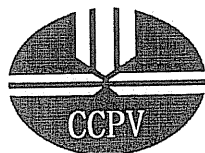


湖北京山轻工机械股份有限公司拟收购
武汉市耀华安全玻璃有限公司股权
资产评估报告书

鄂万信评报字（2013）第004号



HUBEI WANXIN ASSETS APPRAISAL CO., LTD.
湖北万信资产评估有限公司

二〇一三年二月十八日

湖北京山轻工机械股份有限公司拟收购
武汉市耀华安全玻璃有限公司股权
资产评估报告书

鄂万信评报字(2013)第004号

第一册 目 录

声 明	2
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	7
一、委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者	8
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	20
十、 评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	23
资产评估报告书附件	25
附件一：委托方及被评估单位法人营业执照	26
附件二：被评估单位审计报告	27
附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料	28
附件四：委托方及资产占有方承诺函	29
附件五 资产评估师承诺函	30
附件六：评估机构资格证书	31
附件七：评估机构法人营业执照副本	32
附件八：签字注册资产评估师资格证书	33

声 明

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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

资产评估报告书摘要

湖北京山轻工机械股份有限公司拟收购
武汉市耀华安全玻璃有限公司股权
资产评估报告书

鄂万信评报字(2013)第004号

摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

湖北万信资产评估有限公司接受湖北京山轻工机械股份有限公司的委托,于2013年1月24日至2013年2月18日,完成必要的评估程序,按资产评估业务委托书的约定,出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下:

一、委托方:湖北京山轻工机械股份有限公司

二、被评估单位:武汉市耀华安全玻璃有限公司

三、评估目的:本次评估目的是为湖北京山轻工机械股份有限公司拟收购武汉市耀华安全玻璃有限公司股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围:评估对象为武汉市耀华安全玻璃有限公司于评估基准日的股东全部权益价值,评估范围为武汉市耀华安全玻璃有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

五、价值类型:市场价值

六、评估基准日及使用有效期:评估基准日为2012年12月31日,使用有效期为一年,即自2012年12月31日至2013年12月30日。

七、评估方法:资产基础法及收益法。

八、评估结论:

采用资产基础法的结果,武汉市耀华安全玻璃有限公司于评估基准日2012年12月31日的资产、负债评估结果如下所述:资产账面值为30,972.06万元,评估值为35,224.34万元,评估增值4,252.28万元,增值率为13.73%。负债账面值为16,783.30

万元，评估值为16,833.21万元，评估增值49.91元，增值率0.30%。净资产账面值为14,188.76万元，评估值为18,391.13万元，评估增值4,202.37万元，增值率为29.62%。具体结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年12月31日

被评估单位（或产权持有单位）：武汉耀华安全玻璃有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=A-B	D=C/B×100%
1	流动资产	13,230.99	13,498.61	267.62	2.02
2	非流动资产	17,741.07	21,725.73	3,984.66	22.46
3	长期股权投资	1,217.07	1,072.40	-144.67	-11.89
4	固定资产	14,977.25	15,757.76	780.51	5.21
5	在建工程	363.87	363.87	-	-
6	无形资产	1,182.88	4,531.70	3,348.82	283.11
7	资产总计	30,972.06	35,224.34	4,252.28	13.73
8	流动负债	16,783.30	16,833.21	49.91	0.30
9	非流动负债	-	-	-	-
10	负债合计	16,783.30	16,833.21	49.91	0.30
11	净资产	14,188.76	18,391.13	4,202.37	29.62

本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

特别事项说明：报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

资产评估报告书正文

湖北京山轻工机械股份有限公司拟收购
武汉市耀华安全玻璃有限公司股权
资产评估报告书

鄂万信评报字（2013）第004号

湖北京山轻工机械股份有限公司：

湖北万信资产评估有限公司接受湖北京山轻工机械股份有限公司的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对武汉市耀华安全玻璃有限公司所涉及的资产和负债进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的程序，对委托评估的资产和负债实施了实地勘察、市场调查与询证，对武汉市耀华安全玻璃有限公司的资产和负债在 2012 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方简介

1、基本概况

名称：湖北京山轻工机械股份有限公司（以下简称“京山轻机”）

证券简称：京山轻机

证券代码：000821

证券类别：深圳 A 股

上市日期：1998-06-26

法人代表：孙友元

注册地址：湖北省京山县新市镇轻机大道 78 号

经营范围：纸箱、纸盒包装机械、印刷机械的制造、销售；配件销售；原辅材料供应；造纸机械；房地产开发；高新技术开发；技术服务，汽车零部件制造、销售。

（二）被评估单位简介

名称：武汉市耀华安全玻璃有限公司（以下简称“耀华玻璃”）

住所：武汉经济技术开发区

法定代表人：雷炫

注册资本：人民币壹亿元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：各种汽车、机车和建筑用安全玻璃及其总成系统的研发、制造和销售。进出口业务。（国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定期限内经营）

2、历史沿革及股权结构

武汉耀华安全玻璃有限公司成立于 1994 年，位于武汉经济技术开发区，公司前身为武汉耀华皮尔金顿安全玻璃有限公司，2010 年皮尔金顿进行股权转让，公司更名为武汉耀华安全玻璃有限公司。公司主营各种汽车用安全玻璃及其总成系统，现已为多家国际著名汽车制造商提供配套服务，产品出口欧美等地。

耀华玻璃拥有国际一流的全套汽车玻璃生产装备，设有光学性能、材料性能、安全性能、理化和电气等产品验证及研发实验室，是国内车用安全玻璃企业中实验装备最齐全的企业之一。公司建立了 CAD 和 CAE 软件工作站，可进行计算机辅助工程分析，以优化产品设计、缩短开发周期，已成功参与了多家客户、多款新车型的同步设计与开发。

耀华玻璃秉承持续改进的质量理念，严格执行质量管理体系要求，先后通过 ISO9002，QS9000 和 ISO/TS16949 质量管理体系认证和 ISO14001 环境管理体系认证，产品获得中国建筑材料检验认证中心 CCC、美国 DOT 和欧洲 ECE 产品质量认证。耀华玻璃为高新技术企业，2011 年 11 月，湖北省科学技术厅、湖北省财政厅、湖北省国家税务局和湖北省地方税局颁给耀华玻璃高新技术企业证书，证书编号 GR201142000283。

截止评估基准日各股东持股比例见下表：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例
1	武汉峰雷华升工贸有限公司	5,500.00	55%
2	武汉金正宏大投资有限公司	4,100.00	41%
3	深圳市东风南方实业集团有限公司	400.00	4%
合计		10,000.00	100%

3、近三年财务数据见下表：

单位：万元

项目	2010年	2011年	2012年
资产	28,129.13	28,683.89	30,972.06
负债	5,715.06	8,033.06	16,783.30
所有者权益	22,414.06	20,650.83	14,188.76
主营业务收入	19,122.43	15,412.82	16,732.64
主营业务成本	12,458.38	11,742.05	13,115.33
净利润	2,995.85	1,338.04	1,292.12

耀华玻璃近三年财务数据经过众环海华会计师事务所有限公司审计并出具了审计报告。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

报告使用者为委托方和国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

为京山轻机拟收购耀华玻璃股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 本次评估对象。

本次评估对象为耀华玻璃截止 2012 年 12 月 31 日的股东全部权益价值。

(二) 本次评估范围。

本次评估范围系截止 2012 年 12 月 31 日耀华玻璃的全部资产和负债。具体明细如下：

金额单位：人民币元

项目	金额
一、流动资产	
货币资金	14,400,256.98
应收票据	14,793,036.61
应收账款	43,404,106.58
预付款项	4,850,760.31
其他应收款	5,732,590.42
存货	47,951,212.65
一年内到期的非流动资产	1,177,918.12
流动资产合计	132,309,881.67

二、非流动资产	
长期股权投资	12,170,675.81
固定资产	149,772,459.29
在建工程	3,638,723.05
无形资产	11,828,849.50
非流动资产	177,410,707.65
资产总计	309,720,589.32
短期借款	110,400,000.00
应付票据	4,539,071.18
应付账款	28,260,182.95
预收款项	5,391,275.76
应付职工薪酬	33,976.66
应交税费	3,243,627.02
其他应付款	15,964,873.51
负债合计	167,833,007.08
净资产	141,887,582.24

该账面值为审定数，众环海华会计师事务所有限公司出具了众环审字（2013）010028号审计报告，审计报告为有保留意见的审计报告。保留意见为：“2012年度，耀华公司对其联营企业武汉经济技术开发区大诚致信小额贷款有限公司确认了2100000元的投资收益，而根据该公司2012年实现的未审净利润计算，应确认的投资收益为653329.26元。同时，我们亦未能对该联营企业进行审计，故而无法就上述投资收益获取充分、适当的审计证据，也无法确定是否有必要对这些金额进行调整。”

四、价值类型及定义

（一）本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义表述：市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2012年12月31日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(1) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方及企业一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。

(2) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

(3) 本评估报告的有效期为一年，即自 2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日止。本次资产评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 主要法规依据

1、财政部财企[2004]20 号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》；

2、中国资产评估协会中评协[2007]189 号文《资产评估准则 - 评估报告》、《资产评估准则 - 评估程序》、《资产评估准则 - 业务约定书》、《资产评估准则 - 工作底稿》、《资产评估准则 - 机器设备》、《资产评估准则 - 不动产》；

3、《资产评估准则——无形资产》（中国资产评估协会 2008-11-28 中评协[2008]217 号）；

4、中国资产评估协会[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

5、《中华人民共和国公司法》；

6《企业会计准则》、《企业会计制度》。

(二) 经济行为依据

资产评估业务约定书；

(三) 产权证明依据

1、房产证、土地证；

2、设备购置合同及发票；

3、专利证书；

4、著作权证。

(四) 取价依据及参考依据

- 1、中国机械工业研究院信息中心，中国机电设备成套工程协会汇编的《中国机电产品报价手册》2012年版；
- 2、《全国办公设备及家用电器报价》；
- 3、近期银行存贷款利率及汇率；
- 4、市场调查及询价资料；
- 5、互联网信息资料；
- 6、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》
- 7、WIND数据查询系统
- 8、武汉市基准地价报告
- 9、现场勘察记录；
- 10、众环海华会计师事务所有限公司出具的《审计报告》；
- 11、评估人员现场收集的其他资料。

七、评估方法

本次评估范围为截止2012年12月31日武汉耀华公司的资产和负债。

本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

国内对类似企业的交易案例及相关信息甚少，不具备进行市场法评估条件。

1、资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

资产基础法

1、评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定评估对象评估价值。

2、计算公式：评估对象评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

3、具体方法

(1) 流动资产

①货币资金：按通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的帐面值评估。

②债权类资产（预付帐款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细帐户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。

根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据或经董事会决议核准的，评估为零值；未取得有效证据、亦未经董事会决议核准的，对预计的坏账损失采用帐龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

③存货的评估：委估企业的存货主要存货包括原材料、库存商品、在产品。依据被评估企业提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，对委托评估的原材料、产成品、在产品等分别进行评估。

A、原材料的评估：原材料的评估采用重置成本法。按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。对于存在有毁损、锈蚀、超储呆滞情况的原材料，在充分考虑其经济性贬值和功能性贬值后以其可变现价格为评估值。

B、产成品的评估：根据产成品的市场适销程度，将库存商品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。依据库存商品销售成本率、销售费用率及相关的税费率，以完全成本为基础，根据每一产品的市场销售情况，决定是否加上适当的利润或是要低于成本，分别确定评估计算公式进行评估，公式如下：

产成品评估值=出厂销售价格-销售费用-全部税金-适当数额的税后净利润

C、在产品的评估：在产品采用成本法评估。

(2) 长期股权投资

按权益法进行评估，以所持股权比例乘以被投资企业净资产的账面值作为长期投资的评估值。

(3) 房屋建筑物

采用重置成本法进行评估。

1) 重置成本法计算公式为：评估值=重置全价×成新率

①重置全价的测算

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

A、建安工程造价的确定

a、对于工程建价资料完整的项目，采用调整决算的方法。即：根据工程决算资料，以其决算的工程量为基础，套用评估基准日执行的定额，计算出建安工程造价。

b、对决算资料不全、资料难以收集的项目，采用类似工程参照比较法进行测算，即：选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物，先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价，然后，对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整，计算出建安工程造价。

B、前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

C、建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行施行的贷款利率，计算公式如下：

建设期利息=(工程造价+其他费用)×贷款利率×1/2 正常工程建设期

②成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

A、年限法，公式为：

理论成新率=(1-已使用年限/规定使用年限)×100%

B、打分法

打分法是对建(构)筑物进行实地勘察，采用表格形式，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分作出鉴定，按完损等级打分法以百分制评分，求得实际完好率(即成新率)。

C、综合成新率

综合成新率为年限法和打分法两种结果的算术平均值，即：

综合成新率=(理论成新率+实际完好率)/2

③计算评估值

评估值=重置全价×成新率

(4) 设备

机器设备、电子设备和车辆的评估采用重置成本法。

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据被评估企业提供的机器、电子设备和车辆等清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价按不含增值税的价格进行评估。

国产设备的重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等）；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

进口设备的重置全价以到岸价为基础，再加上进口设备关税、增值税和其他必要的合理费用加以确定。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

对于车辆则严格按照国家规定的强制报废标准进行评估。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

(5) 土地使用权

在同一供求圈内类似相同性质房地产交易市场不活跃，很难取得相同类似房地产交易案例，故不能采用市场法，该地区已公布基准地价和修正参数，可采用基准地价系数修正法进行评估，对土地使用权评估方法采用基准地价系数修正法。

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取某估价对象时，根据当地基准地价水平、参照与估价对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素

说明表, 根据两者在区域因素、个别因素、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等确定修正系数, 修正基准地价从而得出地价的评估方法。

其计算公式为:

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times IIS$$

式中: P_i —待估宗地地价

P —待估宗地对应的基准地价

K —待估宗地所有地价区位影响因素总修正值

IIS —待估宗地个别因素修正系数的乘积

$$\text{其中: } K = \sum_{i=1}^n K_i$$

K_i —第 i 个待估宗地区位因素修正系数

(6) 负债

负债评估值根据评估目的实现后的产权持用者实际需要承担的负债项目及金额确认。

2、收益法

本次评估采用收益法进行估算。在通过折现途径将被评估企业在收益期间的未来预期收益折算成现值和计算收益期后资本变现值的基础上, 确定股东全部权益价值。

计算公式:

$$P = \sum_{i=1}^n D_i \times (1+r)^{-i} + \frac{D_n}{r} \times (1+r)^{-n}$$

P : 企业净现金流量折现值

D_i : 为第 i 年所有者投入资本所产生的净现金流量

r : 折现率

D_n : 为第 N 年的净现金流量

n : 为折现期

本次收益法评估模型选用企业净现金流模型。

企业股东全部权益价值 = 企业净现金流量折现值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性资产价值 - 付息债务

(1) 本次收益法评估模型选用企业净现金流模型。

企业整体价值= 企业净现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值

全部股东权益价值=企业整体价值-有息债务

净现金流量折现值按以下公式确定：

企业净现金流量折现值=预测期期间的净现金流量现值+无限期净现金流量现值

(2) 企业净现金流量

本次评估采用企业净现金流，现金流量的计算公式如下：

企业净现金流量=现金流入-现金流出

=营业收入-营业成本-营业税金及附加- 管理费用-营业费用-财务费用+营业外收入-营业外支出+折旧+摊销-资本性支出-营运资金追加额

(3) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

公式： $WACC=K_e \times E/(D+E)+ K_d \times D/(D+E) \times (1-T)$

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中： $K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f)$

R_f 为无风险报酬率；

β 为企业风险系数；

R_m 为市场风险收益率；

(4) 溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

(5) 非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业生产经营无直接关系的资产，对交易性金融资产按成本法进行评估，对投资性房地产按收益法和市场法进行评估，对长期股权投资按被投资单位审计后的净资产乘以持股比例来确定评估值。

(6) 股东权益价值

企业整体价值= 企业净现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值

全部股东权益价值=企业整体价值-有息债务

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的准则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作始于2012年1月24日，结束于2013年2月18日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

(一) 接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

(二) 资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导资产占有方填报有关申报表，为保证所填列明细的真实与完整，要求资产占有单位首先进行全面清查，并由评估人员参与清查，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

(三) 评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估对象及具体范围，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅资产占有方填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法进行评定估算。

(四) 评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

(一) 评估前提

本次评估是以资产持续使用为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

(二) 基本假设

- 1、以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的帐外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

1、评估结论

采用资产基础法的结果，武汉市耀华安全玻璃有限公司于评估基准日2012年12月31日的资产、负债评估结果如下所述：资产账面值为30,972.06万元，评估值为35,224.34万元，评估增值4,252.28万元，增值率为13.73%。负债账面值为16,783.30万元，评估值为16,833.21万元，评估增值49.91元，增值率0.30%。净资产账面值为14,188.76万元，评估值为18,391.13万元，评估增值4,202.37万元，增值率为29.62%。

具体结果见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2012年12月31日

被评估单位(或产权持有单位): 武汉耀华安全玻璃有限公司

金额单位: 人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=A-B	D=C/B×100%
1	流动资产	13,230.99	13,498.61	267.62	2.02
2	非流动资产	17,741.07	21,725.73	3,984.66	22.46
3	长期股权投资	1,217.07	1,072.40	-144.67	-11.89
4	固定资产	14,977.25	15,757.76	780.51	5.21
5	在建工程	363.87	363.87	-	-
6	无形资产	1,182.88	4,531.70	3,348.82	283.11
7	资产总计	30,972.06	35,224.34	4,252.28	13.73
8	流动负债	16,783.30	16,833.21	49.91	0.30
9	非流动负债	-	-	-	-
10	负债合计	16,783.30	16,833.21	49.91	0.30
11	净资产	14,188.76	18,391.13	4,202.37	29.62

2、评估增减值原因分析

本次评估总资产评估增值评估增值 4,252.28 万元, 增值率为 13.73%。主要原因如下:

(1) 房屋建筑物增值, 原因为评估计算的使用年限比财务计提的折旧年限长, 导致增值。

(2) 土地使用权增值, 原因为土地使用权取得时间较早, 地价上涨导致评估增值。

3、评估结果分析

采用资产基础法, 股东全部权益价值评估值为 18,391.13 万元, 采用收益法, 股东全部权益价值评估值为 18,244.50 万元, 相差 146.64 万元, 比例为 0.80%。差额较为合理, 由于未来收益及成本费用的估算确有不不确定性, 因此不采用收益法的结果。

十一、特别事项说明

(一) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 本评估机构及评估人员

不承担相关责任。

(二) 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查,亦不会对上述资料的真实性负责。

(三) 除非特别说明,本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础,未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务,我们假设资产受让方与该等负债无关。

(四) 众环海华会计师事务所有限公司出具了众环审字(2013)010028号审计报告,审计报告为有保留意见的审计报告。保留意见为:“2012年度,耀华公司对其联营企业武汉经济技术开发区大诚致信小额贷款有限公司确认了2100000元的投资收益,而根据该公司2012年实现的未审净利润计算,应确认的投资收益为653329.26元。同时,我们亦未能对该联营企业进行审计,故而无法就上述投资收益获取充分、适当的审计证据,也无法确定是否有必要对这些金额进行调整。”本次评估以被投资单位未审账面净资产乘以投资比例来确定长期投资的评估值。

(五) 2011年耀华玻璃将房地产(房屋面积24,263.07平方米及土地面积40,567.25平方米)办理了抵押登记,抵押权利人为交通银行新世界支行,权利价值为4075.55万元(其中土地权利价值18,34.99万元,房产权利价值2,240.06万元),抵押期限为2011年至2014年。

2012年8月9日耀华玻璃向交通银行新了动产抵押登记,抵押权利人为交通银行新世界支行,权利价值为9080.37万元,抵押价值为4540.19万元,抵押期限为2012年8月7日至2013年8月6日。

★报告使用者在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二) 评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

(三) 根据有关规定,本评估报告应当在载明的有效期内使用。

(四) 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评

估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本报告书提交时间为 2013 年 2 月 18 日。

(此页以下无正文)

(此页无正文)

湖北万信资产评估有限公司



法定代表人:

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



二〇一三年二月十八日