

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟收购行为
涉及的桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

万隆评报字（2022）第10115号

（共 册，第一册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二二年三月二十九日

上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟收购行为
涉及的桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

目录

声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	6
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	16
三、 评估对象和评估范围	17
四、 价值类型	21
五、 评估基准日	21
六、 评估依据	21
七、 评估方法	26
八、 评估程序实施过程 and 情况	41
九、 评估假设	44
十、 评估结论	45
十一、 特别事项说明	47
十二、 资产评估报告使用限制	51
十三、 资产评估报告日	52
资产评估报告附件:	53

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟收购行为
涉及的桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟收购行为涉及的桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟收购桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司的 100% 股权。

评估对象和评估范围：本次资产评估对象是桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司股东全部权益价值，评估范围为评估对象涉及的桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司的全部资产及负债，包括桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司截止 2021 年 06 月 30 日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等均已纳入本次评估范围，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。（详见资产评估明细表）

价值类型： 市场价值

评估基准日： 2021 年 06 月 30 日

评估方法： 资产基础法和收益法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：采用资产基础法评估结果，桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值为 大写人民币壹亿肆仟陆

佰贰拾万柒仟陆佰伍拾柒元贰角壹分（RMB 146,207,657.21 元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年06月30日

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=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	14,671.86	15,140.47	468.61	3.19
二、非流动资产	2	8,495.73	10,242.23	1,746.50	20.56
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	6,664.19	7,339.09	674.90	10.13
在建工程	6	375.39	359.52	-15.87	-4.23
无形资产	7	577.03	1,706.95	1,129.92	195.82
其中：土地使用权	8	365.63	1,500.61	1,134.98	310.41
长期待摊费用	9	312.14	312.14		
递延所得税资产	10	364.26	321.81	-42.45	-11.65
使用权资产	11	202.72	202.72		
资产总计	12	23,167.60	25,382.71	2,215.11	9.56
三、流动负债	13	10,692.35	10,692.35		
四、非流动负债	14	69.59	69.59		
负债总计	15	10,761.94	10,761.94		
净资产（股东全部权益）	16	12,405.66	14,620.77	2,215.11	17.86

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2022)第10115号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

万隆评报字（2022）第 10115 号

上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟收购行为
涉及的桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟收购行为涉及的桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司股东全部权益价值，在2021年06月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人简介

名称：上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司（以下简称“康桥汽玻”）

法定住所：上海市浦东康桥工业区康桥路 611 号第 3 幢西侧

经营场所：上海市浦东康桥工业区康桥路 611 号第 3 幢西侧

法定代表人：沙海祥

注册资本：15590.9169 万美元

主要经营范围：平板玻璃深加工、特种玻璃生产、汽车天窗的生产和加工（限分支机构经营），提供产品的设计、售后服务，销售公司自产产品，汽车配件的批发、佣金代理（拍卖除外）及进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他报告使用人：

名称：上海耀皮玻璃集团股份有限公司（以下简称“上海耀皮”）

法定住所：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1388 号 4-5 幢

经营场所：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1388 号 4-5 幢

法定代表人：殷俊

注册资本：人民币 93491.6069 万

主要经营范围：研发、生产各类浮法玻璃、压延玻璃、汽车玻璃、深加工玻璃以及其他特种玻璃系列产品，销售自产产品。上述同类商品以及原辅材料的批发、进出口、佣金代理（拍卖除外），并提供相关技术咨询、技术服务等配套服务，自有房屋租售。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理、专项规定、质检、安检管理等要求的，需按照国家有关规定取得相应许可后开展经营业务）【依法须经批准

的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）被评估单位简介

1、概况

企业名称：桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司（以下简称“桂林皮尔金顿”）

法定住所：桂林市新技术产业开发区九号区

经营场所：桂林市环城南路 22 号

法定代表人：Ogisu Tomohiro

注册资本：10000.000000 万人民币

主要经营范围：安全玻璃、玻璃制品和其他工业技术玻璃的生产、销售、安装及售后服务；设计、开发、生产玻璃机械加工设备、相关专用设备、印刷设备、模具、盛具、测量和检验工具、备品备件等，并提供相应的技术支持及售后服务；设计、开发、生产特种玻璃和特种密封材料、玻璃塑胶包边总成、塑料制品、橡胶制品、金属制品、包装材料；提供技术培训、技术支持及咨询服务等有关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2、历史沿革，股东及持股比例及股权变更情况

（1）1995 年 2 月，设立及出资

1995 年 2 月 25 日，根据外经贸签发的外经贸桂合资字【1995】108 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》批准，中国桂林市钢化玻

璃厂、中国上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司与皮尔金顿国际控股公司共同出资设立了桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司。公司设立时，注册资本为人民币 10000 万元。

1995 年 10 月 26 日，桂林市审计师事务所就桂林皮尔金顿的设立事项进行验资并出具了市审所验字（1995）619 号《验资报告》，截至 1995 年 9 月 20 日，桂林皮尔金顿累计已收到股东缴纳的实缴出资合计人民币 50,022,969.09 元，占认缴出资的 32.5%。

1995 年 2 月 28 日，中华人民共和国国家工商行政管理局向桂林皮尔金顿核发了注册号为工商企合桂字第 00312 号的《企业法人营业执照》。桂林皮尔金顿有限设立时，股权结构如下：

股东	认缴出资(万元)	出资比例	实缴出资(元)	出资方式
桂林市钢化玻璃厂	3,500	35%	5,000,000.00	货币/固定资产(注1)
上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司	2,500	25%	12,496,216.65	货币(注2)
皮尔金顿国际控股公司	4,000	40%	20,026,752.37	货币(注2)
合计	10,000	100%	37,522,969.02	—

注 1：按照章程，桂林市钢化玻璃厂通过向桂林皮尔金顿转让固定资产（机器设备），相当于人民币 316 万元以及 3,184 万元人民币现金认缴其股本金额，根据 1998 年桂瑞（1998）验字第 2-6 号《验资报告》中提及的信息显示，桂林市钢化玻璃厂最后实际系以生产设备 3,163,946.37 元和债权 1,836,053.63 元作为投入资本；

注 2：上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司及皮尔金顿国际控股公司用美元以现金形式认缴其股本金额。

上述实物出资业经桂林会计师事务所于 1995 年 1 月 17 日评估并出

具了桂会师评字 95-01 号《资产评估报告》。

(2) 1997 年 12 月，第一次股权转让

1997 年 12 月 24 日，桂林市对外贸易经济合作局签发市对外经贸字【1997】93 号《关于桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司申请增加合营股东、股份转让及调整投资比例的批复》，同意桂林皮尔金顿公司增加柳州五菱汽车有限责任公司为其新的合营股东，同时，桂林市钢化玻璃厂将其持有的 5%的桂林皮尔金顿公司的股权转让给柳州五菱汽车有限责任公司，5%股权转让给上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司，20%股权转让给皮尔金顿国际控股公司，对首次出资未到位的部分，由转让后的新股东出资。

1998 年 3 月 18 日，广西桂瑞会计师事务所就桂林皮尔金顿公司的变更实收资本事项进行验资并出具了桂瑞（1998）验字第 2-6 号《验资报告》，截至 1997 年 8 月 8 日，桂林皮尔金顿公司累计已收到各股东缴纳的出资合计人民币 100,103,197.02 元，占认缴出资的 100.00%。

2001 年 9 月 13 日，股东方桂林市钢化玻璃厂更名为桂林市吉特吉钢化玻璃有限责任公司。

2004 年 10 月 8 日，中华人民共和国国家工商行政管理局就桂林皮尔金顿公司股权转让事宜予以核准备案，并为其换发了新的《营业执照》。

本次股权转让后，桂林皮尔金顿公司的股权结构如下：

股东	认缴出资(万元)	出资比例	实缴出资(元)	出资方式
桂林市吉特吉钢化	500	5%	5,000,000.00	货币/

股东	认缴出资(万元)	出资比例	实缴出资(元)	出资方式
玻璃有限责任公司				固定资产
上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司	3,000	30%	30,000,000.00	货币(注1)
皮尔金顿国际控股公司	6,000	60%	60,000,000.00	货币(注2)
柳州五菱汽车有限责任公司	500	5%	5,000,000.00	货币
合计	10,000	100%	100,000,000.00	—

注 1：上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司实际出资金额为 29,996,216.65 元，其实际出资不足部分 3,783.35 元，计入资本公积-资本折算差额；

注 2：皮尔金顿国际控股公司投入资本金为美元，按照验资报告，其实际投入外币折算为人民币金额为 60,119,271.37 元，其超过注册资本金的部分，计入资本公积-资本折算差额。

(3) 2004 年 12 月，第二次股权转让

2004 年 9 月 21 日，股东方皮尔金顿国际控股公司、上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司、桂林吉特吉钢化玻璃有限责任公司（2003 年 4 月 25 日，桂林市工商局下发《企业申请变更核准通知书》（执照号码：000312），准许该投资者名称变更为吉特吉公司）及柳州五菱汽车有限责任公司签订了《桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司合资企业合同和章程终止协议》，鉴于其已分别于 2004 年 3 月 9 日、2004 年 4 月 16 日、2004 年 7 月 6 日和 2004 年 7 月 6 日与皮尔金顿中国控股有限公司签订股权转让协议，将其持有的桂林皮尔金顿公司的 60%、30%、5%和 5%股权全部转让给皮尔金顿中国控股有限公司，转让后，皮尔金顿中国控股有限

公司对桂林皮尔金顿公司持股比例变更为 100%，桂林皮尔金顿公司由中外合资经营企业变更为一家外商独资企业。

2004 年 10 月 8 日，中华人民共和国国家工商行政管理局就桂林皮尔金顿本次股权转让事宜予以核准备案，并为其换发了新的《营业执照》。

本次股权转让后，桂林皮尔金顿的股权结构如下：

股东	认缴出资(万元)	出资比例	实缴出资(元)	出资方式
皮尔金顿中国控股有限公司	10,000	100%	100,000,000.00	货币
合计	10,000	100%	100,000,000.00	—

2018 年 7 月 20 日，桂林皮尔金顿公司在广州市设立桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司花都分厂，并取得广州市花都区工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91440101MA5B6RAE0B 的《营业执照》。

2020 年 4 月 2 日，桂林皮尔金顿公司变更桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司花都分厂的名称为桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司广州分厂，营业场所变更为广州市增城区石滩镇三江沙头村木棉仔。

截至评估基准日，公司股权没有变化。

3、近二年一期资产、财务、经营状况

(1) 经营状况：

1.1 企业简介

公司自成立以来始终聚焦主业，经过二十几年的发展，依托 NSG 集团的技术支持，现已发展成为具有一定自主研发能力的汽车玻璃制造企业。通过 NSG 集团的全球销售网络，公司汽车玻璃产品远销北美、欧

洲、日本等国家，但公司生产设备整体老旧，未能及时更新换代，一定程度上限制了公司产品的创新和业务发展。

1.2 公司生产线、产能及主要产品信息如下：

1) 钢化产品：有 6 条生产线（生产线名称：钢化坂东及丝印 2 线、（多轴钻）手磨线、数钻线、吊挂线、水平线），设计产能为：130 万片/年；

2) 夹层产品：有 17 条生产线（生产线名称：夹层坂东及丝印、前挡一线、环切线、丝印 1 线、lehr 炉、BOX 1、BOX 2、合片 1 线、PVB 拉伸线、PVB 切割线、合片 2 线、wiring 夹丝线、1 # 高压釜、2 # 高压釜、检测 1 线、检测 2 线、检测 3 线），设计产能为：110 万片/年；

3) 注塑产品：有 2 条生产线（生产线名称：注塑 1 线、注塑 2 线），设计产能为：80 万片/年。

1.3 公司业务模式（原材料采购：）

公司采购主要是向玻璃制造企业购买原片进行再加工予以销售。在以销定产的模式下，公司按照客户订单内容、客户特殊要求以及交货日期等信息，并通过与物流计划部、质量部、生产部沟通，结合库存情况制定原材料采购计划。公司通过与一些长期合作的供应商签订年度采购协议，取得优惠的直接采购条件，以降低采购成本。

在甄选供应商的环节中，除了须在集团批准的供应商和单价范围内选择外，供应商的行业资质、信誉情况和服务品质等也是影响最终采购

达成的重要因素，对于关键材料如原片、胶片，由集团区域采购组织开发国内第三方供应商，任何新的供应商必须得到集团的批准。公司与主要供应商在商品验收合格之后进行结算，结算周期根据约定为不同的固定期间，供应商通常会给公司二至三个月的账期。

1.3 销售模式：

公司客户主要为国内汽车制造企业及国外关联方客户。其中国内客户由销售团队按市场新品开发需求与客户谈判和议价，签署合同；国外客户全部系关联方客户，由关联企业在 NSG 集团系统内直接对公司下单，定价由集团根据各区域制定，公司与关联企业按定价结算。公司依托集团先进的信息化业务系统、多网点的布局，借助销售、客服、操作、商务等各专业团队，提供汽车玻璃的生产、销售和服务。

公司拥有稳定的客户群体，与公司长期合作的客户主要有：东风汽车股份有限公司、广州日产通商贸易有限公司、广汽菲亚特克莱斯勒有限公司、重庆长安汽车股份有限公司、八千代工业有限公司、深圳比亚迪戴姆勒、英纳法汽车天窗系统（广州）有限公司等汽车主机厂。

（2）近二年又一期的财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
流动资产	19,430.72	18,090.73	14,671.86
固定资产	9,800.12	8,939.18	6,664.19
在建工程	487.63	367.75	375.39
使用权资产	-	-	202.72
无形资产	578.12	531.43	577.03
长期待摊费用	410.71	345.00	312.14
递延所得税资产	134.81	138.04	364.26
资产总计	30,842.13	28,412.13	23,167.59

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
流动负债	6,494.25	6,072.81	10,692.35
非流动负债	-	-	69.59
负债合计	6,494.25	6,072.81	10,761.94
所有者权益	24,347.88	22,339.31	12,405.66

(3) 近二年又一期的经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2019年度	2020年度	2021年1-6月
一、营业收入	29,232.77	25,692.44	13,072.03
减：营业成本	21,201.76	17,753.29	9,787.55
营业税金及附加	261.29	203.43	80.70
销售费用	1,854.66	1,558.01	816.64
管理费用	1,995.59	2,372.93	1,044.91
研发费用	1,933.15	915.62	557.48
财务费用	-118.37	-79.51	364.60
资产处置损失	-	-	-
加：其他收益	200.73	237.12	77.82
投资收益（损失）	181.19	-67.37	-36.55
公允价值变动损失	9.59	65.08	-80.92
资产减值损失	172.37	164.66	1,691.00
信用减值损失	259.59	316.13	-13.69
二、营业利润	2,045.07	2,592.56	-1,134.96
加：营业外收入	349.39	8.79	28.48
减：营业外支出	127.38	66.35	32.70
三、利润总额	2,267.09	2,535.01	-1,139.18
减：所得税费用	249.87	322.12	-205.53
四、净利润	2,017.21	2,212.88	-933.65

上述2019年度到2021年(1-6)月数据已经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具众审字(2021)第07463号标准无保留意见审计报告。

桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司执行《企业会计准则》的规定,企业所得税税率为15%,增值税税率为13%。

桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司为高新技术企业,证书编号为

GR201845000414，发证时间为 2018 年 10 月 10 日，有效期三年，适用的企业所得税税率为 15%。

桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司为高新技术企业，证书编号为 GR202145000300，发证时间为 2021 年 10 月 14 日，有效期三年，适用的企业所得税税率为 15%。

（三）委托人、其他资产评估报告使用人与被评估单位关系

本次评估委托人上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司系被评估单位桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司的潜在购买方。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

为满足委托人上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司拟实施收购行为的需要，提供桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司股东全部权益价值的评估专业意见。

******本次经济行为于 2022 年 3 月经上海地产(集团)有限公司《关于同意上海耀皮康桥汽车玻璃有限公司收购天津日板安全玻璃有限公司、桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司以及接受皮尔金顿集团有限公司增资的批复》（沪地产[2022]57 号）同意。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司的于评估基准日经审计的全部资产与负债。

1、表内资产、负债具体内容如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	146,718,622.47	四、流动负债合计	106,923,466.31
货币资金	32,889,439.35	短期借款	20,000,000.00
交易性金融资产	481,031.67	应付票据	4,700,000.00
应收票据	500,000.00	应付账款	41,481,090.93
应收账款净额	74,054,810.10	应付职工薪酬	7,635,041.03
预付账款净额	2,022,993.65	应交税费	1,487,131.41
其他应收款净额	79,948.55	应付利息	5,000.00
存货净额	35,169,047.36	应付股利	23,000,000.00
其他流动资产	1,521,351.79	其他应付款	7,264,028.88
二、非流动资产合计	84,957,327.13	一年内到期的非流动负债	1,351,174.06
固定资产净额	66,641,917.26	五、非流动负债合计	695,884.89
在建工程净额	3,753,903.88	其他非流动负债	695,884.89
无形资产净额	5,770,320.72		
长期待摊费用	3,121,428.67		
递延所得税资产	3,642,599.51	六、负债总计	107,619,351.20
使用权资产	2,027,157.09		
三、资产总计	231,675,949.60	七、净资产	124,056,598.40

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务报表已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该所已出具众审字（2021）第 07463 号无保留意见的审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，公司表外有 4 项专利，情况如下：

名称	专利号	申请日	法律状态	类别
玻璃曲面成形系统及使用方法	ZL 2009 1 10113893.X	2009 年 2 月 27 日	有效	发明专利
天然气燃烧炉余热利用系统	ZL 2012 2 0171229.8	2012 年 4 月 20 日	有效	实用新型专利
一种车辆内后视镜座安装角度测量工具	ZL 2018 2 1669221.8	2018 年 10 月 15 日	有效	实用新型专利
车辆后三角窗亮条安装结构	ZL 2020 2 0098259.5	2020 年 1 月 16 日	有效	实用新型专利

（三）评估范围内主要资产概况

1、不动产概况：

（1）总体情况：企业所属的不动产为房屋建筑物类，账面原值 29,464,958.09 元，账面净值 10,088,825.20 元。

（2）主要特点

① 房屋建筑物具体概况如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M ²)	备注
七星区字第 30008378 号	理化办公楼	钢混	1999-12-23	4,104.24	
七星区字第 30008377 号	底商住宅楼	钢混	1999-12-23	4,269.06	
七星区字第 30173015 号	库房工程	钢混	1999-12-1	969.83	吊挂车间
七星区字第 30008376 号	综合车间	钢混	1999-12-23	14,175.48	
七星区字第 30173011 号	库房工程	钢混	2003-11-1	2,154.28	

② 构筑物具体状况如下：

名称	结构	长度 (M)	宽度 (M)	面积 (M ²)
门卫室 (正面)	混合			12.00
厂区车棚	单层彩钢板	3.00	5.00	15.00
厂区彩钢板棚	单层彩钢板	5.00	10.00	50.00
厂区彩钢板棚	单层彩钢板	42.00	6.00	252.00
厂区彩钢板棚	单层彩钢板	30.00	20.00	600.00
厂区彩钢板棚	单层彩钢板	40.00	30.00	1,200.00
员工休息室	简易	9.00	3.00	27.00
样品房 (含卫生间)	混合	50.00	3.00	150.00

名称	结构	长度 (M)	宽度 (M)	面积 (M2)
油库化学品库	混合	30.00	3.00	90.00
机修车间	混合	30.00	24.00	720.00
北侧门卫室	混合			12.00
配电间	混合			223.40
厂区道路	砼			4,463.00

企业申报的所拥有的位于桂林市环城南路内房屋建筑物同权证登记的房屋状况不完全相符,系由于房地产权证办理时间较早及企业经营需要,权证登记日后被评估单位将部分房屋自行新建造成的,未能办理产证。除上述事项外企业承诺评估范围内的房屋建筑物的权属均系被评估单位。

2、设备概况:

委托评估的机器设备为车用钢化玻璃、夹层玻璃生产线,主要有:切割磨边设备、夹层检测线、钢化炉、高压釜、弯曲炉、真空炉、丝网印刷设备等安全玻璃生产设备及相关配套的设备设施。机器设备账面原值 273,483,376.03 元,账面净值 73,941,515.12 元,共计 3,692 台(套/个/组)。

委估车辆为 3 辆公务用车,账面原值 676,311.83 元,账面净值 88,610.55 元,为别克 SGM7252GL、上海别克 SGM6510GL8、众泰牌 JNJ6460,分别购置并启用于 2004-2015 年,已行驶 3.80-22.80 公里。

委估电子设备账面原值 3,027,308.28 元,账面净值 759,075.03 元。共计 164 台(组/套),分别购置并启用于 1998-2019 年,主要有:办公桌椅、网络设备、监控设备、空调、打印机、冰箱、投影仪等。经清查电子设备均正常使用中。

委估资产不存在质押及其他限制情况。

3、无形资产概况：

①土地使用权——土地状况：

土地使用权账面值为 3,656,330.85 元，根据委托人提供的土地使用权证，证号分别为桂市国公用 1999 第 000094、000095 及 000096 号，待估宗地均位于桂林市环城南路，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让。委估对象为宗地外已达到“五通”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯）。宗地用途为工业用地，宗地面积分别为 21881.40、6105.70、1552.50 平方米，宗地地上为桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司的房屋建筑物、构筑物及配套设施，均为工业生产及办公用房和辅助设施。估价对象四至为：东至毛塘路，南至环城南路，西至广西盛丰建设集团有限公司，北至桂林市华艺彩印有限责任公司。

②其他无形资产

其他无形资产账面值为 2,113,989.87 元，主要为 CATIA 软件、UG 软件、U9 软件等外购软件。

截至评估基准日 2021 年 6 月 30 日，公司表外有 4 项专利，情况如下：

名称	专利号	申请日	法律状态	类别
玻璃曲面成形系统及使用方法	ZL 2009 1 10113893.X	2009 年 2 月 27 日	有效	发明专利
天然气燃烧炉余热利用系统	ZL 2012 2 0171229.8	2012 年 4 月 20 日	有效	实用新型专利
一种车辆内后视镜座安装角度测量工具	ZL 2018 2 1669221.8	2018 年 10 月 15 日	有效	实用新型专利
车辆后三角窗亮条安装结构	ZL 2020 2 0098259.5	2020 年 1 月 16 日	有效	实用新型专利

(三) 引用其他机构评估结论的资产概况

无。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 06 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、上海地产（集团）有限公司《关于同意上海耀皮康桥汽车

玻璃有限公司收购天津日板安全玻璃有限公司、桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司以及接受皮尔金顿集团有限公司增资的批复》（沪地产[2022]57号）；

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年颁布的中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年修订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日颁布）；
- 4、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年颁布的中华人民共和国主席令第六十三号）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）；
- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
- 9、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年颁布的中华人民共和国主席令第五号）；
- 10、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令 第32号）；
- 11、《国有资产评估管理办法》（国务院令 第91号）；
- 12、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管

- 理委员会令第 12 号)；
- 13、 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国
资委产权〔2006〕274 号)；
 - 14、 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕
64 号)；
 - 15、 《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》(沪国资
委评估〔2020〕100 号)；
 - 16、 《上海市国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估
〔2018〕353 号)；
 - 17、 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估
〔2019〕366 号)；
 - 18、 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号)；
 - 19、 其他有关法规和规定。

(三) 准则依据

- 1、 资产评估基本准则 (财资〔2017〕43 号)；
- 2、 资产评估职业道德准则 (中评协〔2017〕30 号)；
- 3、 资产评估执业准则——资产评估程序 (中评协〔2018〕36 号)；
- 4、 资产评估执业准则——资产评估报告 (中评协〔2018〕35 号)；
- 5、 资产评估执业准则——资产评估委托合同 (中评协〔2017〕33
号)；
- 6、 资产评估执业准则——资产评估档案 (中评协〔2018〕37 号)；
- 7、 资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告 (中评协〔2017〕

- 35号);
- 8、资产评估执业准则——企业价值（中评协〔2018〕38号）;
 - 9、资产评估执业准则——无形资产（中评协〔2017〕37号）;
 - 10、资产评估执业准则——不动产（中评协〔2017〕38号）;
 - 11、资产评估执业准则——机器设备（2017-9-8中评协〔2017〕39号）;
 - 12、资产评估执业准则——资产评估方法（中评协〔2019〕35号）;
 - 13、企业国有资产评估报告指南（中评协〔2017〕42号）;
 - 14、知识产权资产评估指南（中评协〔2017〕44号）;
 - 15、资产评估机构业务质量控制指南（中评协〔2017〕46号）;
 - 16、资产评估价值类型指导意见（中评协〔2017〕47号）;
 - 17、资产评估对象法律权属指导意见（中评协〔2017〕48号）;
 - 18、专利资产评估指导意见（中评协〔2017〕49号）。

（四）权属依据

- 1、公司章程及验资报告；
- 2、出资证明；
- 3、房地产权证或者不动产权证；
- 4、专利证书（发明专利证书、实用新型证书）；
- 5、机动车行驶证；
- 6、主要大型设备制造订货合同或购置发票；
- 7、有关产权转让合同；
- 8、土地出让合同；

9、其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 2、国家外汇管理局公布的评估基准日外币兑人民币的中间价；
- 3、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 4、众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的评估基准日审计报告（众审字（2021）第 07463 号）；
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、机械工业部机电产品价格信息中心《机电产品报价手册》；
- 7、商务部、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》
- 8、建设部《关于发布（全国统一建筑工程基础定额）〈土建工程〉和（全国统一建筑工程预算工程量计算规则）的通知》（建标[1995]736 号）；
- 9、《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字[1984]第 678 号）；
- 10、桂林地区典型工程造价指标；
- 11、桂林地区建筑材料价格信息资料；
- 12、基准地价及调整体系；
- 13、当地公开招拍挂市场信息；
- 14、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 15、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭

证、账册及其他会计资料；

16、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

17、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

18、委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

19、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

20、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》及预测说明；

21、同花顺资讯金融终端；

22、委托人与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，现阶段难以采用市场法进行评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

被评估单位历史经验情况稳定，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法评估。

结合本次评估目的和评估对象的特点，通过上述分析，本次评估采用收益法和资产基础法两种方法评估，由于企业基本均为关联交易，独立的客户较少，故本次评估采用资产基础法作为评估结论。

（一）收益法模型及参数的选择

收益途径采用企业现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，加上评估基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业整体价值，扣减付息债务价值后，得到企业股东全部权益价值。

计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值（企业自由现金流量折现值）+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

n ：预测期；

i ：预测期第 i 年；

g ：永续期增长率。（ g 一般取 0）

其中，企业自由现金流量计算如下：

（预测期内每年）企业自由现金流量=息税前利润-实付所得税+折

旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=销售收入-销售成本-销售税金及附加+其他业务利润-期间费用
(管理费用、营业费用) -所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

其中，折现率权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。

计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中：rf：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产、非经营性资产、非经营性负债价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。非经营性负债是与企业日常生产经营无关的负债。溢余资产、非经营性资产、非经营性负债价值视具体情况采用成本法、收益法或市场法进行评估。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括（短期借款、带息的应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款）。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

3、明确的预测期

被评估单位于 1995 年成立，主营业务方向稳定，运营状况比较平稳，且该行业处于成熟稳定的运营周期内，故明确的预测期选取确定到 2026 年。

4、收益期

由于被评估单位的运行比较稳定，企业经营依托的主要资产和人员稳定，资产方面，通过常规的大修和技改，房产设备及生产设施状况可保持长时间的运行，其他未发现企业经营方面存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

(二) 资产基础法

资产基础法具体是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值，其中外币资金按评估基准日的中国人民银行公布的外币兑人民币的中间价折算为人民币值作为评估值。

2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、存货—原材料、外购半成品、包装物、在库低值易耗品，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理费用确定评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据其可变现收回的净收益确定评估值。

4、存货—产成品

*根据市场销售情况，按其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后利润确定评估值。

*以产成品完全成本为基础，根据该产品市场销售情况加上适当的利润确定评估值。

*在产品、自制半成品按其折算产成品的约当量，随产成品进行评估；对于滞销、积压、降价销售的产品，根据其可收回的净收益确定评估值。

5、长期待摊费用按尚存资产或权利的价值确定评估值。

6、固定资产—房屋建筑物采用成本法评估。

(1) 成本法

房屋建筑物的重置成本视具体情况以重编预算法、预决算调整法、价格指数调整法或单位造价调整法取得。房屋建筑物的成新率按年限法或分部位打分法评定，必要时以两种方法的加权平均综合确定。

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安综合造价

(A)对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法

确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

(B)对于一般性建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为*年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率
×合理建设工期/2

④可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

(2) 综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限的确定：

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3) 评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

7、固定资产--机器设备、电子设备采用重置成本法评估，对于二手车市场较为活跃的车辆，则采用市场法评估。

(1) 重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，

然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：

评估值 = 重置全价 × 成新率

①重置全价的确定：

a. 国产机器设备

对于国产设备，仍在市场流通的设备直接按现行市场价格确定；对于已经淘汰、不再生产流通、已无市价的设备，采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、加工范围、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定其购置价格。确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装（调试）费、基础费、合理期限内的资金成本，以确定设备的重置价值。计算公式如下：

重置全价=设备购置价/（1+适用增值税税率）+运杂费+安装（调试）费+基础费+资金成本

运杂费：对当地生产的设备，运杂费率取 0.5~1%；对外省生产的设备，根据运距、体积及重量等情况，运杂费率取 2~6%；对超大、超重设备根据实际情况分析确定；对小型机器设备、车辆、电子设备、仪器仪表和家用电器等类设备，一般不计其运杂费。

安装（调试）费：对需要安装的机器设备，考虑适当的安装调试费，安装调试费率根据设备种类、安装调试难易程度等因素确定。（调试费一般是考虑资产组合、生产流水线时的加计项）

基础费：设备的基础是为安装设备而建造的特殊构筑物。设备基础费是指设备基础所发生的人工费、材料费、机械费及全部取费。

本报告采用机械工业企业设备基础费率指标，计算相应的设备基础费。

资金成本：对形成整体生产能力的且设备造价较高、建造周期较长的设备，则在建设期内，按均匀投入假设计算资金成本。

资金成本 = [(设备购置价 + 运杂费 + 安装（调试）费 + 基础费) × 建造周期(年) × 评估基准日贷款利率] ÷ 2

贷款利率按评估基准日中国人民银行规定的标准计取。

b. 进口设备重置全价

重置全价 = 设备到岸价（CIF 价） + 关税 + 增值税 + 外贸手续费 + 银行财务费 + 国内运输费 + 设备基础费 + 安装调试费 + 其它合理费用 - 增值税额

增值税额 = 货款增值税额 + 运杂、基础费、安装调试费等增值税额

= CIF 价 × (1 + 关税税率) × 增值税率 + (外贸手续费 + 银行财务费 + 国内运输费 + 设备基础费 + 安装调试费等) / (1 + 增值税率) × 增值税率

CIF 价的取价依据：

由《国外机电产品价格信息》查得，或向设备进出口公司询价取得，或根据原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定。

关税、增值税的确定：查询《中国海关报关实用手册-进出口关税税则》确定；

银行财务费、外贸手续费等费率及国内运输费率、设备基础费率、设备安装费率，按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定的费率确定。

其它合理费用根据设备具体情况包括联合试运行费、工程建设及其他费用、资金成本等。资金成本主要指对价值量大，建设期较长的设备，按合同的付款方式、不同期的贷款利率，计算其资金成本；

对国内已有相同功能可替代的进口设备，根据替代原则，以国内相同功能设备的重置价为基数，按与进口设备的功能、质量、性能等方面的差异进行性价比的调整后确定重置价。

c. 电子设备以及不需安装的价值较低的机器设备

重置全价=购买价/(1+适用增值税税率)

由于产权持有单位为增值税一般纳税人，缴纳的增值税可以抵扣，故本次评估设备的重置全价的相关构成科目（内容）均为不含增值税价，即不计增值税。

②成新率确定

a. 主要机器设备 对主要机器设备采用综合成新率的方法，其计算公式如下：

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对逾龄设备或经大修过的设备，按尚可使用年限法

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×
100%

现场勘察成新率是评估专业人员对委估设备进行现场勘察，了解其工作环境、外观及完整性、技术状况、利用率与负荷率、维护保养及技术改造情况等后，对其主要价值组成部分设定权重并对各组成部分的状况进行打分综合确定的成新率。

b. 一般设备及电子设备 在进行年限成新率计算的基础上，结合现场勘察情况进行调整后确定。

（2）市场法

根据二手车市场同类设备交易案例，对设备的各类影响因素进行比较调整，确定评估值。

①选择参照物。参照物的选择要求具有可比性，包括功能、市场条件及成交时间等，通常参照物应选择三个以上。因为运用市场法评估资产价值，被评估资产的评估值高低在很大程度上取决于参照物挂牌价格水平，而参照物挂牌价又不仅仅是参照物功能自身的市场体现，它还受买卖双方交易地位、交易动机、交易时限等因素的影响。为了避免某个参照物个别交易中的特殊因素对挂牌价及评估值的影响，运用市场法评估资产时应尽可能选择多个参照物。

②在评估对象与参照物之间选择比较因素。从理论上讲，影响资产价值的基本因素大致相同，如资产性质、市场条件等。但具体到每一种资产时，影响资产价值的因素又各有侧重。如影响房地产

价值的首要因素是地理位置因素，而技术水平则在机器设备评估中起主导作用。所以，应根据不同种类资产价值形成的特点，选择对资产价值形成影响较大的因素作为对比指标，在参照物与评估对象之间进行比较。

③ 指标对比、量化差异。根据前面所选定的指标，在参照物及评估对象之间进行比较，并将两者的差异进行量化。

④ 在各参照物挂牌价格的基础上，调整已经量化的对比指标差异。市场法是以参照物的挂牌价格作为评定估算评估对象价值的基础。在这个基础上将已经量化的参照物与评估对象对比指标差异进行调增或调减，就可以得到以每个参照物为基础的评估对象的初步评估结果。

⑤ 综合分析确定评估结果。采用算术平均法将初步结果转换成最终结果。

计算公式如下：

评估值 = Σ (二手车市场报价 × 报价时间修正系数 × 交易情况修正系数 × 车辆款型修正系数 × 车辆配置修正系数 × 使用年限修正系数 × 行驶里程修正系数 × 保养状况修正系数) / 案例数量

8、在建工程采用成本法。

**按正常情况下评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置成本，全部费用包括直接费用(含前期费用)、需计算的间接费用和其他费用、资金成本等。当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值

时，扣除各项贬值额，确定评估值。否则贬值额为零。

**委估在建工程系正常施工建设，工程款项正常支付，开工时间距离评估基准日不超过一年时，将实际支付工程款项中的不合理费用剔除，再按照各类费用的价格变动幅度进行调整，确定在建工程评估值。

9、无形资产—土地使用权

(1) 市场法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此确定待估土地使用权评估值。

计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正

(2) 基准地价修正法：是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估土地的区域条件和条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而确定待估土地使用权评估值。

基准地价设定开发程度下的宗地地价=基准地价×K1×K2×K3×(1+∑K)+K4

式中：K1—期日修正系数

K2—土地使用年期修正系数

K3—容积率修正系数

ΣK —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K4—开发程度修正

10、其他无形资产

(1) 其他无形资产软件的评估：本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

(2) 专利的评估：

无形资产的评估方法一般有市场法、收益法和成本法。

市场法一般用于无形资产转让比较活跃的国家 and 地区。鉴于本次评估的专利的市场数据比较难采集，不存在或者说存在的可比性的参照案例不多，目前我国可操作性不强。因此，本次评估不宜使用市场法。

经了解，这些专利对企业的贡献很小，并且难以去计量，由此本次判断企业拥有的专利无法为企业带来超额收益。因此，本次评估不宜使用收益法。

因此，本次专利采用成本法按实际注册专利所需的费用加研发人工成本进行评估。

对于已经失效的专利，由于企业的专利权已经终止，本次评估不予考虑。对于尚处于申请中的专利，由于企业暂未获得专利权，资产尚未形成，且未来能否获得专利权存在不确定性，出于谨慎性考虑，本次评估对于申请中的专利不予考虑。

11、存货、固定资产跌价准备评估为零。

12、递延所得税资产

递延所得税资产根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金额确定评估值。

13、使用权资产评估人员通过对租赁合同及凭证等相关资料对账面值进行清查核实，本次评估按评估目的实现后的被评估单位还存在权利或尚存资产的原则进行评估。

14、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险

进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2021 年 7 月 11 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债及历史年度收益状况进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2021 年 7 月 20 日结束现场工作。

现场调查的主要内容为：

- 1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估企业对本次评估事项的说明；
- 2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；
- 3、评估对象的相关房屋租赁情况；
- 4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；
- 5、评估对象执行的税率税费及纳税情况；
- 6、被评估单位最近几年存贷款规模、存贷款利息率、管理费用、

占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；

7、被评估单位未来几年的经营规划以及经营策略，包括：营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等；

8、被评估单位主要竞争者的简况，行业发展及地位；

9、被评估单位主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

10、近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制

度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

3、收益的计算以会计年度为准，假定收支于每年均匀发生。

4、未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

6、本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、资产账面值为 231,675,949.60 元，评估值 253,827,008.41 元，增值 22,151,058.81 元，增值率为 9.56%。

2、负债账面价值为 107,619,351.20 元，评估值 107,619,351.20 元，评估无增减值变化。

3、净资产账面值为 124,056,598.40 元，评估值为 146,207,657.21

元,增值 22,151,058.81 元,增值率为 17.86%。

本次评估采用资产基础法评估结果,桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿肆仟陆佰贰拾万柒仟陆佰伍拾柒元贰角壹分 (RMB 146,207,657.21 元)。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2021年06月30日

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=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	14,671.86	15,140.47	468.61	3.19
二、非流动资产	2	8,495.73	10,242.23	1,746.50	20.56
其中: 长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	6,664.19	7,339.09	674.90	10.13
在建工程	6	375.39	359.52	-15.87	-4.23
无形资产	7	577.03	1,706.95	1,129.92	195.82
其中: 土地使用权	8	365.63	1,500.61	1,134.98	310.41
长期待摊费用	9	312.14	312.14		
递延所得税资产	10	364.26	321.81	-42.45	-11.65
使用权资产	11	202.72	202.72		
资产总计	12	23,167.60	25,382.71	2,215.11	9.56
三、流动负债	13	10,692.35	10,692.35		
四、非流动负债	14	69.59	69.59		
负债总计	15	10,761.94	10,761.94		
净资产(股东全部权益)	16	12,405.66	14,620.77	2,215.11	17.86

(二) 经收益法评估,桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿陆仟叁佰捌拾肆万零陆佰元整 (RMB16,384.06 万元)。

(三) 评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法评估结果存在差异,如下表(金额单位: 万元):

评估方法	账面净资产	评估值	增减额	增减率 %
收益法	12,405.66	16,384.06	3,978.40	32.07
资产基础法	12,405.66	14,620.77	2,215.11	17.86
差异		1,763.29		

经分析，资产基础法评估值与收益法评估值差 1,763.29 万元，差异率为 12.06%。收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益折现，并考虑风险性决策的期望值后作为被评估单位股权的评估价值；资产基础法是侧重企业形成的历史和现实，评估结果更能反映被评估单位股东全部权益真正的价值。

本次收益法考虑到公司客户以海外关联方客户为主，前十大客户中多数为关联方客户，关联方销售金额占比除 2018 年为 57.20%外，其他期间均超过 60%，公司客户集中度较高且对关联方客户依赖性较强；若上述主要客户对公司现有产品及服务的需求下降，将对公司的持续经营能力产生不利影响。同时被评估单位为生产型企业，实物资产所占比重较大。故本次采用资产基础法结论作为最终结论，仅以收益法进行评估结果验证。

评估结论：采用资产基础法评估结果，桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿肆仟陆佰贰拾万柒仟陆佰伍拾柒元贰角壹分(RMB 146,207,657.21 元)。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

(一) 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市

场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

（二）本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

（三）对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

（四）本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

（五）本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

（六）由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（七）在对房地产进行评定估算时，未考虑在评估基准日后可能发生的合并、分拆、动拆迁等情况对评估价值的影响。

(八) 以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用人仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

2、根据公司签署的土地出让合同，土地性质规定为工业用地，因此建造的建筑物为生产用房，而桂林市规划管理局相关批复（市规管字（92）426号）和《房屋所有权证》（房权证七星区字第30008377号）、《房屋所有权证》（房权证七星区字第30008378号）显示，公司的房屋用途为底商住宅楼，设计用途为办公。企业根据实际需要将上述房屋用作员工食堂、员工宿舍及公司内部办公使用，本次按实际用途工业厂房评估，提请报告使用人注意。

3、固定资产-构筑物账面原值732,319.02元、账面净值196,356.94元，系企业建设的排污工程地沟、自来水上水工程、环保排污工程门卫室、厂区彩钢板棚、员工休息室、机修车间、配电间等。其中：配电间根据建设工程规划许可证（编号（2007）84号）记载建设规模223.4平方米，桂林市建设和规划委员会《关于桂林皮尔金顿安全玻璃有限公司扩建配电房规划定点的批复》（市建规管（2007）86号）记载建筑面积364平方米。企业现场丈量为22.2×16.5，约合建筑面积366平方米。由于一直未取得消防验收，故尚未办理房屋所有权证，提请报告使用人注意。

4、公司使用权资产账面值为 2,027,157.09 元，主要为向海纳川广州汽车部件有限公司租赁的增城仓库、向桂林市万福竹木开发管理有限公司租赁的万福路仓库和向日通汽车物流（中国）有限公司广州分公司租赁的武汉仓库及广州仓库这三处房产租赁，具体租赁情况见下表。

序号	出租人	房屋坐落	租赁期限	租赁面积 (m ²)	用途
1	海纳川广州汽车部件有限公司	广东省广州市增城区石滩镇三江沙头村木棉仔	2019-10-1 至 2021-9-30	900.00	办公、工业仓储
2	桂林市万福竹木开发管理有限公司	桂林市万福仓储物流园	2021-1-1 至	6,336.65	仓储
3			2022-12-31	3,720.00	仓储
4			2021-7-1 至 2021-12-31	1624.00	仓储
5	日通汽车物流（中国）有限公司广州分公司	湖北省武汉市蔡甸区枫树四路70号四方物流园东区4号库、广东省广州市花都区花港大道77号	2020-1-1 至 2021-12-31	武汉仓库：312.5 m ² ； 广州仓库：/	仓储

（九）至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产中除上述已披露的事项外，无其他抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用人仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

（十）委托人未提供的其他关键资料情况：无。

（十一）重要的利用专家工作及报告情况：无。

（十二）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：无。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

十二、资产评估报告使用限制

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2022 年 6 月 29 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他

任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件，本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2022年3月29日。

万隆（上海）资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



地址：中国·上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

二〇二二年三月二十九日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 2、被评估单位审计报告；
- 3、委托人和被评估单位营业执照；
- 4、委托人产权登记证；
- 5、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 6、委托人及相关当事人承诺函（原件）；
- 7、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 8、评估机构资格证书；
- 9、评估机构营业执照副本；
- 10、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 11、资产评估业务委托合同。