

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

金杯汽车股份有限公司转让铁岭华晨
橡塑制品有限公司的股东全部权益评估项目
资产评估报告书 (2-2)

金开评报字〔2019〕第 093 号

资产评估报告日：2019 年 7 月 22 日

(共二册，第二册)



北京金开资产评估有限公司
BEIJING JINKAI APPRAISAL CO.,LTD

目 录

声 明.....	1
资产评估报告（摘要）	2
资产评估报告.....	8
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	8
(一)委托人概况.....	8
(二)被评估单位概况.....	8
(三)委托人与被评估单位的关系	13
(四)评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	13
二、 评估目的.....	13
(一)评估目的	13
(二)评估目的所对应经济行为的批准情况	14
三、 评估对象和评估范围.....	14
(一)评估对象.....	14
(二)评估范围	14
(三)评估对象基本情况.....	14
(四)企业申报的表外资产的类型、数量	19
(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.....	19
四、 价值类型.....	19
五、 评估基准日.....	19
六、 评估依据.....	19
(一)行为依据	19
(二)法规依据	19
(三)评估准则依据	21
(四)权属依据	21
(五)主要取价依据及参考资料	22
七、 评估方法.....	23
(一)评估方法的选择	23
(二)资产基础法评估程序概要	24
(三)收益法评估程序概要	27
(四)评估结果确定的方法	31
八、 评估程序实施过程和情况.....	32
(一)接受项目委托及前期准备阶段	32
(二)现场勘察及资料收集分析阶段	32
(三)评定汇总阶段.....	33



(四)提交报告阶段.....	33
九、评估假设.....	33
(一)一般假设.....	33
(二)特殊假设.....	33
十、评估结论.....	34
(一)资产基础法评估结果.....	34
(二)收益法评估结果.....	36
(三)评估结论.....	36
十一、特别事项说明.....	36
十二、资产评估报告使用限制说明.....	40
十三、资产评估报告日.....	41
附件一：被评估单位审计报告复印件.....	41
附件二：委托人和被评估单位营业执照复印件.....	41
附件三：评估对象主要权属证明资料复印件.....	41
附件四：委托人和相关当事人承诺函.....	41
附件五：签字资产评估师的承诺函.....	41
附件六：证券期货相关业务评估资格证书复印件.....	41
附件七：资产评估机构营业执照副本复印件.....	41
附件八：负责本评估业务的资产评估师资格证书复印件.....	41
附件九：资产评估委托合同.....	41
附件十：资产评估明细表.....	41

声 明

一、本资产评估报告是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、其他资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵守法律、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。

六、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；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师和其他资产评估专业人员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。

八、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，并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。

九、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、限定条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑评估报告中的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

金杯汽车股份有限公司
转让铁岭华晨橡塑制品有限公司的股东全部权益评估项目
资产评估报告（摘要）

金开评报字〔2019〕第 093 号

谨提请本报告书的评估报告使用人注意：
本摘要内容均摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目详细情况和合理解释评估结果，应当阅读资产评估报告正文。

北京金开资产评估有限公司接受金杯汽车股份有限公司（以下简称【金杯汽车】）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以持续经营和公开市场原则为前提，并结合委估对象的实际情况，采用资产基础法和收益法，对【金杯汽车】转让铁岭华晨橡塑制品有限公司（以下简称【华晨橡塑】）的股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，仅作为【金杯汽车】转让【华晨橡塑】股权时之参考。根据我公司与【金杯汽车】签订的金开评协字〔2019〕第 091 号《资产评估委托合同》所约定的条件，我公司业已实施了包括对委托评估的有关资产的实地查看、市场调查与询证等必要的评估程序。我公司的评估是建立在【华晨橡塑】提供的评估所必需资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由【华晨橡塑】负责。我公司在此基础上根据《资产评估准则》和相关专业规范性文件发表价值意见。

一、评估目的

因【金杯汽车】转让【华晨橡塑】股权，【金杯汽车】委托我公司对【华晨橡塑】于评估基准日（2018年12月31日）的股东全部权益表现的市场价值进行评估。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为：【华晨橡塑】股东全部权益价值。与评估对象所对应的评估范围包括【华晨橡塑】申报的截至 2018 年 12 月 31 日的全部资产以及相关负债。上述申报评估的全部资产/负债均已全部反映在资产负债表中，不包括未申报而可能存在的其他资产和负债。

具体评估范围包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。

三、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法对【华晨橡塑】的股东全部权益价值进行评估。

四、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2018年12月31日。

六、评估结果

我认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在评估资产现有用途或既定用途不变并持续经营使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，采用资产基础法评估，【华晨橡塑】之股东全部权益于评估基准日的评估值为人民币 12,533.77 万元，人民币大写：壹亿贰仟伍佰叁拾叁万柒仟柒佰圆整。

本次评估系基于一定评估基准并建立在一系列假设和限制条件基础上的，请报告使用者注意关注本报告所设定的条件。

本报告所载明的评估结果自评估基准日起一年内（即 2018 年 12 月 31 日至自 2019 年 12 月 30 日）有效。

七、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反应评估对象在本次评估目的、价值定义、前提条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我认为：下列事项可能会影响评估结果，但在目前情况下我公司无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人对下列事项予以关注：

(一)本评估结果仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

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

(三)截止评估报告出具日,有3户银行存款账面金额共计88,678.19元;应付票据账面余额中的1,000,000.00元。由于未能收到银行询证函回函,上述银行存款及应付票据评估值按账面价值列示。

(四)评估基准日,【华晨橡塑】应收账款账面余额71,230,738.97元,计提坏账准备8,679,825.50元,账面价值62,550,913.47元。截止评估报告出具日,应收账款余额无法通过实施询证函程序确认,也无法实施满意的替代程序确认,评估值按账面价值列示。

(五)银行借款、抵押、担保等相关事项。

1.银行借款情况;

2018年12月7日,【华晨橡塑】与华夏银行股份有限公司沈阳南湖支行签署编号为SY09(融资)20180008号的《最高额融资合同》,贷款金额为人民币6,000.00万元,贷款期限为2018年12月7日至2019年12月7日。

2018年12月20日,【华晨橡塑】与华夏银行股份有限公司沈阳南湖支行签订编号为SY0910120180025号的《流动资金借款合同》,贷款金额为人民币3,000.00万元,贷款年利率为5.655%,贷款期限为2018年12月20日至2019年12月20日。

2018年12月17日,金杯汽车股份有限公司与华夏银行股份有限公司沈阳南湖支行签订编号为SY09(高保)20180008号《最高额保证合同》,担保金额为人民币3,000.00万元,为上述款项提供连带保证责任。

2.对外担保情况。

2018年7月5日,沈阳金杯车辆制造有限公司与朝阳银行股份有限公司沈阳分行签署编号为2018年朝银沈承字第0419号的《商业汇票银行承兑协议》,承兑金额为40,000.00万元,承兑手续费为20万元,担保方式为抵押+保证。

2018年7月5日,【华晨橡塑】与朝阳银行股份有限公司沈阳分行签署编号为2018年朝银沈保字第0419-3号的《保证合同》,承兑金额为40,000.00万元,承兑手续费为20万元,为上述款项提供连带保证责任。

(六) 关于房屋建（构）筑物的情况。

1. 委估房屋建筑物中有 1 项已拆除，为浴池，尚未进行账务处理，账面原值 105,070.00 元，账面净值 20,880.45 元，本次评估值为零；

2. 委估房屋建筑物中有 45 项未办理房屋所有权证，建筑面积共计 48,722.90 平方米，账面价值共计 12,546,836.61 元，评估值共计 40,312,231.00 元。本次评估未考虑此事项对评估结果的影响。具体详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 体积 m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		
						原值	净值	原值	成新率	净值
1	框架楼	钢混	1999.08.01	1847	623.06	1,150,789.42	221,653.28	3,694,000.00	55	2,031,700.00
2	金属件仓库	砖木	1998.08.01	261	330.73	86,320.00	17,637.38	208,800.00	30	62,640.00
3	喷沙厂房	砖混	1998.07.01	318	322.96	102,700.00	21,208.06	318,000.00	35	111,300.00
4	十车间厂房	砖混	1999.02.01	840.25	653.73	549,299.26	118,313.24	924,275.00	35	323,496.00
5	厂房	砖混	1998.06.01	480	657.45	315,574.23	48,600.78	576,000.00	45	259,200.00
6	锅炉房	砖混	1998.12.01	446.2	644.55	287,600.00	52,771.67	535,440.00	40	214,176.00
7	收发室	砖混	1998.11.01	28	430.00	12,040.00	2,273.18	28,000.00	40	11,200.00
8	二台子库	砖木	1998.11.01	918	374.71	343,981.77	71,629.21	734,400.00	30	220,320.00
9	钢材库	砖混	1998.10.01	250	328.00	82,000.00	16,191.49	250,000.00	40	100,000.00
10	二台子油库	砖木	1998.09.01	277.4	340.95	94,580.00	18,914.48	221,920.00	30	66,576.00
11	燃料库(化工库)	砖木	1998.11.01	200	166.00	33,200.00	6,315.48	160,000.00	30	48,000.00
12	二台子储水库	砖木	1998.11.01	50	332.00	16,600.00	3,199.93	35,000.00	30	10,500.00
13	碳黑库	砖木	1999.06.01	100	160.00	16,000.00	2,040.93	80,000.00	30	24,000.00
14	房屋	钢混	1998.10.01	1440	803.93	1,157,656.41	231,018.75	2,880,000.00	50	1,440,000.00
15	厂房	钢混	1999.02.01	2091	905.02	1,892,396.36	403,854.47	3,241,050.00	50	1,620,525.00
16	厂房	砖木	1998.08.01	1545.25	296.46	458,108.69	92,467.89	1,854,300.00	30	556,290.00
17	塑料二厂房	钢混	1999.06.01	3267.4	525.89	1,718,308.17	471,311.02	7,188,280.00	50	3,594,140.00
18	厂房	钢混	1999.05.01	270	252.00	68,040.00	10,857.16	445,500.00	50	222,750.00
19	新厂房	钢混	1998.12.01	2007	1,050.62	2,108,585.59	639,710.60	2,809,800.00	65	1,826,370.00
20	模具新厂房	钢混	1998.10.01	1440	803.93	1,157,656.41	231,136.10	2,952,000.00	65	1,918,800.00
21	深井泵房	砖混	1999.03.01	24	145.83	3,500.00	105.00	21,600.00	40	8,640.00
22	锅炉房	钢混	1999.02.01	1690	1,985.93	3,356,218.01	1,818,744.22	3,718,000.00	60	2,230,800.00
23	厂办公楼	砖混	1997.01.01	5219	523.48	2,732,040.41	535,375.24	6,523,750.00	40	2,609,500.00
24	厂房	钢混	1998.10.01	2924	1,049.02	3,067,325.71	635,454.01	7,163,800.00	50	3,581,900.00
25	实验中心楼	钢混	1998.07.01	2300	2,294.22	5,276,702.11	1,181,574.15	4,140,000.00	65	2,691,000.00
26	办公室	砖混	1997.07.01	84	559.52	47,000.00	10,666.90	84,000.00	50	42,000.00
27	变电所	砖混	1997.12.01	390	160.63	62,643.75	11,048.48	507,000.00	40	202,800.00
28	能源辅助楼	钢混	1998.03.01	2610	35.20	91,867.59	17,053.18	3,132,000.00	45	1,409,400.00
29	试验场厂房	钢混	1998.10.01	147	365.99	53,800.95	11,347.58	132,300.00	50	66,150.00
30	计量室厂房	钢混	1998.01.01	230	384.41	88,413.95	15,930.29	207,000.00	50	103,500.00
31	商品一条街	砖混	1997.12.01	984.8	569.50	560,845.21	129,766.07	1,231,000.00	50	615,500.00
32	模具库	砖混	1997.04.01	673	603.88	406,410.00	94,386.84	807,600.00	40	323,040.00
33	厂自行车库	钢混	1998.04.01	1919	184.93	354,873.55	82,465.46	1,343,300.00	40	537,320.00
34	服务公司楼	砖混	1998.05.01	1546	552.09	853,530.00	167,455.43	1,855,200.00	45	834,840.00
35	厂大门房屋	砖混	2001.12.31	24	10,098.89	242,373.43	82,504.75	120,000.00	65	78,000.00
36	空压站	钢混	2001.12.31	150	917.92	137,688.61	46,869.85	195,000.00	65	126,750.00
37	消防水泵房及清水池	钢混	2001.12.31	250	1,322.24	330,559.88	112,522.64	500,000.00	66	330,000.00
38	涂装厂房	钢混	2001.12.31	5316	1,764.10	9,377,950.73	3,373,919.62	11,163,600.00	67	7,479,612.00
39	二台子地下漆库	钢混	2007.11.19	300	870.42	261,126.23	148,833.00	330,000.00	75	247,500.00
40	仓库	钢	2007.11.30	1206	783.47	944,866.21	538,541.90	1,025,100.00	72	738,072.00
41	炼胶新厂房	钢	2007.11.30	850	432.05	367,242.09	209,315.23	595,000.00	70	416,500.00
42	塑二仓库	钢混	2008.08.31	350	671.92	235,172.80	140,884.44	350,000.00	75	262,500.00
43	彩钢钢构库房(办公楼北侧)	钢	2010.05.25	1209.6	410.76	496,855.76	331,386.26	665,280.00	80	532,224.00
44	样板车间改造(房中房)	钢	2014.07.31	150	670.00	100,500.00	83,277.65	105,000.00	90	94,500.00
45	破碎工段厂房	钢混	2017.11.30	100	900.90	90,090.09	86,303.32	90,000.00	98	88,200.00
	合计			48,722.90		41,191,033.38	12,546,836.61	75,142,295.00		40,312,231.00

3.委估构筑物中 1 项厂区绿化，账面价值 10,381.42 元，由于【华晨橡塑】无法提供厂区绿化工程账面金额所对应的资产明细及数量。所以厂区绿化工程按账面值列示。

(七) 列入评估范围的位于铁岭市银州区的国有土地使用权，权证编号为铁市国用(股)字第 97-5 号，土地面积 12,912.00 平方米，权证登记的所有权人为远大(铁岭)汽车零部件制造有限公司，尚未办理更名。该项土地评估值为 3,757,392.00 元。

(八) 评估基准日部分委托加工物资及产成品涉及诉讼，具体如下：

存货-委托加工物资中共有 80 项，账面值为 1,206,110.52 元；存货-产成品中有 25 项，账面值 3,404,815.89 元。上述存货涉及诉讼，基本案由：沈阳德力嘉汽车零部件有限公司（以下简称德力嘉公司）从 2016 年开始委托【华晨橡塑】加工保险杠等产品，在加工过程中也使用【华晨橡塑】的原材料。截止 2018 年 12 月双方对账，德力嘉公司拖欠原材料及加工费共计 4,873,934.80 元，德力嘉公司拒不支付。【华晨橡塑】已向法院起诉。由于案件尚在审理中，判决结果存在较大不确定性，所以上述存货评估值按审计后账面值列示。

(九) 应交税费中有以前年度形成的税费共计-3,419.32 元，本次评估无法核实计提依据，评估值按账面值列示。

(十) 评估基准日，【华晨橡塑】有部分应收票据对外质押，资产使用受限。具体明细如下：

序号	户名（结算对象）	出票日期	到期日期	账面价值
1	华晨汽车集团控股有限公司	2018.8.13	2019.2.13	7,000,000.00
2	华晨雷诺金杯汽车有限公司	2018.9.21	2019.3.20	1,000,000.00
3	哈尔滨华飞汽车综合服务有限公司	2018.7.17	2019.1.17	887,600.00
4	华晨雷诺金杯汽车有限公司	2018.9.21	2019.3.20	1,000,000.00
5	华晨雷诺金杯汽车有限公司	2018.9.21	2019.3.20	1,000,000.00
6	聊城鲁翔佳润汽车销售有限公司	2018.10.9	2019.4.9	1,498,000.00
7	陕西省解放汽车贸易公司	2018.10.16	2019.4.16	1,500,000.00
	合计			13,885,600.00

(十一) 本次评估【华晨橡塑】未提供其他关于对外担保或诉讼方面的信息资料。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化。

八、评估报告日

本次评估报告日期为 2019 年 7 月 22 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

机密

金开评报字〔2019〕第093号

金杯汽车股份有限公司转让
铁岭华晨橡塑制品有限公司的股东全部权益评估项目
资产评估报告

金杯汽车股份有限公司：

受贵司（以下亦简称【金杯汽车】）委托，我公司按照有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对【金杯汽车】转让铁岭华晨橡塑制品有限公司（以下简称【华晨橡塑】）的股东全部权益在2018年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况。

企业名称：金杯汽车股份有限公司

企业地址：沈阳市沈河区万柳塘路38号

法定代表人：刘鹏程

注册资本：人民币壹拾亿玖仟贰佰陆拾陆万元

企业性质：其他股份有限公司(上市)

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：汽车及配件制造，汽车相关技术开发、技术咨询、技术转让，产业投资（法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外）。（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。）

其他有关资料：公司成立日期为1984年5月14日，营业期限至2034年5月14日，领有统一社会信用代码为91210100243490067P的营业执照。

（二）被评估单位概况。

1.基本情况；

企业名称：铁岭华晨橡塑制品有限公司

注册地址：辽宁省铁岭市银州区汇工街78号

法定代表人：曲建伟

注册资本：人民币7,404万元

企业性质：有限责任公司(国有控股)

经营范围：橡胶、塑料及复合材料制品的开发、设计、生产制造、装配、销售、代理、技术咨询、服务；汽车（不含小轿车）、汽车零部件及相关产品的开发、设计、销售、代理、咨询、服务；供暖；水、电、电瓶、煤炭销售；货物进出口；房屋租赁；机械设备租赁。

现持有铁岭市工商行政管理局2018年12月27日核发统一社会信用代码为91211200122852041Q的《营业执照》。

2. 简明历史沿革；

【华晨橡塑】曾用名远大（铁岭）汽车零部件制造有限公司。

1996年9月，由中国远大发展总公司、一汽实业总公司、铁岭市劳动局三方共同出资，设立远大（铁岭）汽车零部件制造有限公司，注册资本为人民币10,052万元。三方分别出资7,589.62万元、1,809.00万元、653.38万元，占出资比例为75.50%、18%和6.50%。

1998年8月14日，在长春召开临时股东大会，同意撤出一汽实业总公司投入的全部无形资产并取消其18%的股东权益。本次股权转让完毕后，注册资本变更为8,243万元，股东变为中国远大集团公司（原名为中国远大发展总公司）、铁岭市劳动局，出资额分别为7,589.62万元、653.38万元，持股比例分别为92%、8%。

1998年10月19日，中国远大集团公司与上海华晨实业公司签订股权转让协议，将中国远大集团公司持有远大（铁岭）汽车零部件制造有限公司的92%股份及股权一次性全部转让予上海华晨实业公司。

1999年1月，变更工商登记，注册资本由8,243.00万元变更为7,404.00万元。由沈阳华伦会计师事务所出具华会内验字〔2000〕第0011号的验资报告。

1999年1月29日，中国远大集团公司将其全部股权的92%转让，同时铁岭市劳动局将其股权的3%无偿转让给上海华晨实业公司。本次股权转让完毕后，股东变为上海华晨实业公司、铁岭市劳动局，出资额分别为7,033.80万元、370.20万元，持股比例分别为95%、5%。

1999年3月9日，变更工商登记，名称变更由远大（铁岭）汽车零部件制造有限公司变更为【华晨橡塑】。

1999年4月2日，上海华晨实业公司将其所持有【华晨橡塑】95%以股权出资方式投入珠海华晨控股有限责任公司。本次股权转让完毕后，股东变更为珠海华晨控股有限责任公司、铁岭市劳动局，出资额分别为7,033.80万元、370.20万元，持股比例分别为95%、5%。

1999年8月26日，珠海华晨控股有限责任公司将其所持有的【华晨橡塑】66%股权以置换方式转让给上海申华实业股份有限公司。本次股权转让完毕后，股东变更为上海申华实业股份有限公司、珠海华晨控股有限责任公司、铁岭市劳动局，持股比例分别为66%、29%、5%。

1999年11月10日，上海申华实业股份有限公司在上海证券报发布《上海申华实业股份有限公司董事会公告》所示：珠海华晨控股有限责任公司将其所持有的【华晨橡塑】29%股权以置换方式转让给上海申华实业股份有限公司。本次股权转让完毕后，股东变更为上海申华实业股份有限公司、铁岭市劳动局，持股比例分别为95%、5%。

2001年3月15日，上海华晨集团股份有限公司（原上海申华实业股份有限公司）将其所持有的【华晨橡塑】95%的股权转让给沈阳奉天汽车技术开发有限公司。本次股权转让完毕后，股东变更为沈阳金晨汽车技术开发有限公司（原名为沈阳奉天汽车技术开发有限公司）、铁岭市劳动局，出资额分别为7,033.80万元、370.20万元，持股比例分别为95%、5%。

2011年11月3日，工商变更登记，原铁岭市劳动局更名为铁岭市人力资源和社会保障局。

2018年12月13日，铁岭市人力资源和社会保障局将其所持有的【华晨橡塑】5%的股权转让给铁岭市政府国有资产监督管理委员会。

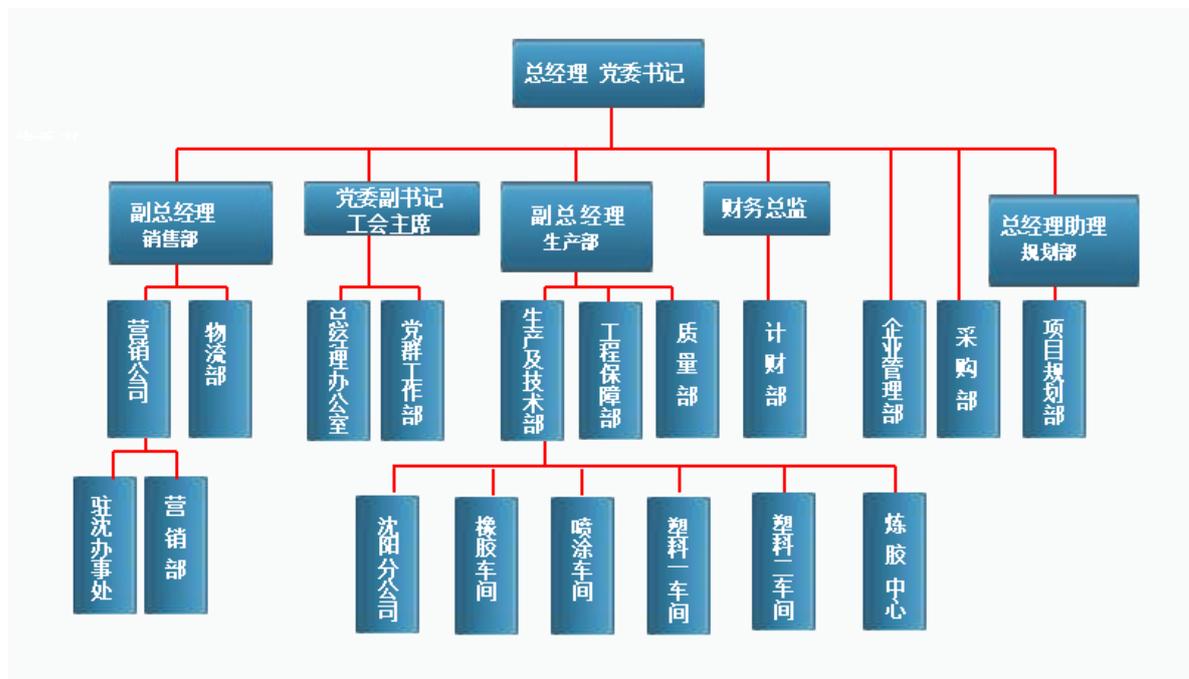
截止评估基准日，股东沈阳金晨汽车技术开发有限公司、铁岭市政府国有资产监督管理委员会出资额分别为7,033.80万元、370.20万元，持股比例分别为95%、5%。

3.生产经营情况；

【华晨橡塑】是集研发、设计、生产汽车各类密封、减震、内外饰件等橡塑制品为主体的专业化生产企业。公司成立于1999年3月，其前身是具有五十多年历史的铁岭市橡胶制品厂，为新中国第一辆解放汽车生产橡胶产品。目前，企业拥有近8万平方米的生产场地及各类较为先进的生产设备，长期定点配套的企业有华晨雷诺金杯汽车有限公司、华晨中华汽车有限公司、华晨汽车集团控股有限公司、一汽集团、东汽集团、长安集团、北京汽车制造有限公司、丹东曙光汽车股份有限公司、长春轨道客车有限公司、江苏九龙汽车有限公司、厦门金龙汽车公司、丰田纺织公司、金杯江森公司、上海延锋公司等。

公司生产的主导产品包括注塑制品、吹塑制品、喷涂制品、挤出制品和模压制品五大类3,000多个品种。年生产能力达8,100万个塑料件，各类密封条1,400万米，涂装保险杠30万台套，模压制品700吨。

企业现有员工800余人，公司最高权力机构为股东会，日常工作由总经理负责，设置有营销部、物流部、总经理办公室、党群工作部、生产及技术部、工程保障部、质量部、计财部、企业管理部、采购部、项目规划部等。企业组织机构图如下：



4.近三年财务状况；

【华晨橡塑】近年主要会计数据及财务指标如表所示。

【华晨橡塑】主要会计数据及财务指标表 单位：人民币元

截止时间	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
资产总额	479,570,126.08	372,313,345.80	309,897,294.40
负债总额	378,462,602.48	269,197,295.32	212,960,532.14
净资产	101,107,523.60	103,116,050.48	96,936,762.26
会计年度	2016年度	2017年度	2018年度
营业收入	249,446,059.43	200,199,875.73	178,231,126.08
利润总额	-1,532,657.56	-9,224,995.83	-5,712,106.90
净利润	-781,600.68	-11,328,008.71	-6,179,288.22

本次评估引用了众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2017年、2018年标准无保留意见《审计报告》，报告号分别为众会字〔2019〕第4876号、众会字〔2019〕第4985号，报告日期为2019年5月10日。

5.执行的主要会计政策；

- (1)会计制度：【华晨橡塑】执行《企业会计准则》。
- (2)会计期间：会计期间采用公历制，即自公历1月1日至12月31日为一个会计年度。
- (3)记账本位币：以人民币为记账本位币。
- (4)记账原则和计价基础：会计核算以权责发生制为记账基础。
- (5)固定资产和累计折旧：

【华晨橡塑】将为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的资产确定为固定资产。

固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和预计的使用寿命扣除预计净残值确定其折旧率，分类折旧率如下：

【华晨橡塑】固定资产折旧明细表

类别	折旧年限 (年)	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	25	3	3
构筑物、管道及其他	8	3	12
机器设备	8	3	12
模具类	5	3	19
运输设备	5	3	19
其他电子设备	5	3	19

(6)税种、税率。

【华晨橡塑】适用的主要税种和税率如下：

企业所得税的适用税率为25%。

销售收入适用的增值税税率为16%。

房产税税率为按照房产价值的70%的1.2%。

土地使用税分别为银州区每年9元/平方米、养马堡每年4.5元/平方米。

城建税税率为应缴增值税额的7%，教育费附加为应缴增值税额的3%，地方教育费附加应缴增值税额的2%。

(三)委托人与被评估单位的关系。

被评估单位为委托方的三级子公司。

(四)评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况。

无。

二、评估目的

(一)评估目的。

因【金杯汽车】转让【华晨橡塑】股权，【金杯汽车】委托我公司对【华晨橡塑】于评估基准日（2018年12月31日）的股东全部权益表现的市场价值进行评估，评估结果仅作为【金杯汽车】转让【华晨橡塑】股权时之参考。

(二)评估目的所对应经济行为的批准情况。

经济行为文件正在办理中。

三、评估对象和评估范围**(一)评估对象。**

本次评估对象为：【华晨橡塑】的股东全部权益。

(二)评估范围。

与本次评估对象相对应的评估范围为【华晨橡塑】申报的截至2018年12月31日的全部资产以及相关负债（已反映在经审计后的资产负债表中），【金杯汽车】聘请了众华会计师事务所（特殊普通合伙）对【华晨橡塑】进行审计。

【华晨橡塑】资产负债表（审计后）单位：人民币元

项目	申报账面价值（元）
流动资产	222,724,511.34
非流动资产	87,172,783.06
其中：固定资产	72,791,424.25
在建工程	10,728,216.54
无形资产	3,653,142.27
资产总计	309,897,294.40
流动负债	212,874,536.41
非流动负债	85,995.73
负债总计	212,960,532.14
净资产	96,936,762.26

本次申报评估的资产范围与委托评估的范围一致。

(三)评估对象基本情况。

评估对象为【华晨橡塑】的股东全部权益。【华晨橡塑】注册资本7,404万元，其中：沈阳金晨汽车技术开发有限公司出资7,033.80万元；铁岭市政府国有资产监督管理委员会出资370.20万元，分别持有【华晨橡塑】95%和5%的股权，均为国有法人股，为非流通股。本次评估【华晨橡塑】未提供关于股权质押情况。

截止评估基准日，【华晨橡塑】资产总额30,989.73万元，负债总额21,296.05万元，所有者权益9,693.68万元。

主要实物资产状况如下：

1.物理状况；

(1)【华晨橡塑】申报评估的建筑物类资产为生产用房及附属设施，共计71项，账面原值47,365,630.41元，账面净值15,227,733.67元，未计提固定资产减值准备。

房屋建筑物48项，总建筑面积50,438.45平方米，具体包括模具新厂房、厂办办公楼、实验中心楼、涂装厂房、库房、锅炉房、变电所等。账面原值44,524,022.34元，账面净值14,403,408.34元。

塑料二厂房：1996年6月建成，建筑面积3,267.4平方米，钢混结构，层数为2层，层高4.5米。结构及装修情况为：钢筋混凝土独立基础，钢筋砼梁、板、柱，改性沥青防水屋面。外墙为水刷石，内墙刮大白。塑钢窗，钢板大门。水磨石地面。室内给排水、照明、供暖、消防等配套设施齐全。

新厂房：1998年12月建成，建筑面积2,007平方米，钢混结构，1层，檐高6米。结构及装修情况为：钢筋混凝土独立基础，钢筋砼梁、板、柱，钢屋架，改性沥青防水屋面。外墙刷涂料，内墙刮大白。塑钢窗，提升门。砼地面。室内给排水、照明、供暖、消防等配套设施齐全。

厂办办公楼：1997年1月建成，建筑面积5,219平方米，砖混结构，层数为5层，层高3米。结构及装修情况为：钢筋混凝土条形基础，钢筋砼梁、板、柱，改性沥青防水屋面。外墙刷涂料，内墙刮大白。塑钢窗，木门。地面铺地砖。室内给排水、照明、供暖等配套设施齐全。

实验中心楼：1998年7月建成，建筑面积2,300平方米，钢混结构，层数为3层，层高3米。结构及装修情况为：钢筋混凝土独立基础，钢筋砼梁、板、柱，改性沥青防水屋面。外墙为水刷石，内墙刮大白，一层大厅石膏板吊顶，其他矿棉板吊顶。塑钢窗，玻璃门。一层大厅地面铺花岗岩，其他为水磨石地面。室内给排水、照明、供暖等配套设施齐全。

涂装厂房：2001年12月建成，建筑面积5,316平方米，钢混结构，层数为2层，层高6米。结构及装修情况为：钢筋混凝土独立基础，钢筋砼梁、板、柱，改性沥青防水屋面。外墙为水刷

石，内墙刮大白。塑钢窗，钢板大门。砼地面。室内给排水、照明、供暖、消防等配套设施齐全。

上述房产均为位于铁岭市银州区铁西街十委。

构筑物23项，包括烟筒、路面、自行车棚、围墙、彩钢棚、锅炉煤棚等。账面原值2,841,608.07元，账面净值824,325.33元。

彩钢棚为轻钢结构，钢梁柱，彩钢板屋面；路面面层包括沥青、砼；围墙为砖砌围墙，高度2米左右。烟囱为砖支筒，高45米。。

上述建（构）筑物于1990-2017年间陆续建成并投入使用，日常维护保养较好； 现可正常使用。

(2)【华晨橡塑】申报评估的设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，共计1186项，账面原值162,944,711.37 元，账面净值57,563,690.59元。具体情况详见下：

①机器设备共计925项，为生产加工汽车橡塑制品及配套设备，账面原值158,747,013.52元，账面净值56,972,421.14 元。主要包括注塑机、注射机、硫化生产线、复合体生产线、挡雨条生产线、成型机、挤出机、模具、锅炉、起重机等，于1949年-2018年购置，大多设备日常维护保养较好，现可正常使用，经现场勘查未见实物资产共计8项，8台/套，账面原值779,670.18元，账面净值23,432.72元，待报废设备共计406项，456台/套，账面原值64,089,654.25元，账面净值24,519,157.34元。

②车辆共计18辆，主要为轿车、客车、货车及叉车等，账面原值1,885,597.55元，账面净值387,920.02元。车辆于1998年-2016年购置，经现场勘查大多车辆车况正常，可以维持正常行驶，其中仓库叉车现场未见实物；辽M03778小型货车车况较差，已无法继续行驶，为待报废状态。

③电子设备243项共323台，主要为计算机、笔记本电脑、打印、复印机、空调及仪器仪表等。账面原值2,312,100.30元，账面净值203,624.81元。电子设备于1991年-2018年购置，现大多状况一般，但可以正常使用，待报废设备共计60项，83台，账面原值756,506.32元，账面净值22,999.50元。

(3)列入本次评估范围内的无形资产为土地使用权四宗，具体如下：

①宗地一，位于铁岭市银州区铁西街十委，土地使用权证编号：铁市国用（2000）字第00012号，出让方式取得，终止日期为2036年9月20日，用地类型为工业用地，使用权面积为46,577.00平方米。

②宗地二，位于铁岭市银州区铁西街，土地使用权证编号：铁市国用（股）字第97-5号，出让方式取得，用地类型为工业用地，使用权面积为12,912.00平方米。

③宗地三，位于铁岭县镇西堡镇养马堡村，土地使用权证编号：辽（2018）铁岭县不动产权第00002529号，出让方式取得，终止日期：2051年11月14日，用地类型工业用地，使用权面积14,021.70平方米。

④宗地四，位于银州区铁西街10委，土地使用权证编号：铁市国用（2002）字第0110015号，划拨方式取得，用地类型工业用地，使用权面积4,084.00平方米。

(4)列入评估范围的在建工程-设备安装工程均为模具、检具等，账面价值10,728,216.54元。主要包括宝马F49、G38、M85、N3、A0、F70、N3等项目模具、检具，开工日期为2014年至2019年，预计完工日期为2019年至2020年，经现场勘察，其中10项为报废模具，账面值285,750.06元，详见评估明细表，其余设备安装工程均处于正常施工状态，且尚未进行工程决算。

(5)列入评估范围的存货包括原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品和在产品，审计后账面价值50,652,497.06元，计提存货跌价准备12,887,962.41元，账面净值为37,764,534.65元。其中：

原材料账面价值10,437,179.65元，存货跌价准备为2,695,561.90元，账面净值为7,741,617.75元，主要为密封条涂层、各类PP、PC倒车雷达等汽车配件原料；

在库周转材料账面价值145,794.11元，未计提存货跌价准备，为保险杠破碎颗粒；

委托加工物资账面价值2,051,780.15元，未计提存货跌价准备，核算内容主要为委托加工物资的原材料价值；

产成品账面值为32,588,472.83元，计提存货跌价准备为8,196,976.34元，账面净值为24,391,496.49元，主要为各种类型的保险杠、护板、密封条等汽车配套产品；

在产品账面价值5,429,270.32元，计提存货跌价准备为1,995,424.17元，账面净值为3,433,846.15元，在产品账面记载内容主要为生产产成品所需的各种原材料价值。

2.法律权属状况；

委估宗地办理了国有土地使用证、不动产权证，宗地1、3、4登记使用权人为铁岭华晨橡塑制品有限公司。宗地2登记使用权人为远大（铁岭）汽车零部件制造有限公司，至今尚未办理变更手续。【华晨橡塑】出具了权属承诺函，承诺该宗土地归其所有。

委估的房产仅有1项房产办理房屋所有权证，其余45项未办理房屋所有权证。【华晨橡塑】出具了权属承诺函，承诺该宗土地归其所有。

车辆均已提供机动车行驶证。

机器设备提供了部分购置合同及发票。

存货提供了购货合同、发票及会计资料。

3.经济状况。

委估房屋建筑物中除浴池拆除外，其余房屋均可以正常使用，浴池账面原值105,070.00元，净值20,880.45元。

经现场勘查，机器设备中未见实物资产共计8项，8台/套，账面原值779,670.18元，账面净值23,432.72元，待报废设备共计406项，456台/套，账面原值64,089,654.25元，账面净值24,519,157.34元；车辆中的仓库叉车现场未见实物，辽M03778小型货车为待报废状态，两项资产账面原值合计97,552.39元，账面净值2,926.57元；电子设备中待报废设备共计60项，83台，账面原值756,506.32元，账面净值22,999.50元。除上述报废的资产外，其他设备资产状况良好，可正常使用。

存货中以下报废部分，具体如下：

C类库存属于淘汰车型配套产品和破损存货，由于淘汰车型已下线，存货呆滞积压时间较长，C类货：原材料共658项，账面值为3,628,826.28元；产成品894项，10,099,086.17元；在产品共254项，账面值为490,636.48元；委托加工物资共153项，账面值为1,432,764.34元。

D类报废存货主要为带漆类产品、熟橡胶类产品，已无回收价值，D类存货：原材料共308项，账面值为1,358,749.63元；产成品744项，账面值为6,313,293.86元；在产品共412项，账面值为2,009,234.37元；周转材料1项，账面值为154.85元；委托加工物资共8项，账面值为19,150.87元。

除以上存货外，其余存货状态正常。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量。

无。

(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。

本次评估引用了众华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的[2019]第4985号《审计报告》，报告日期为2019年5月10日。【华晨橡塑】经审计后资产总额30,989.73万元，负债总额21,296.05万元，净资产9,693.68万元。

四、价值类型

依据本次评估目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指，在公开、活跃市场条件下，具有一定数量的买方和卖方各自理性行事且未受任何强迫时，评估对象在评估基准日公平交易价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2018年12月31日。

评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日保持一致。

评估基准日的确定是主要考虑到离该经济行为实现日较近，能较好地反映企业资产状况，且该基准日为会计结算日，有利于资产的清查。符合本次评估目的。

六、评估依据

(一)行为依据。

该项经济行为文件正在办理中。

(二)法规依据。

1.《中华人民共和国资产评估法》2016年7月第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过；

2. 《国有资产评估管理办法》中华人民共和国国务院1991年91号令；
3. 《国有资产评估管理办法施行细则》原国家国有资产管理局以国资办发〔1992〕36号文发布的；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会第12号；
5. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国务院国有资产监督管理委员会（国资委产权〔2006〕274号）；
6. 《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通过修订）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订，中华人民共和国主席令第72号公布）；
8. 《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，中华人民共和国主席令第28号公布）；
9. 《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）；
10. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部第86号）；
11. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
12. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
14. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国办发〔1992〕36号）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（资产权〔2009〕941号）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕号）；

17.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

18.国家现行的有关税收法规。

(三)评估准则依据。

- 1.中华人民共和国财政部制定的《资产评估基本准则》(财资〔2017〕043号);
- 2.中国资产评估协会制定的《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
- 3.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);
- 4.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);
- 5.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- 6.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2017〕34号);
- 7.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
- 8.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- 9.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2017〕36号);
- 10.中国资产评估协会制定的《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 11.中国资产评估协会制定的《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 12.中国资产评估协会制定的《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 13.中国资产评估协会制定的《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)。

(四)权属依据。

- 1.【华晨橡塑】提供的《营业执照》和公司章程、工商登记资料等文件之复印件;
- 2.【华晨橡塑】提供的有关验资报告;

3.【华晨橡塑】提供的《承诺函》及《企业关于进行资产评估有关事项的说明》、《权属承诺函》;

4.【华晨橡塑】提供的房屋所有权证、国有土地使用权证复印件、机动车行驶证;

5.【华晨橡塑】提供的设备购置合同、发票;

6.【华晨橡塑】提供的购货合同、发票及会计资料。

(五)主要取价依据及参考资料。

1.《机电产品报价手册》(2018年);

2.《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

3.《资产评估常用数据与参数手册》第二版;

4.2018年《建筑与预算》;

5.辽宁省《房屋建筑与装饰工程定额》(2017年);

6.辽宁省《通用安装工程定额》(2017年);

7.《辽宁省工程造价信息》2018年12月;

8.财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知财建(2016)504号;

9.原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级及评定标准》;

10.众华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的众会字[2019]第4985号审计报告;

11.WIND资讯金融终端;

12.【华晨橡塑】提供的未来五年(2019-2023)盈利预测表;

13.有关市场调查资料和其他有关询价资料;

14.我公司评估人员现场调查、收集的有关财务会计、经营等方面的资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择。

资产评估基本方法包括市场法、资产基础法及收益法。进行资产评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择资产评估基本方法。

1.市场法；

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

本评估项目的评估对象为【华晨橡塑】股东全部权益价值，鉴于目前无法找到与被评估单位经营规模、管理水平、产品结构、资产配置、资本结构等因素相类似的可比公司，评估人员难以取得类似企业的股权交易案例。故本次评估不宜采用市场法。

2.资产基础法；

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。

根据本次评估目的及所收集的资料，确定本次评估采用资产基础法对【华晨橡塑】之股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。

3.收益法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

根据评估人员对【华晨橡塑】经营现状的了解，以及对汽车零部件制造行业、市场的研究

分析，认为收益法能够反映企业占有的资源对企业价值的贡献，使评估过程能够全面反映企业的获利能力，从而使评估结果较为客观。因此，确定按收益途径进行评估。

故根据本次评估目的和评估对象的特点，确定采用资产基础法及收益法对【华晨橡塑】股东全部权益价值进行评估。

(二)资产基础法评估程序概要。

主要以评估基准日【华晨橡塑】反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的市场价值，确定【华晨橡塑】股东全部权益之价值。既未考虑【华晨橡塑】可能存在但根据相关会计准则和制度不能或未能或无法反映在评估基准日会计报表的资产/或有资产和负债/或有负债，也未考虑【华晨橡塑】目前的经营状况对相应公司股东全部权益价值的任何有利或不利之影响。

1.流动资产；

(1)货币资金。

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确定基准日账面值的准确性，以核实后的数额确定评估值。对银行存款寄发询证函，在核实账面数、银行对账单、银行询证函、余额调节表的基础上，以核实后的数额确定评估值。

(2)应收类账款。

评估人员对往来款项进行函证，并通过核实原始凭证，销售合同、出库单等财务资料，具体了解往来款项的发生时间、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，判定每笔款项可能收回的数额，按预计可回收金额确定评估值。

(3)存货。

根据企业提供的存货清单，评估人员核实了有关购置发票和会计凭证，按相关操作规范的要求对其进行了盘点，现场勘查了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度。

①库存材料。

由于大部分为近期购入，周转速度较快，账面值与基准日市价较接近，故以核实后的账面值确认为评估值；对于淘汰报废的库存材料，以可变现价值确定评估值。

②在库周转材料。

由于均为近期购入，周转速度较快，账面值与基准日市价较接近，故以核实后的账面值确认为评估值。

③产成品。

以其完全成本为基础，对于正常销售的产品，根据其出厂价减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂价减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；滞销积压，降价销售产品，根据其可收回净收益确定评估值。

因【华晨橡塑】为订单式生产企业，生产周期较短，故本次评估的库存商品及发出商品均为正常销售产品，应根据其出厂售价减去销售费用、全部税金以及适当数额的税后净利润确定评估值。

库存商品及发出商品评估值

=不含税的出厂售价-销售费用-全部税金-(1-利润扣除率)×税后净利润

④委托加工物资。

由于加工周期较短，除涉讼委托加工物资外，其余部分按照核实后账面值确认评估值。

⑤在产品。

由于【华晨橡塑】产成品价值较低，工艺简单，生产周期较短，故在产品账面记载内容主要为生产产成品所需各种的原材料价格，月末转产成品时同时结转人工费和制造费用。除 C、D 类在产品外，其余在产品均按照清查核实后账面值确认评估值。

2.非流动资产；

(1)固定资产。

①房屋建（构）筑物。

本次对房屋建（构）筑物采用成本法进行评估。

成本法的计算公式为：评估值=重置成本×成新率

重置成本=建安综合造价+前期费用+其他费用+资金成本

建安综合造价采用预（结）算调整法确定，即以待估建筑物结算中的工程量为基础，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用、装饰装修工程费以及安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

前期及其他费用依据国家、地区、行业相关规定确定；根据基准日现行贷款利率和该类别建筑物正常建设工期，确定资金成本。

房屋建筑物采用现场勘查成新率和年限法成新率相结合的方法综合确定成新率，构筑物采用年限法成新率。

综合成新率=现场勘查成新率×权重+年限法成新率×权重

②机器设备。

根据委估设备特点及可收集到的资料，本次对委估设备主要采用重置成本法进行评估。基本公式为：

评估价值(P)=重置成本(C)×综合成新率(K)

I.重置成本的确定。

机器设备重置成本基本公式为： $C=G\times(1+A+Y)$

G：基准日市场购置价格

A：设备安装（调试）费率

Y：运（杂）费率

凡能查询到基准日市场价格的设备，以市场价格为基准加运杂费、安装调试费等合理费用确定重置成本；对于无法从市场获得设备价格的设备，向设备原生产厂或代理公司进行查询，或通过查阅《机电产品报价手册》等所列价格，加运杂费、安装调试费等合理费用确定重置成本。

对交通、运输车辆，通过查询相关网站等资料获取其评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用确定其重置成本。

车辆重置成本基本公式为：

$C = \text{车辆基准日购置价} / (1 + \text{增值税率}) + [\text{车辆基准日购置价} / (1 + \text{增值税率})] \times \text{车辆购置税率} + \text{合理费用}$

II.成新率的确定。

i.年限法成新率的确定。

$\text{年限法成新率}(K) = \text{尚可用年限} / (\text{已用年限} + \text{尚可用年限}) \times 100\%$

ii.观察打分法成新率的确定。

观察打分法主要用于设备及车辆的评估，对设备的主要部位确定其分值，各部位相加后总分为100分，通过对各部位新旧程度进行打分评定，最后得出总分数，以总分数占100分的比例作为综合成新率。

(3)在建工程评估。

评估人员通过对在建工程项目的合规性文件的审核，结合本次在建工程的特点及施工进度情况，采用重置成本法及完工进度百分比法进行评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，对未完工项目，在合理建设期内的在建工程项目以核实后账面价值确定评估值。

(4)无形资产评估-国有土地使用权。

委估宗地处于铁岭市市基准地价公布的覆盖区，故采用基准地价修正法进行评估。

$\text{宗地地价} = \text{建筑面积} \times \text{宗地平均基准地价} \times \text{用地类型修正系数} \times \text{年期修正系数} \times \text{容积率修正系数}$

3.流动负债。

短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利及其他应付款以核实后的账面值确认评估值。

4.非流动负债。

在获取相关合同及会计凭证、原始凭证的基础上，按核实后账面值确认评估值。

(三)收益法评估程序概要。

1.【华晨橡塑】业务概述及收益法的应用思路；

【华晨橡塑】成立于公司成立于 1999 年 3 月，注册资本为 7,404.00 万元，是集研发、设计、生产汽车各类密封、减震、内外饰件等橡塑制品为主体的专业化生产企业。现有员工 800 余人，厂区占地面积近 8 万平方米，建筑物面积 5 万余平方米。公司生产的主导产品包括注塑制品、吹塑制品、喷涂制品、挤出制品和模压制品五大类 3,000 多个品种。年生产能力达 8,100 万个塑料件，各类密封条 1,400 万米，涂装保险杠 30 万台套，模压制品 700 吨。

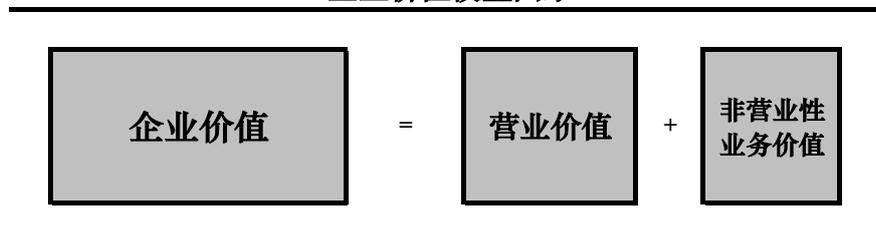
根据该行业自身所具有的特点，从投资的角度出发，一个企业的价值是由企业的获利能力所决定的，股权投资的回报是通过取得权益报酬实现的，股东权益报酬是股权定价的基础。

根据评估人员对【华晨橡塑】经营现状的了解，以及对汽车制造业、市场的研究分析，认为收益法能够反映企业占有的资源对企业价值的贡献，使评估过程能够全面反映企业的获利能力，从而使评估结果较为客观。因此，确定按收益途径进行评估。

2.收益法评估中采用的评估模型；

根据企业价值评估的相关理论，企业价值模型为：

企业价值模型图示



营业价值的评估我们采用实体价值评估模型进行估算。实体价值评估模型系根据营业性业务所创造的营业性自由现金流量（净现金流量）来估算营业价值的，即通过估算营业性业务所创造的营业性自由现金流量的折现值（收益法）来确定营业性业务所对应的资产的价值。

而非营业性业务价值可以根据其对应资产的具体情况分别采用成本法、市场法、收益法进行评估。

结合本次评估目的及评估对象，采用收益现值法对【华晨橡塑】的股权全部权益进行评估，其中，未来收益采用现金流，即现金流量贴现法（DCF）。

现金流量贴现法简介：现金流量贴现法（DCF）是通过将企业未来以净现金流量形式所体现出来的预期收益折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业未来预

期自由现金流量，并采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业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，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。

根据被评估企业的特点，本次评估的现金流将采用股权现金流，直接推算所有者权益价值。股权自由现金流量是指归属于股东的现金流量，是扣除还本付息及用于维持现有生产和建立将来增长所需要的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量，其计算公式为：

股东全部权益价值计算公式为：

股东全部权益价值=股权自由现金流折现值+非营业性资产价值+溢余资产价值-非营业性负债价值。

股权自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金变动+付息债务的增加(减少)

非经营性资产(负债)是指与企业的生产经营活动无直接关系的资产(负债)。

溢余资产是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。

企业正常经营活动中产生的营业现金流，可以通过对企业未来经营活动的盈利预测计算。非营业性业务价值可以根据其对应资产的具体情况分别采用成本法、市场法、收益法进行评估。

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。其中对明确的预测期的确定，综合考虑行业产品的周期性和企业自身发展的周期性。

$$\text{权益自由现金流折现值} = \sum_{t=1}^N \frac{CF_t}{(1+R)^t} + P_n \times \frac{1}{(1+R)^n}$$

式中：n：明确的预测年限

CF_t：第 t 年的现金流

R：折现率

P_n：第 n 年以后的连续价值

3.主要参数的确定方法。

(1)净现金流量的估算方法。

对【华晨橡塑】公司净现金流量的估算，主要是预测主营业务的数量，根据企业提供的未

来经营期盈利预测表，对营业业务在未来收益期的净利润和净现金流量进行了预测分析，同时利用所收集到的资料对预测值进行适当修正，在此基础上根据一定的价格基准对收入、成本、费用、税金进行计算，从而确定各期现金流量。

(2)收益期的确定原则。

收益期限取决于权益自由现金流量的持续年数。【华晨橡塑】是汽车零部件制造企业，在可预见的时间范围内该行业不会消失，无特殊原因，【华晨橡塑】不会终止经营，因此，本次评估采用持续经营假设，将收益期限确定为无限期。

根据企业现金流量的稳定状况，将预测期分为两个阶段，不稳定的详细预测期和稳定的永续预测期。根据【华晨橡塑】的经营情况及本次评估目的，对 2019 年至 2023 年采用详细预测，2024 年及以后年度按稳定增长预测，得到连续价值。

(3)折现率的确定。

①折现率计算公式。

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股权自由现金流量，则折现率 R 选取权益资金成本（CAPM），即权益资本报酬率。

根据资本资产定价模型（capital asset pricing model,CAPM），且在此基础上考虑【华晨橡塑】个体风险获得，计算公式为：

$$K_e = R_f + \beta \times R_{pm} + A$$

K_e : 权益资本报酬率

R_f : 无风险报酬率

β : 行业风险系数

R_{pm} : 市场风险溢价

A: 个别风险调整

I.无风险报酬率 R_f 。

本次测算采用国债的到期收益率（Yield to Maturate Rate）作为无风险收益率。国债的选择标准是每年年末距国债到期日超过 10 年的国债，最后以选定的国债到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率 R_f 。

II. 风险系数 β 。

β 系数：查阅可比上市的有财务杠杆风险系数，根据各对应上市公司的资本结构将其还原为无财务杠杆风险系数。以该无财务杠杆风险系数为基础，根据可比公司的资本结构折算出其有财务杠杆风险系数，作为此次评估的 β 值。

根据 Wind 资讯，查询得到类似的沪深 A 股上市公司三年内无财务杠杆的贝塔参数平均值。通过以下公式，将各可比公司的无财务杠杆 β 系数换算为【华晨橡塑】目标资本结构的 β 系数。

$$\beta_L = \beta_u \times [1 + (1 - T)D/E]$$

β_L ：有财务杠杆的 β

β_u ：无财务杠杆的 β

D：有息负债现时市场价值

E：股东全部权益现时市场价值

T：所得税率

III. 市场风险溢价 ERP。

目前我国尚未形成并发布权威的资本市场平均收益率，为估算资本市场平均收益，此次试图通过对一段时期内证券市场投资组合的收益率进行分析，得出证券投资组合的收益率，作为资本市场平均收益率的参照值。为使证券投资组合足够大，以至于可以反映资本市场平均收益率，故选取上证综合指数和深证综合指数作为研究对象；为了减少证券市场受政策性或突发性事件影响产生的短期大幅度波动对收益率的“噪音”影响，选取近 15 年的指数月收益率作为参考依据，采用成熟市场的风险溢价对其进行调整。

IV. 风险调整系数。

评估人员充分考虑了市场利率风险，通货膨胀风险和市场与行业风险，同时考虑【华晨橡塑】的资产规模和地域特点等因素综合确定个别风险调整系数 A。

V. 资本结构的确定。

【华晨橡塑】资本结构根据选取的目标企业资本结构来确定。

(四) 评估结果确定的方法。

本次评估，采用资产基础法确定【华晨橡塑】股东全部权益的市场价值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作的开始时间为2019年6月12日，至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为2019年6月21日。

(一)接受项目委托及前期准备阶段。

1.评估师对项目进行预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划；

2.对被评估单位前期准备工作进行培训辅导。评估师对资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、资产清查核实工作的要求和评估明细表的填报说明等。在此基础上，填报评估申报明细表，收集并整理委估对象的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料，并向被评估单位了解以前年度的经营情况和被评估资产的有关情况；

3.配合被评估单位进行资产清查、协助其进行资产评估申报工作，收集评估所需文件资料。

(二)现场勘察及资料收集分析阶段。

1.听取【金杯汽车】对涉及评估目的经济行为的有关介绍；

2.听取被评估单位有关人员介绍单位总体情况和评估对象的历史及现状，了解被评估单位的经营状况、固定资产技术状态等情况；

3.对被评估单位提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与被评估单位有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；

4.根据资产清查评估申报明细表，按评估准则的要求，对资产及负债进行了全面清查核实；

5.查阅收集委估资产的产权证明文件；

6.根据评估对象的实际状况和特点，确定评估对象的具体评估方法；

7.深入了解被评估单位生产、管理、经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；

8.对主要设备，查阅相关技术资料；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；

9.对被评估单位提供的权属资料进行查验；

10.对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评定汇总阶段。

评估人员对勘查现场收集的资料，进行必要而可能的调查、验证并收集市场信息，选定评估方法和计算公式，进行评定估算。

(四)提交报告阶段。

在上述工作基础上，在核实确认各具体资产负债项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总并分析增减值原因，并根据汇总分析情况对总体资产评估结果进行调整、修改和完善，确定评估结果，编制资产评估明细表、起草资产评估报告书，与【金杯汽车】就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

本报告系在一般假设和特殊假设下完成的：

(一)一般假设。

1.所有申报评估的资产的产权完整，而无任何限制或影响交易的他项权利的设置或其他瑕疵；

2.委托方和被评估单位所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的；

3.本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人、被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

4.所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二)特殊假设。

1.国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地

区的政治、经济和社会环境无重大变化；

- 2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3.假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
- 4.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 5.假设公司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重要方面基本一致；
- 6.假设公司在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；
- 7.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；
- 8.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
- 9.除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：
 - (1)所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建(构)筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产均被认为是正常的。
 - (2)所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

在本次评估中，评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设前提条件在基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

(一)资产基础法评估结果。

根据本报告所载评估假设和限制性条件及价值前提，就【华晨橡塑】列报的并反映在经审计的资产负债表中的资产/负债而言，我公司采用资产基础法（成本法）对各单项资产、负债进行评估。经审计后资产总额、负债总额、净资产账面价值分别为 30,989.73 万元、21,296.05 万元和 9,693.68 万元，评估值分别为 33,829.82 万元、21,296.05 万元和 12,533.77 万元，增值额分别为 2,840.09 万元、0 元和 2,840.09 万元，增值率分别为 9.16%、0 和 29.30%。

评估结果与账面值的比较变动情况如下表所示。

评估结果汇总表

(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%
1 流动资产	22,272.45	21,477.20	-795.25	-3.57
2 非流动资产	8,717.28	12,352.62	3,635.34	41.70
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	7,279.14	9,209.52	1,930.38	26.52
9 在建工程	1,072.82	1,044.43	-28.39	-2.65
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	365.31	2,098.68	1,733.37	474.49
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	30,989.73	33,829.82	2,840.09	9.16
21 流动负债	21,287.45	21,287.45	-	-
22 非流动负债	8.60	8.60	-	-
23 负债合计	21,296.05	21,296.05	-	-
24 净资产（所有者权益）	9,693.68	12,533.77	2,840.09	29.30

【华晨橡塑】的股东全部权益于评估基准日（2018年12月31日）的市场价值为12,533.77万元。

评估结果与账面值比较变动情况及原因如下：

【华晨橡塑】的股东全部权益评估增值2,840.09万元，增值率29.30%，评估增值的主要原因为房屋建筑物及土地使用权评估增值所致。

具体原因如下：

1.流动资产评估减值795.25万元，减值率3.57%，评估减值主要原因为：经现场勘查，报废存货较多，导致评估值低于账面值；

2.非流动资产评估减值主要原因为：

(1)房屋及建（构）筑物评估增值2,939.11万元，增值率193.01%，评估增值主要原因为：建筑材料、人工费价格上涨及评估选取的建筑物经济耐用年限长于企业会计折旧年限所致。

(2)机器设备评估减值1,033.10万元，减值率18.13%，评估减值的主要原因为部分资产报废，按可回收残值确定评估值，造成评估减值。

(3)车辆及电子设备评估增值24.37万元，增值率41.00%，增值原因为企业会计折旧年限较

快，评估是按经济耐用年限计算折旧，故造成增值。

(4)无形资产评估增值 1,733.37 万元，增值率 474.49%，评估增值主要原因为：由于近年土地价格的上涨所致。

(二)收益法评估结果。

在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，【华晨橡塑】于评估基准日（2018 年 12 月 31 日）采用收益法评估结果为，【华晨橡塑】的股东全部权益市场价值为-4,176.70 万元。

(三)评估结论。

1.资产基础法与收益法结果差异的原因；

本次资产基础法评估结果为 12,533.77 万元，收益法评估结果为-4,176.70 万元，两种方法评估结果差异的主要原因为：【华晨橡塑】主要为华晨集团内部乘用车生产企业提供配套业务，对集团内部销售收入占整体收入的近 80%。近年随着集团内部主机厂产销量下滑，【华晨橡塑】销售收入呈逐年下降趋势。由于预测期配套市场份额持续减少，收入不断降低，企业股权现金流为负，所以【华晨橡塑】资产基础法评估值高于收益法。

2.评估结论的选取；

基于以上分析，我认为，在本报告所载评估假设和限制性条件及价值含义的条件下，【华晨橡塑】的股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 12,533.77 万元，人民币大写：壹亿贰仟伍佰叁拾叁万柒仟柒佰圆整。

评估结果根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反应评估对象在本次评估目的、价值定义、前提条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我认为：下列事项可能会影响评估结果，但在目前情况下我公司无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人和阅读人注意：

(一)本评估结果仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

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

(三)截止评估报告出具日，有 3 户银行存款账面金额共计 88,678.19 元；应付票据账面余额中的 1,000,000.00 元。由于未能收到银行询证函回函，上述银行存款及应付票据评估值按账面价值列示。

(四)评估基准日，【华晨橡塑】应收账款账面余额 71,230,738.97 元，计提坏账准备 8,679,825.50 元，账面价值 62,550,913.47 元。截止评估报告出具日，应收账款余额无法通过实施询证函程序确认，也无法实施满意的替代程序确认，评估值按账面价值列示。

(五)银行借款、抵押、担保等相关事项。

1.银行借款情况；

2018 年 12 月 7 日，【华晨橡塑】与华夏银行股份有限公司沈阳南湖支行签署编号为 SY09（融资）20180008 号的《最高额融资合同》，贷款金额为人民币 6,000.00 万元，贷款期限为 2018 年 12 月 7 日至 2019 年 12 月 7 日。

2018 年 12 月 20 日，【华晨橡塑】与华夏银行股份有限公司沈阳南湖支行签订编号为 SY0910120180025 号的《流动资金借款合同》，贷款金额为人民币 3,000.00 万元，贷款年利率为 5.655%，贷款期限为 2018 年 12 月 20 日至 2019 年 12 月 20 日。

2018 年 12 月 17 日，金杯汽车股份有限公司与华夏银行股份有限公司沈阳南湖支行签订编号为 SY09（高保）20180008 号《最高额保证合同》，担保金额为人民币 3,000.00 万元，为上述款项提供连带保证责任。

2.对外担保情况。

2018 年 7 月 5 日，沈阳金杯车辆制造有限公司与朝阳银行股份有限公司沈阳分行签署编号为 2018 年朝银沈承字第 0419 号的《商业汇票银行承兑协议》，承兑金额为 40,000.00 万元，承兑手续费为 20 万元，担保方式为抵押+保证。

2018 年 7 月 5 日，【华晨橡塑】与朝阳银行股份有限公司沈阳分行签署编号为 2018 年朝银沈保字第 0419-3 号的《保证合同》，承兑金额为 40,000.00 万元，承兑手续费为 20 万元，为上述款项提供连带保证责任。

(六) 关于房屋建（构）筑物的情况。

1.委估房屋建筑物中有 1 项已拆除，为浴池，尚未进行账务处理，账面原值 105,070.00 元，账面净值 20,880.45 元，本次评估值为零；

2.委估房屋建筑物中有 45 项未办理房屋所有权证，建筑面积共计 48,722.90 平方米，账面价值共计 12,546,836.61 元，评估值共计 40,312,231.00 元。本次评估未考虑此事项对评估结果的影响。具体详见下表：

金杯汽车股份有限公司转让铁岭华晨橡塑制品有限公司的股东全部权益评估项目资产评估报告

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ² 或m	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		
						原值	净值	原值	成新率	净值
1	框架楼	钢混	1999.08.01	1847	623.06	1,150,789.42	221,653.28	3,694,000.00	55	2,031,700.00
2	金属件仓库	砖木	1998.08.01	261	330.73	86,320.00	17,637.38	208,800.00	30	62,640.00
3	喷沙厂房	砖混	1998.07.01	318	322.96	102,700.00	21,208.06	318,000.00	35	111,300.00
4	十车间厂房	砖混	1999.02.01	840.25	653.73	549,299.26	118,313.24	924,275.00	35	323,496.00
5	厂房	砖混	1998.06.01	480	657.45	315,574.23	48,600.78	576,000.00	45	259,200.00
6	锅炉房	砖混	1998.12.01	446.2	644.55	287,600.00	52,771.67	535,440.00	40	214,176.00
7	收发室	砖混	1998.11.01	28	430.00	12,040.00	2,273.18	28,000.00	40	11,200.00
8	二台子库	砖木	1998.11.01	918	374.71	343,981.77	71,629.21	734,400.00	30	220,320.00
9	钢材库	砖混	1998.10.01	250	328.00	82,000.00	16,191.49	250,000.00	40	100,000.00
10	二台子油库	砖木	1998.09.01	277.4	340.95	94,580.00	18,914.48	221,920.00	30	66,576.00
11	燃料库(化工库)	砖木	1998.11.01	200	166.00	33,200.00	6,315.48	160,000.00	30	48,000.00
12	二台子储水	砖木	1998.11.01	50	332.00	16,600.00	3,199.93	35,000.00	30	10,500.00
13	碳黑库	砖木	1999.06.01	100	160.00	16,000.00	2,040.93	80,000.00	30	24,000.00
14	房屋	钢混	1998.10.01	1440	803.93	1,157,656.41	231,018.75	2,880,000.00	50	1,440,000.00
15	厂房	钢混	1999.02.01	2091	905.02	1,892,396.36	403,854.47	3,241,050.00	50	1,620,525.00
16	厂房	砖木	1998.08.01	1545.25	296.46	458,108.69	92,467.89	1,854,300.00	30	556,290.00
17	塑料二厂房	钢混	1999.06.01	3267.4	525.89	1,718,308.17	471,311.02	7,188,280.00	50	3,594,140.00
18	厂房	钢混	1999.05.01	270	252.00	68,040.00	10,857.16	445,500.00	50	222,750.00
19	新厂房	钢混	1998.12.01	2007	1,050.62	2,108,585.59	639,710.60	2,809,800.00	65	1,826,370.00
20	模具新厂房	钢混	1998.10.01	1440	803.93	1,157,656.41	231,136.10	2,952,000.00	65	1,918,800.00
21	深井泵房	砖混	1999.03.01	24	145.83	3,500.00	105.00	21,600.00	40	8,640.00
22	锅炉房	钢混	1999.02.01	1690	1,985.93	3,356,218.01	1,818,744.22	3,718,000.00	60	2,230,800.00
23	厂办公楼	砖混	1997.01.01	5219	523.48	2,732,040.41	535,375.24	6,523,750.00	40	2,609,500.00
24	厂房	钢混	1998.10.01	2924	1,049.02	3,067,325.71	635,454.01	7,163,800.00	50	3,581,900.00
25	实验中心楼	钢混	1998.07.01	2300	2,294.22	5,276,702.11	1,181,574.15	4,140,000.00	65	2,691,000.00
26	办公室	砖混	1997.07.01	84	559.52	47,000.00	10,666.90	84,000.00	50	42,000.00
27	变电所	砖混	1997.12.01	390	160.63	62,643.75	11,048.48	507,000.00	40	202,800.00
28	能源辅助楼	钢混	1998.03.01	2610	35.20	91,867.59	17,053.18	3,132,000.00	45	1,409,400.00
29	试验场厂房	钢混	1998.10.01	147	365.99	53,800.95	11,347.58	132,300.00	50	66,150.00
30	计量室厂房	钢混	1998.01.01	230	384.41	88,413.95	15,930.29	207,000.00	50	103,500.00
31	商品一条街	砖混	1997.12.01	984.8	569.50	560,845.21	129,766.07	1,231,000.00	50	615,500.00
32	模具库	砖混	1997.04.01	673	603.88	406,410.00	94,386.84	807,600.00	40	323,040.00
33	厂自行车库	钢混	1998.04.01	1919	184.93	354,873.55	82,465.46	1,343,300.00	40	537,320.00
34	服务公司楼	砖混	1998.05.01	1546	552.09	853,530.00	167,455.43	1,855,200.00	45	834,840.00
35	厂大门房屋	砖混	2001.12.31	24	10,098.89	242,373.43	82,504.75	120,000.00	65	78,000.00
36	空压站	钢混	2001.12.31	150	917.92	137,688.61	46,869.85	195,000.00	65	126,750.00
37	消防水泵房及清水池	钢混	2001.12.31	250	1,322.24	330,559.88	112,522.64	500,000.00	66	330,000.00
38	涂装厂房	钢混	2001.12.31	5316	1,764.10	9,377,950.73	3,373,919.62	11,163,600.00	67	7,479,612.00
39	二台子地下漆库	钢混	2007.11.19	300	870.42	261,126.23	148,833.00	330,000.00	75	247,500.00
40	仓库	钢	2007.11.30	1206	783.47	944,866.21	538,541.90	1,025,100.00	72	738,072.00
41	炼胶新厂房	钢	2007.11.30	850	432.05	367,242.09	209,315.23	595,000.00	70	416,500.00
42	塑二仓库	钢混	2008.08.31	350	671.92	235,172.80	140,884.44	350,000.00	75	262,500.00
43	彩钢钢构库房(办公楼北侧)	钢	2010.05.25	1209.6	410.76	496,855.76	331,386.26	665,280.00	80	532,224.00
44	样板车间改造(房中房)	钢	2014.07.31	150	670.00	100,500.00	83,277.65	105,000.00	90	94,500.00
45	破碎工段厂房	钢混	2017.11.30	100	900.90	90,090.09	86,303.32	90,000.00	98	88,200.00
	合计			48,722.90		41,191,033.38	12,546,836.61	75,142,295.00		40,312,231.00

3.委估构筑物中 1 项厂区绿化，账面价值 10,381.42 元，由于【华晨橡塑】无法提供厂区绿化工程账面金额所对应的资产明细及数量。所以厂区绿化工程按账面值列示。

(七) 列入评估范围的位于铁岭市银州区的国有土地使用权，权证编号为铁市国用(股)字第 97-5 号，土地面积 12,912.00 平方米，权证登记的所有权人为远大(铁岭)汽车零部件制造有限公司，尚未办理更名。该项土地评估值为 3,757,392.00 元。

(八) 评估基准日部分委托加工物资及产成品涉及诉讼，具体如下：

存货-委托加工物资中共有 80 项，账面值为 1,206,110.52 元；存货-产成品中有 25 项，账面值 3,404,815.89 元。上述存货涉及诉讼，基本案由：沈阳德力嘉汽车零部件有限公司（以下简称德力嘉公司）从 2016 年开始委托【华晨橡塑】加工保险杠等产品，在加工过程中也使用【华晨橡塑】的原材料。截止 2018 年 12 月双方对账，德力嘉公司拖欠原材料及加工费共计 4,873,934.80 元，德力嘉公司拒不支付。【华晨橡塑】已向法院起诉。由于案件尚在审理中，判决结果存在较大不确定性，所以上述存货评估值按审计后账面值列示。

(九) 应交税费中有以前年度形成的税费共计-3,419.32 元，本次评估无法核实计提依据，评估值按账面值列示。

(十) 评估基准日，【华晨橡塑】有部分应收票据对外质押，资产使用受限。具体明细如下：

序号	户名（结算对象）	出票日期	到期日期	账面价值
1	华晨汽车集团控股有限公司	2018.8.13	2019.2.13	7,000,000.00
2	华晨雷诺金杯汽车有限公司	2018.9.21	2019.3.20	1,000,000.00
3	哈尔滨华飞汽车综合服务有限公司	2018.7.17	2019.1.17	887,600.00
4	华晨雷诺金杯汽车有限公司	2018.9.21	2019.3.20	1,000,000.00
5	华晨雷诺金杯汽车有限公司	2018.9.21	2019.3.20	1,000,000.00
6	聊城鲁翔佳润汽车销售有限公司	2018.10.9	2019.4.9	1,498,000.00
7	陕西省解放汽车贸易公司	2018.10.16	2019.4.16	1,500,000.00
合计				13,885,600.00

(十一) 本次评估【华晨橡塑】未提供其他关于对外担保或诉讼方面的信息资料。

谨提请本评估报告的使用人注意上述特别事项对评估结果可能产生影响，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化，特别提醒评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 委托人或者资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

(二) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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。

(三)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四)未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五)本报告所载明的评估结果评估基准日后一年内（即 2018 年 12 月 31 日至自 2019 年 12 月 30 日）使用有效。如超过评估结果的使用有效期，则需重新进行资产评估。

(六)尽管我们对【华晨橡塑】提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的核查验证，并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项。

十三、资产评估报告日

本次评估报告日期为 2019 年 7 月 22 日，评估报告日是专业意见形成日。

北京金开资产评估有限公司

法定代表人：

中国 北京

资产评估师：

二〇一九年七月二十二日

资产评估师：

(二)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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。

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

(四)未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五)本报告所载明的评估结果评估基准日后一年内（即2018年12月31日至自2019年12月30日）使用有效。如超过评估结果的使用有效期，则需重新进行资产评估。

(六)尽管我们对【华晨橡塑】提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的核查验证，并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项。

十三、资产评估报告日

本次评估报告日期为2019年7月22日，评估报告日是专业意见形成日。



法定代表人：

资产评估师：

二〇一九年七月二十二日

资产评估师：