

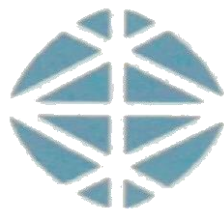
资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 赛轮金宇集团股份有限公司拟股权收购所涉及的青
岛格锐达橡胶有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 1095 号



上海东洲资产评估有限公司

2018 年 9 月 25 日

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。

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、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。

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。

七、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。

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，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。

资产评估报告

(目录)

项目名称 赛轮金宇集团股份有限公司拟股权收购所涉及的青岛格锐达橡胶有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 1095 号

一、	委托人及其他报告使用者概况	6
I.	委托人	6
II.	其他报告使用者	7
二、	被评估单位及其概况	7
三、	评估目的	10
四、	评估对象和评估范围	10
五、	价值类型及其定义	13
六、	评估基准日	13
七、	评估依据	14
I.	经济行为依据	14
II.	法规依据	14
III.	评估准则及规范	14
IV.	取价依据	15
V.	权属依据	15
VI.	其它参考资料	15
VII.	引用其他机构出具的评估结论	16
八、	评估方法	16
I.	概述	16
II.	评估方法选取理由及说明	16
III.	资产基础法介绍	17
IV.	市场法介绍	20
九、	评估程序实施过程和情况	21
十、	评估假设	22
十一、	评估结论	23
I.	概述	23
II.	结论及分析	25
III.	其它	26
十二、	特别事项说明	26
十三、	评估报告使用限制说明	28
I.	评估报告使用范围	28
II.	评估结论有效期	28
III.	评估报告	28
十四、	评估报告日	28

资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	赛轮金宇集团股份有限公司拟股权收购所涉及的青岛格锐达橡胶有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1095 号
委托人	赛轮金宇集团股份有限公司。
其他报告使用者	根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的相关当事人，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	青岛格锐达橡胶有限公司。
评估目的	股权收购。
评估基准日	2018 年 08 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为被评估单位股东全部权益，评估范围系截止评估基准日被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 527,933,044.02 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用资产基础法和市场法，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选取资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 603,945,119.53 元。 大写：人民币陆亿零叁佰玖拾肆万伍仟壹佰壹拾玖元伍角叁分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 08 月 30 日。
特别事项说明	被评估单位存在对评估结论产生重大影响的特别事项，具体如下： 1. 2018 年 6 月 26 日，青岛格锐达橡胶有限公司与交通银行股份有

限公司青岛分行签署了 1.8 亿元的综合授信合同，授信期从 2018 年 6 月 26 日到 2019 年 5 月 7 日。该综合授信合同以青岛格锐达橡胶有限公司拥有的部分房屋建筑物、土地使用权及机器设备做抵押担保。截止评估基准日，该综合授信合同尚未进行贷款。本次评估未考虑资产已抵押而贷款尚未办理的特殊情形对委估资产价值的影响。

2.截止评估基准日，青岛格锐达橡胶有限公司拥有的房屋建筑物面积合计为 102,354.78 平方米，其中有证建筑面积为 101,289.78 平方米，无证建筑面积为 1,065.00 平方米。无证建筑面积占全部面积的 1.04%，无证面积涉及账面价值占全部面积账面价值的 12.22%，无证面积涉及评估价值占全部面积评估价值的 7.40%。无证房屋面积由企业提供，并由评估人员现场清查核实后确认，今后企业补办房产证时实际面积若有不同，应以房地产部门实际测量的结果为准，本次评估未考虑此类差异对评估价值的影响。

3.截止评估基准日，青岛格锐达橡胶有限公司在当地国土部门将原本 3 本土地证合并办理成一本鲁（2018）平度市不动产权第 6002719 号权证。根据变更后的权证记载，该土地的使用权截止日期有两个，分别为 2059 年 11 月 05 日和 2066 年 08 月 21 日，故该土地使用权上有部分房屋建筑物同时拥有 2 个使用期限。由于本次评估对房屋建筑物的年限成新率是根据其房屋类别的经济耐用年限确定，且该年限均未超过上述两个土地使用权有效期限，故未考虑上述事项对评估值可能产生的影响。

4.截止评估基准日，青岛格锐达橡胶有限公司位于青岛市平度市明村镇田新路 207 号的房地产共有 3 本土地证，根据宗地图信息该 3 块土地位置相邻且连成一体，经现场勘查有部分房屋建筑物建在相邻土地红线上。本次评估上述地块上的 14 幢建筑物均纳入评估范围，故本次评估未考虑三块土地红线上部分建筑物互相压线事宜对评估值的影响。

5.截止评估基准日，根据鲁（2018）平度市不动产权第 6002719 号权证记载，青岛格锐达橡胶有限公司有部分围墙处于土地红线外。根据被评估单位的情况说明，该围墙实际为被评估单位出资建造，由于 3 本土地证合办为一本土地证时疏忽导致新的宗地图显示的围墙置于土地红线外，被评估单位明确知晓该事项对企业经营的影响，若今后存在因此而受罚影响生产经营的情形，原股东愿意承担相应

的损失赔偿。由于上述资产为被评估单位实际拥有，故本次评估将其纳入评估范围，未考虑上述事项对评估值可能产生的影响。

6.截止评估基准日，本次委评在建工程-土建工程尚未取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。根据施工合同等资料并结合现场勘察，其中，半钢项目（现检验车间和仓库），钢结构，建筑面积 17,050.75 平方米，单层，高度约 8 米；180 万条全钢扩建工程（北扩项目），钢结构，建筑面积 3,952.50 平方米，单层，高约约 8 米。本次评估未考虑未取得相关许可证对评估值产生的影响，提请报告使用者注意。

资产评估报告

(正文)

赛轮金宇集团股份有限公司:

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法、市场法,按照必要的评估程序,对赛轮金宇集团股份有限公司拟实施股权收购行为所涉及的青岛格锐达橡胶有限公司股东全部权益在 2018 年 08 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

项目名称	赛轮金宇集团股份有限公司拟股权收购所涉及的青岛格锐达橡胶有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1095 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	<p>企业名称: 赛轮金宇集团股份有限公司(股票代码: 601058) 统一社会信用代码: 91370200743966332L 企业类型: 其他股份有限公司(上市) 注册地址: 山东省青岛市黄岛区茂山路 588 号 法定代表人: 杜玉岱 注册资本: 人民币贰拾柒亿零壹佰肆拾陆万零柒佰贰拾元整 成立日期: 2002-11-18 营业期限: 2002-11-18 至 无期限 经营范围: 轮胎、橡胶制品、机械设备、模具、化工产品(不含危险品)的研发、生产、销售、安装及相关服务; 轮胎生产技术开发及相关技术的开发、销售及相关服务; 货物进出口、技术进出口及相关服务; 废旧轮胎收购与销售; 轮胎循环利用装备、材料、产品的研发、生产与销售; 轮胎循环利用技术开发、销售及相关服务(法律、行政法规禁止的项目除外, 法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营); (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)。</p> <p>委托人与被评估单位之间关系:</p>
--------	---

委托人赛轮金宇集团股份有限公司是拟收购被评估单位青岛格锐达橡胶有限公司部分股权的收购方。

II. 其他报告使用者

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。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。

二、被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息：

企业名称：青岛格锐达橡胶有限公司

统一社会信用代码：91370283092956762J

企业类型：有限责任公司(中外合资)

注册地址：青岛平度市明村镇田新路 210 号

法定代表人：ALLENKEH-CHANGTSAUR

注册资本：肆亿叁仟捌佰贰拾叁万陆仟玖佰玖拾壹元整

成立日期：2014-03-07

营业期限：2014-03-07 至 无期限

经营范围：

轮胎、橡胶制品、合成橡胶生产、销售及技术研发；热力生产供应；货物及技术进出口（国家法律、法规禁止的项目不得经营，法律、法规限制经营的项目取得许可后经营）。（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. 企业历史沿革

青岛格锐达橡胶有限公司成立于 2014 年 3 月，成立时注册资本 35,000.00 万元，其中：青岛易元投资有限公司认缴出资 33,950.00 万元，持 97.00% 股权；李辛琥认缴出资 1,050.00 万元，持 3.00% 股权。股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
青岛易元投资有限公司	33,950.00	97.00
李辛琥	1,050.00	3.00
合计	35,000.00	100.00

2016 年 1 月 4 日，根据股东会决议及修改后的章程约定，李辛琥将其持有的 0.23% 股权转让给新股东 Cooper Tire Holding

Company, 将其持有的 2.77%股权转让给新股东固铂轮胎(中国)投资有限公司; 青岛易元投资有限公司将其持有的 4.09%股权转让给新股东 Cooper Tire Holding Company, 将其持有的 49.09%股权转让给新股东固铂轮胎(中国)投资有限公司。变更后的股权结构如下:

股东名称	认缴及实缴出资额(万元)	所占比例(%)
青岛易元投资有限公司	15,338.29	43.82
固铂轮胎(中国)投资有限公司	18,149.27	51.86
Cooper Tire Holding Company	1,512.44	4.32
合计	35,000.00	100.00

2016年1月4日, 根据章程修正案约定, 青岛格锐达橡胶有限公司注册资本增加至 438,236,991.00 元, 其中: 青岛易元投资有限公司认缴出资 153,382,946.00 元, 持 35.00%股权; 固铂轮胎(中国)投资有限公司认缴出资 262,942,195.00 元, 持 60.00%股权; Cooper Tire Holding Company 认缴出资 21,911,850.00 元, 持 5.00%股权。变更后的股权结构如下:

股东名称	认缴及实缴出资额(万元)	所占比例(%)
青岛易元投资有限公司	15,338.29	35.00
固铂轮胎(中国)投资有限公司	26,294.22	60.00
Cooper Tire Holding Company	2,191.19	5.00
合计	43,823.70	100.00

截止评估基准日, 上述股权结构未发生变化。

3. 企业经营概况

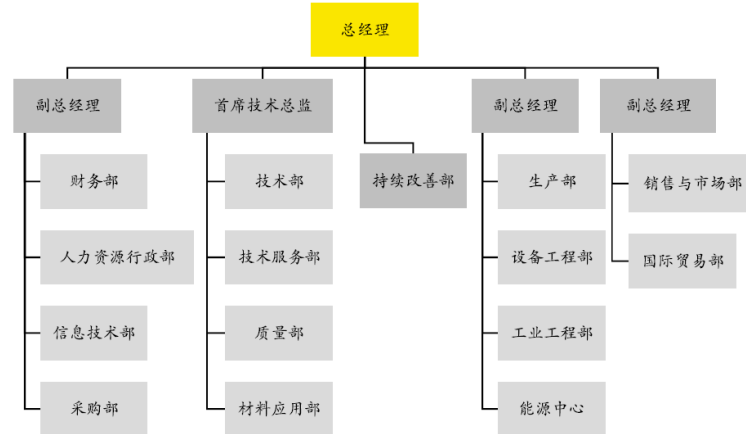
青岛格锐达橡胶有限公司成立于 2014 年, 主要从事斯达飞卡客车轮胎的生产制造。斯达飞轮胎是青岛格锐达橡胶有限公司最终控制人美国固铂轮胎橡胶公司旗下独立的乘用车轮胎品牌。

青岛格锐达橡胶有限公司使用美国固铂轮胎橡胶公司全钢轮胎技术, 其全新 4 变频花纹设计及全新高分子柔软胎面配方, 增加了轮胎的静音效果; 特有的 3D 技术胎侧胎肩优化设计, 增加了轮胎的坚固性, 能从容应对任何极限路况; 领先的仿生学接地技术, 能适应各种路况下的轮胎触地面, 提高架控感受和安全性。

青岛格锐达橡胶有限公司是美国固铂轮胎橡胶公司设于亚洲的制造工厂, 其年产能为 80 万只轮胎。主要客户为其关联公司 COOPER TIRE & RUBBER COMPANY 和固铂轮胎(中国)投资有

限公司及固铂亚太轮胎贸易(上海)有限公司，占其业务收入的 70-80%。

青岛格锐达橡胶有限公司共有员工约 800 余人，采用总经理负责制，其下设副总经理和技术总监分管多个部门。组织架构图如下：



4. 企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近一年一期资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2017 年 12 月 31 日	2018 年 8 月 31 日
资产总额	79,234.62	73,366.45
负债总额	29,233.94	20,573.14
所有者权益	50,000.68	52,793.31

项目 \ 年份	2017 年	2018 年 1-8 月
营业收入	55,961.79	47,053.89
营业成本	51,519.20	38,642.43
利润总额	-3,458.83	2,792.62
净利润	-3,458.83	2,792.62

上述数据摘自于中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见审计报告(2017 年度、2018 年 1-8 月)。

青岛格锐达橡胶有限公司执行企业会计准则，增值税税率为 16%，城建税、教育附加费分别为流转税额的 7%、5%，房产税按房产原值和土地成本一次减除 30%后的余值计征，房产税税率为 1.2%，土地使用税按每平方米 4 元。企业所得税税率为 25%。

三、评估目的

本次评估目的是反映青岛格锐达橡胶有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为赛轮金宇集团股份有限公司拟股权收购所涉及的青岛格锐达橡胶有限公司部分股权之经济行为提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件如下：

1. 赛轮金宇集团股份有限公司第四届董事会第十六次董事会；
2. 青岛格锐达橡胶有限公司股东会决议。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权收购所涉及的股东全部权益，评估范围系截止评估基准日被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产）及负债等。评估基准日报表，总资产账面价值 733,664,477.15 元，负债合计 205,731,433.13 元，净资产 527,933,044.02 元。

截止日期：2018 年 08 月 31 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	275,142,779.87
货币资金	39,664,246.76
应收票据净额	3,630,000.00
应收账款净额	43,487,946.29
其他应收款净额	14,674,226.78
预付账款	4,439,748.10
存货净额	101,164,884.08
持有待售资产	50,874,481.95
其他流动资产	17,207,245.91
非流动资产合计	458,521,697.28
固定资产净额	336,065,135.25
在建工程净额	70,254,571.53
无形资产净额	27,304,194.95
长期待摊费用	6,043,420.35
其他非流动资产	18,854,375.20
资产总计	733,664,477.15
流动负债合计	204,210,004.55
应付票据	11,743,127.13
应付账款	100,612,649.10
预收账款	2,498,306.82
应付职工薪酬	6,750,670.99
应交税费	782,563.58
其他应付款	64,878,199.32

一年内到期的非流动负债	6,728,987.61
持有待售负债	10,215,500.00
非流动负债合计	1,521,428.58
递延收益	1,521,428.58
负债总计	205,731,433.13
净资产	527,933,044.02

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，且已经过中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

2. 根据评估申报资料，青岛格锐达橡胶有限公司申报的房地产共计 2 处。

一处坐落于青岛市平度市明村镇田新路 207 号，房地产权证号为青房地权平自字第 15006 号，权证记载的建筑面积为 39,750.07 平方米。其中：14 幢房屋已拆除并账务核销，建筑面积合计 14,655.34 平方米；房屋建筑物明细表序号 10#“车库”，建筑面积 134.46 平方米，现拆除建筑面积 67.23 平方米，账务未核销；房屋建筑物明细表序号 12#“仓库”，建筑面积 1,592.45 平方米，现拆除建筑面积约 530.00 平方米，账务未核销；房屋建筑物明细表序号 13#“家属楼”，建筑面积 747.80 平方米，现已拆除，账务未核销；综合上述情况，截止评估基准日，该处房地产共拆除建筑面积 16,000.37 平方米，剩余建筑面积 23,749.70 平方米。对应土地使用权证号为平国用（2014）第 00153 号、平国用（2014）第 00155 号、平国用（2014）第 00157 号，权证记载的土地使用权面积为 67,429.00 平方米，用途为工业用地，性质为国有出让。上述房地产权属证件齐全，除存在部分建筑物被拆除和部分建筑物处于各自土地红线上外，不存在其他产权瑕疵。

一处坐落于青岛市平度市明村镇田新路 210 号，房地产权证号为青房地权平自字第 4777 号、鲁 2016 平度市不动产权第 6001255 号、鲁 2016 平度市不动产权第 6002158 号。该处房地产共计建筑面积 78,605.08 平方米，权证记载的建筑面积为 77,540.08 平方米，无证建筑面积为 1,065.00 平方米。对应土地使用权证号为鲁（2018）平度市不动产权第 6002719 号，权证记载的土地使用权面积为 124,171.00 平方米，用途为工业用地，性质为国有出让。上述房地产权属证件齐全，除部分围墙处于土地红线外，其余不存在产权瑕疵。

截至评估基准日，以上房产均自用。

3. 根据评估申报资料显示,青岛格锐达橡胶有限公司总拥有设备共 11653 台(套),账面原值 323,618,540.51 元,账面净值 260,007,425.76 元,其中:机器设备 9234 台(套)、运输设备 6 辆、电子设备及其他设备 2413 台(套)。运输设备序号 1#的车辆为厂用车辆未办理车辆牌照。根据现场勘察表明,设备管理工作基本规范,设备账、卡、物相符,设备的维护保养较好,在用设备和仪器的性能可靠,质量稳定,均处于正常运行状态。企业有部分设备系 2014 年 7 月份组建新公司时经评估作价投入,是以评估净值作为账面原值入账,随后企业根据生产需求将部分设备逐步改造和维修,将该部分设备改造和维修费追加到账面原值。除以固定资产作价出资外的固定资产设备的购置发票和合同权利人为青岛格锐达橡胶有限公司。

4. 根据评估申报资料显示,青岛格锐达橡胶有限公司在建工程账面净值 70,254,571.53 元,其中:纳入本次评估范围的在建工程-土建工程账面值 40,737,518.11 元,主要系位于青岛市平度市明村镇田新路 207 号、210 号厂区的在建项目,共 14 项,主要包括青岛市平度市明村镇田新路 207 号(西区)的新建半钢项目(现为检验车间和仓库)、210 号(东区)的北扩项目和部分改建项目;纳入本次评估范围的在建工程-设备安装工程账面值为 29,517,053.42 元,共 48 项,主要包括 2024 全钢三鼓载重成型机、西厂分变电站和 70 寸硫化机等。

5. 根据评估申报资料显示,青岛格锐达橡胶有限公司账面记载的其他无形资产共计 31 项,账面净值 11,468,242.55 元。系被估值单位外购的 MES 系统软件、Oracle JD Edwards EnterpriseOn 系统软件及其他办公软件。现场勘查表明,软件性能可靠,使用正常。

6. 根据评估申报资料显示,青岛格锐达橡胶有限公司账面未反映的其他无形资产-注册商标权共计 19 项,具体如下:

序号	名称	注册日期	注册号	商标类别	商标形状
1	LUFLY	2015/01/13	16141471	12-汽车配件	文字
2	路福来	2015/01/13	16141462	12-汽车配件	文字
3	驰臣	2015/01/14	16141457	12-汽车配件	文字
4	IDAWALL	2014/10/16	15522043	12-汽车配件	文字
5	格锐达	2014/09/18	15370421	40-能源生产	文字

6	GRT	2014/09/18	15370397	40-能源生产	文字
7	格锐达	2014/09/18	15370381	39-能源分配	文字
8	GRT	2014/09/18	15370365	39-能源分配	文字
9	格锐达	2014/09/18	15370357	17-橡胶	文字
10	格锐达	2014/09/18	15370310	35-市场营销	文字
11	格锐达	2014/09/18	15370260	1-化工原料	文字
12	明远	2014/09/18	15370075	12-汽车配件	文字
13	MYARD	2014/09/18	15370038	12-汽车配件	文字
14	M	2014/05/12	14700867	12-汽车配件	文字+图形
15	格锐达	2014/05/12	14700842	12-汽车配件	文字
16	益达维	2014/05/12	14700691	12-汽车配件	文字
17	图形	2010/02/08	8062914	12-汽车配件	图形
18	金箭	2009/11/19	7847764	12-汽车配件	文字
19	POVOMAX	2008/07/03	6818803	12-汽车配件	文字+图形

7. 除上述资产外，被估值单位不存在任何账面未反映的资产和负债，与被估值单位相关的资产及其负债均已申报列入资产估值范围。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2018 年 08 月 31 日。

2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 赛轮金宇集团股份有限公司第四届董事会第十六次董事会；
2. 青岛格锐达橡胶有限公司股东会决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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. 《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）；
3. 《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，2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《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第3次修订）；
5. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

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〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
15. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
16. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《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 2013 年第 12 号)；
5. 《山东省房屋建筑与装饰工程预算定额（2016）》
6. 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》
7. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
8. 国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
9. 平度市人民政府关于公布城镇土地级别与基准地价的通知；
10. 中国城市地价动态监测网；
11. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计报告；
12. 被评估单位提供的部分合同、协议等；
13. 被评估单位提供的历史财务数据；
14. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
15. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
16. 其他。

V. 权属依据

1. 房地产权证；
2. 投资合同、协议；
3. 车辆行驶证；
4. 商标注册证；
5. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；

2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 被评估单位与相关单位签订的订单合同；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
7. 其它有关价格资料。

VII. 引用其他机构出具的评估结论

无。

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。
2. 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，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及说明

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、资料收集情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估。未采用两种以上评估方法进行评估，资产评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作限制。

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，以及三种评估基本方法的适用条件分析：

首先，资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，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，所以适用资产基础法评估。

其次,被评估单位是其最终控制人美国固铂轮胎橡胶公司设于亚洲的制造工厂,主要从事斯达飞卡客车轮胎的生产制造。主要客户为其关联公司 COOPER TIRE & RUBBER COMPANY 和固铂轮胎(中国)投资有限公司及固铂亚太轮胎贸易(上海)有限公司,占其业务收入的 70-80%,业务存在较大的关联依赖性。因此不适合采用收益法进行评估。

再次,被评估单位属于轮胎行业,类似上市公司较多,可比公司股价及经营和财务数据相关信息公开,具备资料的收集条件。同时该类行业属于重资产投资行业,需要较大的资产投入,其股价与净资产的倍数能良好的反应企业价值,故也能够采用市场法评估。

综合上述分析,本次评估采用资产基础法和市场法。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法,它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提,根据委托评估的分项资产的具体情况,选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和,再扣减相关负债评估值,得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估,我们根据企业提供的各科目的明细表,对现金于清查日进行了盘点,根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数,以经核实后的账面价值确认评估值;对银行存款余额调节表进行试算平衡,核对无误后,以经核实后的账面价值确认评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

应收款项

对于应收款项,主要包括应收账款和其他应收款。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。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,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,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

预付账款

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的,按核实后的账面值作为评估值。

存货

对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价,

	<p>作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的原材料，按账面单价作为重置单价；对于现行市价下降的原材料，按最新的市场单价作为重置单价；对产成品，现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，然后确定评估单价；对属于次品及废品的产成品、长期库龄和型号过时的原材料按照可回收净值确定评估值。</p>
持有待售资产	<p>对已签订合同并准备转让的部分资产，按合同签订的价格确定评估值。因处置资产获得的利得而需要缴纳的企业所得税费用在递延所得税负债科目评估。</p>
其它流动资产	<p>根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。</p>
固定资产	<p>对生产性房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。</p> <p>（a）对主要建筑物重置全价的确定采用重编预算法，以工程造价、前期费用、管理费用、资金成本综合确定；其它房屋建筑物，采用“单位造价调整法”，根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装造价，或评估实例的建筑安装造价，经修正后加计有关费用，确定单位面积（或长度）重置单价。</p> <p>（b）成新率的确定是采用年限法与打分法技术测定加权平均综合确定，主要通过现场考察房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，综合确定成新率。</p> <p>从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估中涉及房屋、建筑物的评估值均不含增值税。</p> <p>对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。</p> <p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p> <p>根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件</p>

	<p>的设备，本次评估重置全价不含增值税。</p> <p>对改造费用类，将其并入对应的资产进行评估。</p>
在建工程-土建	<p>收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。</p>
在建工程-设备安装	<p>对正在进行的设备安装工程，本次评估按不同的付款金额和不同的资金占用周期，考虑银行同期贷款利率水平，加计资金成本作为评估值。</p> <p>对属于设备改造的在建工程，本次将其并入相应机器设备统一评估，在建工程-改造费用类评估为零。</p>
土地使用权	<p>采用基准地价修正法和市场比较法评估。</p> <p>1.基准地价系数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，就待估宗地的区域条件和个别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，进而求取得待估宗地在估价期日价格的方法。</p> <p>2.市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。</p> <p>最终分析相关方法的合理性后，选取市场法为最终结论。</p>
其他无形资产	<p>对外购的通用软件，采用的评估方法如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值。</p>
长期待摊费用	<p>对目前尚未使用的商标采用成本法评估。</p> <p>对属于装修装饰类长期待摊费用，将其并入相关房屋建筑物资产进行评估。</p> <p>对其他长期待摊费用根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。</p>
递延所得税资产	<p>评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应</p>

产 其他非流动资 产 负债	科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。 根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。 评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。
IV. 市场法介 绍	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。市场法中常用的两种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和财务数据，计算恰当的价值比率，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，计算恰当的价值比率，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。
计算公式	$\text{股东全部权益价值} = \text{委估企业相关指标} \times \text{参考企业相应的价值比率} \times \text{修正系数}$
评估步骤	1. 选择可比企业 选择与被评估企业属于同一行业，从事相同或相似的业务、交易类型一致、时间跨度接近、受相同经济因素影响的交易实例。同时关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素，恰当选择与被评估单位进行比较分析的可比企业。 2. 分析调整财务报表 从公开渠道获得的所选择的可比企业的经营业务和财务各项信息，与被评估企业的情况进行比较、分析，并做必要的调整。 3. 选择、调整、计算价值比率 在选择、计算、应用价值比率时，应当考虑： 选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值； 计算价值比率的数据口径及计算方式一致； 应用价值比率时尽可能对可比企业和被评估单位间的差异进行合理调整。 价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。

如市盈率(P/E 比率)、市净率(P/B 比率)、市销率(P/S 比率)等权益比率, 或企业价值比率 (EV/EBITDA) 等。由于被评估单位为美国固铂轮胎橡胶公司设于青岛的加工工厂, 其主要产品均销售给关联公司, 其收入和利润受到一定的调控。因此无法采用 PE、PS 和 EV/EBITDA 等与损益表有关的市场法比率模型, 仅适宜采用市净率(P/B 比率)模型。

4. 运用价值比率

在调整并计算可比企业的价值比率后, 与评估对象相应的财务数据或指标相乘, 计算得到需要的权益价值或企业价值。

5. 根据相关缺少流通性折扣数据, 考虑评估对象与交易案例在流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定, 对评估范围内的资产和负债进行了清查核实, 对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下:

1. 与委托人接洽, 听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍, 了解评估目的、评估对象及其评估范围, 确定评估基准日, 签订资产评估委托合同, 编制评估计划。

2. 指导企业填报资产评估申报表, 准备评估资料。

3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查, 主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式, 核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查, 根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查, 对资产状况进行察看、拍摄、记录; 收集委估资产的产权证明文件, 查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈, 了解资产的管理情况。

4. 收集企业各项经营指标、财务指标, 以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料, 以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。

5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式, 主要产品或服务业务收入情况及其变化; 成本的构成及其变化; 历年收益状况

及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。

6. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过调整和计算，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

7. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

8. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

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，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设：即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2.国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3.评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4.依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和市场法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：

1.资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 603,945,119.53 元；其中：总资产账面值 733,664,477.15 元，评估值 813,765,809.24 元，增值额 80,101,332.09 元，增值率 10.92%；总负债账面值 205,731,433.13 元，评估值 209,820,689.71 元，增值额 4,089,256.58 元，增值率 1.99%；净资产账面值 527,933,044.02 元，评估值 603,945,119.53 元，增值额 76,012,075.51 元，增值率 14.40%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	27,514.28	30,777.61	3,263.33	11.86
非流动资产	45,852.17	50,598.98	4,746.81	10.35
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	33,606.51	35,424.24	1,817.73	5.41
在建工程净额	7,025.46	6,971.59	-53.87	-0.77
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				

(金额单位: 万元)
评估基准日:
2018 年 08 月 31 日

无形资产净额	2,730.42	6,074.80	3,344.38	122.49
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	604.34	242.91	-361.43	-59.81
递延所得税资产				
其他非流动资产	1,885.44	1,885.44		
资产合计	73,366.45	81,376.59	8,010.14	10.92
流动负债	20,421.00	20,421.00		
非流动负债	152.14	561.07	408.93	268.79
负债合计	20,573.14	20,982.07	408.93	1.99
净资产(所有者权益)	52,793.31	60,394.52	7,601.21	14.40

被评估单位各类资产、负债增减值分析如下:

(1) 流动资产账面值 27,514.28 万元, 评估值为 30,777.61 万元, 评估增值 3,263.33 万元。主要是持有待售资产按资产转让合同约定的价格进行评估, 产生的评估增值。

(2) 固定资产设备账面净值 26,000.74 万元, 评估值 23,314.50 万元, 减值 2,686.25 万元。增减值主要原因由于本次纳入评估范围的机器设备中有相当数量的设备系 2014 年 7 月经评估后以评估净值入账, 账面原值较低, 但后期经过更新改造后, 按改造的费用累加从新入账, 使其账面净值增加较大。虽然根据设备从新购置价格评估, 致使评估原值有所增值, 但是评估依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的, 比较客观地反映了设备的实际价值, 与企业改造后折旧的情况产生了差异, 致使评估减值。

(3) 房屋建筑物账面值 7,605.77 万元, 评估净值为 12,109.75 万元, 增值 4,503.97 万元。增值原因主要是近年来建筑材料、人工、机械费用有一定上涨; 同时, 本次评估是采用重置成本法结合成新率确定评估值, 与企业财务会计折旧年限的差异产生增值。

(4) 在建工程账面值 7,025.46 万元, 评估值 6,971.59 万元, 评估减值 53.87 万元, 减值原因是部分设备改造工程, 将其纳入对应设备评估导致。

(6) 无形资产账面值 2,730.42 万元, 评估值 6,074.80 万元, 评估增值 3,344.38 万元, 主要原因是企业地块拿地时间较早, 取得成本较低, 当地近年来土地价格持续上涨所致。

(7) 负债账面值 20,573.14 万元, 评估值为 20,982.07 万元, 增值 408.93 万元。负债增值的主要原因是将持有待售资产按合同约定转让价格评估后, 按资产处置利得计算的企业应承担的递延所得税负债后所致。

II. 结论及分析

2. 市场法评估结论

按照市场法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 65,900.00 万元，比审计后账面净资产增值 13,106.69 万元，增值率 24.83 %。

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 60,394.52 万元，增值额 7,601.21 万元，增值率 14.40 %。采用市场法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值 65,900.00 万元，增值额 13,106.69 万元，增值率 24.83 %。二种评估方法的评估结果差异 5,505.48 万元，差异率 9.12%。

资产基础法和市场法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即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股东权益价值的方法。市场法是通过与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，并选择对比公司的一个或几个收益性和资产类参数，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的“价值比率”。经过比较分析被评估企业与参考企业的异同，对差异进行量化调整，计算出适用于被评估企业的价值比率，从而得到委估对象的市场价值。评估人员分析，市场法评估中选用的可比上市公司企业价值均含有信用、商誉、人力资源等，评估人员也无法将其从价值内涵中进行剔除，导致市场比较修正后的被评估单位股东全部权益价值中包含这些不可辨识无形资产；资产基础法是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股东权益价值，而上述这些不可辨识无形资产在脱离企业这个整体情况下又无法单独计算其价值，因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

在市场法评估时，由于被评估单位为美国固铂轮胎橡胶公司设于青岛的加工工厂，其主要产品均销售给关联公司，其收入和利润受到一定的调控。因此无法采用 PE、PS 和 EV/EBITDA 等与损益表有关的市场法比率模型，仅适宜采用 PB 模型，因此数据有效性上受到一定程度的影响。而资产基础法是以资产负债表为基础，从资产的重置成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债作为权益评

估值，从而得到股东全部权益价值，该股东全部权益价值受到损益表数据的影响因素较小，故资产基础法比市场法有着更好的针对性和准确性，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 603,945,119.53 元。

大写：人民币陆亿零叁佰玖拾肆万伍仟壹佰壹拾玖元伍角叁分。

III. 其它

本次资产基础法评估中鉴于公众信息平台的公开资料，一般较难获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据，且本次评估对象为被评估单位股东全部权益，故未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

本次市场法评估中由于采用的是上市公司比较法，与被评估单位存在流通性的差异，故考虑了适当的流动性折扣。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 2018 年 6 月 26 日，青岛格锐达橡胶有限公司与交通银行股份有限公司青岛分行签署了 1.8 亿元的综合授信合同，授信期从 2018 年 6 月 26 日到 2019 年 5 月 7 日。该综合授信合同以青岛格锐达橡胶有限公司拥有的部分房屋建筑物、土地使用权及机器设备做抵押担保。截止评估基准日，该综合授信合同尚未进行贷款。本次评估未考虑资产已抵押而贷款尚未办理的特殊情形对委估资产价值的影响。
4. 截止评估基准日，青岛格锐达橡胶有限公司拥有的房屋建筑物面积合计为 102,354.78 平方米，其中有证建筑面积为 101,289.78 平方米，无证建筑面积为 1,065.00 平方米。无证建筑面积占全部面积的 1.04%，无证面积涉及账面价值占全部面积账面价值的 12.22%，无证面积涉及评估价值占全部面积评估价值的 7.40%。无证房屋面积由企业提供，并由评估人员现场清查核实后确认，今后企业补办房产证时实际面积若

有不同，应以房地产部门实际测量的结果为准，本次评估未考虑此类差异对评估价值的影响。

5. 截止评估基准日，被评估单位在当地国土部门将原本 3 本土地证合并办理成一本鲁（2018）平度市不动产权第 6002719 号权证。根据变更后的权证记载，该土地的使用权截止期限有两个，分别为 2059 年 11 月 05 日和 2066 年 08 月 21 日，故该土地使用权上有部分房屋建筑物同时拥有 2 个使用期限。由于本次评估对房屋建筑物的年限成新率是根据其房屋类别的经济耐用年限确定，且该年限均未超过上述两个土地使用权有效期限，故未考虑上述事项对评估值可能产生的影响。

6. 截止评估基准日，青岛格锐达橡胶有限公司位于青岛市平度市明村镇田新路 207 号的房地产共有 3 本土地证，根据宗地图信息该 3 块土地位置相邻且连成一体，经现场勘查有部分房屋建筑物建在相邻土地红线上。本次评估上述地块上的 14 幢建筑物均纳入评估范围，故本次评估未考虑三块土地红线上部分建筑物互相侵占事宜对评估值的影响。

7. 截止评估基准日，根据鲁（2018）平度市不动产权第 6002719 号权证记载，青岛格锐达橡胶有限公司有部分围墙处于土地红线外。根据企业情况说明，该围墙实际为被评估单位出资建造，由于 3 本土地证合办为一本土地证时疏忽导致新的宗地图显示的围墙置于土地红线外，被评估单位明确知晓该事项对企业经营的影响，若今后存在因此而受罚影响生产经营的情形，原股东愿意承担相应的损失赔偿。由于上述资产为被评估单位实际拥有，故本次评估将其纳入评估范围，未考虑上述事项对评估值可能产生的影响。

8. 截止评估基准日，本次委评在建工程-土建工程尚未取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。根据施工合同等资料并结合现场勘察，其中，半钢项目（现检验车间和仓库），钢结构，建筑面积 17,050.75 平方米，单层，高度约 8 米；180 万条全钢扩建工程（北扩项目），钢结构，建筑面积 3,952.50 平方米，单层，高约约 8 米。本次评估未考虑未取得相关许可证对评估值产生的影响，提请报告使用者注意。

9. 除以上所述之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

10. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能

获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

11. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 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师不承担责任。
3. 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。
4. 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。
5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

II. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2018 年 08 月 31 日至 2019 年 08 月 30 日。
超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 9 月 25 日。
(本页以下无正文)



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

首席评估师

张永卫



签字资产评估师

Tel:021-52402166

武 钢



Tel:021-52402166

王 云



其他主要评估人员

蔡丽红、洪展、苏锐

资产评估报告日

2018 年 09 月 25 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

CopyRight© GCPVBook