合伙)審計並出具大信審字[2021]第2-10111號審計報告。

(三) 委託人與被評估單位之間的關係

洛玻股份為被評估單位龍門玻璃的股東，持有被評估單位100%股權。洛玻股份的第一大股東為中國洛陽浮法集團有限公司(以下簡稱「中國洛玻集團」)，凱盛科技集團是中國洛玻集團的控股股東。凱盛科技集團、洛玻股份、龍門玻璃以及中國洛玻集團均為中國建材集團有限公司旗下公司，其實際控制人均為中國建材集團有限公司。

(四) 其他評估報告使用人

1. 資產評估合同約定的其他評估報告使用人
2. 法律、行政法規規定的資產評估報告使用人

法律、行政法規規定的資產評估報告使用人從相關法律、行政法規的規定。

二. 評估目的

洛陽玻璃股份有限公司擬轉讓所持有的洛玻集團龍門玻璃有限責任公司股權給凱盛科技集團有限公司。為此，洛陽玻璃股份有限公司和凱盛科技集團有限公司共同委託中京民信(北京)資產評估有限公司對洛玻集團龍門玻璃有限責任公司股東全部權益價值進行評估，為本次股權轉讓提供價值參考依據。

上述股權轉讓事項已經中國洛玻集團總經理辦公會議決議通過。

三. 評估對象和評估範圍

- (一) 評估對象為洛玻集團龍門玻璃有限責任公司股東全部權益。
- (二) 評估範圍為洛玻集團龍門玻璃有限責任公司的全部資產及負債。包括流動資產、非流動資產及流動負債、非流動負債。截至評估基準日，賬面資產總額為8,704.46萬元，負債總額為58,887.38萬元，淨資產為-50,182.92萬元。

列入評估範圍的資產及負債其賬面值見下表：

單位：人民幣萬元

項目	賬面價值
流動資產	2,668.28
非流動資產	6,036.18
固定資產	5,444.65
無形資產	591.53
資產合計	8,704.46
流動負債	58,678.44
非流動負債	208.94
負債合計	58,887.38
淨資產(所有者權益)	-50,182.92

納入評估範圍的資產及負債業經大信會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具大信審字[2021]第2-10111號審計報告，無保留意見審計報告。

- (三) 委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

(四) 主要資產狀況

被評估單位的主要資產為存貨、房屋建(構)築物、機器設備、電子設備、車輛。

存貨為原材料。原材料主要為企業用於生產玻璃所購置的主、輔原材料，原材料存放在各專業倉庫內。

房屋建(構)築物主要為廠房、辦公樓、圍牆和路面等生產生活用房及輔助設施，已取得房屋所有權證，均未作抵押，評估範圍內的房屋建築物均為自建，主要位於洛陽市諸葛鎮西韓村顧龍路南、二廣高速以東(洛玻集團龍門玻璃有限責任公司廠區範圍)，全部廠房建於1990-2010年。

機器設備主要為浮法玻璃生產線及配套設備。洛玻集團龍門玻璃有限責任公司響應政府退城入園號召，該生產線已於2020年1月全線停產。納入本次評估的機器設備主要為浮法玻璃生產線及配套設備。主要設備包括：原料配料系統、混料機、燃燒系統、拉邊機、錫槽變壓器、切割機及堆垛機械手和生產線配套的風機、水泵、控制箱櫃等設備等；車輛主要為各類型叉車、裝載車、卸載車等工業用車；電子設備主要為電腦、打印機、複印機、空調等通用辦公設備及日常辦公類傢俱等。

截止評估基準日，機器設備已處於閒置狀態。

(五) 無形資產狀況

土地使用權人	土地使用權證編號	宗地位置	取得日期	準用年限	用途	使用權面積 (m^2)	使用權類型
洛玻集團龍門玻璃 有限責任公司	偃國用 (2010)第100002號	諸葛鎮 西韓村02-38	2010/1/9	50年	工業用地	92,392.92	國有出讓
	偃國用 (2010)第100003號	諸葛鎮 西韓村02-39	2010/1/9	50年	工業用地	8,404.45	國有出讓
	偃國用 (2010)第100004號	諸葛鎮 西韓村02-40	2010/1/9	50年	工業用地	114.10	國有出讓
合計						<u>100,911.47</u>	

(六) 列入評估範圍的賬面無記錄資產狀況

被評估單位提供的《資產評估明細表》中已列示。

(七) 列入評估範圍的賬上有賬下無資產狀況

被評估單位提供的《資產負債評估明細表》中未發現賬上有賬下無資產。

四. 評估價值類型及定義

通過對評估目的的分析及對評估所依據的市場條件、評估對象自身的狀態等的瞭解，我們判斷本項資產評估尚無對評估的市場條件及評估對象的使用條件的特別限制和要求，故選擇市場價值作為評估結論的價值類型。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五. 評估基準日

- (一) 本項目資產評估基準日為2020年12月31日。
- (二) 上述評估基準日是委託人考慮本次經濟行為實現所選取。

第二章 評估依據

一. 經濟行為依據

中國洛玻集團總經理辦公室會議紀要(2021年9月22日)。

二. 法律法規依據

- (一) 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議通過)；
- (二) 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議修正)；
- (三) 《中華人民共和國企業所得稅法》(根據2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議《關於修改〈中華人民共和國電力法〉等四部法律的決定》第二次修正)；
- (四) 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
- (五) 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第709號)；
- (六) 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號，中華人民共和國國務院令第732號修改)；
- (七) 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國有資產監督管理委員會、財政部令第32號)；

- (八) 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號)；
- (九) 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
- (十) 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
- (十一) 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；
- (十二) 《中華人民共和國證券法》(2019年12月28日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十五次會議第二次修訂)；
- (十三) 《監管規則適用指引—評估類第1號》中國證券監督管理委員會；
- (十四) 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過)；
- (十五) 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議通過)；
- (十六) 《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議通過)；
- (十七) 《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》(中華人民共和國國務院令第709號修改)；
- (十八) 其他與本項評估有關的法律法規。

三. 評估準則依據

- (一) 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
- (二) 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
- (三) 《資產評估執業準則－資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
- (四) 《資產評估執業準則－資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
- (五) 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
- (六) 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
- (七) 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)；
- (八) 《資產評估執業準則－不動產》(中評協[2017]38號)；
- (九) 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)；
- (十) 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
- (十一) 《評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
- (十二) 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
- (十三) 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
- (十四) 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
- (十五) 《房地產估價規範》(國家標準GB/T50291-2015)；
- (十六) 《城鎮土地估價規程》(GB/T 18508-2014)；
- (十七) 其他與本項評估有關的評估準則、規範。

四. 資產權屬依據

國有土地使用證、房產證、機動車行駛證；

其他權屬證明文件。

五. 取價依據

(一) 評估基準日近期的《阿里巴巴》、《ZOL中關村在線IT產品報價》、《IT168-IT主流資訊平台》等專業設備交易價格信息網站；

(二) 《中國汽車網》、《中國汽車交易網》、《汽車點評網》、《太平洋汽車網》等專業汽車價格信息網站；

(三) 《最新資產評估常用數據與參數手冊》(第二版)(呂發欽主編)；

(四) 2020年版《機電產品全球報價系統》、2020年版機電產品報價手冊；

(五) 2020年版《機電產品價格信息查詢系統》；

(六) 洛陽市基準地價信息、洛陽市土地交易信息；

(七) 以及評估機構收集的其他有關資料。

六. 其他依據及參考資料

(一) 被評估單位提供的評估基準日會計報表、資產評估申報明細表；

(二) 被評估單位提供的最近三年的審計報告、財務報表；

(三) 被評估單位提供的銀行對賬單、有關說明、有關財務憑證等資料；

(四) 評估人員收集的其他評估資料。

第三章 評估方法

成本法(資產基礎法)

成本法(資產基礎法)是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的各種評估技術方法的總稱。本次評估的評估範圍包括流動資產、固定資產、無形資產及流動負債、非流動負債，評估方法主要採用成本法。各類資產的具體評估方法如下：

一. 流動資產

流動資產包括貨幣資金、應收款項融資、應收賬款、其他應收款、存貨。

(一) 貨幣資金

貨幣資金包括現金、銀行存款。

現金：進行現場盤點，採用倒推辦法驗證評估基準日現金餘額，並與現金日記賬、總賬現金賬戶餘額進行核對，以核實後的金額確定評估值。

銀行存款：將對賬單、餘額調節表及詢證獲得的數據與其賬面值進行核對，以核實後的金額確定評估值。

(二) 應收款項

應收款項包括應收款項融資、應收帳款、其他應收款。

應收款項融資：為銀行承兌匯票，在查閱賬簿、調查瞭解與對方單位往來及對方單位信用等情況的基礎上，判斷有無可能形成壞賬的應收款項融資；對有證據的已成為壞賬的應收款項融資按零值確定評估值，對正常的應收款項融資按核實後賬面值確定評估值。

應收賬款、其他應收款：對於持續往來單位、關聯單位及大額款項進行函證，根據函證情況，以核實後的賬面餘額確認評估值；對於內部個人款項，以核實後賬面餘額確認評估值；對於已取得確鑿證據確認形成損失的款項，按零值確定評估值；對於其他款項，調查瞭解對方單位信用情況和經營狀況，結合帳齡判斷是否可能存在風險損失並估計風險損失金額，以核實後賬面值扣減估計的風險損失後的餘額確認評估值；對於壞賬準備，由於評估時已考慮風險損失問題，將其評估為零。

(三) 存貨

此次評估的存貨為原材料。

對原材料，以其評估基準日的庫存數量，乘以其在評估基準日的市場購置價格，加上合理的運雜費等費用，得出評估值。

二. 設備

評估範圍內的設備包括機器設備、車輛、電子設備。

根據《資產評估執業準則—機器設備》，機器設備評估一般可採取成本法、市場法和收益法進行。評估時應根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，選用適當的方法。

市場法，是指將評估對象與市場上已有交易案例進行比較，並對比較因素進行修正，從而確定評估對象價值的一種評估方法。使用市場法的基本條件是：需要有一個較為活躍的交易市場；市場案例及其與評估對象可比較的指標、參數等資料是可以蒐集並量化的。由於難以收集案例的詳細資料及無法瞭解具體的交易細節，因此無法選用市場法。

收益法，是指通過將被評估資產預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估思路。運用收益法進行評估時，被評估資產必須具有獨立獲利能力或者獲利能力可以量化，未來收益期限也能合理量化。因本次評估的機器設備無法與其他固定資產分別量化其收益，因此無法選用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被評估資產，潛在的投資者在決定投資某項資產時，所願意支付的價格不會超過購建該項資產的現行購建成本。本評估項目能滿足成本法評估所需的條件，即被評估資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態，具備可利用的歷史資料，因此適宜選用成本法。

根據本次資產評估目的和委估資產類型，此次我們採用成本法進行評估。其基本公式為：

設備評估值 = 重置成本 × 成新率

對於部分在用的超過經濟使用年限且市場上已停產的設備，直接以市場上的可回收價確定評估值。

(一) 重置成本的確定

1. 機器設備重置成本的確定

重置成本 = 設備購置價 + 運雜費 + 安裝調試費 + 基礎費 + 前期及其他費用 + 資金成本 - 可抵扣增值稅進項稅額

對於一般設備，主要指價值相對較低且市場上常見的設備，由於該類設備多為通用設備，其運雜費、安裝調試費等包含在設備購置價中，不再單獨計算。其重置成本計算公式如下：

重置成本 = 設備購置價 - 可抵扣增值稅進項稅額

(1) 設備購置價的確定

評估人員通過直接向經銷商或製造商詢價，或參考各類商家的價格表、評估基準日近期的價格資料(2020年版《機電產品價格信息查詢系統》)、計算機網絡上公開的價格信息(阿里巴巴、處理網、中國供應商等網站)，並考慮其價格可能的浮動因素，經適當調整確定重置成本；對於目前市場已經不再出售或無法查到購置價，但已出現替代的標準專業設備和通用設備，在充分考慮替代因素的前提下，通過市場詢價及查閱有關價格手冊，進行相應調整予以確定。凡能在公開市場查詢到評估基準日市場價格的設備，以此價格為準確定。

(2) 設備運雜費的確定

運雜費是指設備到達使用地點前發生的裝卸、運輸、保管、保險等費用，通常採用設備購置價的一定比率計算。其計算公式為：

$$\text{運雜費} = \text{設備購置價} \times \text{運雜費費率}$$

(3) 基礎費的確定

參照《資產評估常用數據與參數手冊》，選用適宜的費率計取。

$$\text{基礎費} = \text{設備購置價} \times \text{基礎費率}$$

設備基礎在房屋建築物、構築物部分已單獨考慮的不再重複計算。

(4) 安裝調試費的確定

參照《資產評估常用數據與參數手冊》，選用適宜的費率計取。

$$\text{安裝調試費} = \text{設備購置價} \times \text{安裝調試費率}$$

(5) 前期及其他費用的確定

前期及其他費用包括建設單位管理費、勘察設計費、工程建設監理費、環境評價費、可行性研究費等，按照項目總的投資規模，參照國家、地方及行業有關收費規定計取。計算公式如下：

$$\text{前期及其他費用} = (\text{設備購置價} + \text{運雜費} + \text{基礎費} + \text{安裝調試費}) \times \text{費率}$$

(6) 資金成本的確定

根據評估基準日與合理工期相對應的貸款利率，按設備購置價、運雜費、基礎費、安裝調試費及前期及其他費用等均勻投入。計算公式如下：

$$\text{資金成本} = (\text{設備含稅購置價} + \text{運雜費} + \text{安裝費} + \text{基礎費} + \text{前期費用}) \times \text{合理建設週期} \times \text{貸款利率} / 2$$

對於資金使用量小的設備或者購建期在半年以內的設備，不計資金成本。

(7) 可抵扣增值稅進項稅額

被評估單位為增值稅一般納稅企業，根據財稅[2016]36號《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》及財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號《財政部稅務總局海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年4月1日)的相關規定，購進的生產設備可抵扣進項稅。計算公式如下：

可抵扣增值稅進項稅額 = (設備購置價 / 1.13 × 13%) + (運雜費 / 1.09 × 9%) + (安裝調試費 / 1.09 × 9%) + (基礎費 / 1.09 × 9%) + 前期費用(剔除項目建設管理費) / 1.06 × 6%

2. 電子設備重置成本的確定

對電子設備，通過查詢經銷商報價和《ZOL中關村在線IT產品報價》、《IT168-IT主流資訊平台》等專業電子設備價格信息網站確定電子設備的重置成本；對市場、生產廠家詢價和查閱相關價格資料都無法獲得購置價格的設備，則採用類比法通過以上途徑查詢類似設備的購置價並根據設備差異進行修正後確定。計算公式為：

重置成本 = 設備購置價 - 可抵扣增值稅進項稅額

3. 車輛重置成本的確定

納入本次評估的車輛除乘用車輛外還有小型貨車和中、小型專業車輛等。凡是取得機動車行駛證可在公路上行駛的各類應稅車輛，均按照評估基準日該車輛基本配置的市場價格，加計車輛購置稅和其他合理的費用(如牌照費)來確定其重置成本。重置成本基本計算公式為：

重置成本 = (車輛含稅購置價 + 車輛購置稅 + 其他費用) - 可抵扣增值稅進項稅額

式中：車輛購置稅，乘用車車輛購置稅稅率為10%。

不上公路行駛的廠內專用等車輛，按一般設備確定重置成本。重置成本基本計算公式為：

重置成本(不含稅) = 設備含稅重置成本 - 可抵扣增值稅進項稅額

(二) 成新率的確定

1. 機器設備成新率的確定

- (1) 對於重要或大型設備，按照觀察法(即勘查打分法)確定觀察法成新率，結合使用年限法確定的年限法成新率，而確定綜合成新率。

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

年限法成新率計算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{經濟壽命年限} - \text{已使用年限}}{\text{經濟壽命年限}} \times 100\%$$

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

式中「尚可使用年限」是評估人員依據機器設備的現實技術狀況，結合考慮機器設備的有效役齡，做出的專業判斷，「尚可使用年限」取值為正數。

勘察成新率是評估人員根據經驗對標的物技術狀況(如震動、噪聲、溫度、加工精度、生產能力，能耗和故障等)和損耗程度做出的判斷。

- (2) 對於一般的普通設備和價值量較小的設備，以年限法為主確定設備的成新率。

2. 車輛成新率的確定

本次納入評估的車輛除1輛乘用車輛外實際大部分為工程機械和叉車。對於非營運的小、微型乘用車輛、大型轎車等，參照《機動車強制報廢標準規定》(商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號)的有關規定中的小、微型非營運載客汽車、大型非營運轎車、輪式專用機械車等無使用年限限制的車輛，以車輛行駛里程確定理論成新率。

機動車使用年限起始日期按照註冊登記日期計算，但自出廠之日起2年內未辦理註冊登記手續的，按照出廠日期計算。

(1) 理論成新率

理論成新率計算公式為：里程成新率 = (規定行駛里程 - 已行駛里程) / 規定行駛里程 × 100%

理論成新率 = 里程成新率

對於這類廠內或不上公路行駛的車輛按一般機器設備確定成新率。因此理論成新率即為年限成新率。年限成新率計算公式為：

年限成新率 = (經濟壽命年限 - 已使用年限) ÷ 經濟壽命年限 × 100%

(2) 勘察成新率

勘察成新率按車輛的各項實際狀況分析打分或(如震動、噪聲、溫度、加工精度、生產能力，能耗和故障等)技術狀況和損耗程度做出的判斷。確定勘察成新率。

(3) 綜合成新率

最後計算綜合成新率具體公式為：

$$\text{綜合成新率} = \text{理論成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

3. 電子設備成新率的確定

電子設備包括通用辦公傢俱屬於價值量較小的設備，主要採用年限法確定成新率，即根據設備的經濟壽命年限及產品的技術更新速度等因素綜合確定。按使用年限確定成新率的公式為：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} = \frac{\text{經濟壽命年限} - \text{已使用年限}}{\text{經濟壽命年限}} \times 100\%$$

三. 房屋建築物

(一) 評估方法的選用

根據《資產評估執業準則—不動產》、《房地產估價規範》(中華人民共和國國家標準GB/T 50291-2015)(確定房地產估價的體系)以及《房地產估價基本術語標準》(GB/T 50899-2013)(確定房地產估價方法的描述)，房地產估價常用方法主要有市場比較法、收益法、成本法、假設開發法等，估價方法的選擇應根據估價目的結合評估對象的具體特性、週邊市場情況及估價方法的適用性和可操作性，綜合考慮選擇適當的估價方法。成本法一般用於工業類房產；收益法一般主要用於商業性用房，適合具有收益或潛在收益的房產評估；市場法一般用於同一區域或均質區域有類似的交易案例。

被評估房屋建築物，為自建工業房產，所以適合採用成本法評估；由於評估資產所在區域的房地產市場上不易收集到足夠有同等規模的類似房產出租案例，故不採用收益法評估；由於評估資產所在區域的房地產市場上不易收集到有同等規模的類似房產成交案例，故對於本次評估不採用市場法。

重置成本法計算公式為：評估值 = 重置成本 × 綜合成新率

(一) 重置成本的確定

重置成本 = 前期工程費用 + 建安工程造價 + 管理費用 + 資金成本 - 可抵扣增值稅

1. 前期工程費用

前期工程費用包括工程項目可行性研究、勘察設計、招標代理費、城市基礎設施配套費、工程監理費等費用。依據企業申報的評估基準日資產規模，按照建設部及當地政府有關文件規定，確定前期及其他費用費率。

2. 建安工程造價

由於被評估房屋建築物均為自建廠房等建築，河南省工程造價信息網每季度發佈各類典型工程造價指標數據，因此本次評估，對於建築安裝工程造價採用重編製預算法評估。

3. 管理費用

指開發企業為組織和管理施工活動的必要支出包括人員工資及福利、辦公費、差旅費等，它約佔開發成本的2%-4%。經我們調查同類工業建築項目結合被評估房產複雜程度，管理費用綜合取2%。

4. 資金成本

即建築物正常建設工期內佔用資金的籌資成本或資金機會成本，以建安工程造價和前期費用及其他費用之和為基數，假定房屋建築物及重新建造時其資金投入為均勻投入。資金利息按中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)確定。

5. 可抵扣增值稅進項稅額

因開發建設過程中的各類成本可以抵扣企業的增值稅進項稅，應將該部分進項稅剔出方能作為評估的重置全價，進項稅金按前期費用和工程建安造價據實計算。

(二) 綜合成新率的確定

本次評估對房屋建築物主要採用年限法和勘察法綜合判定成新率。

1. 使用年限法

使用年限法是依據房屋建築物預計尚可使用年限與其總使用年限的比率確定成新率。其計算公式為：

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

$$\text{或：年限法成新率} = (\text{經濟耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{經濟耐用年限} \times 100\%$$

2. 勘察法

勘察法是對評估房屋建築物的實體各主要部位進行技術鑒定，並綜合分析資產的設計、建造、使用、磨損、維護、改造情況和物理壽命等因素，將評估對象與其全新狀態相比較，考察由於使用磨損和自然損耗對資產的功能、使用效率帶來的影響，判斷被評估建築物的成新率，從而估算實體性貶值。

3. 綜合成新率

綜合成新率 = 使用年限法成新率 × 50% + 勘察法成新率 × 50%

四. 無形資產－土地使用權

(一) 評估方法選用

根據《城鎮土地估價規程》、《資產評估執業準則－不動產》，地價評估常用方法主要有市場比較法、收益法、基準地價系數修正法、成本法等，估價方法的選擇應根據估價目的結合評估對象的具體特性、週邊市場情況及估價方法的適用性和可操作性，綜合考慮選擇適當的估價方法。

市場比較法，是選取一定數量的可比實例，將它們與評估對象進行比較，根據其間的差異對可比實例成交價格進行處理後得到評估對象價值或價格的方法。使用市場比較法的基本條件是：需要有一個較為活躍的交易市場；市場案例及其與評估對象可比較的指標、參數等資料是可以收集並量化的。由於估價對象證載為出讓工業用地，洛陽市城區已限制工業用地的掛牌出讓，現有工業土地都處於退市搬遷計劃，從中國土地市場網查詢不到同類型土地的交易案例，本次評估不適宜採用市場比較法。

基準地價系數修正法，是利用城鎮基準地價和基準地價修正系數等評估成果，按照替代原理，將待估宗地的區域條件和個別條件等與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正系數表選取相應的修正系數對基準地價進行修正，從而求取待估宗地在估價基準日價格的一種估價方法。2018年洛陽市發佈了《關於公佈城鎮土地定級與基準地價更新成果的通知》，委託評估的土地位於基準地價覆蓋區內，可以採用基準地價系數修正法進行評估。

由於市場上難以獲取純土地的租金數據，且評估對象的土地現狀及未來利用也並非用於出租，故本評估不適用收益法。評估對象證載為工業土地用途，「退城入園」後騰退土地將由政府收回，因無具體規劃指標，不適用於假設開發法評估。委託評估的土地位於洛陽城區基準地價覆蓋範圍，亦不適用成本法進行評估。

基於本次評估目的，對評估對象的土地使用權採用基準地價系數修正法進行評估，並以此結果確定為估價對象的價值。

(二) 評估公式

基準地價系數修正法

基準地價系數修正法評估的宗地地價(基準地價設定開發程度下的宗地地價) = 基準地價 × K1 × K2 × K3 × (1 + ΣK)

式中： K1—期日修正系數

K2—土地使用年期修正系數

K3—容積率修正系數

ΣK—影響地價區域因素及個別因素修正系數之和

如果本次所使用的基準地價設定的開發程度與本次評估設定待估宗地的開發程度存在差異，則需進行開發程度的修正，才能得到評估設定待估宗地開發程度條件下的宗地地價，故：

設定開發程度條件下的宗地地價 = 基準地價設定開發程度下的宗地地價 ± 開發程度修正幅度。

五. 負債

負債為流動負債及長期負債，包括應付賬款、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款、遞延收益。

評估中對各類負債主要款項的業務內容、賬面金額、發生日期、形成原因、企業確認依據以及約定的還款期限、方式等進行調查、核實；對各類預計負債的主要內容、計提依據、計提方法、計提金額等進行審核；對重要的負債，向有關人員或向對方單位進行必要的調查或詢證；對負債履行的可能性進行必要的分析，確認是否存在無需償付的債務、無需支付的計提，對於無需償付的債務、無需支付的負債按照0值評估。

在充分考慮其債務和應履行義務的真實性前提下，以經核實的負債金額作為評估值。

第四章 評估程序實施過程和情況

一. 進行前期調查

我公司接到委託人的通知後，即安排有關負責人到委託人處和被評估單位與負責人、相關人員進行溝通，並進行適當的調查。瞭解評估目的和所涉及的經濟行為、評估對象、範圍，瞭解評估對象的基本情況及納入評估範圍資產的具體類型、分佈情況和特點，瞭解企業所處行業、法律環境、會計政策等相關情況，瞭解委託人對評估基準日的考慮和對報告完成日期的要求。經過綜合分析和評價，在確定本評估機構具備承擔此項評估的專業勝任能力，可以獨立地進行評估，業務風險在可控範圍內的情況下，與委託人洽談並簽訂資產評估委託合同。

二. 編製評估計劃

根據本項評估的需要，確定項目負責人，安排資產評估師和評估輔助人員，組成評估項目組。由項目負責人編製評估計劃，經本評估機構有關負責人審核後實施。

評估計劃的內容涵蓋現場調查、收集評估資料、評定估算、編製和提交評估報告等實施評估的全過程，初步確定評定估算所採用的基本方法，並對評估的各個階段作出相應的時間安排。

三. 進行現場調查

- (一) 向被評估單位佈置並輔導有關人員填寫資產評估申報明細表。同時，指導被評估單位進行資產清查。
- (二) 向被評估單位提交盡職調查清單，收集評估所需文件資料，包括固定資產、無形資產的產權證明文件、設備購置合同或發票以及財務報表、生產經營統計資料、近年審計報告、發展規劃等。
- (三) 根據評估準則要求進行資產核實和現場勘查：
 1. 檢查被評估單位填報的資產及負債清查評估明細表有無錯項、漏項、重複；對照資產及負債清查評估明細表，逐類與財務總賬進行比對；抽查各類資產或負債中的重點項目，將其與財務明細賬記錄的數據進行核對；做到賬、表一致；
 2. 對資產清查評估明細表所列各類實物資產，到現場以重點全查、一般抽查的方式進行數量核實，並與賬面記錄進行核對；同時，對房屋、重點構築物和重點設備進行現場查勘，形成詳盡的查勘記錄，並與資產管理人員和操作使用人員進行交談，查閱房屋維修記錄、設備運行日誌和大中修記錄；對在建工程現場查看形象進度，瞭解施工質量，掌握工程款實際支付情況；對存貨，檢查原材料、低值易耗品等的存儲情況並瞭解領(使)用制度，查看在產品完工程度並瞭解入賬過程，瞭解產成品銷售情況和銷售成本構成；

3. 對照土地資料，實地查看地形、地貌，瞭解四至範圍、環境、交通及土地開發利用程度、實際用途等情況；對其他無形資產，瞭解形成或取得過程、在生產過程中的作用、對企業獲取收益的貢獻程度等；
 4. 對大額、重點應收款項進行函證，瞭解業務往來及對方單位信用情況；查閱主要負債的相關協議、合同，瞭解發生時間、形成過程，償債情況；
 5. 對被評估單位提供的產權證明文件、資料進行徵詢、鑒別，查明固定資產、無形資產的產權狀況；並對可能影響資產評估的重大事項進行調查。
- (四) 通過座談會、走訪等方式，聽取被評估單位有關人員對企業、重點資產、主要產品歷史和現狀的介紹，瞭解企業的生產、經營、管理狀況，並形成訪談記錄。
- (五) 開展被評估單位外部的調研活動，包括走訪市場或查詢市場資訊，瞭解企業產品的銷售情況、價格趨勢、市場佔有情況和同行業其他企業產品的相應情況，以及市場競爭態勢；通過網站、專業刊物等媒體，瞭解國家相關的產業政策、金融政策、行業主管部門或行業組織的市場分析、行業發展意見和行業統計數據等。

四. 收集整理評估資料

評估專業人員根據評估項目的具體情況進行了評估資料收集，包括直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託方、被評估單位等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料，根據評估工作需要進行分類，即按流動資產、固定資產、在建工程、無形資產、遞延所得稅資產、負債和收益法評估等類別，並對收集的評估資料進行了必要的分析、歸納和整理，形成評定估算的依據。

五. 展開評定估算

對歸納整理後的各類評估資料所反映的信息進行提煉，通過分析測算得到評估所需要的而在評估過程中又無法直接獲取的各種數據、參數。然後，分別採用一定的評估方法進行評定估算。

六. 形成評估結論

對成本法(資產基礎法)中各類資產及負債的初步評估結果進行覆查，必要時對個別資產項目的估算過程和估算結果進行適當修改，在確認單項資產、負債評估結果基本合規合理和資產、負債無重評漏評的情況下，進行滙總，得出成本法(資產基礎法)的評估結果。

七. 編製出具評估報告

根據評估工作情況，起草資產評估報告，經過本評估機構內部三級覆核後，形成初步報告。就初步評估報告向委託人徵求意見，並對涉及的相關事項與委託人進行必要溝通。在不影響本評估機構對最終評估結論進行獨立判斷的前提下，採納委託人對報告的合理意見或建議。然後，資產評估機構及其資產評估專業人員完成上述資產評估程序後，由資產評估機構出具並提交資產評估報告。

第五章 評估假設

資產評估的基本目標要求評估結論必須公允，而所有公允的評估結論都是有條件約束的。資產評估假設正是表現資產評估條件約束的重要形式。

一. 本次評估採用的假設

(一) 基本假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 資產持續使用假設

資產持續使用假設是指資產評估時需根據被評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定評估方法、參數和依據。

(二) 一般假設

1. 假設評估基準日後國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；

2. 假設評估基準日後被評估單位的經營者是負責的，並且公司管理層有能力擔當其職務；
3. 假設被評估單位完全遵守所有有關的法律法規；
4. 假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化；
5. 假設評估基準日後無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

(三) 具體假設

1. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致；
2. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；
3. 本次評估的價值類型是市場價值，不考慮本次評估目的所涉及的經濟行為對企業經營情況的影響；
4. 本次評估假設委託人及被評估企業提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整。

二. 評估假設對評估結論的影響

本評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽字資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

第六章 評估結論

洛玻集團龍門玻璃有限責任公司於評估基準日2020年12月31日總資產賬面價值8,704.46萬元，評估價值為14,539.12萬元，增值額為5,834.66萬元，增值率為67.03%；總負債賬面價值為58,887.38萬元，評估價值為58,678.44萬元，增值額為208.94萬元，增值率為0.35%；淨資產賬面價值為-50,182.92萬元，評估價值為-44,139.32萬元，增值額為6,043.60萬元，增值率為12.04%。

成本法(資產基礎法)具體評估結果詳見下列評估結果滙總表：

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B - A	增值率% D = C/A × 100%
流動資產	2,668.28	2,684.39	16.11	0.60
非流動資產	6,036.18	11,854.73	5,818.55	96.39
固定資產	5,444.65	6,698.15	1,253.50	23.02
無形資產	591.53	5,156.58	4,565.04	771.73
資產總計	8,704.46	14,539.12	5,834.66	67.03
流動負債	58,678.44	58,678.44		
非流動負債	208.94		-208.94	-100.00
負債合計	58,887.38	58,678.44	-208.94	-0.35
淨資產(所有者權益)	-50,182.92	-44,139.32	6,043.60	12.04

評估結果詳細情況見資產及負債評估明細表。

第七章 特別事項說明

- 一. 在對評估範圍內的資產進行評估時，我們未考慮該等資產用於產權登記或權屬變更過程中可能承擔的費用和稅項，未對部分資產的評估增值額作任何納稅考慮；未考慮資產可能承擔的抵押、擔保、訴訟事項及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對評估結論的影響。
- 二. 依據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅(以下稱營改增)試點，被評估單位進行資產購置、建設時，增值稅可以抵扣，故本次的評估值不含增值稅。
- 三. 根據洛環攻堅辦[2019]101號文件，龍門玻璃已列入退城入園規劃，公司於2020年1月全面停產，退城入園搬遷補償尚在談判中，補償金額有很大的不確定性，故本次評估未考慮後期龍門玻璃與政府達成搬遷補償協議對評估值的影響，請報告使用人關注。
- 四. 被評估宗地目前為待收儲狀態，證載用途為出讓工業用地。本次按現有證載土地使用權進行評估，未考慮未來土地可能被徵收因素對評估值的影響。
- 五. 被評估宗地中有部分面積已於2019年底因道路拓寬拆除了地上建築並徵收了部分土地，但土地證尚未換證扣減此部分面積，評估計算中已按拆遷補償報告扣減了此部分土地面積。

六. 評估人員在資產清理核實中，發現固定資產一車輛中1輛3.5t叉車、7輛4t叉車、2輛5t叉車，2輛南京自卸車，1輛3t ST自卸車，購置時間已經超過20年。現已是閒置狀態，部分車輛零部件缺失，需要修復後才能使用。明細如下表：

	名稱	型號	生產廠家	單位	數量	啟用日期	賬面原值	賬面淨值
1	叉車	5t	大連叉車有限公司	台	1	1993/10/10	163,321.00	8,166.05
2	叉車	4t	合力叉車股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.70	2,473.34
3	叉車	4t	合力叉車股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.66	2,473.33
4	叉車	4t	合力叉車股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.66	2,473.33
5	叉車	4t	合力叉車股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.66	2,473.33
6	叉車	4t	合力叉車股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.66	2,473.33
7	叉車	4t	合力叉車股份有限公司	台	1	1993/10/10	49,466.66	2,473.33
8	叉車	3.5t	合力叉車股份有限公司	台	1	1994/4/1	92,240.00	4,612.00
9	叉車	4t	合力叉車股份有限公司	台	1	1994/9/1	91,500.00	4,575.00
10	叉車	5t	合力叉車股份有限公司	台	1	1995/9/1	175,400.00	8,770.00
11	南京自卸車		南京躍進汽車有限公司	台	1	1996/8/1	50,500.00	2,525.00
12	南京自卸車		南京躍進汽車有限公司	台	1	1996/8/1	50,500.00	2,525.00
13	ST裝卸車	3t		台	1	2000/9/1	335,000.00	16,750.00

七. 截止評估基準日，龍門玻璃有部分房屋建築物尚未辦理產權證，本次評估是在假定其產權歸屬被評估單位的前提下進行的，評估值中未考慮今後辦證所需發生的費用。評估房屋建築物的結構以實地勘查為準，房屋建築面積以企業提供的房屋產權證核載的面積或申報的面積為準，評估人員進行了核實，部分地下工程無法對其工程量進行核實，本次評估以企業申報面積為準。在報告有效期內辦理房屋產權證後應以產權證核載建築面積對評估值做相應調整。

第八章 資產評估報告的使用限制說明

- 一. 本資產評估報告僅用於資產評估報告載明的評估目的，由委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用。
- 二. 本資產評估結論有效期一年，即自二〇二〇年十二月三十一日起至二〇二一年十二月三十一日止。但在此期間，若遇評估對象狀況發生較大變化或市場發生較大波動，本評估結論即失效。我們不對委託人、約定的其他評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人超出有效期使用評估報告或者雖在有效期內但評估對象狀況已發生較大變化或市場已發生較大波動時仍然使用評估報告承擔責任。
- 三. 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。
- 四. 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 五. 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 六. 未徵得我公司同意，委託人不得將資產評估報告的內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。
- 七. 本資產評估報告未經國有資產監督管理機構(含所出資企業)核準或者備案，評估結論不得被使用。

第九章 評估報告日及其他

- 一. 本評估報告日為二〇二一年十一月四日，評估報告日是評估結論形成的日期。
- 二. 本資產評估報告含有若干附件(見附件目錄)，附件是本資產評估報告的重要組成部分。

以下為資產評估報告的概要。資產評估報告僅以中文編製。中英文版本如有任何歧義，概為中文版本為準。

**洛陽玻璃股份有限公司擬轉讓股權涉及的
蚌埠中建材信息顯示材料有限公司股東全部權益價值
資產評估報告－概要**
京信評報字(2021)第246號

中京民信(北京)資產評估有限公司接受凱盛科技集團有限公司和洛陽玻璃股份有限公司的委託，根據法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對洛陽玻璃股份有限公司擬實施轉讓股權涉及的蚌埠中建材信息顯示材料有限公司股東全部權益價值進行評估。

現將資產評估情況報告如下：

第一章 基本情況

一. 委託人、被評估單位及其他評估報告使用人

(一) 委託人一概況

名稱：	凱盛科技集團有限公司
統一社會信用代碼：	91110000101923517F
法定住所及經營場所：	北京市海淀區紫竹院南路2號
法定代表人：	彭壽
註冊資本：	315,447.7893萬人民幣
企業性質：	有限責任公司(法人獨資)

經營範圍： 建築材料及輕工成套設備的研製、銷售；輕工新技術的開發、轉讓、諮詢、服務及相關進出口業務；工程設計、諮詢。招標代理業務；綠色能源科技產品的應用研究和生產；綠色能源項目的諮詢、設計、節能評估和建設工程總承包；新能源領域內的技術開發、轉讓、諮詢、服務，新能源及節能產品開發、推廣應用、安裝；太陽能建築一體化房屋構件、集成房屋、新型房屋的技術開發、生產、組裝、銷售及安裝。玻璃及原材料、成套設備的研發、製造、銷售；玻璃產品的深加工、製造、銷售；非金屬礦資源及製品的加工銷售；計算機軟件開發、技術諮詢、物化分析、熱工測定；建材、煤礦、電力、化工、冶金、市政工程的機電設備研發、製造、銷售、技術服務。(企業依法自主選擇經營項目，開展經營活動；依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。)

(二) 委託人二概況

名稱：洛陽玻璃股份有限公司

統一社會信用代碼：914103006148088992

法定住所及經營場所：洛陽市西工區唐宮中路9號

法定代表人：張衝

註冊資本：54,854.043200萬人民幣

企業性質：股份有限公司(臺港澳與境內合資、上市)

經營範圍：信息顯示玻璃、新能源玻璃、功能玻璃類光電材料及其深加工製品與組件、相關材料、機械成套設備及其電器與配件的開發、生產、製造、安裝、相關的技術諮詢與技術服務，自產產品的銷售與售後服務。

(三) 被評估單位概況

名稱：蚌埠中建材信息顯示材料有限公司

法定住所及經營場所：安徽省蚌埠市龍子湖龍錦路123號

法定代表人：馬炎

註冊資本：63,276.43萬元

企業性質：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

經營範圍：從事超薄玻璃的研發、生產、銷售和深加工；自營和代理各種商業及副產品的進出口業務；與玻璃相關的主要材料、輔助材料及其他玻璃製品的銷售及相關技術服務。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

1. 股權結構

截至至評估基準日，蚌埠中建材顯示材料有限公司股權結構如下：

股東名稱	出資金額 (萬元)	出資佔比 (%)
洛陽玻璃股份有限公司	<u>63,276.43</u>	<u>100%</u>
合計	<u><u>63,276.43</u></u>	<u><u>100%</u></u>

2. 歷史沿革

- (1) 蚌埠中建材信息顯示材料有限公司(以下簡稱「蚌埠中顯公司」)成立於2013年，蚌埠玻璃工業設計研究院投資3000萬成立的全資子公司，並於2013年9月29日取得蚌埠市工商行政管理局核發的企業法人營業執照。

股東名稱	出資金額 (萬元)	出資佔比 (%)
蚌埠玻璃工業設計研究院	3,000.00	100%
合計	3,000.00	100%

- (2) 2014年1月3日，蚌埠玻璃工業設計研究院增資1,272萬，中國洛陽浮法玻璃集團有限責任公司出資9,968萬，蚌埠中顯公司變更為由蚌埠玻璃工業設計研究院和中國洛陽浮法玻璃集團有限責任公司兩個法人共同投資的有限公司，變更後的註冊資本為14,240萬元，已於2014年1月3日取得蚌埠市工商行政管理局核發的企業營業執照。

股東名稱	出資金額 (萬元)	出資佔比 (%)
蚌埠玻璃工業設計研究院	4,272.00	30%
中國洛陽浮法玻璃集團有限責任公司	9,968.00	70%
合計	14,240.00	100%

- (3) 2014年10月8日簽訂股權轉讓協議，中國洛陽浮法玻璃集團有限責任公司將持有公司41.9%股權共計5,968萬元(尚未出資到位)轉讓給蚌埠玻璃工業設計研究院。公司註冊資本由原14,240萬元變更為63,276.43萬元，蚌埠玻璃工業設計研究院出資59,276.43萬元，持股93.68%，中國洛陽浮法玻璃集團有限責任公司出資4,000萬元，持股6.32%。

股東名稱	出資金額 (萬元)	出資佔比 (%)
蚌埠玻璃工業設計研究院	59,276.43	93.68%
中國洛陽浮法玻璃集團有限責任公司	4,000.00	6.32%
合計	<u>63,276.43</u>	<u>100%</u>

- (4) 2014年10月28日蚌埠玻璃工業設計研究院將持有的蚌埠中顯公司全部93.68%股權共計59,276.43萬元轉讓給中國洛陽浮法玻璃集團有限責任公司，蚌埠中顯公司變更為中國洛陽浮法玻璃集團有限責任公司出資的全資子公司，已於2014年10月22日取得蚌埠市工商行政管理局核發的企業營業執照。

股東名稱	出資金額 (萬元)	出資佔比 (%)
中國洛陽浮法玻璃集團有限責任公司	<u>63,276.43</u>	<u>100%</u>
合計	<u>63,276.43</u>	<u>100%</u>

- (5) 2015年12月9日，中國洛陽浮法玻璃集團有限責任公司將持有的蚌埠中顯公司100%股權(63,276.43萬元)全部轉讓給洛陽玻璃股份有限公司，蚌埠中顯公司變更為洛陽玻璃股份有限公司出資的全資子公司，已於2015年12月14日取得蚌埠市工商行政管理局核發的企業營業執照。

股東名稱	出資金額 (萬元)	出資佔比 (%)
洛陽玻璃股份有限公司	63,276.43	100%
合計	63,276.43	100%

至評估基準日，洛陽玻璃股份有限公司全資控股蚌埠中顯公司。

3. 主要資產

公司主要資產為一套150t/d電子玻璃原片生產線以及配套用地和建(構)築物，建成於2014年，設備主要包括1、原料供應系統；2、熔化工段系統總成(150t/d玻璃窯爐)；3、成型工段系統總成(錫槽)；4、退火窯工段系統總成(退火窯)；5、切裁冷端系統總成；6、自控系統總成(DCS系統)；7、輔助工段設備；8、150t/d玻璃窯爐煙氣除塵脫硫脫硝工程設備等；房屋包括原料儲存車間、均化庫、浮法聯合車間、原料車間、生產樓、餘熱鍋爐房、氫氧站、油站、循環水泵房、溴冷站、氮氣站以及配套的柴油發電機房、總變電所、倒班宿舍和門房等；無形資產包括專利及專有技術、土地使用權等，無商標權；流動資產為公司經營所需各類往來和對外資金拆借。

4. 主要產品及生產、銷售情況

蚌埠中建材信息顯示材料有限公司主要產品為0.20mm、0.15mm、0.12mm超薄浮法電子玻璃。公司成立以來，依靠浮法玻璃新技術國家重點實驗室為核心，同蚌埠玻璃工業設計研究院、中國建材國際工程集團有限公司、安徽電子信息職業技術學院、安徽省第一輕工業學校開展產學研合作，實現了超薄浮法電子玻璃的工業化批量穩定生產，刷新了中國電子玻璃發展新紀錄，超薄浮法電子玻璃擁有厚度均勻性好、翹曲度小、表觀點缺陷數量少、切割尺寸精度高、邊角質量優良、透過率高等特性，公司生產的0.12-1.1毫米超薄電子玻璃產品打破了國內市場被國外產品壟斷的情況，達到了國際先進水平。

5. 近三年的資產、負債及經營狀況

資產負債表

金額單位：人民幣萬元

項目	2018年12月末	2019年12月末	2020年12月末
流動資產	51,196.95	46,399.14	46,246.00
固定資產	40,757.20	37,624.60	35,342.57
無形資產	3,283.42	3,189.31	3,097.70
長期待攤費用	295.00	183.33	108.33
遞延所得稅資產	98.10	174.74	93.65
非流動資產合計	44,433.73	41,181.49	38,642.26
資產合計	95,630.68	87,580.63	84,888.26

項目	2018年12月末	2019年12月末	2020年12月末
流動負債	9,013.61	9,071.41	5,763.89
非流動負債	6,995.10	3,775.03	1,832.29
負債合計	16,008.71	12,846.44	7,596.17
淨資產	79,621.97	74,734.19	77,292.08

利潤表

金額單位：人民幣萬元

項目	2018年度	2019年度	2020年年度
營業收入	14,706.06	14,091.47	19,160.84
營業利潤	3,553.50	1,308.86	2,834.63
利潤總額	3,703.50	1,309.02	2,832.74
淨利潤	3,372.17	1,112.22	2,578.89

被評估單位2018年至2020年財務報表數據業經大信會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具大信審字[2019]第2-00718號、大信審字[2020]第2-00516號、大信審字[2021]第2-10084號審計報告。

(三) 委託人一、委託人二與被評估單位之間的關係

洛玻股份全資控股蚌埠中顯公司。洛玻股份的第一大股東為中國洛陽浮法集團有限公司(以下簡稱「中國洛玻集團」)，凱盛科技集團是中國洛玻集團的控股股東。凱盛科技集團、洛玻股份、蚌埠中顯公司以及中國洛玻集團均為中國建材集團有限公司旗下公司，其實際控制人均為中國建材集團有限公司。

(四) 其他評估報告使用人

1. 資產評估合同約定的其他評估報告使用人

資產評估委託合同未約定其他評估報告使用人。

2. 法律、行政法規規定的資產評估報告使用人

法律、行政法規規定的資產評估報告使用人從相關法律、行政法規的規定。

二. 評估目的

洛陽玻璃股份有限公司擬轉讓所持蚌埠中建材信息顯示材料有限公司股權給凱盛科技集團有限公司。為此，凱盛科技集團有限公司和洛陽玻璃股份有限公司委託中京民信(北京)資產評估有限公司對蚌埠中建材信息顯示材料有限公司股東全部權益價值進行評估，為洛陽玻璃股份有限公司提供轉讓股權的價值參考依據。

上述股權轉讓事項已經中國洛玻集團總經理辦公會議決議通過。

三. 評估對象和評估範圍

(一) 評估對象為蚌埠中建材信息顯示材料有限公司股東全部權益價值。

(二) 評估範圍為蚌埠中建材信息顯示材料有限公司的全部資產及負債。包括流動資產、固定資產、無形資產、長期待攤費用、遞延所得稅資產、流動負債及非流動負債。截至評估基準日，賬面資產總額為84,888.26萬元，負債總額為7,596.17萬元，淨資產為77,292.08萬元。

列入評估範圍的資產及負債其賬面值見下表：

單位：人民幣萬元

項目	賬面價值
流動資產	46,246.00
非流動資產	38,642.26
其中：固定資產	35,342.57
無形資產	3,097.70
長期待攤費用	108.33
遞延所得稅資產	93.65
資產總計	84,888.26
流動負債	5,763.89
非流動負債	1,832.29
負債合計	7,596.17
淨資產(所有者權益)	77,292.08

納入評估範圍的資產及負債業經大信會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具大信審字[2021]第2-10084號無保留意見審計報告。

(三) 委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

(四) 主要資產狀況

被評估單位的主要資產為存貨，固定資產。其中存貨為原材料和產成品，賬面值為3,660.90萬元；固定資產包括房屋建築物、構築物、管道和溝槽、機器設備、運輸設備、電子設備等，賬面值為35,342.57萬元。

(五) 無形資產狀況

本次評估範圍內的無形資產分為土地使用權和其他無形資產。

土地使用權為2014年10月31日獲得的出讓工業用地，總面積為111,355.33 m²。原土地證編號為2014285號。

其他無形資產為外購軟件，包括專利權—平板玻璃環形旋轉板靜態成型法和軟件使用權—凱盛朗坤EPC工程管理軟件V1.0。

(六) 列入評估範圍的賬面無記錄資產狀況

經清查，被評估單位有46個專利屬於賬外資產，具體如下：

專利類型	專利號	專利名稱	授權公告日	有效期
實用新型	ZL201520208081.4	一種玻璃密度儀	2015.07.08	2025.04.09
實用新型	ZL201520208194.4	一種水冷式投料機推料裝置	2015.07.22	2025.04.09
發明	ZL201510163649.X	一種錫槽出口端密封裝置	2017.07.28	2025.04.09
實用新型	ZL201520202123.4	一種改良型超薄平板玻璃專用運轉裝置	2015.07.29	2025.04.09
實用新型	ZL201520208192.5	一種用於包裝超薄平板玻璃的拼裝式木箱	2015.08.05	2025.04.09
發明	ZL201410062103.0	一種用於超薄平板玻璃橫切的氣力頂托裝置	2016.01.20	2034.02.22
發明	ZL201310678778.3	一種用於超薄平板玻璃橫切的輸送裝置	2016.05.04	2034.02.22
發明	ZL201410062102.6	一種用於超薄平板玻璃橫切的斜置托樑	2016.06.01	2034.02.22

專利類型	專利號	專利名稱	授權公告日	有效期
發明	ZL201410062932.9	一種用於超薄平板玻璃橫切的浮力頂托裝置	2016.06.01	2034.02.22
發明	ZL201410061900.7	一種用於超薄平板玻璃橫切的移動托板裝置	2016.08.03	2034.02.22
發明	ZL201410061940.1	一種用於超薄平板玻璃橫切的斜置輓道	2016.11.30	2034.02.22
發明	ZL201410061899.8	一種用於超薄平板玻璃橫切的風力頂托裝置	2016.11.23	2034.02.22
實用新型	ZL201621045793.X	一種超薄平板玻璃堆垛機械手測距裝置	2017.03.01	2026.09.09
實用新型	ZL201621045926.3	一種碎玻璃秤的導料裝置	2017.03.15	2026.09.09
實用新型	ZL201621045792.5	一種超薄平板玻璃的打包翻轉平台	2017.03.15	2026.09.09
實用新型	ZL201621045791.0	一種用於去除紙軸的去軸裝置	2017.03.15	2026.09.09
實用新型	ZL201621045915.5	一種超薄浮法玻璃錫槽保護氣體頂蓋	2017.03.29	2026.09.09
發明	ZL201610812703.3	一種超薄浮法玻璃成型錫槽出口裝置	2019.04.12	2036.09.09
發明	ZL201610812520.1	一種輓道下部的密封裝置	2018.09.04	2036.09.09
發明	ZL201610812515.0	一種平板玻璃對齊輓道	2018.11.27	2036.09.09

專利類型	專利號	專利名稱	授權公告日	有效期
發明	ZL201610812563.X	一種平板玻璃橫向掰斷方法	2018.12.14	2036.09.09
實用新型	ZL201721341489.4	一種超薄玻璃防劃傷裝置	2018.04.20	2027.10.18
實用新型	ZL201721323645.4	一種混合料輸送帶清料裝置	2018.04.20	2027.10.18
實用新型	ZL201721323671.7	一種機械手安全工位	2018.04.20	2027.10.18
實用新型	ZL201721340751.3	一種超薄玻璃專用木質包裝箱	2018.04.20	2027.10.18
實用新型	ZL201721323674.0	一種拉邊機機桿軟連接的保溫裝置	2018.05.01	2027.10.16
實用新型	ZL201721341993.4	一種過渡輥臺擋簾密封裝置	2018.05.18	2017.10.18
實用新型	ZL201721340777.8	一種超薄玻璃生產用過渡輥臺	2018.05.25	2027.10.18
實用新型	ZL201721341855.6	一種浮法玻璃生產線二氧化硫氟化裝置	2018.05.29	2027.10.18
發明	ZL201610812564.4	一種用於生產超薄玻璃的浮法成型裝置	2019.02.15	2036.09.09
實用新型	ZL201821586278.1	一種過渡輥臺輥子的污染減緩裝置	2019.04.26	2028.09.28
實用新型	ZL201821612930.2	玻璃帶邊部冷卻器	2019.05.03	2028.09.30

專利類型	專利號	專利名稱	授權公告日	有效期
實用新型	ZL201821612941.0	一種超薄平板玻璃成品裝箱裝置	2019.05.07	2028.09.30
實用新型	ZL201821611703.8	均化庫布料小車	2019.05.10	2028.09.30
實用新型	ZL201821586277.7	一種錫槽出口端的氣封裝置	2019.05.10	2028.09.30
實用新型	ZL201821611702.3	一種抬升對齊裝置	2019.05.10	2028.09.30
實用新型	ZL201821611713.1	帶有頂蓋結構的浮法成型錫槽	2019.05.14	2028.09.30
實用新型	ZL201821611712.7	一種浮法成型錫槽內分隔牆結構	2019.05.14	2028.09.30
實用新型	ZL201921901889.5	一種玻璃帶溫度與圖像監測裝置	2020.05.15	2029.11.06
實用新型	ZL201921901028.7	一種新型擋簾密封裝置	2020.06.19	2029.11.06
實用新型	ZL201921901905.0	一種錫液在線淨化溫控裝置	2020.06.19	2029.11.06
實用新型	ZL201921901842.9	一種新型震動給料機	2020.06.30	2029.11.06
實用新型	ZL201921901843.3	一種調合機排料防堵裝置	2020.06.30	2029.11.06
實用新型	ZL201921901886.1	一種玻璃流道密封裝置	2020.07.10	2029.11.06
實用新型	ZL201921901046.5	一種輓道維修時的備用托輓裝置	2020.08.21	2029.11.06
實用新型	ZL201921901024.9	一種用於超薄玻璃的掰斷裝置	2020.09.04	2029.11.06

四. 評估價值類型及定義

通過對評估目的的分析及對評估所依據的市場條件、評估對象自身的狀態等的瞭解，我們判斷本項資產評估尚無對評估的市場條件及評估對象的使用條件的特別限制和要求，故選擇市場價值作為評估結論的價值類型。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五. 評估基準日

- (一) 本項目資產評估基準日為2020年12月31日。
- (二) 上述評估基準日是委託人考慮本次經濟行為實現所選取。

第二章 評估依據

一. 經濟行為依據

中國洛玻集團總經理辦公會議紀要(2021年9月22日)。

二. 法律法規依據

- (一) 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議通過)；
- (二) 《資產評估行業財政監督管理辦法》(根據2019年1月2日《財政部關於修改〈會計師事務所執業許可和監督管理辦法〉等2部部門規章的決定》(中華人民共和國財政部令第97號)修改)；
- (三) 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議修訂通過)；
- (四) 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修訂通過)；

- (五) 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第50號)；
- (六) 關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知(財政部、國家稅務總局財稅[2016]36號)；
- (七) 關於深化增值稅改革有關政策的公告(財政部、國家稅務總局、海關總署公告2019年第39號)；
- (八) 《中華人民共和國專利法》(2008年12月27日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議修正)；
- (九) 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
- (十) 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第709號)；
- (十一) 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號，中華人民共和國國務院令第732號修改)；
- (十二) 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國有資產監督管理委員會、財政部令第32號)；
- (十三) 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令第12號)；
- (十四) 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
- (十五) 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權[2009]941號)；
- (十六) 《關於印發〈企業國有資產評估項目備案工作指引〉的通知》(國資發產權[2013]64號)；

- (十七) 《關於建立中央企業資產評估項目公示制度有關事項的通知》(國資發產權[2016]41號)；
- (十八) 《關於加強中央企業評估機構備選庫管理有關事項的通知》(國資發產權[2016]42號)；
- (十九) 《中華人民共和國證券法》(2019年12月28日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十五次會議於修訂通過)；
- (二十) 《會計監管風險提示第5號—上市公司股權交易資產評估》(證監辦[2013]6號)；
- (二十一) 《監管規則適用指引—評估類第1號》(中國證監會2021.1.22發佈)；
- (二十二) 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會第十二次會議修訂通過)；
- (二十三) 《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會第十二次會議修訂通過)；
- (二十四) 《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》(2006年12月30日國務院第163次常務會議通過)；
- (二十五) 其他與本項評估有關的法律法規。

三. 評估準則依據

- (一) 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
- (二) 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
- (三) 《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)；
- (四) 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
- (五) 《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
- (六) 《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；

- (七) 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
- (八) 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
- (九) 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)；
- (十) 《資產評估執業準則－無形資產》(中評協[2017]37號)；
- (十一) 《資產評估執業準則－不動產》(中評協[2017]38號)；
- (十二) 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)；
- (十三) 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
- (十四) 《知識產權資產評估指南》(中評協[2017]44號)；
- (十五) 《評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
- (十六) 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
- (十七) 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
- (十八) 《專利資產評估指導意見》(中評協[2017]49號)；
- (十九) 《資產評估專家指引第8號－資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)；
- (二十) 《資產評估專家指引第11號－商譽減值測試評估》(中評協[2020]37號)；
- (二十一) 《資產評估專家指引第12號－收益法評估企業價值中折現率的測算》(中評協[2020]38號)；
- (二十二) 《房地產估價規範》(國家標準GB/T50291-2015)；
- (二十三) 《城鎮土地估價規程》(GB/T 18508-2014)；
- (二十四) 其他與本項評估有關的評估準則、規範。

四. 資產權屬依據

- (一) 不動產權證；
- (二) 車輛行駛證；
- (三) 設備購置發票；
- (四) 專利證書；
- (五) 其他權屬依據。

五. 取價依據

- (一) 安徽省物價局、安徽省財政廳、安徽省建設局於2020年9月14日聯合發佈的《安徽省物價局、安徽省財政廳、安徽省建設廳關於進一步完善城市基礎設施配套費徵收使用管理的通知》；
- (二) 全國銀行間同業拆借中心授權公佈的評估基準日執行的貸款市場報價利率(LPR)；
- (三) 造價通(www.ZJTCN.com)平台網公佈的評估基準日蚌埠市建築材料、人工、機械市場價格信息；
- (四) 《城鎮土地估價規程》(GB/T 18508-2014)；
- (五) 《城鎮土地估價規程》(GB/T 18508-2014)；
- (六) 《最新資產評估常用數據與參數手冊》第二版(呂發欽主編)；
- (七) 2020年版機電產品報價手冊；
- (八) 評估基準日近期的《ZOL中關村在線IT產品報價》、《IT168-IT主流資訊平台》、《太平洋汽車網》等車輛交易價格信息網站；
- (九) 設備購置發票、行駛證等資料以及其他相關資料；

- (十) 國家宏觀經濟、行業市場及企業統計分析數據；
- (十一) 蚌埠中建材信息顯示材料有限公司評估基準日審計報告；
- (十二) 蚌埠中建材信息顯示材料有限公司提供的市場銷售等經營的資料；
- (十三) 蚌埠中建材信息顯示材料有限公司提供的經營計劃、預測資料；
- (十四) 蚌埠中建材信息顯示材料有限公司提供的基準日資產評估明細表；
- (十五) 公司所處行業地位及市場競爭分析資料；
- (十六) Wind資訊、網絡、報刊查詢的行業資料；
- (十七) 玻璃行業上市公司的財務資料；
- (十八) 其他取價依據。

第三章 評估方法

成本法(資產基礎法)

成本法(資產基礎法)是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的各種評估技術方法的總稱。本次評估的評估範圍包括流動資產、固定資產、長期待攤費用、無形資產、遞延所得稅資產及流動負債、非流動負債，評估方法主要採用成本法。各類資產的具體評估方法如下：

一. 流動資產

流動資產包括貨幣資金、應收賬款—融資、應收賬款、預付賬款、其他應收款、存貨。

(一) 貨幣資金

貨幣資金包括現金、銀行存款。

現金：進行現場盤點，採用倒推辦法驗證評估基準日現金餘額，並與現金日記賬、總賬現金賬戶餘額進行核對，以核實後的金額確定評估值。

銀行存款：將對賬單、餘額調節表及詢證獲得的數據與其賬面值進行核對，以核實後的金額確定評估值。

(二) 應收款項

應收款項包括應收賬款—融資、應收賬款、預付賬款、其他應收款。

應收賬款—融資：為應收融資款，在查閱賬簿、調查瞭解與對方單位往來及對方單位信用等情況的基礎上，判斷有無可能形成壞賬的應收融資款；對有證據的已成為壞賬的應收融資款按零值確定評估值，對正常的應收融資款按核實後賬面值確定評估值。

應收賬款、其他應收款：對於持續往來單位、關聯單位及大額款項進行函證，根據函證情況，以核實後的賬面餘額確認評估值；對於內部個人款項，以核實後賬面餘額確認評估值；對於已取得確鑿證據確認形成損失的款項，按零值確定評估值；對於其他款項，調查瞭解對方單位信用情況和經營狀況，結合賬齡判斷是否可能存在風險損失並估計風險損失金額，以核實後賬面值扣減估計的風險損失後的餘額確認評估值；對於壞賬準備，由於評估時已考慮風險損失問題，將其評估為零。

預付賬款：對大額款項進行函證，按各款項可收回的相應資產或可實現的相應權利的價值確定評估值；對無法收回相應資產或實現相應權利的款項，按零值確定評估值。

(三) 存貨

此次評估的存貨為原材料、委託加工物資、產成品(庫存商品)。

對委託加工物資，按核實後的賬面值確定評估值。

對原材料，以其評估基準日的庫存數量，乘以其在評估基準日的市場購置價格，加上合理的運雜費等費用，得出評估值。

對產成品(庫存商品)，按以下公式計算評估值(式中部分利潤根據銷售情況確定)：
評估值 = 庫存數量 × 不含稅出廠單價 × 1 - (所有稅金 + 銷售費用 + 部分利潤) / 銷售收入

二. 設備

評估範圍內的設備包括機器設備、車輛、電子設備。

根據《資產評估執業準則—機器設備》，機器設備評估一般可採取成本法、市場法和收益法進行。評估時應根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，選用適當的方法。

市場法，是指將評估對象與市場上已有交易案例進行比較，並對比較因素進行修正，從而確定評估對象價值的一種評估方法。使用市場法的基本條件是：需要有一個較為活躍的交易市場；市場案例及其與評估對象可比較的指標、參數等資料是可以蒐集並量化的。由於難以收集案例的詳細資料及無法瞭解具體的交易細節，因此無法選用市場法。

收益法，是指通過將被評估資產預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估思路。運用收益法進行評估時，被評估資產必須具有獨立獲利能力或者獲利能力可以量化，未來收益期限也能合理量化。因本次評估的機器設備無法與其他固定資產分別量化其收益，因此無法選用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被評估資產，潛在的投資者在決定投資某項資產時，所願意支付的價格不會超過購建該項資產的現行購建成本。本評估項目能滿足成本法評估所需的條件，即被評估資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態，具備可利用的歷史資料，因此適宜選用成本法。

根據本次資產評估目的和委估資產類型，此次我們採用成本法進行評估。其基本公式為：

設備評估值 = 重置成本 × 成新率

對於部分在用的超過經濟使用年限且市場上已停產的設備，直接以市場上的可回收價確定評估值。

(一) 重置成本的確定

設備的重置成本一般包括重新購置或建造與評估對象功效相同的全新資產所需的一切直接費用和合理的間接費用，如：設備購置費(設備出廠價)、運雜費、安裝調試費、設備基礎費等。

1. 機器設備重置成本的確定

對於重要機器設備，其重置成本的基本計算公式如下：

重置成本 = 設備購置價 + 運雜費 + 安裝調試費 + 基礎費 + 前期費用 + 資金成本 - 可抵扣增值稅進項稅額

對於部分反應在機器設備明細表裡的車間改造、其他構築物等項目，由於該部分已包含在房屋建(構)築物裏評估，本次在設備裡不再重複計算評估值。

(1) 設備購置價的確定

評估人員通過直接向經銷商或製造商詢價，或參考各類商家的價格表、近期的價格資料(2020年版《機電產品價格信息查詢系統》)、計算機網絡上公開的價格信息(阿里巴巴、馬可波羅、處理網、中國供應商等網站)，並考慮其價格可能的浮動因素，經適當調整確定重置成本；對於目前市場已經不再出售或無法查到購置價，但已出現替代的標準專業設備和通用設備，在充分考慮替代因素的前提下，通過市場詢價及查閱有關價格手冊，進行相應調整予以確定。

(2) 設備運雜費的確定

運雜費是指設備到達使用地點前發生的裝卸、運輸、保管、保險等費用，通常採用設備購置價的一定比率計算。其計算公式為：
運雜費 = 設備含稅購置價 × 運雜費費率

(3) 安裝調試費的確定

參照《資產評估常用數據與參數手冊》，選用適宜的費率計取。

安裝調試費 = 設備含稅購置價 × 安裝調試費率

(4) 基礎費的確定

參照《資產評估常用數據與參數手冊》，選用適宜的費率計取。

基礎費 = 設備含稅購置價 × 基礎費率

設備基礎在房屋建築物、構築物已單獨考慮的此處不再重複計算。

(5) 前期費用

前期費用包括建設單位管理費、勘察設計費、工程監理費和招投標代理費，相關前期費率按特種玻璃生產企業工程總體投資規模對應的費率記取。

前期費用測算公式如下：

前期費用 = (設備含稅購置價 + 運雜費 + 安裝費 + 基礎費) × 前期費率

(6) 資金成本

根據評估基準日與合理工期相對應的貸款利率，按設備購置價、運雜費、基礎費、安裝調試費及前期及其他費用等均勻投入。計算公式如下：

資金成本 = (設備含稅購置價 + 運雜費 + 安裝費 + 基礎費 + 前期費用) × 合理建設週期 × 貸款利率 / 2

(7) 可抵扣增值稅進項稅額

被評估單位為增值稅一般納稅企業，根據《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》財稅[2018]32號的相關規定，購進的生產設備可抵扣進項稅。計算公式如下：

$$\text{可抵扣增值稅進項稅額} = (\text{設備購置價} / 1.13 \times 13\%) + (\text{運雜費} / 1.09 \times 9\%) + (\text{安裝調試費} / 1.09 \times 9\%) + (\text{基礎費} / 1.09 \times 9\%) + (\text{前期費用} / 1.06 \times 6\%)$$

對於一般設備，主要指價值相對較低且市場上常見設備的價格，由於該類設備多為通用設備，其運雜費、安裝調試費等包含在設備購置價中，不再單獨計算。其重置成本計算公式如下：

$$\text{重置成本(不含稅)} = \text{設備含稅重置成本} - \text{可抵扣增值稅進項稅額}$$

2. 車輛重置成本的確定

對於一般乘用車，按照評估基準日同品牌型號、相同基本配置車輛的市場價格，加計車輛購置稅和其他合理的費用(如牌照費)來確定其重置成本。重置成本基本計算公式為：

$$\text{重置成本} = \text{車輛購置價} + \text{車輛購置稅} + \text{車輛的其他費用} - \text{可抵扣增值稅進項稅額}$$

3. 電子設備重置成本的確定

對電子設備，通過查詢經銷商報價和《ZOL中關村在線IT產品報價》、《IT168-IT主流資訊平台》等專業電子設備價格信息網站確定電子設備的重置成本；對市場、生產廠家詢價和查閱相關價格資料都無法獲得購置價格的設備，則採用類比法通過以上途徑查詢類似設備的購置價並根據設備差異進行修正後確定。計算公式為：

重置成本 = 設備購置價 - 可抵扣增值稅進項稅額或

重置成本 = 設備不含稅購置價(取整)

(二) 成新率的確定

1. 對於重要的機器設備，按照觀察法(即勘查打分法)確定的成新率，結合使用年限法確定的成新率綜合確定。

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 觀察法成新率 × 60%

觀察法是評估人員根據經驗對標的物(如震動、噪聲、溫度、加工精度、生產能力，能耗和故障等)技術狀況和損耗程度做出的判斷。

年限法確定成新率權重為40%，觀察法確定的成新率權重為60%。其中年限法成新率計算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{經濟壽命年限} - \text{已使用年限}}{\text{經濟壽命年限}} \times 100\% \text{或}$$

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

式中「尚可使用年限」是評估人員依據機器設備的現實技術狀況，結合考慮機器設備的有效役齡，做出的專業判斷，「尚可使用年限」取值為正數。

2. 對於一般的普通設備和價值量較小的設備，以年限法為主確定設備的成新率。對更新換代速度快、價格變化快、功能性貶值較大的設備，成新率根據設備的經濟壽命年限及產品的技術更新速度等因素綜合確定。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} = \frac{\text{經濟壽命年限} - \text{已使用年限}}{\text{經濟壽命年限}} \times 100\%$$

3. 電子設備屬於價值量較小的通用設備，主要採用年限法確定成新率，即根據設備的經濟壽命年限及產品的技術更新速度等因素綜合確定。按使用年限確定成新率的公式為：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} = \frac{\text{經濟壽命年限} - \text{已使用年限}}{\text{經濟壽命年限}} \times 100\%$$

4. 車輛成新率的確定

(1) 對於工程機械和叉車：

A. 年限成新率：

這類車廠內或不上公路行駛的車輛按一般機器設備確定成新率。因此理論成新率即為年限成新率。年限成新率計算公式為

理論成新 = 年限成新率 = (經濟壽命年限 - 已使用年限) ÷ 經濟壽命年限 × 100%

B. 勘察成新率：

勘察成新率按車輛的各項實際狀況分析打分或(如震動、噪聲、溫度、加工精度、生產能力，能耗和故障等)技術狀況和損耗程度做出的判斷。確定勘察成新率。

C. 綜合成新率

最後計算綜合成新率具體公式為：

綜合成新率 = 理論成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

(2) 對於乘用車輛：

該類車輛成新率採用綜合成新率，計算公式為：

綜合成新率 = 理論成新率 × 調整系數

三. 房屋建(構)築物

(一) 評估方法的選用

根據《資產評估執業準則—不動產》、《房地產估價規範》(中華人民共和國國家標準 GB/T 50291-2015)(確定房地產估價的體系)以及《房地產估價基本術語標準》(GB/T 50899-2013)(確定房地產估價方法的描述)，房地產估價常用方法主要有市場比較法、收益法、成本法、假設開發法等，估價方法的選擇應根據估價目的結合評估對象的具體特性、週邊市場情況及估價方法的適用性和可操作性，綜合考慮選擇適當的估價方法。

市場比較法，是選取一定數量的可比實例，將它們與評估對象進行比較，根據其間的差異對可比實例成交價格進行處理後得到評估對象價值或價格的方法。使用市場比較法的基本條件是：需要有一個較為活躍的交易市場；市場案例及其與評估對象可比較的指標、參數等資料是可以收集並量化的。由於難以收集到交易案例，因此無法選用比較法。

收益法，是指預測評估對象的未來收益，利用報酬率或資本化率、收益乘數將未來收益轉換為價值得到評估對象價值或價格的方法。因本次評估對象為被評估單位自用，且不能單獨產生效益，因此不適宜選用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被評估資產，潛在的投資者在決定投資某項資產時，所願意支付的價格不會超過購建該項資產的現行購建成本。本評估項目能滿足成本法評估所需的條件，即被評估資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態，建築安裝工程費等可參照客觀標準進行逐一測算和累積，並且相關定額配套完善，因此適宜選用成本法。

綜上，根據評估目的、資產用途、實際勘察情況和已掌握的資料，本次採用成本法進行評估。

(二) 評估方法

成本法的技術思路是通過求取評估對象在評估基準日的重置價值，扣除各類貶值，以此估算建(構)築物客觀合理價值。其中重置價值為採用評估基準日的建築材料和建築技術，按評估基準日的價格水平，重新建造與建(構)築物具有同等功能效用的全新狀態的建(構)築物的正常價值。

適用公式：

建(構)築物評估價值 = 重置全價 × 綜合成新率

式中：重置成本 = 建安工程造價 + 前期費用及其他費用 + 資金成本

1. 重置全價的確定

(1) 建安工程造價的確定

建安工程造價一般由工程結算調整法、類比法及指數調整法等計算確定。

1) 工程結算調整法：

重編工程結算調整法，即以待估建築物的工程竣工資料、圖紙、工程決算資料為基礎，對原工程(預)決算價格進行調整，即以原工程(預)決算直接費為基礎，按照當地現行的建築材料、人工、機械單價調整價差再進行綜合取費測算至評估基準日價格水平來確定工程造價。

2) 類比法：

類比法即根據收集到的近期與評估對象結構特徵、建築面(體)積、層數、層高和裝修標準等類似的典型工程案例，進行類比調整修正差異因素求取建安工程造價。

3) 指數調整法：

即以被評估單位提供的審定工程造價為基礎，對工程施工日至評估基準日期間因建築人工、建築材料價格變動對工程造價的影響利用相關造價指數進行調整修正，從而測算評估基準日委估對象的建安工程造價。對於缺少工程結算審核資料或竣工決算審核資料，又無類比房屋對比的房屋建(構)築物建安工程造價一般採用指數調整的方法。

由於被評估單位未提供決算資料，本次評估建安工程造價採用類比法確定。

(2) 前期費用及其他費用

房屋建築物的前期費用及其他費用包含按工程比例計取的費用和按建築面積計取的費用兩部分組成；構築物的前期費用及其他費用為按工程比例計取的費用部分。根據國家發展改革委關於進一步放開建設項目專業服務價格的通知(發改價格[2015]299號)，本次評估前期費用參考市場行情根據經驗確定。

(3) 資金成本

本次評估資金成本按建築工程的合理工期計算。即建築物正常建設工期內佔用資金的籌資成本或資金機會成本，以建安工程造價費和前期費用及其他費用之和為基數，假定房屋建(構)築物重新建造時其資金投入為均勻投入，資金利息率依據全國銀行間同業拆借中心受權公佈的評估基準日執行的貸款市場報價利率(LPR)確定。

2. 成新率的確定

對房屋建築物，採用打分法和年限法兩種方法分別進行成新率測定，然後取權重計算綜合成新率；對構築物及管道溝槽，本次評估直接以年限法測定成新率。

(1) 打分法

依據房屋建築物的地基基礎、承重構件、牆體，屋面、樓地面等結構部分，內外牆面，門窗、天棚等裝修部分及水、暖、電、衛等設備部分各佔建築物造價比重確定其標準分值，再由現場勘查實際狀況並打分，根據此分值確定整個建築物的完好分值率。

其計算公式為：成新率 = 結構部分合計得分 × 結構部分權重 + 裝修部分合計得分 × 裝修部分權重 + 設備部分合計得分 × 設備部分權重

(2) 年限法

根據房屋建(構)築物及管道溝槽的耐用年限和尚可使用年限來確定房屋建(構)築物及管道溝槽的成新率，其計算公式如下：

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

(3) 綜合成新率

年限法測算的成新率取權重為0.5，打分法測算的成新率取權重0.5。

$$\text{綜合成新率} = 0.5 \times \text{年限法成新率} + 0.5 \times \text{打分法成新率}$$

四. 無形資產－土地使用權

根據《城鎮土地估價規程》、《資產評估執業準則－不動產》、《房地產估價規範》(中華人民共和國國家標準GB/T 50291-2015)(確定房地產估價的體系)以及《房地產估價基本術語標準》(GB/T 50899-2013)(確定房地產估價方法的描述)，地價評估常用方法主要有市場比較法、收益法、基準地價系數修正法、成本法等，估價方法的選擇應根據估價目的結合評估對象的具體特性、週邊市場情況及估價方法的適用性和可操作性，綜合考慮選擇適當的估價方法。

市場比較法，是選取一定數量的可比實例，將它們與評估對象進行比較，根據其間的差異對可比實例成交價格進行處理後得到評估對象價值或價格的方法。使用市場比較法的基本條件是：需要有一個較為活躍的交易市場；市場案例及其與評估對象可比較的指標、參數等資料是可以收集並量化的。由於估價對象為出讓工業用地，蚌埠市土地出讓市場較為活躍，從蚌埠市土地管理部門能獲取同類型土地的交易案例，且相關指標、參數等接近，本次評估適宜採用市場比較法。

基準地價系數修正法，是利用城鎮基準地價和基準地價修正系數等評估成果，按照替代原理，將待估宗地的區域條件和個別條件等與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正系數表選取相應的修正系數對基準地價進行修正，從而求取待估宗地在估價基準日價格的一種估價方法。2016年蚌埠市發佈了《關於公佈城鎮土地定級與基準地價更新成果的通知》，委託評估的土地位於基準地價覆蓋區內，為工業三級用地，可以採用基準地價系數修正法進行評估。

由於市場上難以獲取純工業土地的租金數據，且評估對象的土地也並非用於出租，故本評估不適用收益法。委託評估的土地位於已開發工業園區內，亦不適用成本法進行評估。

綜上，根據本次評估目的、資產用途、實際勘察情況和已掌握的資料，對評估對象的土地使用權採用市場法和基準地價系數修正法進行評估，以兩種方法評估結果的加權平均值確定為估價對象的價值。

選用的評估方法內涵及公式

1. 基準地價系數修正法

基準地價系數修正法評估的宗地地價(基準地價設定開發程度下的宗地地價) = 基準地價 $\times K1 \times K2 \times K3 \times (1 + \Sigma K)$

式中：

K1—期日修正系數

K2—土地使用年期修正系數

K3—容積率修正系數

ΣK —影響地價區域因素及個別因素修正系數之和

如果本次所使用的基準地價設定的開發程度與本次評估設定待估宗地的開發程度存在差異，則需進行開發程度的修正，才能得到評估設定待估宗地開發程度條件下的宗地地價，故：

設定開發程度條件下的宗地地價 = 基準地價設定開發程度下的宗地地價 \pm 開發程度修正幅度。

2. 市場比較法

根據替代原理，將待估宗地與具有替代性的，且在估價期日近期市場上交易的類似宗地進行比較，並對類似宗地的成交價格進行差異修正，以此估算待估宗地價格的方法。其計算公式為：

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P—估價對象價格；

PB—比較實例價格；

A—估價對象交易情況指數／比較實例宗地交易情況指數；

B—估價對象估價期日地價指數／比較實例宗地交易日期地價指數；

C—估價對象區域因素條件指數／比較實例宗地區域因素條件指數；

D—估價對象個別因素條件指數／比較實例宗地個別因素條件指數

E—估價對象年期修正指數／比較實例年期修正指數。

五. 無形資產－其他無形資產

本次評估範圍內的其他無形資產分為自購軟件使用權和專利權。

對於外購軟件使用權本次評估採用市價法。對於評估基準日市場上有銷售且無升級版本的外購軟件，按照同類軟件評估基準日市場價格確定評估值。

對於專利權類其他無形資產通常表現為科技人員的創造性智力勞動成果，其價值與成本不對稱，不宜採用成本法評估。但是對於有市場購置的軟件使用權，由於是從市場購置，也可根據購置時間研究軟件的損耗，因此，適於採用重置成本法。

由於相同或相似交易案例的缺乏，也不適合採用市場法評估。

收益法又稱收益現值法，該方法是基於一種普遍接受的原則。該原則認為一項資產的價值可以用其未來現金流的現值來衡量。收益現值法通常又稱折現現金流法，即通過合理預測資產未來各期的淨現金流量，按適當的折現率將其折算為現值，以各期現值之和作為所評估資產價值的一種評估方法。本次評估具備採用收益法的條件。

針對本次評估目的和資產特點，考慮各種評估方法的作用、特點和所要求具備的條件，此次評估我們採用成本法和收益法分別計算委估無形資產中軟件使用權和專利及專有技術的市場價值。

基本計算公式如下：

本次評估具體計算公式如下：

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

其中：

P—評估值

n—委估專有技術經濟壽命期

r—稅前折現率

R_i—委估專有技術第i年產生的收入分成

R_i = I_i × γ

I_i—委估其他無形資產第i年帶來的收入

γ—委估專有技術對無形資產收入的分成率

六. 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產是被評估單位對於按會計制度要求計提的壞賬準備所確認的由於時間性差異產生的影響所得稅的金額。

評估中首先對計提的合理性、遞延所得稅核算方法、適用稅率、權益期限等進行核實，判斷未來能否實現對所得稅的抵扣；然後按評估要求對所涉及的債權類資產據實進行評估，對壞賬準備按零值處理；再後將評估結果與賬面原金額進行比較，以評估所確定的風險損失對遞延所得稅資產的賬面記錄予以調整，從而得出評估值。

七. 長期待攤費用

長期待攤費用為被評估單位融資租賃所發生費用的攤餘額。評估中瞭解長期待攤費用的內容、原始發生額和攤銷期，核查所形成的資產或者權利是否已在其他類型資產中反映。

在確認尚未攤銷完畢的長期待攤費用存在尚存的資產或者權利、攤銷期合理及攤餘額正確的前提下，以核實後賬面值作為評估值。

八. 負債

負債為流動負債及非流動負債，包括短期借款、應付賬款、合同負債、其他應付款、應交稅費、應付職工薪酬、一年內到期非流動負債、其他流動負債、長期借款、遞延收益。

評估中對各類負債主要款項的業務內容、賬面金額、發生日期、形成原因、企業確認依據以及約定的還款期限、方式等進行調查、核實；對各類預計負債的主要內容、計提依據、計提方法、計提金額等進行審核；對重要的負債，向有關人員或向對方單位進行必要的調查或詢證；對負債履行的可能性進行必要的分析，確認是否存在無需償付的債務、無需支付的計提，對於無需償付的債務、無需支付的負債按照0值評估。

在充分考慮其債務和應履行義務的真實性前提下，以經核實的負債金額作為評估值。

第四章 評估程序實施過程和情況

一. 進行前期調查

我公司接到委託人的通知後，即安排有關負責人到委託人處和被評估單位與負責人、相關人員進行溝通，並進行適當的調查。瞭解評估目的和所涉及的經濟行為、評估對象、範圍，瞭解評估對象的基本情況及納入評估範圍資產的具體類型、分佈情況和特點，瞭解企業所處行業、法律環境、會計政策等相關情況，瞭解委託人對評估基準日的考慮和對報告完成日期的要求。經過綜合分析和評價，在確定本評估機構具備承擔此項評估的專業勝任能力，可以獨立地進行評估，業務風險在可控範圍內的情況下，與委託人洽談並簽訂資產評估委託合同。

二. 編製評估計劃

根據本項評估的需要，確定項目負責人，安排資產評估師和評估輔助人員，組成評估項目組。由項目負責人編製評估計劃，經本評估機構有關負責人審核後實施。

評估計劃的內容涵蓋現場調查、收集評估資料、評定估算、編製和提交評估報告等實施評估的全過程，初步確定評定估算所採用的基本方法，並對評估的各個階段作出相應的時間安排。

三. 進行現場調查

- (一) 向被評估單位佈置並輔導有關人員填寫資產評估申報明細表。同時，指導被評估單位進行資產清查。
- (二) 向被評估單位提交盡職調查清單，收集評估所需文件資料，包括流動資產、實物資產的產權證明文件、機器設備購置合同或發票以及財務報表、生產經營統計資料、近年審計報告、發展規劃等資料。

(三) 根據評估準則要求進行資產核實和現場勘查：

1. 檢查被評估單位填報的資產及負債評估明細表有無錯項、漏項、重複；對照資產及負債清查評估明細表，逐類與財務總賬進行比對；抽查各類資產或負債中的重點項目，將其與財務明細賬記錄的數據進行核對；做到賬、表一致；
2. 對資產評估明細表所列各類實物資產，到現場以重點全查、一般抽查的方式進行數量核實，並與賬面記錄進行核對；同時，對房屋、重點構築物和重點設備進行現場查勘，形成詳盡的查勘記錄，並與資產管理人員和操作使用人員進行交談，查閱房屋維修記錄、設備運行日誌和大中修記錄；對存貨，檢查原材料的存儲情況並瞭解領(使)用制度，瞭解產成品銷售情況和銷售成本構成；
3. 對照土地資料，實地查看地形、地貌，瞭解四至範圍、環境、交通及土地開發利用程度、實際用途等情況；對其他無形資產，瞭解形成或取得過程、在生產過程中的作用、對企業獲取收益的貢獻程度等；
4. 對大額、重點應收款項進行函證，瞭解業務往來及對方單位信用情況；查閱主要負債的相關協議、合同，瞭解發生時間、形成過程，償債情況；
5. 對被評估單位提供的產權證明文件、資料進行徵詢、鑒別，查明固定資產、無形資產的產權狀況；並對可能影響資產評估的重大事項進行調查。

(四) 通過座談會、走訪等方式，聽取被評估單位有關人員對企業、重點資產、主要產品歷史和現狀的介紹，瞭解企業的生產、經營、管理狀況，並形成訪談記錄。

(五) 開展被評估單位外部的調研活動，包括走訪市場或查詢市場資訊，瞭解企業產品的銷售情況、價格趨勢、市場佔有情況和同行業其他企業產品的相應情況，以及市場競爭態勢；通過網站、專業刊物等媒體，瞭解國家相關的產業政策、金融政策、行業主管部門或行業組織的市場分析、行業發展意見和行業統計數據；走訪管理部門和市場，掌握價格等方面的信息、資料；進行電話詢問、現場諮詢等形式的市場調查，獲取價格信息。

四. 收集整理評估資料

評估專業人員根據評估項目的具體情況進行了評估資料收集，包括直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託方、被評估單位等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料，根據評估工作需要進行分類，即按流動資產、固定資產、無形資產、長期待攤費用、遞延所得稅資產、負債和收益法評估等類別，並對收集的評估資料進行了必要的分析、歸納和整理，形成評定估算的依據。

五. 展開評定估算

對歸納整理後的各類評估資料所反映的信息進行提煉，通過分析測算得到評估所需要的而在評估過程中又無法直接獲取的各種數據、參數。然後，分別採用一定的評估方法進行評定估算。

六. 形成評估結論

對成本法(資產基礎法)中各類資產及負債的初步評估結果進行覆查，必要時對個別資產項目的估算過程和估算結果進行適當修改，在確認單項資產、負債評估結果基本合規合理和資產、負債無重評漏評的情況下，進行滙總，得出成本法(資產基礎法)的評估結果。

七. 編製出具評估報告

根據評估工作情況，起草資產評估報告，經過本評估機構內部三級覆核後，形成初步報告。就初步評估報告向委託人徵求意見，並對涉及的相關事項與委託人進行必要溝通。在不影響本評估機構對最終評估結論進行獨立判斷的前提下，採納委託人對報告的合理意見或建議。然後，資產評估機構及其資產評估專業人員完成上述資產評估程序後，由資產評估機構出具並提交資產評估報告。

第四章 評估假設

資產評估的基本目標要求評估結論必須公允，而所有公允的評估結論都是有條件約束的。資產評估假設正是表現資產評估條件約束的重要形式。

一. 本次評估採用的假設

(一) 基本假設

1. 交易假設

交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 持續經營假設

資產持續經營假設是指假定被評估企業在評估基準日後仍按照原來的經營目的、經營方式持續經營下去。

(二) 一般假設

1. 假設評估基準日後被評估單位持續經營；
2. 假設評估基準日後國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
3. 假設評估基準日後被評估單位的經營者是負責的，並且公司管理層有能力擔當其職務；
4. 假設被評估單位完全遵守所有有關的法律法規；
5. 假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化；
6. 假設評估基準日後無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

(三) 具體假設

1. 假設評估基準日後被評估單位採用的會計政策和編寫本評估報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致；
2. 假設評估基準日後被評估單位在現有管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前保持一致；
3. 本次評估的價值類型是市場價值，不考慮本次評估目的所涉及的經濟行為對企業經營情況的影響；
4. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為平均流入，現金流出為平均流出；

5. 國家現行的銀行利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化；
6. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響；
7. 被評估單位不改變經營方向，持續經營；
8. 被評估單位經營方式、管理、技術團隊不發生重大變化，存貨採購、銷售渠道不發生重大變化；
9. 委託人及被評估單位提供的評估資料和資產權屬資料真實、合法、完整，評估人員在能力範圍內收集到的評估資料真實、可信；
10. 被評估單位完全遵守所有相關的法律、法規和政策規定；
11. 被評估單位未來將採取的會計政策和此次進行評估時所採用的會計政策在重要方面基本一致；
12. 本次評估假設委託人及被評估企業提供的基礎資料和財務資料真實、準確、完整；
13. 假設被評估單位對研發持續投入，2021年及以後能夠繼續取得高新技術企業證書，享受高新企業的15%所得稅率；
14. 假設持續正常使用評估範圍內其他無形資產可以持續到期使用；
15. 國家有關部門現行的與產權持有單位所擁有的專有技術相關的產品技術標準無重大改變，產權持有單位不會出現專有技術的泄密。

二. 評估假設對評估結論的影響

本評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，簽字資產評估師及本評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

第五章 評估結論

蚌埠中建材信息顯示材料有限公司於評估基準日2020年12月31日總資產賬面價值84,888.26萬元，評估價值為86,335.11萬元，增值額為1,446.85萬元，增值率為1.70%；總負債賬面價值為7,596.18萬元，評估價值為7,370.28萬元，減值額為225.89萬元，減值率為2.97%；淨資產賬面價值為77,292.08萬元，淨資產評估價值為78,964.83萬元，增值額為1,672.75萬元，增值率為2.16%。

成本法(資產基礎法)具體評估結果詳見下列評估結果滙總表：

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B - A	增值率% D = C/A × 100%
流動資產	46,246.00	46,685.53	439.53	0.95
非流動資產	38,642.26	39,649.58	1,007.32	2.61
其中：固定資產	35,342.57	35,611.69	269.12	0.76
無形資產	3,097.70	3,835.91	738.20	23.83
長期待攤費用	108.33	108.33		
遞延所得稅資產	93.65	93.65		
資產總計	84,888.26	86,335.11	1,446.85	1.70

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C = B - A	增值率 % D = C/A × 100 %
流動負債	5,763.89	5,763.89		
非流動負債	1,832.29	1,606.39	-225.89	-12.33
負債合計	<u>7,596.18</u>	<u>7,370.28</u>	<u>-225.89</u>	<u>-2.97</u>
淨資產(所有者權益)	<u>77,292.08</u>	<u>78,964.83</u>	<u>1,672.75</u>	<u>2.16</u>

成本法(資產基礎法)評估結果詳細情況見資產及負債評估明細表。

第六章 特別事項說明

- 一. 在對評估範圍內的資產進行評估時，我們未考慮該等資產用於轉讓股權可能承擔的費用和稅項，未對部分資產的評估增值額作任何納稅考慮；未考慮資產可能承擔的抵押、擔保、訴訟事項及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對評估結論的影響。
- 二. 依據《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]36號)，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅(以下稱營改增)試點，被評估單位進行資產購置、建設時，增值稅可以抵扣，故本次機器設備的評估值不含增值稅。
- 三. 被評估單位評估範圍內的150t/d電子玻璃原片生產線及配套設備均已與蘇銀金融租賃股份有限公司簽訂融資租賃合同，合同編號分別為「蘇銀{2017}租賃字第48號」和「蘇銀{2017}租賃字第130號」，根據合同約定租賃期為2017年4月20日至2022年4月20日，租賃期間租賃物所有權均屬於蘇銀金融租賃股份有限公司所有。

- 四. 被評估單位評估範圍內的設備抵押給安徽商業銀行蚌埠分行，並簽訂了最高額度抵押合同，編號為1308272002261號，合同約定抵押期限為2020年2月24日至2021年2月24日。

第七章 資產評估報告的使用限制說明

- 一. 本資產評估報告僅用於資產評估報告載明的評估目的，由委託人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用。
- 二. 本資產評估結論有效期一年，即自二〇二〇年十二月三十一日起至二〇二一年十二月三十一日止。但在此期間，若遇評估對象狀況發生較大變化或市場發生較大波動，本評估結論即失效。我們不對委託人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人超出有效期使用評估報告或者雖在有效期內但評估對象狀況已發生較大變化或市場已發生較大波動時仍然使用評估報告承擔責任。
- 三. 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。
- 四. 除委託人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 五. 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 六. 未徵得我公司同意，委託人不得將資產評估報告的內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。
- 七. 本資產評估報告未經國有資產監督管理機構(含所出資企業)核準或者備案，評估結論不得被使用。

第八章 評估報告日及其他

- 一. 本評估報告日為二〇二一年十一月四日，評估報告日是評估結論形成的日期。
- 二. 本資產評估報告含有若干附件(見附件目錄)，附件是本資產評估報告的重要組成部分。

以下為申報會計師大信會計師事務所(特殊普通合伙)發出的報告全文，以供收錄於本通函內。

獨立申報會計師就洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司及蚌埠中建材信息顯示材料有限公司業務評估的折現未來現金流量之計算的獨立鑑證報告

致洛陽玻璃股份有限公司(「洛陽玻璃」)董事會：

我們已獲委聘就中京民信(北京)資產評估有限公司編製的日期為2021年11月4日的洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司的於2020年12月31日的全部股權公允價值的資產評估報告及蚌埠中建材信息顯示材料有限公司於2020年12月31日的全部股權公允價值的資產評估報告(「評估值」)中所使用的折現未來現金流量的算術計算作出報告。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條，由於評估值根據折現未來現金流量編製，故被視作盈利預測。

董事的責任

洛陽玻璃的董事(「董事」)負責根據董事所確定及評估值所載的基準及假設編製折現未來現金流量。其責任包括執行與編製評估值所依據折現未來現金流量有關的適當程序及應用恰當編製基準；及作出在相關情況下屬合理的估計。

獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的「專業會計師道德守則」中的獨立性及其他道德要求，而該項守則乃建立在誠信、客觀、專業能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則上。本所採用香港會計師公會發佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審核和審閱、及其他核證和相關服務實施的質量控制」，據此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規定、專業標準及適用法律及監管規定的已備案政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第14.62(2)條的要求，就評估值中所用的折現未來現金流量的計算作出報告。折現未來現金流量並無涉及採納任何會計政策。

意見的基礎

吾等已根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑑證工作」執行吾等的工作。此項準則要求吾等規劃及執行有關程序，以就計算而言，董事是否已根據載於評估值中董事所採納的基準及假設妥為擬備折現未來現金流量獲取合理保證。吾等按照董事所採納的基礎及假設對摺現未來現金流量的擬備及算術計算執程序。吾等的工作範圍遠較根據會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行的審計範圍為小。因此，吾等不會發表任何審計意見。

意見

吾等認為，就計算而言，折現未來現金流量於所有重大方面已根據載於評估值中董事所採納的基準及假設妥為擬備。

其他事項

在毋須作出保留意見的情況下，吾等謹請閣下注意，吾等並非對貼現未來現金流量所依據的基準及假設的適當性及有效性作出報告，吾等的工作亦不構成對洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司及蚌埠中建材信息顯示材料有限公司作任何評估值或對評估值發表審計或審閱意見。折現未來現金流量取決於未來事件及多項無法如過往業績般進行確認及核實的假設，且並非全部假設於整個期間內一直有效。此外，因折現未來現金流量取決於未來事件，實際結果很可能因為未來事件和情況未能按照預期發展而與折現未來現金流量有差異，且該差異可能重大。吾等執行的工作旨在根據上市規則第14.62(2)段僅向閣下報告，而不作其他用途。吾等不會向任何其他人士承擔吾等的工作所涉及、產生或相關的任何責任。

大信會計師事務所(特殊普通合夥)

註冊會計師

2021年12月10日



洛陽玻璃股份有限公司

LUOYANG GLASS COMPANY LIMITED*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份編號：01108)

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第2座12樓

香港聯合交易所有限公司

敬啟者：

須予披露及關連交易－ 有關出售全資附屬公司 龍海玻璃、龍門玻璃及蚌埠中顯的全部股權

吾等謹此提述日期為二零二一年十一月四日的中京民信(北京)資產評估有限公司(「資產評估師」)編製的有關洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司(「龍海玻璃」)於評估基準日為二零二零年十二月三十一日的股東全部權益的評估值(「龍海玻璃之估值」)之資產評估報告(「龍海玻璃資產評估報告」)及日期為二零二一年十一月四日的資產評估師編製的有關蚌埠中建材信息顯示材料有限公司(「蚌埠中顯」)於評估基準日為二零二零年十二月三十一日的股東全部權益的評估值(「蚌埠中顯之估值」)之資產評估報告(「蚌埠中顯資產評估報告」)。

吾等已審閱龍海玻璃資產評估報告，龍海玻璃估值中包含採用收益法的評估方法，包括龍海玻璃的無形資產的折現未來現金流量，因此根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.61條構成一項盈利預測。

吾等已審閱蚌埠中顯資產評估報告，蚌埠中顯之估值中包含採用收益法的評估方法，包括蚌埠中顯的無形資產的折現未來現金流量，因此根據上市規則第14.61條構成一項盈利預測。

吾等已與資產評估師討論不同範疇，包括編製龍海玻璃之估值及蚌埠中顯之估值所依據基準及假設，並已審閱資產評估師負責編製的龍海玻璃之估值及蚌埠中顯之估值。吾等亦已考慮大信會計師事務所(特殊普通合伙)就盈利預測的計算是否已按龍海玻璃資產評估報告及蚌埠中顯資產評估報告所載基準及假設妥善編製所發出的報告。吾等注意到龍海玻璃之估值及蚌埠中顯之估值中盈利預測的計算準確無誤，並符合龍海玻璃資產評估報告及蚌埠中顯資產評估報告所載基準與假設。

根據上市規則第14.62(3)條的要求，基於上文所述，本公司董事會確認龍海玻璃資產評估報告及蚌埠中顯資產評估報告所載之盈利預測乃經審慎周詳查詢後作出。

承董事會命
洛陽玻璃股份有限公司
張沖
董事長

2021年12月14日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料詳情。各董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事、監事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事、監事或最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括本公司董事、監事或最高行政人員根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司保管的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人被視為於對本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益，猶如彼等各為控權股東，而須根據上市規則第8.10條予以披露。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2020年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核合併財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於截至最後實際可行日期止仍然有效並對本集團業務整體關係重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

(b) 主要股東及其他股東的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，就本公司董事或最高行政人員所知，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第324條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或直接或間接擁有任何類別股(附帶可於任何情況下，在本集團任何成員公司的股東大會上投票的權利)面值達10%或以上的權益。

名稱	身份	持有股份數 ¹	股本衍生工具	持有權益的 股份總數 ¹	佔有關已發行	佔本公司已發行	股份 類別
			項下持有的 相關股份數目 ¹		股本類別之 百分比	股本總額的 百分比	
					(約)(%)	(約)(%)	
中國建材集團 ²	於受控制 法團的權益	204,750,081 (L)	/	204,750,081 (L)	51.75	31.71	A股
凱盛集團 ²	實益擁有人/ 於受控制 法團的權益	204,363,711 (L)	/	204,363,711 (L)	51.65	31.65	A股
蚌埠院	實益擁有人	70,290,049 (L)	/	70,290,049 (L)	17.76	10.89	A股
洛玻集團	實益擁有人	111,195,912 (L)	/	111,195,912 (L)	28.10	17.22	A股

附註1： (L)–好倉

附註2： 中國建材集團為中國建材股份有限公司的控股股東，而後者亦為國際工程的控股股東。中國建材集團全資附屬公司凱盛集團為蚌埠院、洛玻集團及華光集團的控股股東。

因此，根據證券及期貨條例中國建材集團被視為於本公司擁有與國際工程、蚌埠院、洛玻集團、凱盛集團及華光集團相同的權益；且根據證券及期貨條例，凱盛集團被視為於本公司擁有與蚌埠院、洛玻集團及華光集團相同的權益。

於最後實際可行日期，據本公司的董事、監事或最高行政人員所知，以下董事為上文所載主要股東的董事或僱員：

董事姓名	主要股東單位名稱	在股東單位擔任的職務
張沖(本公司的執行董事)	蚌埠院	副院長、總工程師
謝軍(本公司的執行董事)	洛玻集團	法定代表人、副董事長、黨委 副書記、總經理、總工程師
陳勇(本公司的非執行董事)	蚌埠院	副院長、總會計師
任紅燦(本公司的非執行董事)	蚌埠院	副總工程師

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司的董事、監事或最高行政人員所知，概無其他董事為一間擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文必須向本公司披露的本公司股份或相關股份權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或可由本集團於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之合約)。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自2020年12月31日(即本集團最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利轉變。

5. 專家資格

以下為本通函載列其函件的專家的資格：

名稱	資格
智略資本有限公司	一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
中京民信(北京)資產評估有限公司	中國獨立專業估值師
大信會計師事務所(特殊普通合夥)	執業會計師

6. 專家同意書

上述各專家已書面同意以現時所示格式及涵義，在本通函轉載其函件及／或意見(視乎情況而定)，以及引述其函件及名稱，且迄今並無撤回同意書。

7. 專家權益

於最後實際可行日期，上述各專家並無在本集團任何成員公司中擁有股權，亦無任何權利(不論是否可合法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，且自2020年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核合併財務報表的編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中，概無擁有直接或間接權益。

8. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為葉沛森先生。葉先生為香港執業會計師、英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、英國特許管理會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。

- (b) 本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於中國河南省洛陽市西工區唐宮中路9號。
- (c) 本公司於香港之H股股份過戶登記處為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

9. 備查文件

以下文件的電子副本由本通函日期起計14日期間(包括首尾兩日)內刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://clfg.wsfq.hk/>)：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (e) 本附錄「專家同意」一段所述書面同意；
- (f) 資產評估報告概要，全文載於本通函之附錄一、附錄二及附錄三；及
- (g) 本通函。



洛陽玻璃股份有限公司
LUOYANG GLASS COMPANY LIMITED*
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份編號：01108)

二零二二年第一次臨時股東大會會議通告

茲通告洛陽玻璃股份有限公司(「本公司」)謹定於二零二二年一月二十五日(星期二)上午九時正在中華人民共和國(「中國」)河南省洛陽市西工區唐宮中路九號本公司三樓會議室舉行二零二二年第一次臨時股東大會(「臨時股東大會」)，藉以審議並酌情通過下列決議案：

普通決議案

1. 審議及批准本公司向凱盛科技集團有限公司轉讓洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司、洛玻集團龍門玻璃有限責任公司及蚌埠中建材信息顯示材料有限公司的全部股權，包括簽署股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的議案。
2. 審議及批准關於授權本公司董事會全權辦理本次向凱盛科技集團有限公司轉讓洛玻集團洛陽龍海電子玻璃有限公司、洛玻集團龍門玻璃有限責任公司及蚌埠中建材信息顯示材料有限公司的全部股權，包括簽署股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的議案。

臨時股東大會通告

(有關上述決議案的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月二十六日的相關公告及日期為二零二二年一月六日的通函(「該通函」)。除非另有所指，本通告所用詞彙與該通函中所界定者具有相同涵義。)

承董事會命
洛陽玻璃股份有限公司
張沖
董事長

中國•洛陽
二零二二年一月六日

於本通告日期，本公司董事會包括五名執行董事：張沖先生、謝軍先生、馬炎先生、王國強先生及章榕先生；兩名非執行董事：任紅燦先生及陳勇先生；及四名獨立非執行董事：晉占平先生、葉樹華先生、何寶峰先生及張雅娟女士。

* 僅供識別

臨時股東大會通告

附註：

1. 凡持有本公司H股，並於二零二二年一月十九日下午四時三十分收市時在香港證券登記有限公司登記在冊的本公司H股股東，均有權出席臨時股東大會並於會上投票，本公司將於二零二二年一月二十日至二零二二年一月二十五日(首尾兩天包括在內)暫停辦理H股股份過戶手續，以決定有權出席臨時股東大會之H股股東名單。持有本公司H股之股東，如欲出席臨時股東大會，須將所有過戶文件連同有關H股股票於二零二二年一月十九日下午四時三十分前交回本公司之H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心1712-1716號舖。
2. 凡有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東有權委任一位或數位人士作為其股東代理人(毋須為本公司股東)，代表其出席臨時股東大會並於會上投票。如一名股東委任超過一名股東代理人，則其股東代理人只能以投票方式表決。
3. 股東委託人可以書面形式委託股東代理人(即使用隨附的股東代理人委託書)。股東代理人委託書須由委託人簽署，或由委託人的授權人簽署。倘該委託書由委託人的授權人簽署，則委託人授權其簽署的授權書或其他授權文件需要經過公證人簽署證明。股東代理人委託書，連同經過公證人簽署證明的授權書或其他授權文件最遲須在臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間二十四小時前，交回本公司於香港的H股股份過戶登記處香港證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或交回本公司，地址為中國河南省洛陽市西工區唐宮中路九號，方為有效。
4. 股東或其代理人須於出席臨時股東大會時出示彼等的身份證明文件。如委任股東代理人出席臨時股東大會，則股東代理人須同時出示其股東代理人委託書。
5. 臨時股東大會會期預計不超過1天，往返及住宿費用由出席臨時股東大會的股東及其股東代理人自行負責。
6. 本公司註冊地址如下：

中華人民共和國
河南省洛陽市
西工區唐宮中路9號
郵編：471009
電話：86-379-6390 8588
傳真：86-379-6325 1984
7. 本公司股東填妥及交回股東代理人委託書後，仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。