

风神轮胎股份有限公司拟转让
乘用车业务涉及的资产与负债项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字【2016】第 886 号

中联资产评估集团有限公司

二零一六年六月二十七日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	31
九、评估假设	33
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	36
十二、评估报告使用限制说明	40
十三、评估报告日	41
备查文件目录	43

注册资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，遵循了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、历史年度经营成果、盈利预测及相关法律权属资料由委托方、产权持有人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。

风神轮胎股份有限公司拟转让 乘用车业务涉及的资产与负债项目 资产评估报告

中联评报字【2016】第 886 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受风神轮胎股份有限公司的委托,就风神轮胎股份有限公司拟转让乘用车资产之经济行为,对所涉及的乘用车业务对应的资产与负债在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象及评估范围是风神轮胎股份有限公司拟转让乘用车业务涉及的相关资产与负债,包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2016 年 2 月 29 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用资产基础法和收益法对风神轮胎股份有限公司转让乘用车业务涉及的资产与负债进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出风神轮胎股份有限公司乘用车业务涉及的相关资产及负债在评估基准日 2016 年 2 月 29 日的评估结论如下:

资产账面价值 131,809.95 万元,评估值 146,071.14 万元,评估增值 14,261.19 万元,增值率 10.82%。

负债账面价值 83,861.98 万元,评估值 83,861.98 万元,评估无增减值变化。

净资产账面价值 47,947.97 万元，评估值 62,209.16 万元，评估增值 14,261.19 万元，增值率 29.74%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自 2016 年 2 月 29 日至 2017 年 2 月 28 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

风神轮胎股份有限公司拟转让 乘用车业务涉及的资产与负债项目 资产评估报告

中联评报字【2016】第 886 号

风神轮胎股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对风神轮胎股份有限公司拟转让乘用车资产之经济行为所涉及的资产与负债在评估基准日 2016 年 2 月 29 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方及产权持有者均为风神轮胎股份有限公司。

（一）委托方暨产权持有者概况

公司名称：风神轮胎股份有限公司

公司地址：焦作市焦东南路 4 8 号

法定代表人：白忻平

注册资本：37,494.2148 万元

公司类型：其他股份有限公司(上市)

注册号/统一社会信用代码：914100007126348530

风神轮胎股份有限公司是经河南省人民政府批准，由河南轮胎集团

有限责任公司作为主发起人,联合中国神马实业有限责任公司、豫港(河南)开发有限公司、焦作市投资公司、焦作市锌品厂、江阴市创新气门嘴厂(现更名为江阴市创新气门嘴有限公司)、封丘县助剂厂六家发起人,以发起设立方式组建的股份有限公司。公司于1998年12月1日在河南省工商行政管理局注册登记。河南轮胎股份有限公司于2003年3月20日经批准更名为风神轮胎股份有限公司。2007年加入中国化工集团。

截至评估基准日,风神轮胎股份有限公司实收资本为37,494.2148万元人民币,股东名称、出资额和出资比例如下:

表1 公司股东名称、出资额和出资比例

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	中国化工橡胶总公司	159,642,148.00	42.58
2	河南轮胎集团有限责任公司	17,182,859.00	4.58
3	焦作通良资产经营有限公司	4,349,828.00	1.16
4	社会公众股	191,007,313.00	50.94
5	厦门海翼国际贸易有限公司	2,760,000.00	0.74
	合 计	374,942,148.00	100.00

1、乘用车业务简介

风神轮胎股份有限公司乘用车轮胎业务(又称“PCR业务”)包含有研发、生产和销售,拥有多类规格产品,具备年产500万条乘用车子午胎生产能力,其2013年-2015年产销情况如下表所示:

表2 2013年-2015年产销情况

项目	2013年	2014年	2015年	2016年1-2月
产量	205.08	307.79	315.43	46.62
销量	185.7	298.97	301.21	38.21

2、经营范围

经营本企业生产的轮胎及相关技术的出口业务;经营本企业生产所需原辅材料、机械设备、零配件、仪器仪表及相关技术的进口业务;开展对外合作生产、来料加工、来样加工、来件装配及补偿贸易业务。轮

胎生产、销售；轮胎生产用原辅材料销售；汽车及工程机械零配件销售。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2016 年 2 月 29 日，风神轮胎股份有限公司乘用车 PCR 业务对应的资产总额为 131,809.95 万元，负债总额 83,861.98 万元，净资产为 47,947.97 万元，实现营业收入 6,091.01 万元，净利润-1,135.30 万元。根据评估基准日经审计的模拟财务报表，乘用车 PCR 业务近 1 年及基准日资产、财务状况如下表：

表3 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2016 年 2 月 29 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	131,809.95	130,382.66
负债	83,861.98	82,662.45
所有者权益	47,947.97	47,720.21
项目	2016 年 1-2 月	2015 年度
主营业务收入	6,091.01	50,736.41
利润总额	-1,135.30	-6,683.23
净利润	-1,135.30	-6,683.23
审计机构	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所（特殊普通合伙）

（三）委托方与产权持有者之间的关系

委托方风神轮胎股份有限公司与产权持有者为同一单位。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

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

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

二、评估目的

根据《中国化工集团公司关于中国化工橡胶有限公司转让和购买资产的批复》（中国化工函（2016）136号），风神轮胎股份有限公司拟转让乘用车胎资产。

本次评估的目的是反映风神轮胎股份有限公司乘用车胎业务涉及的相关资产与负债于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象及评估范围是风神轮胎股份有限公司乘用车胎业务涉及的相关资产与负债，账面资产总额 131,809.95 万元、负债 83,861.98 万元、净资产 47,947.97 万元。具体包括流动资产 35,317.69 万元；非流动资产 96,492.26 万元；流动负债 83,861.98 万元。

上述资产与负债数据摘自由立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的风神轮胎股份有限公司拟分拆乘用车胎业务于评估基准日 2016 年 2 月 29 日的模拟资产负债表，审计机构出具了无保留意见的审计报告。评估是在产权所有者经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用和其他非流动资产。

流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款和存货等；

固定资产包括房屋建（构）筑物和设备类资产。

房屋建筑物主要是生产、办公用房及附属用房；构筑物主要是厂区

道路及室外排水管道、室外埋地给水管道、综合管线钢结构等附属生产设施。设备类资产包括机器设备、运输设备及电子设备，机器设备主要是配料设备、混炼设备、延压设备、挤出及压片设备、钢丝圈设备、裁断设备、成型设备、硫化设备、检验设备、热力及供配电设备、起吊运输设备和其他辅助设备；运输设备为 4 辆微型载货车；电子设备主要包括电脑、打印机、空调、电视机、投影仪等。

在建工程主要是在建土建工程及在建设设备安装工程。

无形资产主要是土地使用权，土地使用权为出让性质，土地出让金及相关税费均全额交纳。

上述资产中，绝大部分均处于正常使用状态。

房屋建筑物均未办理房产证；申报评估的土地使用权未单独办理土地使用权证，评估现场勘查日，正在办理土地分割及委估土地的国有土地使用证。评估基准日，委估资产均未设定抵押、质押等他项权利。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面价值 96,660.53 万元，占评估范围内总资产的 73.33%。主要为存货、房屋建筑物、机器设备及在建工程等。这些资产具有以下特点：

1、实物资产分布在产权所有者位于中站区丰收路北侧的办公区及生产区范围内。

2、存货中原材料为生产乘用车需要的不同规格型号的原料、配件、备品备件等，品种多、数量大，周转速度较快；产成品均为公司生产的不同规格型号的乘用车，产品正常销售，不存在滞销、变质等情况；在产品为生产乘用车不同工序归集的原料成本、人工费用及其他费用。

3、风神轮胎股份有限公司乘用车业务申报的固定资产主要包括房

屋建筑物、构筑物及设备类资产。

申报的房屋建(构)筑物中,房屋建筑物 9 项,建筑面积共 162,408.52 平方米,房屋建筑物主要包括 500 万套乘用车子午胎主厂房、500 万套乘用车子午胎炼胶车间、立体仓库、原材料库、公用工程和门岗房等,大部分在 2012 年、2013 年建成使用。房屋建筑物均未取得房屋产权证;构筑物 4 项,主要包括厂区室外埋地给排水管道、厂区道路及室外排水管道、综合管线钢结构等生产配套设施。现场勘查中,房屋建筑物及构筑物均处于正常使用状态。

申报的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备;其中机器设备 1505 项,主用是生产乘用车各个工序所需的生产设备及辅助设备,设备系统基本完整,设计生产能力为 500 万套/年,基本达到设计生产能力。现场勘察日,设备总体运行正常;运输车辆 4 项,主要是微型载货车;电子设备 55 项,主要包括电脑、打印机、空调、电视机、投影仪等。

4、在建工程包括在建工程(土建工程)及在建工程(设备及安装工程)。其中,在建工程(土建工程)11 项,主要为高性能乘用车子午胎(二期)项目的前期费用及电瓶叉车充电间及集中管控改建工程等;在建工程(设备及安装工程)6 项,主要包括正在安装中的炼胶破瓶颈设备及材料费、MES 系统网络设备和半钢轮胎仓库管理系统等设备本体的费用和安装费用等。在建工程目前进展基本顺利,无长期停建的在建工程,相关在建工程无缺失或损毁现象。也不存在严重的实体性、功能性贬值情形。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估中,风神轮胎股份有限公司申报的无形资产为土地使用权,土地使用权为出让性质,工业用地,土地出让金及相关税费均全额交纳。

本次申报评估的土地使用权未单独办理土地使用权证，委估土地面积为196000.98 平方米（约 294 亩即乘用车业务占用风神轮胎股份有限公司的新厂区土地）。待估宗地为风神轮胎股份有限公司所有，国有土地使用证号为焦国用（2010）第 044 号，证载土地使用权共计 500407.00 平方米，评估现场勘查日，正在办理土地分割登记手续及委估土地的国有土地使用证。

截止评估基准日 2016 年 2 月 29 日，风神轮胎股份有限公司乘用车业务不涉及账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

经向产权持有者核实，截止评估基准日 2016 年 2 月 29 日，本次评估中，风神轮胎股份有限公司未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值系立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2016 年 2 月 29 日。

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

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

1、《中国化工集团公司关于中国化工橡胶有限公司转让和购买资产的批复》（中国化工函（2016）136 号）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

2、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修订）；

5、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

6、《上市公司重大资产重组管理办法》中国证券监督管理委员会（证监会令第 109 号）；

7、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第 3

号, 2003 年 12 月 31 日);

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号 (2005 年 8 月 25 日);

9、《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);

10、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号);

11、《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》(国资发产权[2010]11 号);

12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知 (国资发产权[2013] 64 号);

13、《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税[2013]106 号);

14、《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》(财企[2009]46 号)。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20 号);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20 号);
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号);
- 4、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
- 5、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
- 6、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
- 7、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);
- 8、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);
- 9、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号);

- 10、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- 11、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 14、《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协〔2015〕67号)
- 15、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 16、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 17、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
- 18、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
- 19、《企业会计准则第1号—存货》等39项具体准则(财会[2006]3号);
- 20、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)。

(四) 资产权属依据

- 1、房屋产权证明;
- 2、《国有土地使用证》及产权情况说明;
- 3、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证;
- 4、建筑工程合同、工程决(结)算书,工程(设备)竣工验收报告,特种设备检验报告;
- 5、重要资产购置合同或凭证;
- 6、其他产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);

- 2、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
- 3、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
- 4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
- 5、《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
- 6、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 7、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);
- 8、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
- 9、《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);
- 10、财政部 国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2013〕106号)
- 11、国家外汇管理局公布的2016年2月29日人民币基准汇价;
- 12、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行;
- 13、《河南省建设工程计价定额》(2008);
- 14、《河南省装饰装修工程计价定额》(2008);
- 15、《河南省安装工程计价定额》(2008);
- 16、《焦作市工程造价信息》(2016年第2月);
- 17、《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
- 18、《2016机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 19、《河南省人民政府关于公布实施河南省征地区片综合地价标准的通知》(豫政〔2013〕11号);

20、《河南省〈耕地占用税暂行条例〉实施办法》（河南省人民政府令第124号，2009年3月31日省政府第35次常务会议通过，自2009年6月1日起施行）

21、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》豫政办〔2007〕33号；

22、中国土地市场网公布的土地交易案例；

23、其他参考资料。

（六）其它参考资料

1、风神轮胎股份有限公司2015年及评估基准日模拟会计报表及审计报告；

2、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社2011版）；

3、wind资讯金融终端；

4、《投资估价》（[美]Damodaran著，[加]林谦译，清华大学出版社）；

5、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland，T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

6、工程建设有关技术资料及地质勘查资料；

7、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参

照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估目的是转让乘用车 PCR 业务涉及的资产与负债，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

产权所有者未来年度乘用车 PCR 业务将会逐步扭转历史期的亏损状态，实现盈利，因此本次评估选择收益法进行评估。

由于无比较活跃交易的可比资产交易市场，同时近期无可参照的交易案例，故不选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：主要为银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

（2）应收票据

应收票据为销售货款收到的银行承兑汇票。清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表金额是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，

以证实应收票据的真实性、完整性。经核实，应收票据记载真实，账、表、单金额相符，未计利息。评估人员在核实无误的基础上，以核实后的账面价值确定评估值。

（3）应收类账款

评估人员在了解应收账款存在的真实性、完整性，并核实无误的基础上，判断应收账款的可收回性。评估人员借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。评估人员借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，采用个别认定和账龄分析的方法估计应收类账款的评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对关联方、职工个人、企业内部的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 3%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 5%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 3 年至 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 年至 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 40%；5 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估

为零。

(4) 存货

各类存货具体评估方法如下：

1) 原材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成，由于大部分原材料周转相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2) 产成品

产成品主要为不同规格型号的乘用车。评估人员依据调查情况和产权所有者提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

① 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

② 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

③ 销售费用率是按各项销售及管理费用与销售收入的平均比例平均计算；

④ 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

⑤ 所得税率按企业现实执行的税率；

⑥ r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，

具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

3) 在产品（自制半成品）

评估人员首先核对总账、明细账及申报表，在账表无误的基础上，对在产品进行核实，并查看了评估基准日至清查日在产品的成本结转、入库及出库情况，评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为，在产品不存在积压、变质、毁损、报废情况，均处于正常生产阶段，其归集的生产成本无异常，账面价值基本可以体现在产品的现时价值，故以核实后的账面价值确认评估值。

2、非流动资产

(1) 房屋建筑物

基于本次评估之特定目的，结合委估建筑物特点，本次评估采用重置成本法进行评估。

重置成本法是选取具有代表性、价值量较高、工程技术资料相对完整的建筑物，根据其建安工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，参照有关行业定额标准、建设规费、开发利润、资金成本计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的经济使用年限和评估人员对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

房屋建筑物评估净值=重置全价×综合成新率

其他房屋建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

(1) 重置全价

重置单价由建安造价、前期及其他费用、资金成本组成。

①建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、安装工程的总价，对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据资产占有单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。评估现场工作期间，评估人员主要套用《河南省建设工程计价定额》（2008）、《河南省装饰装修工程计价定额》（2008）、《河南省安装工程计价定额》（2008）、以及当地工程造价信息（2016年第2月）等进行造价测算。

②前期及其他费用的确定

前期及其它费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分，包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等；计算过程详见下表：

表4 工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	0.67%	工程费用	财政部 财建[2002]394号
二	勘察设计费	3.00%	工程费用	计价格[2002]10号
三	工程监理费	1.00%	工程费用	发改价格[2007]670号
四	工程招投标代理服务 费	0.12%	工程费用	发改价格[2011]534号
五	可行性研究费	0.10%	工程费用	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.03%	工程费用	计价格[2002]125号
七	施工图审查费	1元/m ²	建筑面积	河南省发展和改革委员会关于规范全省建筑工程施工 图设计审查收费标准的通知（二00四年九月二十日豫 发改收费（2004）1555号）

③资金成本的确定

资金成本按中国人民银行现行规定的贷款利率及在合理工期内各建设年度投资的比例进行测算。新建工程合理建设工期按 2 年考虑。因此，贷款利率应按评估基准日执行的 2 年期贷款利率 4.75% 计取。

(2) 成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的经济使用寿命、现场勘察情况判断建筑物的尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

(3) 评估值的确定

$$\text{重置全价} = \text{建安工程总造价} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本}$$

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(1) 重置全价的确定

1) 机器设备重置全价

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其它费用} + \text{资金成本},$$

或

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价 (不含税)} + \text{运杂费 (不含税)} + \text{安装调试费} + \text{其它费用} + \text{资金成本}$$

① 购置价

主要设备通过向生产厂家或贸易公司咨询评估基准日市场价格，通用设备主要依据《2016 机电产品报价手册》和网上寻价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价；

对于自制设备的作价，按照自制设备所使用材料多少和工艺难易程度，按制作单价作价。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第 50 号）及《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进（包括接受捐赠，实物投资）或者自制（包括改扩建，安装）固定资产发生的进项税额（简称固定资产进项税额），可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（统称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。

产权所有者为一般纳税人，设备的购置价按不含税价评估。

② 运杂费

由设备生产厂家承担运杂费，货送购置单位使用地点的不计运杂费。

运杂费由购买方负责的设备，比照合同内容测算运杂费率；或根据《资产评估常用数据与参数手册》划分，山西为二类地区，运杂费率综合按不超过含税购置价的 7% 的比例根据运距及设备的复杂程度测算。

根据财政部、国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106 号）文件规定，产权所有者为增值税一般纳税人，机器设备运杂费的增值税抵扣额，由“运杂费×7%”调整为：运杂费/(1+11%)×11%。或者，运杂费(不含税)=运杂费/1.11。

运杂费=含税购置价×运杂费率

运杂费(不含税)=含税购置价×运杂费率/1.11

③ 安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算确认。

④工程建设其它费

根据设备的特点，以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。计取内容和比例如下表。

表5 风神轮胎股份有限公司前期及其他费用表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	0.67%	工程费用	财政部 财建[2002]394 号
二	勘察设计费	3.00%	工程费用	计价格[2002]10 号
三	工程监理费	1.00%	工程费用	发改价格[2007]670 号
四	工程招投标代理服务 费	0.12%	工程费用	发改价格[2011]534 号
五	可行性研究费	0.10%	工程费用	计价格[1999]1283 号
六	环境影响评价费	0.03%	工程费用	计价格[2002]125 号

⑤资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设（房屋、建筑物、其他设备等）运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，按本次评估基准日贷款利率，资金成本均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×工期×1/2

2) 自制非标设备重置全价

依据委托方提供的设备图纸和技术要求，制造合同按照现行的价格，套用相关设备制作定额和费用定额标准，计算得出非标设备的价格。

$$P = (Cm1 \div Km + Cm2) \times (1 + Kp) \times (1 + Kt) \times (1 + Kd \div n) + Ke$$

式中：p—非标准设备价格

Cm1—主材费（不含主要外购件费）

Km—不含主要外购件费的成本主材费率

cm2—主要外购件费

Kp—成本利润率

K_t —销售税金率

K_d —非标准设备设计费率

n —非标准设备产量

K_e -加工费

3) 进口设备重置全价

首先联系进口代理经销商进行市场价格咨询,或依据进口合同、海关报关单的相关资料,按照到岸或离岸的进口设备类型和评估基准日外汇管理中间价格确认进口设备价格,在此基础上加海运费(离岸价格)、国外运输保险费(离岸价格)、关税、增值税、银行财务费、外贸手续费、国内运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本计算重置全价。

4) 运输车辆重置全价的确定

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》,《易车网》等近期车辆市场价格资料,确定本评估基准日的运输车辆价格,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及山东德州市相关文件计入车辆购置税,新车上户牌照手续费等,确定其重置全价:

或重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

①车辆购置价:根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》,《易车网》等近期车辆市场价格资料,参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格;对购置时间较长,现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

根据财政部、国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税[2013]106号)文件规定,产权持有者为增值税一般纳税人,其自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇,其进项税额可以抵扣。

②车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：
购置附加税 = 购置价 ÷ (1 + 17%) × 10%。

③新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

5) 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理产提供免费运输及安装调试，不含税购置价确定其重置全价：

重置全价 = 购置价（不含税）

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

（2）综合成新率的确定

1) 机器设备综合成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

2) 车辆综合成新率

根据商务部、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》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定,若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大,则进行适当的调整,若两者结果相当,则不进行调整。即:

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

a:车辆特殊情况调整系数。

另:直接按二手车市场价评估的车辆,不再考虑成新率。

3) 电子设备成新率

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

或成新率 = $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

另:直接按二手市场价评估的电子设备,无须计算成新率。

(3) 评估值的确定

评估值 = $\text{重置全价} \times \text{成新率}$

(3) 在建工程

在建工程包括在建工程(土建工程)及在建工程(设备及安装工程)。评估人员现场核实了在建工程的施工进度,查阅了相关的施工合同、付款凭证,对于1年以内的在建工程,按核实后的账面值确定评估值;对于超过1年期的在建工程,假设资金均匀投入,考虑同期银行贷款利率确认评估值。

(4) 无形资产

估价人员根据现场勘查情况,按照《城镇土地估价规程》的要求,结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况,本次评估主要选用以下方法:

1) 市场比较法:根据替代原则,将估价对象与具有替代性的,且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较,并依据后者已知的

成交价格，参照估价对象的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算估价对象在估价基准日的价格。

2) 成本逼近法：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的方法。

(5) 对长期待摊费用

长期待摊费用主要为摊销年限在一年以上的活络模型腔、轮胎模具等模具的摊余价值及营销战略部培训中心及旗舰店改造费用，经核实，原始发生额真实、准确，部分长期待摊费用在会计政策上确认的摊销期限短于资产的实际受益年限。摊销期到期，长期待摊费用在未来受益期内仍可享受相应权益或资产。本次评估以资产的未来实际受益期为基础，以受益期内的摊余价值确定评估值。

(6) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

(7) 其他非流动资产

其他非流动资产为企业预付的设备款等。评估人员向企业了解其形成过程，与明细账、总账、报表数进行核对，账表单相符。查阅了相关原始凭证、合同、协议等资料，核查相关数据的勾稽关系。以核实后账面值确定评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评

估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1.概述

评估人员在对本次评估的目的、评估对象和评估范围、评估对象的权属性质和价值属性充分了解的基础上，参考国际和国内类似交易评估惯例，根据国家有关规定以及《资产评估准则—企业价值》，确定同时按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）预测评估对象的净资产价值。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业或业务未来预期的现金流折算为现值，估计企业或业务价值的一种方法，即通过预测企业或业务未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业或业务的价值。其适用的基本条件是：企业或业务具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果较能完整地体现企业的价值，易于为市场所接受。

2.评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的模拟报表为基础预测其权益资本价值，即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的净资产价值。

本次评估的具体思路是：

1.对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2.将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金，应收、应付股利等现金类资产（负债）；呆滞或闲置设备、房产等以及未计及损益的在建工程类等资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

3.由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

3.评估模型

1.基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + I + C \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来经营期；

I: 评估对象基准日的长期投资价值;

C: 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 : 评估对象基准日存在的流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 评估对象基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

D: 评估对象的付息债务价值。

2.收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

3.折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r :

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

W_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e : 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定
权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_i : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2016年2月, 委托方召集本项目各中介进行协调, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次

资产评估工作计划。

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

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、听取委托方及产权所有者有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

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

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

在该阶段，对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，

对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

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

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

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

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业或业务所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业或业务未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

5、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

6、本次评估假设委托方及产权所有者提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7、评估范围仅以委托方及产权所有者提供的评估申报表为准，未考虑委托方及产权所有者提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 131,809.95 万元，评估值 146,071.14 万元，评估增值 14,261.19 万元，增值率 10.82%。

负债账面价值 83,861.98 万元，评估值 83,861.98 万元，评估无增减值变化。

净资产账面价值 47,947.97 万元，评估值 62,209.16 万元，评估增值 14,261.19 万元，增值率 29.74%。

详见下表。

表6 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年2月29日

产权持有者：风神轮胎股份有限公司乘用车业务涉及的资产与负债

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100
1 流动资产	35,317.69	40,061.50	4,743.81	13.43
2 非流动资产	96,492.26	106,009.64	9,517.38	9.86
3 可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 其中：长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	84,757.88	87,004.58	2,246.70	2.65
9 在建工程	420.65	422.24	1.59	0.38
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	681.51	5,252.83	4,571.32	670.76
15 其中：土地使用权	681.51	5,252.83	4,571.32	670.76
16 长期待摊费用	4,584.32	7,282.10	2,697.78	58.85
17 递延所得税资产	155.57	155.57	-	-
18 其他非流动资产	5,892.32	5,892.32	-	-
19 资产总计	131,809.95	146,071.14	14,261.19	10.82
20 流动负债	83,861.98	83,861.98	-	-
21 非流动负债	-	-	-	
22 负债总计	83,861.98	83,861.98	-	-
23 净资产（所有者权益）	47,947.97	62,209.16	14,261.19	29.74

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对产权持有单位 PCR 业务涉及的资产与负债进行评估。风神轮胎股份有限公司乘用车业务在评估基准日 2016 年 2 月 29 日对应的净资产账面价值为 47,947.97 元，评估价值为 55,753.56 万元，评估增值 7,805.59 万元，增值率 14.00%。

二、评估结果的差异分析及最终结果的选取

（一）评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法测算得出的净资产价值为 62,209.16 万元，

比收益法得出的净资产价值 55,753.56 万元,高 6,455.60 万元,高 11.57%。

两种评估方法差异的原因主要是:

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化;

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述,从而造成两种评估方法产生差异。

(二) 评估结果的选取

乘用车主营业务涉及的生产和销售受国民经济的发展和基础设施、城市建设等影响较大,目前轮胎行业发展疲软,易受到国内外宏观经济的影响。相对而言,资产基础法更为稳健,从资产构建角度客观地反映了乘用车PCR业务净资产的市场价值,比较客观合理地体现了基准日净资产的价值。

通过以上分析,我们选用资产基础法评估结果作为风神轮胎股份有限公司乘用车PCR业务的净资产价值。由此得到风神轮胎股份有限公司乘用车PCR业务对应净资产在基准日时点的价值为62,209.16万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1、经过清查核实,风神轮胎股份有限公司拥有的新厂区土地使用权共计500407.00平方米,国有土地使用证号为焦国用(2010)第044号,风神轮胎股份有限公司乘用车PCR业务本次申报评估的土地使用权面

积为196000.98平方米（约294亩即乘用车业务占用风神轮胎股份有限公司的新厂区土地），未单独办理土地使用权证。土地使用权为出让性质，工业用地，土地出让金及相关税费均全额交纳。评估现场勘查日，正在办理土地分割登记手续及委估土地的国有土地使用证。

2、风神轮胎股份有限公司申报的房屋建筑物共计9项，均未办理房产证，建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场估测为评估计算依据，待产权持有者取得房产证时，按证载面积为准，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。产权持有者对该类资产的权属进行了书面承诺，承诺该资产产权归属风神轮胎股份有限公司，不存在产权纠纷，并承担相关法律责任。详见下表：

表7 未办理房产证的统计表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M ²)	账面价值(元)	
					原值	净值
1	大贮仓	框架结构	2013/3/31	399.36	1,197,000.00	1,088,940.76
2	500万套乘用车子午胎主厂房	框架及轻钢结构	2012/6/30	103,812.00	140,014,058.37	128,736,062.50
3	500万套乘用车子午胎炼胶车间	框架结构	2012/6/30	24,641.00	41,994,339.51	38,503,013.55
4	立体仓库(1#)	框架、钢结构	2013/3/31	8,000.00	51,317,503.11	47,935,385.69
5	立体仓库(2#)	框架、钢结构	2013/3/31	8,000.00		
6	500万套乘用车子午胎原材料库	框架结构	2012/6/30	9,817.00	18,604,019.85	17,047,996.74
7	500万套乘用车子午胎公用工程	框架结构	2012/6/30	5,698.00	20,296,385.88	18,611,170.98
8	新厂区门岗(二) 西门门岗房	砖混结构	2013/1/1	141.16	240,000.00	216,566.66
9	成品区检测车间	钢结构	2013/12/31	1,900.00	2,430,000.00	2,307,320.83

3、风神轮胎股份有限公司申报的4辆微型载货车，主要在厂区内行驶，均未取得车牌号及车辆行驶证。风神轮胎股份有限公司对上述车辆出具了专项说明，承诺拥有车辆的实际产权，不存在任何权属纷争问题，并承担相关法律责任。详见下表：

表8 未取得车牌号及车辆行驶证统计表

序号	车辆牌号	车辆名称及型号	生产厂家	购置日期	账面原值(元)	账面净值(元)
1	无	时代汽车 BJ1042V9JB5-S	焦作市骏峰汽车贸易有限公司	2013/12/20	22,820.51	16,948.98
2	无	时代汽车 BJ1042V9JB5-S	焦作市骏峰汽车贸易有限公司	2013/12/20	22,820.51	16,948.98
3	无	时代汽车	焦作市骏峰汽车	2013/12/20	22,820.52	16,948.98

		BJ1042V9JB5-S	贸易有限公司			
4	无	汽车 BJ1049V9JD6-FD	焦作市奥龙汽车 贸易有限公司	2013/12/20	82,905.98	54,464.62

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

1、2016年3月23日财政部国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36号)。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。请报告使用者关注上述期后事项可能对评估值造成的影响。

2、产权所有者风神轮胎股份有限公司以乘用车胎业务涉及的资产与负债于2016年4月15日成立了焦作风神轮胎有限责任公司。本次评估范围内的资产及负债为风神轮胎股份有限公司分拆乘用车胎业务对应的资产及负债，也即焦作风神轮胎有限责任公司的模拟资产及负债。该资产与负债数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了模拟财务报表，本次评估是在产权所有者经过审计后的基础上进行的。

除此以外，未发现其他重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及产权所有者提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及产权持

有者提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

3、评估过程中,评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌,在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况,未进行任何结构和材质测试。在对存货、设备进行勘察时,因检测手段限制及部分设备正在运行等原因,主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有者提供的近期检测资料及向有关管理人员、操作使用人员的询问情况等判断存货、设备状况。

4、本次评估范围及采用的由产权持有者提供的数据、报表及有关资料,委托方及产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有者提供,委托方及产权持有者对其真实性、合法性承担法律责任。

6、评估范围内的房屋土建工程未批复即建设。评估现场勘查日,与房屋土建工程建设相关的批复手续正在办理中。

7、评估机构获得的产权持有者盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对产权持有者提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,经过与产权持有者管理层及其主要股东多次讨论,产权持有者进一步修正、完善后,评估机构采信了产权持有者提供的盈利预测相关数据。评估机构对盈利预测的利用,不是对未来盈利能力的保证。

8、本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上,如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差,且产权持有者及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差,则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此

予以关注。

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

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

十二、评估报告使用限制说明

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

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

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

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

相关当事方另有约定的除外。

(四)评估结论的使用有效期:根据国有资产评估管理的相关规定,资产评估报告须经备案后使用,经备案后的评估结果使用有效期一年,即自2016年2月29日至2017年2月28日使用有效。超过一年,需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二零一六年六月二十七日。

(此页无正文, 仅为评估机构签字盖章页)



评估机构法定代表人:

胡昌

注册资产评估师:



注册资产评估师:



2016年6月27日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 专项审计报告（复印件）；
- 3、 委托方和产权持有者企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 资产评估业务约定书（复印件）；
- 6、 委托方及产权持有者承诺函；
- 7、 签字注册资产评估师承诺函；
- 8、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 9、 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书
（复印件）；
- 10、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 11、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。