

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

赛轮集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的
青岛普元栋盛商业发展有限公司股东全部权益
资产评估报告

中铭评报字[2019]第 17005 号

(共一册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一九年五月二十日

本册目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	8
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者概况.....	8
二、评估目的.....	18
三、评估对象和评估范围.....	18
四、价值类型及其定义.....	19
五、评估基准日.....	20
六、评估依据.....	20
七、评估方法.....	24
八、评估程序实施过程 and 情况.....	29
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.....	38
十三、评估报告日.....	38
评估报告附件.....	41



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对其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。

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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

赛轮集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的 青岛普元栋盛商业发展有限公司股东全部权益 资产评估报告摘要

中铭评报字[2019]第 17005 号

赛轮集团股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“赛轮轮胎”）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，按照必要的评估程序，对赛轮轮胎拟收购股权事宜涉及的青岛普元栋盛商业发展有限公司（以下简称“普元栋盛”）的股东全部权益在 2019 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：赛轮轮胎拟收购普元栋盛的股权，委托本公司对普元栋盛的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定普元栋盛的股东全部权益评估基准日的市场价值，为赛轮轮胎拟收购股权提供价值参考意见。

三、评估对象：为普元栋盛的股东全部权益。

四、评估范围：为普元栋盛的全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2019 年 3 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法、收益法。本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行。在依据实际状况充分、全面分析后，最终以资产基础法的评估结果作为评估报告使用结果。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 30,354.73 万元，评估价值 55,504.82 万元，评估价值较账面价值评估增值 25,150.08 万元，增值率为 82.85%；总负债账面价值为 37,813.65 万元，评估价值 37,813.65 万元，无增减值变化；净资产（股东全部权益）总额账面价值为-7,458.91 万元，评估价值 17,691.17 万元，评估增值 25,150.08 万元，增值率为 337.18%。明细

详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：青岛普元栋盛商业发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = A - B	D = C/A × 100%
流动资产	1	6,258.49	6,258.49	-	
非流动资产	2	24,042.08	49,246.32	25,150.08	104.37
其中：长期股权投资	3	15,240.00	22,620.40	7,380.40	48.43
投资性房地产	4	8,671.06	26,391.20	17,720.14	204.36
固定资产	5	60.49	110.02	49.53	81.90
递延所得税资产	6	124.70	124.70	-	
资产总计	7	30,354.73	55,504.82	25,150.08	82.85
流动负债	8	26,813.65	26,813.65	-	
非流动负债	9	11,000.00	11,000.00	-	
负债合计	10	37,813.65	37,813.65	-	
净 资 产	11	-7,458.91	17,691.17	25,150.08	337.18

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

普元栋盛于2017年5月以不动产权证号为鲁（2018）青岛市不动产权第0068940号房地产（EVE 大楼）出资设立了子公司青岛煜华商业发展有限公司，截止评估报告日，该房地产证载权利人仍为普元栋盛，尚未完成产权变更。

根据普元栋盛的承诺，其他纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据普元栋盛的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估所涉及的账面价值由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中兴华审字（2019）第030301号无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、其他资产四类，资



产总额合计为 30,354.73 万元、待估负债为流动负债和长期借款，负债总额合计为 37,813.65 万元、净资产总额合计为-7,458.91 万元。

（四）重大期后事项

2019 年 3 月 5 日上午 9 时，国务院总理李克强在十三届全国人大二次会议《政府工作报告》提出深化增值税改革，将制造业等行业现行 16%的税率降至 13%，将交通运输业、建筑业等行业现行 10%的税率降至 9%，确保主要行业税负明显降低；保持 6%一档的税率不变。同时下调城镇职工基本养老保险单位缴费比例，各地可以从原规定的 20%降到 16%。

2019 年 3 月 15 日国务院总理李克强在十三届全国人大二次会议闭幕后会见中外记者并回答记者的提问中回答记者关于今年更大规模减税降费相关举措的问题时表示，今年 4 月 1 号要减增值税，5 月 1 号降社保费率。

对上述事项，2019 年 3 月 23 日财政部、税务总局、海关总署发布 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，自 2019 年 4 月 1 日起执行。本次评估已考虑降税降费对评估结果的影响。

除上述事项外，根据普元栋盛的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）评估程序受到限制的情形

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，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，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，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被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 截至评估基准日，鲁（2015）青岛市不动产权第 0030375 号房地产存在抵押担保事项，截至评估基准日尚未解除抵押，提请报告使用人关注。具体信息如下：

抵押物名称	权证编号	抵押合同编号	抵押权人	抵押时间
软控研发中心	鲁（2015）青岛市不动产权第 0030375 号	2016 信青北银最抵字第 160126 号	中信银行股份有限公司青岛分行	2016.12.12 至 2031.12.12

2. 2019年1月,普元栋盛与青岛华商汇通融资担保有限公司(以下简称“华商汇通”)签署《保证反担保合同》,普元栋盛为其1,200万元的保证担保提供保证反担保,保证期间为《保证反担保合同》签署之日起至华商汇通代偿之日后两年。

(七)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据普元栋盛的承诺,确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(八)本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(九)本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十一)本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任;评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露,不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证,对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

(十二)本次评估中,我们参考和采用了普元栋盛历史及评估基准日的财务报表。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据,我们假定上述财务报表数据和有关市场交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证,也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

(十三)本次评估中所涉及的普元栋盛的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核,并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

(十四)本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测,如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素,则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面,我们并不保证上述假设可以实现,也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

十、评估结论的使用有效期:根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规

定“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”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2019 年 3 月 31 日起至 2020 年 3 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，赛轮轮胎应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2019 年 5 月 20 日，为评估结论形成的日期。

以上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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

赛轮集团股份有限公司拟收购股权事宜涉及的 青岛普元栋盛商业发展有限公司股东全部权益 资产评估报告正文

中铭评报字[2019]第 17005 号

赛轮集团股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“赛轮轮胎”）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，按照必要的评估程序，对赛轮轮胎拟收购股权事宜涉及的青岛普元栋盛商业发展有限公司（以下简称“普元栋盛”）的股东全部权益在 2019 年 3 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：

一、委托人、被评估单位和和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为赛轮轮胎，被评估单位为普元栋盛，委托人以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

名称：赛轮集团股份有限公司（股票代码：601058）

统一社会信用代码：91370200743966332L

公司类型：其他股份有限公司(上市)

法定住所：山东省青岛市黄岛区茂山路 588 号

法定代表人：袁仲雪

注册资本：270146.067 万人民币

成立日期：2002 年 11 月 18 日

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；轮胎生产技术软件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）。

（二）被评估单位概况：

1. 注册登记情况

名称：青岛普元栋盛商业发展有限公司

统一社会信用代码：91370200163564804B

公司类型：其他有限责任公司

法定住所：青岛市四方区郑州路 43 号

法定代表人：袁仲雪

注册资本：2,000.00 万元

成立日期：1980年09月09日

营业期限：1980年09月09日至 无期限

经营范围：货物及技术进出口；仓储服务（不含危险及违禁品）；货运代理；企业管理；销售：橡胶及其制品、化工产品及其材料（不含危险品）；金属及其制品、燃料油（仅限经营重油或渣油）；机械设备、电子产品、技术成果转让；房屋租赁、场地租赁；会议服务；经济信息咨询、财务信息咨询。（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

普元栋盛由袁仲雪、青岛开元恒信商业发展有限公司共同出资设立，经青岛市工商行政管理局批准，于 1980 年 09 月 09 日注册登记，企业设立时的注册资本为 2000.00 万元；

（1）1994 年 01 月 18 日，由原企业名称青岛木工机械厂变更为青岛木工机械制造总公司（一名）青岛木工机械厂（二名）；

（2）2003 年 01 月 22 日，由原名称序号 2000073100256 企业名称：青岛木工机械制造总公司（一名）青岛木工机械厂（二名）变更为名称序号：0020030115043 企业名称：青岛木工机械制造总公司（原青岛木工机械制造总公司（原青岛木工机械制造厂））；

（3）2005 年 01 月 06 日，由名称序号 0020030115043 企业名称：青岛木工机械制造总公司（原青岛木工机械厂）变更为名称序号 0020041222152 企业名称：青岛豪中豪木工机械有限公司（原青岛木工制造总公司）；

（4）2005 年 07 月 18 日，由名称序列号 0020041222152 企业名称：青岛豪中豪木

工机械有限公司（原青岛木工制造总公司）变更为名称序列号 0020050712007 企业名称青岛软控信息化装备制造有限公司（原青岛木工机械制造总公司）；

（5）2012 年 11 月 07 日，由名称序列号 0020050712007 企业名称青岛软控信息化装备制造有限公司（原青岛木工机械制造总公司）变更为名称序列号：ww12102300279 企业名称：青岛橡胶谷供应链有限公司；

（6）2015 年 07 月 23 日，由原企业名称青岛橡胶谷供应链有限公司变更为青岛普元栋盛商业发展有限公司。

截止评估基准日，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	袁仲雪	1,800.00	90.00
2	青岛开元恒信商业发展有限公司	200.00	10.00
合计		2,000.00	100.00

3. 组织架构及人力资源

普元栋盛最高权力机构为股东会，行使公司章程规定的职权。公司未设董事会，袁仲雪兼任执行董事和总经理。公司设财务部、行政部两个部门。

截止评估基准日普元栋盛在册职工为 8 人，其专业结构、年龄分布、学历状况如下表：

（1）员工专业结构

专业分类	人数（人）	占总人数比例
高管人员	1	12%
管理人员	7	88%
合计	8	100.00%

（2）员工年龄分布

年龄分类	人数（人）	占总人数比例
25 岁以下	1	12%
26 岁-30 岁	1	12%
31 岁-40 岁	1	12%
41 岁-50 岁	1	12%
51 岁以上	4	50%
合计	8	100.00%

(3) 员工学历状况

学历分类	人数(人)	占总人数比例
本科	4	50%
大专及以下学历	4	50%
合计	8	100.00%

4. 产权架构

(1) 长期投资单位

普元栋盛现有长期投资单位2个，均为控股子公司，对控股的长期投资单位采用成本法核算。长期投资单位具体情况见下表：

被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	投资成本
青岛煜华商业发展有限公司	2017/5/1	100	150,000,000.00
青岛橡胶谷橡胶工业制品有限公司	2013/7/1	51	2,400,000.00

(2) 长期投资单位概况

1) 长期投资单位-青岛煜华商业发展有限公司（以下简称“煜华商业发展”）

A. 注册登记情况

名称：青岛煜华商业发展有限公司

统一社会信用代码：91370203MA3DHD0L44

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定住所：山东省青岛市市北区商丘路52号1203室

法定代表人：袁仲雪

注册资本：15,000.00万元

成立日期：2017年04月18日

营业期限：2017年04月18日至无期限

经营范围：货物及技术进出口（国家法律法规禁止经营的不得经营，国家法律法规限制经营的凭许可证经营）；国内货运代理；国际货运代理；企业管理信息咨询；销售：橡胶及其制品、化工产品及其材料（不含危险品）、金属及其制品（不含稀贵金属）、燃料油（仅限经营重油或渣油）、机械设备（不含特种设备）、电子产品；自有房屋租赁；会议服务；经济信息咨询（不含金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务）；财务信息咨询。（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）

B. 历史沿革

煜华商业发展是由青岛普元栋盛商业发展有限公司于2017年4月18日设立的全资子公司，2017年6月1日，公司法定代表人由耿明变更为袁仲雪，同时公司经理由张秀常变更为袁仲雪

截止评估基准日煜华商业发展股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	青岛普元栋盛商业发展有限公司	15,000.00	100.00%
	合计	15,000.00	100%

C. 主要资产、负债概况

截止评估基准日，煜华商业发展经审计后的资产总额 28,090.70 万元，包含流动资产、投资性房地产、递延所得税资产；负债总额 12,508.92 万元，为流动负债；净资产账面价值 15,581.78 万元。

D. 主营业务概况

煜华商业发展主营业务为房地产租赁。

E. 主要会计政策：

煜华商业发展执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则运用指南。截止评估基准日，公司主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售额计算的销项税额减去可抵扣进项税	10%，16%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税额	2%

F. 煜华商业发展近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表（单体）

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年3月31日
流动资产	1,321.60	15,059.60	14,929.26
非流动资产	13,994.80	13,319.51	13,161.44
资产总额	15,316.40	28,379.11	28,090.70

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年3月31日
流动负债	277.31	12,956.42	12,508.92
非流动负债	-	-	-
负债总额	277.31	12,956.42	12,508.92
净资产	15,039.08	15,422.69	15,581.78

经营状况表（单体）

金额单位：人民币万元

项目	2017年度	2018年度	2019年1-3月
一、营业收入	638.06	1,674.44	525.31
减：营业成本	477.67	809.85	200.28
税金及附加	61.43	210.09	61.02
销售费用	-	-	-
管理费用	43.75	112.50	0.63
财务费用	0.05	-0.17	-0.01
资产减值损失	3.05	28.87	51.28
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	52.11	513.30	212.12
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	1.35	-
三、利润总额	52.11	511.95	212.12
减：所得税费用	13.03	128.34	53.03
四、净利润	39.08	383.61	159.09

2) 长期投资单位-青岛橡胶谷橡胶工业制品有限公司（以下简称“橡胶谷工业”）

A. 注册登记情况

名称：青岛橡胶谷橡胶工业制品有限公司

统一社会信用代码：913702030732535271

公司类型：有限责任公司

法定住所：青岛市四方区郑州路43号A栋320室

法定代表人：张焱

注册资本：800.00万人民币

成立日期：2013年07月02日

经营范围：批发、零售：橡胶制品，塑料制品，金属制品（不含稀贵金属）；企业商务咨询（不含法律咨询、商业秘密及中介）；货物及技术进出口（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）。

B. 历史沿革

橡胶谷工业由青岛鲁商商贸有限公司、青岛橡胶谷供应链有限公司共同出资于2013年07月02日设立，注册资本800.00万人民币。青岛橡胶谷供应链有限公司持股75%。

C. 主要资产、负债概况

截止评估基准日，橡胶谷工业经审计后的资产总额68.86万元，为货币资金和固定资产；负债总额0.35万元，为其他应付账款；净资产账面价值68.51万元。

D. 主营产品或服务

批发、零售：橡胶制品，塑料制品。

E. 橡胶谷工业近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表（单体）

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年3月31日
流动资产	271.31	0.99	1.00
非流动资产	0.76	67.96	67.86
资产总额	272.07	68.95	68.86
流动负债	0.35	0.35	0.35
非流动负债	-	-	-
负债总额	0.35	0.35	0.35
净资产	271.72	68.60	68.51

经营状况表（单体）

金额单位：人民币万元

项目	2017年度	2018年度	2019年1-3月
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	0.52	0.38	0.10
财务费用	0.02	0.02	-
资产减值损失	-	270.30	-



项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
二、营业利润	-0.54	-270.70	-0.09
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-0.54	-270.70	-0.09
减：所得税费用	-	-67.57	-
四、净利润	-0.54	-203.12	-0.09

5. 公司资产、负债概况

(1) 普元栋盛主要资产为流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产，主要资产概况如下：

1) 流动资产

包含货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产，共 6 项。账面价值为 62,584,925.33 元。

A. 货币资金评估基准日账面值为 12,032,449.52 元，其中：现金账面值 7,826.50 元，银行存款账面值 12,024,623.02 元。

B. 交易性金融资产评估基准日账面值为 2,646,489.65 元，为第一创业证券创盈质享 15 号投资基金。

C. 应收票据、应收账款评估基准日账面余额为 8,145,467.46 元，坏账准备为 559,136.29 元，应收票据、应收账款净额账面值为 7,586,331.17 元，为应收房租、水电蒸汽费。

D. 预付账款评估基准日账面值为 433,002.43 元，主要为预付的水费、蒸汽费。

E. 其他应收款评估基准日账面余额为 41,757,091.39 元，坏账准备为 2,262,275.14 元，其他应收款净额账面值为 39,494,816.25 元，为借款、往来款等。

F. 其他流动资产评估基准日账面余额为 391,836.31 元，为预缴税费。

2) 长期股权投资账面值为 152,400,000.00 元，为普元栋盛对煜华商业发展、橡胶谷橡胶工业制品的长期投资。

3) 投资性房地产

投资性房地产，为位于青岛市市北区郑州路 43 号的橡胶谷产业园房产，现均已出租，评估基准日账面原值 111,984,784.80 元、账面净值 86,710,591.86 元。

4) 固定资产

固定资产为设备类资产。设备类资产评估基准日账面原值 4,235,579.96 元、账面

净值 604,850.57 元，为电子设备。

电子设备主要为办公电脑、打印机等。经现场勘察可正常使用。

5) 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 705,352.86 元，计提应收款项坏账准备产生的纳税可抵扣暂时性差异所形成的递延所得税资产。

(2) 普元栋盛的负债为流动负债和非流动负债，主要负债概况如下：

流动负债账面价值 268,136,459.00 元，主要包括应收票据、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债，共 5 项。

非流动负债账面价值 110,000,000.00 元，为长期借款。

5. 主营业务概况

普元栋盛主营业务为房地产租赁业务。

普元栋盛拥有的房地产坐落于青岛市市北区郑州路 43 号、商丘路 52 号，现开发利用为橡胶谷产业园，共有建筑物 11 栋，其中两栋高层（地上 14、15 层）、9 栋多层，建筑物面积共计 55798.96 平方米，占地面积 45503.8 平方米，园区房地产均已出租。

橡胶谷园区以化工橡胶行业为主题，是以平台经济理念打造的“政、产、学、研、资”五位一体、高度融合、o2o 联动的化工橡胶行业生态圈，助推化工橡胶行业可持续发展。

运营商橡胶谷集团运用平台经济理念搭建起“橡胶谷平台金字塔体系”，为行业搭建起四大群属十二大服务平台，分别为：科研创新平台、企业孵化平台、知识产权平台、教育人资平台、商品交易平台、电子商务平台、仓储物流平台、会展博览平台、信息网络平台、中介服务平台、金融资本平台、文化交流平台，成为“全球化工橡胶行业的硅谷”。

橡胶谷集团基于移动互联网思维模式，推出 COMPD“线上线下+平台运营+大数据+工业 4.0”的具有互联网思维的新模式。橡胶谷 E 站是虚拟橡胶谷，是从线下到线上的一体化的 COMPD 模式，涵盖化工原材料电商、橡胶制品电商、轮胎电商、版权交易电商、智慧园区解决方案、MOOC 式培训平台、虚拟会展平台等集成的一站式行业信息化服务平台。

橡胶谷园区交通便利、绿化率较高，房屋布局合理，园区内餐饮、休闲、银行等配套设施齐全，是一个现代化、高标准的综合体产业园。现园区入驻有赛轮轮胎、

软控股份、橡胶谷集团、国家橡胶与轮胎工程技术研究中心、黑猫股份、双桃精化、金晶集团、品烁等众多知名企业。

6. 主要会计政策：

普元栋盛执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则运用指南。截止评估基准日，公司主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
增值税	按适用税率	5%、10%、16%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税额	2%

7. 普元栋盛近年来的财务状况及经营状况

财务状况表（单体）

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 3 月 31 日
流动资产	12,494.96	11,647.62	6,258.49
非流动资产	25,210.58	25,063.00	24,096.24
资产总额	37,705.55	36,710.62	30,354.73
流动负债	16,298.04	33,630.17	26,813.65
非流动负债	25,313.89	11,702.79	11,000.00
负债总额	41,611.93	45,332.96	37,813.65
净资产	-3,906.38	-8,622.34	-7,458.91

经营状况表（单体）

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
一、营业收入	1,409.79	971.20	268.86
减：营业成本	992.00	620.29	180.89
营业税金及附加	4.52	104.54	25.77
销售费用	-	-	-
管理费用	648.27	1,116.00	28.36
财务费用	562.99	925.17	270.59
资产减值损失	-	1,049.72	-588.10

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
加：公允价值变动收益	-550.94	-2,986.99	216.65
投资收益	123.13	55.83	1,397.37
其他收益	-	50.51	-
二、营业利润	-1,225.79	-5,725.18	1,965.36
加：营业外收入	1,240.54	-	130.75
减：营业外支出	323.61	-	48.15
三、利润总额	-308.86	-5,725.18	2,047.96
减：所得税费用	30.51	-1,009.23	884.53
四、净利润	-339.37	-4,715.96	1,163.42

2018年、2019年1-3月数据业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴华审字（2019）第030301号无保留意见审计报告。

（三）评估委托合同约定其他评估报告使用者概况

委托人以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（四）委托人和被评估单位之间的关系

委托人赛轮轮胎拟收购普元栋盛的股权。

二、评估目的

确定普元栋盛的股东全部权益评估基准日的市场价值，为赛轮轮胎拟收购股权提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为普元栋盛的股东全部权益，涉及的评估范围为普元栋盛申报的于评估基准日的经专项审计后的资产和负债，总资产账面价值 30,354.73 万元，总负债账面价值 37,813.65 万元，净资产账面价值-7,458.91 万元。具体的资产、负债项目内容以普元栋盛根据经专项审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过赛轮轮胎和普元栋盛确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	1,203.24	3.96	应付票据、应付账款	22.59	0.06

交易性金融资产	264.65	0.87	预收款项	2.30	0.01
应收票据、应收账款	758.63	2.5	应交税费	25.78	0.07
预付款项	43.30	0.14	其他应付款	25,762.97	68.13
其他应收款	3,949.48	13.01	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2.64
其他流动资产	39.18	0.13	流动负债合计	26,813.65	70.91
流动资产合计	6,258.49	20.62	长期借款	11,000.00	29.09
长期股权投资	15,240.00	50.21			
投资性房地产	8,671.06	28.57			
固定资产	60.49	0.2		-	-
递延所得税资产	124.70	0.41	非流动负债合计	11,000.00	29.09
非流动资产合计	24,096.24	79.38	负债总计	37,813.65	100.00
资产总计	30,354.73	100	净资产	-7,458.91	

以上数据业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴华审字（2019）第 030301 号无保留意见审计报告。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

1. 账面记录的无形资产

经核实，截止评估基准日 2019 年 3 月 31 日，普元栋盛申报资产中无账面记录的无形资产。

2. 账面未记录的无形资产

经核实，截止评估基准日 2019 年 3 月 31 日，普元栋盛申报资产中无账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日普元栋盛申报范围内无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

引用其他机构出具报告结论的情况详见特别事项说明第（一）点之说明。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中兴华审字（2019）第 030301 号无保留意见的审计报告。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指普元栋盛的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）特别关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之约定，本次评估的基准日为 2019 年 3 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是赛轮轮胎、普元栋盛根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	1 年期以内（含 1 年）	4.35%/年
	1-5 年期（含 5 年）	4.75%/年
	5 年以上	4.90%/年

六、评估依据

（一）行为依据

1. 赛轮轮胎与本公司签订的《资产评估委托合同》。



（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国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修订)；
3. 《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)；
4. 《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) 及其实施条例；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；
6. 《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通过）；
7. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；
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通过) 及其实施条例；
9. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，[1990]）；
10. 《关于做好建筑业营改增建设工程 计价依据调整准备工作的通知》（建办标[2016]4号）；
11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第483号，[2006]）；
12. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》（国土资厅发[2013]20号）；
13. 《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）及其实施条例；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院[2017]第691号令)；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部、国家税务总局令第50号、第65号）；
16. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部、税务总局，财税〔2018〕32号）；
17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财



税[2016]36号)；

18. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）

19. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过（国发[1985]19 号）；

20. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1988]第 11 号）；

21. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2001]第 294 号）；

22. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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—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. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

15. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

16. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

17. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

（四）权属依据：

1. 《中华人民共和国不动产权证书》；

2. 重大设备购置发票；

3. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 普元栋盛提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 普元栋盛提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 《山东省建筑工程消耗量定额》（鲁建标字[2016]39号）；
5. 《山东省安装工程消耗量定额》（鲁建标字[2016]39号）；
6. 《全国统一建筑工程工期定额》（建设部建标[2000]38号）；
7. 参考《房屋完损等级评定标准》（城住安(1984)第678号）；
8. 参考《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号)；
9. 参考《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号)；
10. 参考《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号)；
11. 参考《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)；
12. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299号)；
13. 《关于同意继续收取城市规划技术服务费的函》（鲁价费发[2003]34号）；
14. 《关于将消防安全评价收费标准和电气设施消防安全检测费收费标准转为正式标准的请示》(鲁公消（2006）62号)；
15. 《关于规范防雷减灾技术服务收费有关问题的通知》(鲁价费发[2010]10号)；
16. 《青岛市国土资源和房屋管理局关于公布实施青岛市市内三区基准地价的公告》（青土资房（土登公）字19号）；
17. 《青岛材价》；
18. 市场询价资料；
19. 国家宏观、行业统计分析资料；
20. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
21. 可比上市公司的相关资料；

22. 同花顺 IFIND 数据库；

23. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；
2. 普元栋盛提供的各类《资产评估申报明细表》；
3. 普元栋盛相关人员访谈记录；
4. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
5. 委托人承诺函及被评估单位承诺函；
6. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数选取所收集到的相关资料；
7. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且普元栋盛管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够预计企业未来的盈利水平，并且未来收益、风险可以一定程度的量化，因此本次评估适用收益法。

2. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。普元栋盛评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收

集到满足资产基础法所需的资料，可以对普元栋盛资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

3. 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。理由二：在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例。理由三：由于本次评估采用的资产基础法和收益法能更好的体现企业的价值，因此本次评估市场法不适用。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法介绍

1. 资产基础法

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，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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

（1）流动资产具体评估方法

普元栋盛纳入评估范围的流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产。

1) 货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。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。

2) 交易性金融资产：

评估人员通过对交易性金融资产明细表上的内容、发生时间、金额、业务内容，对照记账凭证、有关文件资料，原始凭证进行抽查核实，确定其真实性和可靠性，对金额较大的逐项核验，对金额较小的采取抽查复核。本评估对投资基金所涉及的公开挂牌交易的股票按评估基准日收盘价计算评估值。

3) 应收票据、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，参照账龄分析法，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；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

4) 预付账款：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

5) 其他流动资产

待抵扣的增值税进项税，根据核实后的账面值确定其评估值。

(2) 非流动资产具体评估方法

普元栋盛纳入评估范围的非流动资产包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产。

1) 长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

A. 煜华商业发展的评估方法

本次对煜华商业发展评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

(A) 煜华商业发展为普元栋盛的全资子公司，主营业务与普元栋盛具有一致性，均为房地产租赁业务，本次评估将普元栋盛与煜华商业发展合并采用收益法，故对煜华商业发展不再单独进行收益法的测算。

(B) 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。煜华商业发展评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对煜华商业发展资产及负债展开全面

的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

(C) 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次评估在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与煜华商业发展相同或相似的可比上市公司或者可比企业交易案例，因此本次评估市场法不适用。

B. 橡胶谷工业的评估方法

本次对橡胶谷工业评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

(A) 橡胶谷工业近年未发生业务，且管理层未对该公司的未来经营制定相应规划，故本次评估收益法不适用。

(B) 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比上市公司或可比企业交易案例。因此本次评估市场法不适用。

(C) 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。橡胶谷橡胶工业制品评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对橡胶谷工业资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估对橡胶谷橡胶工业制品评估适用资产基础法。

2) 投资性房地产评估方法

委估投资性房地产为位于青岛市市北区郑州路 43 号的橡胶谷工业园房地产，土地性质为工业用地，现房屋用途为商业办公。

经市场调查，周边区域没有与委估房地产在土地用途、建设规模、房屋用途等方面类似或接近的产业地产交易案例，故市场法不适用。本次对投资性房地产的评估采用成本法和收益法进行评估。

A. 成本法

投资性房地产采用成本法进行评估（含土地使用权价值），成本法是先分别求取房地产在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。

评估值=房地产重置价值-建筑物折旧

重置价值=土地取得成本+建安工程造价+前期费用及其它费用+投资利息+销售费用+销售税金+开发利润

建筑物折旧=房产重置价值×(1-综合成新率)

综合成新率采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

B. 收益法

评估对象为商业办公用途的产业园，现均已出租，属于收益性房地产，故本次估价选用收益法作为另一种评估方法。

收益法：也称为收益资本化法、收益还原法，是根据评估对象未来收益求取评估对象价值的方法，具体是预测评估对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到估价时点后相加来求取评估对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^t} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right)$$

式中：V—收益价格；

a_i —第*i*年的房地产净收益；

a —第*t*年以后无变化的房地产年净收益；

r —房地产还原利率；

t —纯收益有变化的年限；

n —未来可获收益年期

3) 设备类资产评估方法

纳入评估范围的设备类资产为电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

A. 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装

调试，重置成本直接以市场采购价确定。重置全价=购置价-可抵扣增值税

B. 成新率的确定

电子设备主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

4) 递延所得税资产的评估方法

递延所得税资产的核算内容为被评估单位计提坏账准备引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

（3）负债具体的评估方法

普元栋盛纳入评估范围的负债包括应付账款、预收款项、其他应付款、应交税费、一年内到期的非流动负债。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的普元栋盛实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估选用未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产净额的价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

(1) 计算模型

$$E = B - D \quad \text{公式一}$$

式中：E 为普元栋盛的股东全部权益的市场价值；B 为企业整体市场价值；D 为负息负债的市场价值。其中，公式一中企业整体市场价值 B 按如下公式求取：

$$B = P + \sum C_i \quad \text{公式二}$$

式中：P 为经营性资产价值； $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n}{(1+r)^n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为预测期末年终值。

式中： F_i 为明确预测期的第 i 期的企业自由现金流； t 为明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n ； r 为折现率； F_n 为预测期末年终值,本次评估房地产至预测期末年经济寿命已终止，取为零。

(2) 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率 T)-资本性支出-营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

普元东盛的主营业务为房地产租赁业务，本次评估采用有限年期作为收益期，

即以房地产项目可出租年限做为预测期，预测期自 2019 年 4 月 1 日至土地截止使用日期 2056 年 5 月 17 日。

3) 折现率的确定

普元栋盛的主营业务为单一的房地产租赁业务，参考《房地产估价规范》，还原利率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等四种。本次估价采用以安全利率加风险调整值的方法确定折现率。

5) 付息债务评估价值的确定

付息债务是一般指企业的长、短期借款，按其市场价值确定。

6) 溢余资产及非经营性资产、负债评估价值的确定

非经营性资产、负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。包括：未纳入收益预测的长期投资、应付工程款、关联方借款等。对非经营性资产负债（含溢余资产），本次单独采用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2019 年 4 月 15 日开始，至 2019 年 5 月 20 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估委托合同，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 流动资产及负债清查情况

主要对企业的非实物性流动资产和负债进行了清查。

（1）非实物性流动资产和负债的清查

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产和负债进行了清查，并重点对现金、应收票据进行盘点、对银行存款、往来账

款、银行借款进行函证、对应收款项进行账龄分析。对于负债，主要通过核查相应的原始凭证、合同协议，以确定负债的真实性、账面余额的正确性以及是否是企业需实际承担的负债。

2. 长期股权投资清查情况

向被评估企业收集相关的投资协议、股权转让文件，以及被投资单位的企业法人营业执照、公司章程、验资报告、评估基准日财务报表等资料；调查企业对长期股权投资的核算方法；与评估申报表进行核对，核实其账面金额、投资比例是否相符；对拥有控制权的长期股权投资，参照企业整体评估进行全面的资产清查。

3. 房屋建筑物的清查

根据被评估企业提供的建筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对房屋建筑物逐栋进行核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况。在清查过程中对主要建筑物的面积进行了核对。

4. 设备清查情况

根据普元栋盛提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

5. 递延所得税资产的清查

根据评估申报表所列项目内容，针对各项递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明



具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，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. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位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，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定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重要方面基本一致。

6. 资产持续使用假设：是假定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，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

7. 鉴于普元栋盛的业务为房地产出租业务，本次评估以土地使用剩余年期为期限进行收益预测，假设土地使用权到期后企业清算。

8. 评估范围仅以普元栋盛提供的评估申报表为准，未考虑普元栋盛提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为 30,354.73 万元，评估价值 55,504.82 万元，评估价值较账面价值评估增值 25,150.08 万元，增值率为 82.85%；总负债账面价值为 37,813.65 万元，评估价值 37,813.65 万元，无增减值变化；净资产（股东全部权益）总额账面价值为-7,458.91 万元，评估价值 17,691.17 万元，评估增值 25,150.08 万元，增值率为 337.18%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：青岛普元栋盛商业发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	6,258.49	6,258.49	-	
非流动资产	2	24,042.08	49,246.32	25,150.08	104.37
其中：长期股权投资	3	15,240.00	22,620.40	7,380.40	48.43
投资性房地产	4	8,671.06	26,391.20	17,720.14	204.36
固定资产	5	60.49	110.02	49.53	81.90
递延所得税资产	6	124.70	124.70	-	

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C/A × 100%
资产总计	7	30,354.73	55,504.82	25,150.08	82.85
流动负债	8	26,813.65	26,813.65	-	
非流动负债	9	11,000.00	11,000.00	-	
负债合计	10	37,813.65	37,813.65	-	
净 资 产	11	-7,458.91	17,691.17	25,150.08	337.18

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

(二) 收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营假设前提下的收益法评估结论如下：

净资产（股东全部权益）账面价值为-7,458.91万元，评估价值为16,395.29万元，评估价值较账面价值评估增值24,125.03万元，增值率为312.11%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：青岛普元栋盛商业发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C/A × 100%
流动资产	1	6,258.49		-	
非流动资产	2	24,042.08			
其中：长期股权投资	3	15,240.00			
投资性房地产	4	8,671.06		1	
固定资产	5	60.49			
无形资产	6	1,785.28	-		
递延所得税资产	7	124.70		-	
资产总计	8	30,354.73			
流动负债	9	26,813.65		-	
非流动负债	10	11,000.00		-	
负债合计	11	37,813.65		-	
净 资 产	11	-7,458.91	16,395.29	24,125.03	312.11

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

(三) 资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，资产基础法的评估值为17,691.17万元；收益法的评估值16,395.29万

元，两种方法的评估结果差异 1,295.88 万元，差异率为 7.33%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

（四）最后取定的评估结果

收益法得出的评估结果低于资产基础法评估结果，主要原因为产业地产的租售比较低，由于普元栋盛本的主营业务为房地产租赁，其未来租金收益水平受到宏观调控政策、地域、城市发展、房地产市场情况的影响，与其他行业相比不能量化的因素较多，对其未来的收益预测具有很大的不确定性，故本次评估不选用收益法评估结论，而资产基础法主要体现的是基准日时对应的资产负债价值从成本构建的角度，基于所涉及的资产及相关负债进行的。因此，本评估报告评估结论选用资产基础法评估结果作为普元栋盛的股东全部权益价值的最终评估结论。

即普元栋盛股东全部权益评估价值 17,691.17 万元，大写人民币壹亿柒仟陆佰玖拾壹万壹仟柒佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

普元栋盛于 2017 年 5 月以不动产权证号为鲁（2018）青岛市不动产权第 0068940 号房地产（EVE 大楼）出资设立了子公司青岛煜华商业发展有限公司，截止评估报告日，该房地产证载权利人仍为普元栋盛，尚未完成产权变更。

根据普元栋盛的承诺，其他纳入评估范围的资产、负债不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据普元栋盛的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估所涉及的账面价值由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中兴华审字（2019）第 030301 号无保留意见的《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、其他资产四类，资产总额合计为 30,354.73 万元、待估负债为流动负债，负债总额合计为 37,813.65 万元、

净资产总额合计为-7,458.91 万元。

（四）重大期后事项

2019 年 3 月 5 日上午 9 时，国务院总理李克强在十三届全国人大二次会议《政府工作报告》提出深化增值税改革，将制造业等行业现行 16%的税率降至 13%，将交通运输业、建筑业等行业现行 10%的税率降至 9%，确保主要行业税负明显降低；保持 6%一档的税率不变。同时下调城镇职工基本养老保险单位缴费比例，各地可以从原规定的 20%降到 16%。

2019 年 3 月 15 日国务院总理李克强在十三届全国人大二次会议闭幕后会见中外记者并回答记者的提问中回答记者关于今年更大规模减税降费相关举措的问题时表示，今年 4 月 1 号要减增值税，5 月 1 号降社保费率。

对上述事项，2019 年 3 月 23 日财政部、税务总局、海关总署发布 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，自 2019 年 4 月 1 日起执行。本次评估已考虑降税降费对评估结果的影响。

除上述事项外，根据普元栋盛的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）评估程序受到限制的情形

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，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，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，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被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 截至评估基准日，鲁（2015）青岛市不动产权第 0030375 号房地产存在抵押担保事项，截至评估基准日尚未解除抵押，提请报告使用人关注。具体信息如下：

抵押物名称	权证编号	抵押合同编号	抵押权人	抵押时间
软控研发中心	鲁（2015）青岛市不动产权第 0030375 号	2016 信青北银最抵字第 160126 号	中信银行股份有限公司青岛分行	2016.12.12 至 2031.12.12

2. 2019 年 1 月，普元栋盛与青岛华商汇通融资担保有限公司（以下简称“华商汇通”）签署《保证反担保合同》，普元栋盛为其 1,200 万元的保证担保提供保证反担保，



保证期间为《保证反担保合同》签署之日起至华商汇通代偿之日后两年。

(七) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据普元栋盛的承诺, 确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(八) 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价, 也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(九) 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十一) 本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任; 评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露, 不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证, 对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

(十二) 本次评估中, 我们参考和采用了普元栋盛历史及评估基准日的财务报表。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据, 我们假定上述财务报表数据和有关市场交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证, 也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

(十三) 本次评估中所涉及的普元栋盛的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核, 并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

(十四) 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测, 如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素, 则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面, 我们并不保证上述假设可以实现, 也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用, 且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(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师不承担责任。

(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。

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 未经评估机构审阅相关内容, 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方另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

(七) 本评估结论是在以 2019 年 3 月 31 日为评估基准日时, 对普元栋盛股东全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时, 不能直接使用本评估结论。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“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”, 本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年, 即从 2019 年 3 月 31 日起至 2020 年 3 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 赛轮轮胎应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2019 年 5 月 20 日, 为评估结论形成的日期。

资产评估机构: 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司



资产评估师: 代泉



资产评估师: 韩文金

