

---

# 山东金宇实业股份有限公司股权转让 股东全部权益价值资产评估报告书

信资评报字(2013)第131号



上海立信资产评估有限公司

二〇一三年五月

# 目 录

签字注册资产评估师声明 .....	2
山东金宇实业股份有限公司股权转让股东全部权益价值资产评估报告书摘要 .....	4
山东金宇实业股份有限公司股权转让股东全部权益价值资产评估报告书 .....	7
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者 .....	7
二、评估目的 .....	11
三、评估对象、范围及其基本情况 .....	11
四、价值类型及其定义 .....	21
五、评估基准日 .....	22
六、评估依据 .....	22
七、评估方法 .....	24
八、评估程序实施过程和情况 .....	41
九、评估中的假设和限制条件 .....	42
十、评估结论 .....	44
十一、特别事项说明 .....	45
十二、评估报告使用限制说明 .....	49
十三、评估报告提出日期 .....	50
<b>备查文件</b>	
一、经济行为依据 .....	41
二、山东金宇实业股份有限公司企业法人营业执照 .....	45
三、山东金宇实业股份有限公司基准日审计报告及以前年度会计报表 .....	46
四、山东金宇实业股份有限公司房地产权证 .....	99
五、山东金宇实业股份有限公司车辆行驶证 .....	113
六、委托方和资产占有方承诺函（原件） .....	114
七、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件） .....	116
八、上海立信资产评估有限公司营业执照 .....	117
九、上海立信资产评估有限公司资产评估资格证书 .....	118
十、上海立信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书 .....	119
十一、参加本评估项目的人员资格证书 .....	120
十二、业务约定书 .....	121

## 上海立信资产评估有限公司 签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2013]第 131 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，

评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对固定资产等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

# 山东金宇实业股份有限公司股权转让 股东全部权益价值资产评估报告书

## 摘 要

信资评报字[2013]第 131 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受山东金宇实业股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对山东金宇实业股份有限公司因股权转让而涉及的该公司的股东全部权益进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2012 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象和范围：本项评估对象为山东金宇实业股份有限公司的股东全部权益，评估范围为山东金宇实业股份有限公司的全部资产和负债（详见资产清查评估明细表），账面净资产为 29,613.17 万元。

评估基准日：2012 年 12 月 31 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：收益法和成本法，评估结果取用收益法的结果

评估结论：经评估，山东金宇实业股份有限公司评估基准日的股东全部权益价值为人民币 43,500 万元（大写：肆亿叁仟伍佰万元整）。

评估结果汇总如下：

## 评估结果汇总表

评估基准日：2012年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	91,715.10	91,284.57			
长期股权投资净额	625.82	625.82			
固定资产	110,009.07	111,906.28			
其中：建筑物	23,228.25	25,125.46			
设备	86,780.82	86,780.82			
在建工程	3,067.77	3,067.77			
无形资产净额	6,571.48	5,133.64			
长期待摊费用	6,003.81	6,003.81			
递延所得税资产	28.84	0.00			
资产总计	218,021.89	218,021.89			
流动负债	172,183.03	172,183.03			
非流动负债	16,225.69	16,225.69			
负债总计	188,408.72	188,408.72			
净资产	29,613.17	29,613.17	43,500	13,886.83	46.89

本报告提出日期为 2013 年 5 月 23 日，评估结果的有效使用日期至 2013 年 12 月 30 日止。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

上海立信资产评估有限公司

# 山东金宇实业股份有限公司股权转让 股东全部权益价值资产评估报告书

信资评报字(2013)第131号

山东金宇实业股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——收益法，对山东金宇实业股份有限公司(以下简称“金宇实业公司”)拟股权转让而涉及的股东全部权益进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至2012年12月31日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

(一)委托方(即被评估单位)：山东金宇实业股份有限公司

住 所：东营市广饶县经济开发区

法定代表人：延万华

注册资本：壹亿捌仟万元

**实收资本：** 壹亿捌仟万元

**公司类型：** 股份有限公司

**经营范围：** 前置许可经营项目：无。一般经营项目：轮胎、力车胎及其配件、橡胶原辅材料、橡胶机械、模具、轮胎橡胶制品生产、销售；胶管生产、销售；轮胎生产技术咨询服务及转让；广告、设计制作；房屋租赁；经核准的自营进出口业务。（以上经营事项涉及法律法规需报批的，凭批准证书经营）

**营业期限：** 2008年3月7日至2058年3月5日

金宇实业公司成立于 2008 年 3 月，由山东金宇轮胎有限公司、丁锋、延惠峰、常咸旭和刘建林共同出资设立，出资金额及股权比例如下所示：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
山东金宇轮胎有限公司	2,200.00	73.34%
丁锋	500.00	16.67%
延惠峰	100.00	3.33%
常咸旭	100.00	3.33%
刘建林	100.00	3.33%
合计	3,000.00	100%

2010 年 6 月，股东-山东金宇轮胎有限公司对金宇实业公司增资 15,000 万元，增资后金宇实业公司的出资金额及股权比例如下所示：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
山东金宇轮胎有限公司	17,200.00	95.55%
丁锋	500.00	2.77%
延惠峰	100.00	0.56%
常咸旭	100.00	0.56%
刘建林	100.00	0.56%
合计	18,000.00	100%

2010 年 8 月，山东金宇轮胎有限公司将其持有的金宇实业公司 95.55%

的股份转让给金宇轮胎集团有限公司（原金宇轮胎有限公司），股权转让后金宇实业公司的股权比例如下所示：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
金宇轮胎集团有限公司	17,200.00	95.55%
丁锋	500.00	2.77%
延惠峰	100.00	0.56%
常咸旭	100.00	0.56%
刘建林	100.00	0.56%
合计	18,000.00	100%

2012年8月，金宇轮胎集团有限公司、自然人-丁锋、延惠峰、常咸旭、刘建林分别将持有的金宇实业公司合计49%的股权转让给赛轮股份有限公司，本次股权转让后金宇实业公司的股权比例如下所示：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
金宇轮胎集团有限公司	9,180.00	51%
赛轮股份有限公司	8,820.00	49%
合计	18,000.00	100%

金宇实业公司于2009年7月投产，主要生产和销售半钢子午线轮胎，2010年5月日产能达到10,000条/天，2011年3月日产能达到20,000条/天，2012年2月日产能达到35,000条/天，员工数量约2700余人。

金宇实业公司通过了ISO/TS16949质量管理体系、ISO14001环境管理体系、OHSAS18001职业健康安全管理体系等国际性认证，金宇实业公司产品通过了国家CCC、美国交通部DOT、欧洲经济委员会ECE、巴西INMETRO、尼日利亚SONCAP、印尼SNI、印度BIS等国内外产品认证。

目前金宇实业公司轮胎产品80%以上出口，出口到东南亚、美国、英国、德国、巴西等多个国家。

金宇实业公司执行《企业会计准则》，税务机关隶属于山东省东营市广饶县税务局，适用的主要税项及税率：增值税 17%、城市建设维护税 5%、教育费附加 3%、所得税 25%。

金宇实业公司近年来的资产结构及经营状况如下：

单位：万元

项目	2009年	2010年	2011年	2012年
总资产	5,260.42	82,168.45	189,355.31	218,021.89
负债	2,181.32	64,292.30	171,560.68	188,408.72
净资产	3,079.10	17,876.15	17,794.64	29,613.17

单位：万元

项目	2009年	2010年	2011年	2012年
一、营业收入	5.59	24,908.84	177,505.49	220,816.78
减：营业成本	5.59	22,594.03	158,284.77	178,664.26
营业税金及附加	-	-	-	4.46
营业费用	-	796.22	5,226.78	8,475.04
管理费用	0.31	900.96	3,516.95	8,167.84
财务费用	-0.03	847.53	7,630.31	9,530.25
资产减值损失	-	50.14	7.64	97.98
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	-0.28	-280.04	2,839.04	15,876.95
加：营业外收入	-	81.14	82.16	209.42
减：营业外支出	-	4.05	21.37	34.07
三、利润总额	-0.28	-202.95	2,899.83	16,052.30
减：所得税费用	-	-	851.43	4,233.77
四、净利润	-0.28	-202.95	2,048.40	11,818.53

以上 2009-2010 年数据摘自被评估单位未经审计的会计报表，2011-2012 年数据摘自山东汇德会计师事务所有限公司出具的审计报告。

**(二) 产权持有单位：金宇轮胎集团有限公司、赛轮股份有限公司。**

**(三) 约定书约定的其他评估报告使用者**

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主

管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

- 1、委托方；
- 2、其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

## 二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

因赛轮股份有限公司及其全资子公司青岛赛瑞特国际物流有限公司拟收购山东金宇实业股份有限公司 51% 的股权，股权转让后，赛轮股份有限公司将直接和间接持有金宇实业公司 100% 的股权，本次评估即为该经济行为涉及的山东金宇实业股份有限公司的股东全部权益价值提供市场价值参考依据。

## 三、评估对象、范围及其基本情况

### 1、评估对象和范围

本项评估对象为山东金宇实业股份有限公司的股东全部权益价值，评估范围为山东金宇实业股份有限公司的全部资产和负债。

具体评估对象包括流动资产—货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、预付账款、存货；非流动资产—长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产-土地使用权、其他无形资产、长期待摊费用和递延所得税

资产；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、其他应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债—长期应付款。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

评估前总资产账面值 2,180,218,853.39 元，其中流动资产 917,151,029.88 元，非流动资产 1,263,067,823.51 元；总负债 1,884,087,188.69 元，其中流动负债 1,721,830,254.69 元，非流动负债 162,256,934.00 元；净资产 296,131,664.70 元。

委托评估的资产基本为正常使用中的资产。

## 2、委估资产基本情况

流动资产账面金额 917,151,029.88 元，包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、预付账款和存货。

货币资金账面值 394,296,415.71 元，其中现金 226,585.60 元，银行存款 202,544,097.59 元，银行存款共有 35 个人民币帐户，7 个美元账户，3 个欧元账户和 1 个日元账户，其他货币资金 191,525,732.52 元，主要为金宇实业公司存于银行的信用证保证金、银承保证金等。

应收票据账面值为 7,648,980.33 元，主要系应收各购货客户的银行承兑汇票。

应收账款账面值为 193,091,312.76 元，坏账准备 967,696.98 元，应收账

款净值 192,123,615.78 元，共有明细 96 笔，主要系应收国内外客户的货款。

其他应收款账面值 60,895,890.50 元，坏账准备账面值 4,479.45 元，其他应收款净值 60,891,411.05 元，共有 4 户明细，主要系融资租赁的保证金和与股东的往来款等。

预付账款账面值为 28,134,111.33 元，共有明细 153 笔，主要系预付各单位的材料款、工程款、设备费、电费以及预付给广饶经济开发区管理委员会土地使用款等。

委估的存货包括原材料、产成品、在产品、发出商品和在库低值易耗品等 5 大类，存货账面值 234,237,880.29 元，计提跌价准备 181,384.61 元，存货账面净值为 234,056,495.68 元。

其中：原材料账面值 63,082,576.83 元，系山东金宇公司外购的天然胶、合成胶、炭黑等生产轮胎所必需的原料、辅助材料等，在库低值易耗品 2,758,080.16 元，系企业外购的办公用品、电机等。

委估产成品和发出商品主要为各种规格及各种品牌的轮胎，产成品账面值 96,598,397.13 元，发出商品账面值 63,398,060.68 元，另由于部分产成品账面成本高于其可实现的价值，本次评估对该部分差异计提了 181,384.61 元的减值准备。

在产品账面值为 8,400,765.49 元，主要为未完工的轮胎。

长期股权投资账面值 6,258,160.00 元，系金宇实业公司于 2012 年底设立的全资子公司-金宇国际控股有限公司和青岛博路凯龙轮胎有限公司的投

资成本，具体如下：

被投资单位	投资日期	注册资本	所占股比	账面值
金宇国际控股有限公司	2012.11	20 万美元	100%	1,258,160.00
青岛博路凯龙轮胎有限公司	2012.12	500 万人民币	100%	5,000,000.00
合计				6,258,160.00

委估的房屋建筑物位于山东省广饶县，账面原值 241,998,405.85 元，账面净值 232,282,493.39 元，为房屋 12 项和构筑物 11 项。其中：房屋建筑物的账面原值 214,222,500.34 元，账面净值 205,539,515.04 元，计 12 项；构筑物的账面原值 27,775,905.51 元，账面净值 26,742,978.35 元，计 11 项。

建筑物及对应的土地见下表：

序号	明细表	建筑物权证	地上建筑物	房屋面积 m <sup>2</sup>	土地使用权证号	坐落	土地性质	土地面积 m <sup>2</sup>	备注
1	表 5-1-1 中第 1 项 至第 10 项	东营市房权证广饶 县字第广饶 20110996-20110998 号	大门及警 卫室等	173,210.18	广国用(2011)第 069 号	广饶经济开发区	工业 出让	369,188.51	土地面积 中有证面 积 300,067 平方米
2	表 5-1-1 中第 11 项		综合楼	10,206.20					
3	表 5-1-1 中第 12 项		同和小区	30,115.19		广饶经济开发区	住宅 出让		

本次委托评估的固定资产 - 设备，其账面原值 962,566,132.86 元，账面净值 867,808,228.42 元，共计 3861 项。按其不同用途分为机器设备、运输设备、电子设备及其他设备。

(1) 机器设备账面原值 947,976,745.49 元，账面净值 856,498,797.96 元，共计 2879 项，主要有从德国引进的密炼机、三复合挤出机、一次法成型机、从意大利引进的钢丝帘布压延生产线、从韩国和日本引进的两次法成型机、均匀性试验机以及国产硫化机、炼胶机、胎面/胎侧联动线、动力

系统设备、供电设备等。目前主要生产设备和配套设施的性能可靠，质量稳定，运行状况良好。

(2) 运输设备账面原值 635,185.00 元，账面净值 421,702.08 元，计 1 辆普瑞维亚面包车，该车证照齐全，行驶正常。

(3) 电子设备及其他设备账面原值 13,954,202.37 元，账面净值 10,887,728.38 元，共计 981 项，主要有扫描枪、条码网络系统以及电脑、空调、复印机等。

在建工程-土建的账面值 14,718,817.75 元，共计 27 项，主要为企业在建的广饶开发区西康沟砌护工程、广饶 3 号宿舍楼工程等各类工程项目。在建工程—设备安装工程调整后账面值为 15,958,902.54 元，共计 21 项，主要为轮胎自动分拣线、低噪音转鼓试验机等在建的工程和系统。

土地使用权账面值为 61,401,051.38 元，系金宇实业公司的工业用地及建造的同和小区的土地。

金宇实业公司的工业用地中有证面积为 300,067 平方米，其权证及账面值如下：土地所有权证为广国用（2011）第 069 号，土地使用人为山东金宇实业股份有限公司，座落于广饶县经济开发区，地类用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2060 年 4 月 26 日，土地面积为 300,067 平方米。账面原始发生额为购入土地使用权的土地出让金、契税等。地块四至如下：东至现河采油厂，南至广兴路，西至西相村土地，北至于王村土地。

同和小区的土地原始入账价值为 19,417,072.09 元，摊销余额为

18,972,097.52 元。为集中发展公司主业，剥离非相关业务，公司已于 2013 年 5 月将该部分房产及对应的土地以经审计的账面价值转让给山东金宇房地产开发公司。

其他无形资产账面值为 4,313,729.15 元，主要系待摊的财务软件、生产排程软件等，目前这些软件均在有效使用。

长期待摊费用账面值 60,038,050.62 元，系企业购置的模具费用摊销。

递延所得税资产账面值 288,390.26 元，系根据应收账款、其他应收款坏账准备和存货跌价准备计提的所得税递延款项。

负债账面金额 1,884,087,188.69 元，包括短期借款、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、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期应付款。

短期借款账面值 987,692,928.65 元，主要系金宇实业公司向各银行借贷的一般借款和贸易融资借款。具体如下：

(1) 一般借款：

单位：人民币元

序号	借款单位	发生日期	到期日	年利率	币种	账面值
1	上海浦东发展银行东营分行	2012.3.20	2013.3.20	6.90%	人民币	30,000,000.00
2	日照银行股份有限公司青岛分行	2012.01.09	2013.01.09	6.60%	人民币	30,000,000.00
3	日照银行股份有限公司青岛分行	2012.2.21	2013.2.21	6.60%	人民币	30,000,000.00
4	日照银行股份有限公司青岛分行	2012.05.31	2013.05.20	6.60%	人民币	15,000,000.00
5	交行淄博分行	2012.03.21	2013.3.19	6.60%	人民币	20,000,000.00
6	招商银行东营分行	2012.12.31	2013.6.30	6.16%	人民币	20,000,000.00
7	北京银行济南分行	2012.05.23	2013.05.23	7.22%	人民币	30,000,000.00
8	华夏银行东营分行	2012.05.28	2013.05.28	7.544%	人民币	30,000,000.00
9	浙商银行济南分行	2012.06.20	2013.06.19	6%	人民币	30,000,000.00
10	中国进出口银行青岛分行	2012.06.29	2014.06.27	4.20%	人民币	150,000,000.00
11	上海浦东发展银行东营分行	2012.07.03	2013.07.03	7.26%	人民币	70,000,000.00

12	恒丰银行东营分行	2012.07.12	2013.07.12	6.60%	人民币	80,000,000.00
13	兴业银行济南分行	2012.07.26	2013.07.25	6.60%	人民币	54,000,000.00
14	中国银行广饶支行	2012.08.02	2013.08.01	7.20%	人民币	30,000,000.00
15	山东广饶农村商业银行大王之行	2012.08.15	2013.08.14	9%	人民币	8,000,000.00
16	深圳发展银行济南分行	2012.08.17	2013.08.17	6.160%	人民币	10,000,000.00
17	中国银行广饶支行	2012.09.18	2013.09.17	7.20%	人民币	12,000,000.00
18	中国银行广饶支行	2012.09.21	2013.09.20	7.20%	人民币	25,000,000.00
19	中国工商银行广饶支行	2012.10.11	2013.09.18	6.30%	人民币	30,000,000.00
20	中信银行东营分行	2012.10.16	2013.04.17	6.90%	人民币	50,000,000.00
合计						754,000,000.00

## (2) 贸易融资：

单位：人民币元

序号	借款单位	发生日期	到期日	年利率	币种	原币数	账面值
1	中国银行广饶支行	2012.09.10	2013.03.08	5.20%	人民币		100,000,000.00
2	中国工商银行广饶支行	2012.9.21	2013.03.20	5.88%	人民币		50,000,000.00
3	中国工商银行广饶支行	2012.12.14	2013.05.28	6.10%	人民币		50,000,000.00
4	中国银行广饶支行	2012.11.07	2013.02.05	2.31175%	美元	2,203,488.00	13,850,023.83
5	中国工商银行广饶支行	2012.12.31	2013.03.25	2.81%	美元	2,918,764.80	18,345,896.15
6	中国银行广饶支行	2012.11.07	2013.02.05	2.31175%	美元	238,168.59	1,497,008.67
合计							233,692,928.65

应付票据账面值为 267,804,000.00 元，系应付山东金宇轮胎科技有限公  
司的银行承兑无息汇票。

应付账款账面值为 304,464,451.72 元，共有明细 290 项，主要系应付各  
供货单位材料款、设备款、工程款和配件款等。

预收账款账面值为 41,959,894.97 元，共有明细 105 项，主要系预收各  
客户的货款。

应付职工薪酬账面值为 21,691,294.35 元，系金宇实业公司应付未付的  
职工工资。

应交税费账面金额-18,475,735.06 元，系截至评估基准日 2012 年 12 月  
31 日可抵扣的增值税以及应缴纳的房产税、土地使用税、企业所得税、营

业税及各项附加税。

应付利息账面值 3,165,275.35 元，系计提的应付短期借款的利息。

其他应付款账面值 9,789,694.75 元，主要系预提运费、应付的电费、投标保证金等。

一年内到期的非流动负债账面值 103,738,449.96 元，长期应付款账面值 162,256,934.00 元，系金宇实业公司分别向山东东海石油装备租赁有限公司和建信金融租赁股份有限公司融资租赁的设备款。

### 3、企业历史经营状况

本次评估基准日为 2012 年 12 月 31 日，金宇实业公司 2010-2012 年合并经营状况如下：

单位：万元

项 目	2010 年	2011 年	2012 年
一、营业收入	24,908.84	177,505.49	220,816.78
增长率		612.62%	24.40%
减：营业成本	22,594.03	158,284.77	178,664.26
占营业收入比例	90.71%	89.17%	80.91%
营业税金及附加	-	-	4.46
占营业收入比例	-	-	-
营业费用	796.22	5,226.78	8,475.04
占营业收入比例	3.20%	2.94%	3.84%
管理费用	900.96	3,516.95	8,167.84
占营业收入比例	3.62%	1.98%	3.70%
财务费用	847.53	7,630.31	9,530.25
占营业收入比例	3.40%	4.30%	4.32%
资产减值损失	50.14	7.64	97.98
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
二、营业利润	-280.04	2,839.04	15,876.95

项目	2010年	2011年	2012年
加：营业外收入	81.14	82.16	209.42
减：营业外支出	4.05	21.37	34.07
三、利润总额	-202.95	2,899.83	16,052.30
减：所得税	-	851.43	4,233.77
四、净利润	-202.95	2,048.40	11,818.53

以上财务数据摘自该公司审计报告。

金宇实业公司 2011-2012 年合并经营业绩分析如下：

(1) 该公司 2011-2012 年营业收入依次为 177,505.49 万元、220,816.78 万元，主要为半钢子午线轮胎的销售收入，该公司目前生产的半钢子午线轮胎 80% 以上出口销售。

(2) 该公司 2011-2012 年营业成本依次为 158,284.77 万元、178,664.26 万元，占营业收入比例依次为 89.17%、80.91%，主要为半钢子午线轮胎的生产制造成本，包括天然橡胶、合成橡胶、钢丝帘线等原材料成本，以及人工成本、动力成本、折旧费等成本支出。

(3) 该公司 2011-2012 年营业税金及附加依次为 0、4.46 万元，该公司缴纳增值税 17%，出口增值税退税率为 9%，营业税 5%，附加税包括城建税 5%，教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。2012 年缴纳的是营业税及其附加税。该公司轮胎大部分出口，且购置设备可抵扣的进项税额较大，目前尚不缴纳增值税的附加税。

(4) 该公司 2011-2012 年营业费用依次为 5,226.78、8,475.04 万元，占营业收入的比例依次为 2.94%、3.84%，为运输费、包装材料费、港杂费、

工资、广告费、差旅费等费用支出。

(5) 该公司 2011-2012 年管理费用依次为 3,516.95 万元、8,167.84 万元，占营业收入比例依次为 1.98%、3.70%，主要包括工资、社会保险费、折旧费、无形资产摊销、低值易耗品摊销和税费等费用支出。

(6) 该公司 2011-2012 年财务费用依次为 7,630.31 万元、9,530.25 万元，占营业收入比例依次为 4.30%、4.32%，主要为利息支出、手续费和汇兑损益。

(7) 该公司 2011-2012 年净利润依次为 2,048.40 万元、11,818.53 万元，销售净利率依次为 1.15%、5.35%，净资产收益率为 11.51%、39.91%，盈利状况较好，2012 年由于原材料天然橡胶价格大幅下降，净利润大幅增长。

#### 4、企业未来经营分析

金宇实业公司拥有国内领先的生产设备，拥有高效率、高素质的产品研发队伍，信息化程度较高，拥有诚实可靠、团结协作、勇于创新的销售团队。该公司的业务特点是坚持多元化发展，即国内销售、国外销售、配套、订牌同时发展，前期销售以出口、配套、订牌业务为主，同时大力推广自有品牌以提高其产品知名度。

该公司投资购买了轮胎刚性试验机、滚动阻力试验机、噪音试验机，为产品研发、性能改进提供检测支持。

同时，为了更好地适应欧洲标签法规的要求，该公司不断改进结构、配

方，选取轮胎送往欧洲相关检测机构进行检测，并与国际知名品牌，如米其林、德国大陆、普利司通、韩泰、固特异等公司产品进行使用性能的测试对比，从中寻找差异，并推进持续改善。

目前，从该公司生产的产品所进行的主观评价和客观评价结果来看，已基本能满足市场绝大部分客户的需求：

- ①均匀性：85%的产品 RFV、LFV、CON 等指标达到国际先进水准；
- ②动平衡：PCR 90%的产品动平衡数值单边 20g 以下，LTR 85%的产品动平衡数值在 50g 以下；
- ③操控性：在与国际大品牌同类产品做的主观评价对比中，各项性能与米其林、固特异等差异较小，性能优异；
- ④舒适性：金宇产品噪音低，乘车感好，路面颠簸过滤能力强；
- ⑤安全性：金宇产品刹车距离短，转向精准，高速行驶时操控稳定性好。

该公司目前销售网络遍布全球 80 多个国家或地区，其中国内销售区域覆盖全国 32 个省市自治区；国外市场销售区域覆盖 79 个国家或地区。

该公司目前半钢子午线轮胎的生产能力达到 35,000 条/天，本次收益法评估按照年产 1200 万条半钢子午线轮胎的生产能力进行收益预测，不考虑以后年度扩大产能带来的收益。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

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

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）法规依据

- 1、中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国资局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3、国资委《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 4、财政部《企业财务通则》、《企业会计准则》、《企业会计制度》；
- 5、其他有关法规和规定。

### （二）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企〔2004〕20号)；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企〔2004〕20号)；
- 3、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号)；
- 4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号)；
- 5、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)；
- 6、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)；
- 7、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)；
- 8、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

### (三) 行为依据

- 1、资产评估业务约定书；
- 2、赛轮股份有限公司公告。

### (四) 产权依据

- 1、山东金宇实业股份有限公司营业执照；
- 2、房地产权证；
- 3、车辆行驶证。

### (五) 取价依据

- 1、2012年度全国资产评估价格信息；
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 3、机电产品等报价手册(2012年版)、网上价格查询；

- 4、被评估单位2012年审计报告及其他资料；
- 5、评估人员现场勘察记录；
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三

种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场发展刚处于起步阶段，企业整体交易案例极少，可比因素收集极为困难，可比因素对于企业价值的影响难于衡量，因此本次评估排除了市场法而使用收益法和成本法同时评估。

考虑到收益法评估是以金宇实业公司预期未来能够获取利润为基础，不仅包含有形资产所能带来的收益，同时包含了该公司存在的不可确指的无形资产（如管理经验、销售渠道等）所能带来的收益。而成本法只是简单的资产加总，忽略了不可确指无形资产对公司整体价值的增值。根据本项评估目的和委估资产的具体情况，经综合分析，本次评估最终选用收益法的评估结果。

### 企业价值成本法评估简介

股东全部权益评估的成本法，先前被称作为单项资产加总法等，最近又被称为资产基础法。这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以加总的结果作为企业的交

易价值是被市场所接受的。正确运用成本法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

### (一) 流动资产评估方法

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利(应收利润)、应收利息、应收帐款、其他应收款、预付款项、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产、其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。本次委估的流动资产包括货币资金、应收款项、存货等 3 个部分。

#### 1、货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点，倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款查阅相关对账单后按核实调整后的账面值作为评估值，对于外币账户按核实后的账面原币以评估基准日中国银行折算价折算成人民币评估。对其他货币资金，查阅相关入账凭证确定评估值。

#### 2、应收款项的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。评估人员借助于历史资料和目前调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关管理制度规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。将各种情况计算结果汇总即得出全部应收款项的评估现值。

### 3、存货的评估

委估的存货为原材料、产成品、发出商品、在产品和在库低值易耗品。依据资产占有方提供的存货清单，我们核实了有关的购置发票和会计凭证，对存货进行了盘点，现场勘察了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，我们对委托评估的存货进行了评估。

#### (1) 原材料、在库低值易耗品

外购原材料和在库低值易耗品的评估以现行市场售价为基础。按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。对于存在有毁损、锈蚀、超储呆滞情况的原材料，我们在充分考虑其经济性贬值和功能性贬值后确定其评估值。

本次评估，原材料和在库低值易耗品的数量按清查核实后数量确认，评估单价按核实后的近期的市场购入价确认。

评估公式：评估值=数量×评估单价

## (2) 产成品、发出商品

产成品和发出商品的评估以其完全成本为基础，根据产品市场销售情况的好坏决定是否加上适当的利润或是评估其低于成本：

产成品、发出商品的评估值=产成品数量×账面单价×(1+成本净利率×(1-净利润折减率))

## (3) 在产品

在产品的评估方法如下：

评估值=数量×[账面单价×(1+产成品增值率×完工程度)]

## (二) 长期股权投资的评估

长期投资作为一种企业资产，它是对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。对企业长期投资权益的评估应当使用收益现值法。但是由于我国现行统计口径不一，收益现值法各种参数的选取有较大的不确定性，因而目前通常还是用成本法对长期投资进行评估：

长期投资评估值 = 投资比例×被投资单位净资产额

## (三) 房屋建筑物的评估

根据本次评估目的与估价对象的现状，评估中的房屋建筑物采用重置成本法。

重置成本法即从建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算

出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

计算公式：评估价值 = 评估原值 × 成新率

### 1、评估原值的确定

评估原值 = 工程造价 + 综合费用 + 利息

其中：工程造价采用工程合同价为基础进行调整。企业以基建科和造价事务所组成招标小组，以设计图纸工程量为基础，计算工程定额价格，以此为合同价格，与建设单位签定闭口合同。若遇工程调整，根据联系单的工程量，签定补充合同。本次评估以单个建筑物的闭口合同价为基础，通过价格指数的调整，据以得出被评建筑物现时工程造价。

综合费用包括建设过程中的前期费用及管理费用，根据当地现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定；

利息按照现行的固定资产贷款利率标准计算，工期按照《全国统一建筑安装工程工期定额》确定；

综合费用包括建设过程中的前期费用及管理费用，根据当地现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定；

利息按照现行的固定资产贷款利率标准计算，工期按照《全国统一建筑安装工程工期定额》确定。

### 2、建筑面积的确定

持有《房屋所有权证》的房屋，其建筑面积按权证记载的确定，持有

《建设工程规划许可证》或《建筑工程执照》房屋，其建筑面积按许可证或执照结合实地勘察后确定，构筑物的数量根据委托方提供的评估申报表，经现场勘察核实后确定。

### 3、成新率的确定

计算公式：

理论成新率 = (规定耐用年限 - 已使用年限) / 规定耐用年限 × 100%

已使用年限 = 评估基准日 - 建筑物竣工日期

规定耐用年限：按建设部颁布的《房地产估价规范》中规定的各类建筑物耐用年限标准，并对建筑物进行现场质量鉴定后，确定规定耐用年限。

打分法技术鉴定成新率的确定：

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据，评分标准，根据现场勘查技术鉴定，采用打分法确定成新率。

计算公式：

鉴定成新率 = (结构打分 × 评分系数 + 装修打分 × 评分系数 + 设备打分 × 评分修正系数) × 100%

综合成新率的确定

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

计算公式：

成新率 = 理论成新率 × 0.5 + 鉴定成新率 × 0.5

#### (四) 设备的评估

本次设备评估主要采用重置成本法，其计算公式为：

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

##### 1、 重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，机器设备的重置全价除自制设备外，均为更新重置价，即：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{重置现价} + \text{运杂、安装调试费} + \text{其它合理费用} \\ &= \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂、安装费费率}) + \text{其它合理费用} \end{aligned}$$

根据国务院的决定，自 2009 年 1 月 1 日起，在全国实施增值税转型改革。一般纳税人购买的机器设备可以抵扣增值税。本项评估中有关重置全价均不包含增值税。

##### (1) 国产设备重置全价的确定：

$$\text{重置全价} = \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂、安装费费率}) + \text{其它合理费用}$$

重置现价的确定一般采用直接法取得：

国产关键设备通过向生产制造厂询价；

国产一般设备，通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》以及参考近期设备合同等取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计(1995)1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中,有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标,并按设备类别予以确定。

其它合理费用:主要是指资金成本以及建设单位管理费用。对建设周期长、价值量大的设备,按建设周期及付款方法计算其资金成本;对建设周期较短,价值量小的设备,其资金成本一般不计。建设单位管理费按财基字【2002】394号文规定,按建设总投资予以确定。

## (2) 进口设备重置全价的确定:

重置全价=CIF 价+关税+外贸手续费+银行财务费+商检费+国内运输费+设备基础费+安装调试费+其它合理费用=CIF 价 $\times$ (1+关税税率+外贸手续费率+银行财务费率+商检费率+国内运输费率+设备基础费率+安装调试费率)+其它合理费用

CIF 价的确定:通过向生产制造厂询价;或向相关设备进出口代理公司询价;或根据原设备合同价比较测算确定。

关税的确定:查询2012版《中华人民共和国进出口税则》确定;

银行财务费、外贸手续费、商检费等费率以及设备基础费率、设备安装费率则根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定的费率确定;

国内运输费,结合设备的吨位、体积、运输里程等因素确定与 CIF 价的费率;

其它合理费用：主要是指资金成本以及建设单位管理费用。对建设周期长的设备，按合同的付款方式、不同期的贷款利率，计算其资金成本；建设单位管理费按财基字【2002】394号文规定，按建设总投资予以确定。

## 2、成新率的确定

### (1) 重点、关键设备成新率的确定：

重点、关键设备成新率按年限法（工作量法）和技术鉴定法综合判定。

计算公式：

综合成新率  $K = \text{年限法成新率 } K_1 \times \text{权重 } A + \text{技术鉴定成新率 } K_2 \times (1 - \text{权重 } A)$

技术鉴定时，一般设备采用现场勘察法，凭经验作鉴定。

在现场勘察及技术鉴定的基础上，向设备操作维修人员了解设备的利用率、工作负荷、维护保养、故障率等情况，作为确定设备成新率的参考依据。

### (2) 一般设备成新率的确定：

一般设备成新率直接采用年限法（工作量法）确定

计算公式：

年限法成新率  $K_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

(3) 对车辆成新率的确定，严格按照国家经济贸易委员会等六部委国经贸经[1997]456号文“关于发布《汽车报废标准》的通知”、国经贸经〔1998〕

407 号文“关于调整轻型载货汽车报废标准的通知”、国经贸资源〔2000〕1202 号文“关于调整汽车报废标准若干规定的通知”的精神，对行驶里程准确的，以观察成新率、年限法成新率和工作量（行驶公里数）成新率加权确定其综合成新率，计算公式为：

$$\text{综合成新率} = (\text{观察成新率} \times 40\% + \text{年限法成新率} \times 30\% + \text{工作量法成新率} \times 30\%)$$

#### （五）在建工程的评估

对于在建的土建、设备安装项目以正常费用加资金成本作为评估值。

#### （六）无形资产-土地使用权

1、对于金宇实业公司的工业用地，根据本次评估的目的及评估对象的实际情况，结合评估人员收集到的资料，由于委托评估的地块位于广饶县经济开发区内，周边土地成交案例较多，故本次评估中，以市场比较法进行评估。

市场比较法：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房地产进行对照比较，并对交易土地加以修正，从而确定委估土地价格的方法。

基本公式：

委估土地评估值 = 交易实例土地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正

无证土地仅有使用权，以完全土地价值扣除土地金为评估值。

2、对于同和小区的土地使用权，本次评估将其调整至固定资产房地合一评估。

#### (七) 无形资产-其他无形资产的评估

对于财务软件类其他无形资产评估在原始购置价的基础上结合市场环境考虑一定程度的贬值，即：

$$\text{评估价值} = \text{原始购置价} \times (1 - \text{贬值率})$$

#### (八) 长期待摊费用的评估

长期待摊费用在了解其合法性、合理性、真实性和准确性以及费用支出和摊余情况、了解形成新资产和权利及尚存情况的基础上，根据评估目的的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

#### (九) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产系某些资产项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异。如企业计提各项准备、快速折旧、计提的不可税前列支的负债等，本次评估根据其形成的原因将其调整至相应的科目，合并重新评估。

#### (十) 负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

## 企业价值收益法评估简介

### 1、评估思路

评估基准日，金宇实业公司拥有两家全资子公司，基本情况如下：

单位：人民币万元

企业名称	投资时间	注册资本	持股比例	业务性质	经营范围	经营地
青岛博路凯龙轮胎有限公司	2012.12	500.00	100%	批发、零售及进出口业务	橡胶、橡胶制品、矿石、石油及汽车等进出口	青岛
金宇国际控股有限公司	2012.11	125.82	100%	批发、零售	轮胎	香港

上述两家子公司成立时间较短，主要负责金宇实业公司轮胎销售。

2013年1月，金宇实业公司与金宇轮胎集团有限公司（以下简称：金宇轮胎集团）签署了《股权转让协议书》，根据转让协议，金宇实业公司以1,000万元的价格收购金宇轮胎集团持有的山东金宇轮胎科技有限公司（以下简称：金宇科技公司）100%股权。2013年1月16日，金宇科技公司办理完成相关工商变更登记手续，并领取变更后的《企业法人营业执照》。

本次评估将上述三家全资子公司纳入合并范围，采用合并报表的方式对金宇实业公司进行收益法评估。

### 2、收益法简介及适用的前提条件

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

①被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

②产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

### 3、收益法计算公式及各项参数

①收益法的计算公式：

$$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和} + \text{溢余资产}$$
$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + Y$$

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

$F_i$ —未来第  $i$  个收益期的预期收益额；当收益年限无限时， $n$  为无穷大；当收益期有限时， $F_n$  中包括期末资产剩余净额。

## Y—溢余资产

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：

收益期限  $n$ ； 逐年预期收益额  $F_i$ ； 折现率  $r$

### ②预测期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。山东金宇实业股份有限公司成立于 2008 年 3 月 7 日，为股份有限公司，营业执照营业期限为自 2008 年 3 月 7 日至 2058 年 3 月 6 日。考虑到该行业没有特殊性，到营业期限可以申请延续，因此本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2012 年 12 月 31 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2013 年至 2017 年采用详细预测，因此我们假定 2017 年以后年度委估企业的经营业绩将基本稳定在预测期 2017 年的水平。

### ③收益法计算模型

本次评估采用收益法通过对企业整体价值的评估，扣减有息负债从而间接获得股东全部权益价值。

本次收益法评估的企业整体价值按下列公式计算。

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东权益价值=企业整体价值-有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

其中：营业性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P 为营业性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

$F_i$  为第 i 年净现金流量；

$F_n$  为第 n 年终值；

n 为预测第末年。

#### ④净现金流量的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量，企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，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（扣除税务影响后）-资本性支出-净营运资金变动

#### ⑤折现率

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企业自由

现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。公式如下：

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中，WACC：加权平均资本成本

$K_e$ ：公司普通权益资本成本

$K_d$ ：公司债务资本成本

$W_e$ ：权益资本在资本结构中的百分比

$W_d$ ：债务资本在资本结构中的百分比

$t$ ：公司所得税税率

其中，权益资本成本  $K_e$  采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算，公式如下：

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

其中， $r_f$ ：无风险报酬率；

$\beta_L$ ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

$r_c$ ：企业特定风险调整系数。

#### ⑥溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢于资产和非经营性资产价值视具体情况采用成本法、收益法或市场法进行评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

评估基准日，金宇实业公司在广饶开发区现有厂区内约有122.6亩土地空置，计划用于二期产能扩建项目。本次评估将上述空置土地按照成本法评估结果、作为溢余资产加回。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

### 1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2013 年 4 月上旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于 2013 年 4 月正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评约字（2013）第 131 号。

### 2、收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，拟定评估方案和计划。

### 3、对委估资产进行清查核实

2013 年 4 月 15 日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产

所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间约 4 天。

#### 4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

#### 5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

### 九、评估中的假设和限制条件

对委估企业的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上：

#### ◆ 一般性假设

1、企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2、企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益；

3、企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

4、国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

5、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。

◆ 针对性假设

1、委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

2、委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进公司的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

3、委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4、委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

5、委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；

6、所有的收入和支出均发生于年末；

7、本次评估假设金宇实业公司以后年度轮胎出口退税率保持 9% 不变；该公司销售的子午线轮胎享受免征消费税的税收优惠，本次评估假设子午线轮胎以后年度仍免征消费税；

8、本次评估假设金宇实业公司与金宇集团（香港）有限公司等关联方

的定价合理、销售情况真实，假设金宇实业公司以后年度与金宇集团（香港）有限公司等关联方的供销模式、定价政策、利润分配维持目前的状况不变且能持续。

## 十、评估结论

经成本法评估，金宇实业公司在评估基准日 2012 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 37,220.45 万元。

经收益法评估，金宇实业公司在评估基准日 2012 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 43,500 万元。

考虑到收益法评估是以金宇实业公司预期未来能够获取利润为基础，不仅包含有形资产所能带来的收益，同时包含了该公司存在的不可确指的无形资产（如管理经验、销售渠道等）所能带来的收益。而成本法只是简单的资产加总，忽略了不可确指无形资产对公司整体价值的增值。根据本项评估目的和委估资产的具体情况，经综合分析，评估人员确定以收益法评估结果 43,500 万元作为本次以股权转让为目的的评估结果更为合理。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	91,715.10	91,284.57			
长期股权投资净额	625.82	625.82			
固定资产	110,009.07	111,906.28			
其中：建筑物	23,228.25	25,125.46			
设备	86,780.82	86,780.82			
在建工程	3,067.77	3,067.77			

无形资产净额	6,571.48	5,133.64			
长期待摊费用	6,003.81	6,003.81			
递延所得税资产	28.84	0.00			
资产总计	218,021.89	218,021.89			
流动负债	172,183.03	172,183.03			
非流动负债	16,225.69	16,225.69			
负债总计	188,408.72	188,408.72			
净资产	29,613.17	29,613.17	43,500	13,886.83	46.89

## 十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，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，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至2013年12月30日止）。当基准日后委估资产状况、市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已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可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为金宇实业公司本次股权转让服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、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根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司未对委托方或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结

论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

9、评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

10、2013年1月，金宇实业公司与金宇轮胎集团有限公司签署了《股权转让协议书》，根据转让协议，金宇实业公司以1000万元的价格收购金宇轮胎集团持有的山东金宇轮胎科技有限公司100%股权。2013年1月16日，山东金宇轮胎科技有限公司办理完成相关工商变更登记手续，并领取变更后的《企业法人营业执照》。本次评估将山东金宇轮胎科技有限公司纳入收益法评估合并范围。

11、该公司目前半钢子午线轮胎的生产能力为35,000条/天，本次收益法评估按照年产1200万条半钢子午线轮胎的生产能力进行收益预测，未考虑以后年度扩大产能带来的收益。

12、金宇实业公司出口轮胎部分通过关联方金宇集团（香港）有限公司进行销售，金宇实业公司天然胶主要通过关联方金宇集团（香港）有限公司进行采购的。根据审计报告，2012年金宇实业公司向金宇集团（香港）有限公司销售轮胎68,702.37万元，金宇实业公司通过金宇集团（香港）有限公司采购原材料45,679.97万元。由于该公司关联交易金额较大，提请报告使用者关注关联交易对企业以后年度利润的影响。

13、天然橡胶等原材料成本占金宇实业公司主营业务成本的 75% 以上，原材料价格波动对金宇实业公司的利润影响较大。2012 年天然橡胶等原材料价格下降幅度较大，提请报告使用者关注原材料价格对企业以后年度利润的影响。

14、截止 2012 年 12 月 31 日，金宇实业公司已经取得广国用（2011）第 069 号国有土地使用证，使用权面积 300,067.00 平方米。根据金宇实业公司与广饶经济开发区管理委员会签订土地使用权使用协议，尚有约 100 亩土地已经支付前期费用 400 余万，相关权证手续仍在办理当中。

15、抵押借款 150,000,000.00 元系向中国进出口银行青岛分行借入，抵押物为东营市房权证广饶县字第广饶 20110997、20110998 号总建筑面积 140758.38 平方米的房产，广国用（2011）第 069 号总面积 175,334.21 平方米的土地。

16、保证借款 6700 万元系金宇实业公司受山东大王集团有限公司、山东金宇建筑集团有限公司、金宇轮胎集团有限公司担保向中国银行广饶支行借入；保证借款 800 万元系金宇实业公司受山东大王集团有限公司担保向山东广饶农村商业银行股份有限公司大王支行借入；保证借款 8000 万元系受山东科达集团有限公司保证担保和金宇实业公司应收账款质押向恒丰银行东营分行借入；保证借款 1 亿元系受山东科达集团有限公司、金宇轮胎集团有限公司担保向上海浦东发展银行东营分行借入；保证借款 3000 万元系金宇实业公司受山东科达集团有限公司、山东金宇轮胎有限公司和自

然人延万华共同担保向北京银行济南分行借入；保证借款 5400 万元系金宇实业公司受山东大王集团有限公司、山东金宇轮胎有限公司担保向兴业银行济南分行借入；保证借款 5000 万元系金宇实业公司受山东大海集团有限公司和自然人延万华共同担保向中信银行东营分行借入；保证借款 7500 万元系金宇实业公司受金宇轮胎集团有限公司、山东大王集团有限公司、山东金宇轮胎有限公司共同担保向日照银行青岛分行借入；保证借款 1000 万元系金宇实业公司受信义集团有限公司担保向深圳发展银行济南分行借入；保证借款 2000 万元系金宇实业公司受山东科达集团有限公司担保向招商银行东营分行借入；保证借款 2000 万元系金宇实业公司受山东科达集团有限公司担保向交通银行临淄分行借入；保证借款 3000 万元系金宇实业公司受山东科达集团有限公司和自然人-延万华共同担保向华夏银行东营分行借入；保证借款 3000 万元系金宇实业公司受山东科达集团有限公司和自然人延万华共同担保向浙商银行济南分行借入；保证借款 3000 万元系金宇实业公司受山东金宇建筑集团有限公司担保向中国工商银行广饶支行借入。

17、在本次评估中，我们未考虑股权流动性对评估价值的影响，同时我们未对部分股权转让所可能产生的溢、折价对评估结果作任何调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方

所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围：

委托方；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

### 十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2013 年 5 月 23 日。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：张美灵

注册资产评估师：谢岭

注册资产评估师：万健华

注册资产评估师：吴芸

2013 年 5 月 23 日

联系地址：上海市陆家嘴丰和路 1 号（港务大厦）7 楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：[lixin@lixin.cn](mailto:lixin@lixin.cn)