

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国化工橡胶桂林有限公司  
拟转让压延机等设备资产项目  
**资产评估报告**

天兴评报字（2019）第 1412 号  
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
**PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD**

二〇一九年十月二十七日

## 目 录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 .	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型 .....	5
五、评估基准日 .....	5
六、评估依据 .....	5
七、评估方法 .....	7
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	8
九、评估假设 .....	10
十、评估结论 .....	11
十一、特别事项说明 .....	11
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	13
十三、资产评估报告日 .....	13
资产评估报告附件 .....	15

## 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。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。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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产由委托人、产权持有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。

五、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。

六、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。

七、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。

# 中国化工橡胶桂林有限公司 拟转让压延机等设备资产项目

## 资产评估报告摘要

天兴评报字（2019）第 1412 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中国化工橡胶桂林有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对中国化工橡胶桂林有限公司拟转让压延机等设备资产在 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的： 根据《关于中国化工橡胶桂林有限公司对全钢巨胎钢丝帘布压延机组进行处置的批复》中橡规发【2019】112 号，中国化工橡胶桂林有限公司拟转让压延机等设备资产。本次对中国化工橡胶桂林有限公司拟转让压延机等设备资产进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象： 中国化工橡胶桂林有限公司拟转让压延机、锭子房等 7 项设备的市场价值。

三、评估范围： 中国化工橡胶桂林有限公司拟转让压延机、锭子房等 7 项设备，涉及账面原值 3,607.43 万元、账面余额 2,334.81 万元、减值准备 1,702.50 万元、账面价值 632.31 万元。

四、价值类型： 市场价值。

五、评估基准日： 2019 年 9 月 30 日。

六、评估方法： 成本法。

七、评估结论：

经评估，中国化工橡胶桂林有限公司拟转让压延机等设备资产的账面价值 632.31 万元，评估价值为 758.89 万元，评估增值 126.58 万元，增值率 20.02%。

评估汇总情况详见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
非流动资产	632.31	758.89	126.58	20.02
其中：固定资产	632.31	758.89	126.58	20.02
<b>资产总计</b>	<b>632.31</b>	<b>758.89</b>	<b>126.58</b>	<b>20.02</b>

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）评估结果不含增值税，提醒报告使用者注意。

（二）本次评估值已扣除拆除费用，提醒报告使用者注意。

我们特别强调：本评估意见仅为委估资产的转让价值参考依据，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2019 年 9 月 30 日起，至 2020 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

# 中国化工橡胶桂林有限公司 拟转让压延机等设备资产项目 资产评估报告

天兴评报字（2019）第 1412 号

中国化工橡胶桂林有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对中国化工橡胶桂林有限公司拟转让压延机等设备资产在 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托人暨产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托人暨产权持有单位概况

企业名称：中国化工橡胶桂林有限公司

统一信用代码：91450300785201522J

法定代表人：郭保华

注册地址：桂林市七星区横塘路 80 号

经营期限：2006-01-20 至 2106-01-19

经营范围：工程轮胎、航空轮胎、载重汽车轮胎、翻新轮胎、乳胶制品、橡胶制品的制造、销售及进出口贸易；橡胶（含乳胶）、钢材、化工产品（危险化学品除外）、纺织品、机电产品及零配件、仪器仪表、家用电器、建材、汽车（小汽车除外）及零配件的销售及进出口贸易（国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外）；轮胎研发、制造技术咨询；轮胎质量监督检验；橡胶、炭黑、钢丝等原材料的试验检验。

### （二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，除委托人及根据法律法规要求的监管机构外

无其他报告使用者。

## 二、评估目的

根据《关于中国化工橡胶桂林有限公司对全钢巨胎钢丝帘布压延机组进行处置的批复》中橡规发【2019】112号，中国化工橡胶桂林有限公司拟转让压延机等设备资产。本次对中国化工橡胶桂林有限公司拟转让压延机等设备资产进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本次评估对象为中国化工橡胶桂林有限公司拟转让压延机、锭子房等 7 项设备的市场价值。

### （二）评估范围

本次评估范围为中国化工橡胶桂林有限公司拟转让压延机、锭子房等 7 项设备，涉及账面原值 3,607.43 万元、账面余额 2,334.81 万元、减值准备 1,702.50 万元、账面价值 632.31 万元。

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。

截至评估基准日，委估设备停放于中国化工橡胶桂林有限公司，处于闲置状态。

## 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2019 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资

产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

《关于中国化工橡胶桂林有限公司对全钢巨胎钢丝帘布压延机组进行处置的批复》中橡规发【2019】112号。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
5. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
13. 《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）；
14. 其它相关的法律法规文件。

### （三）评估准则依据

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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）。

#### （四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 购置发票、合同；

#### （五）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 与此次资产评估有关的其他资料。
4. 有关询价资料和取价参数资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。

成本法是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的一种评估方法。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。

市场法是以近期相同或相类似设备的市场成交价或报价为参照，通过对被评估设备与参照物设备的比较因素进行对比分析，调整两者的差异对价格的影响，由此得出被评估设备市场价值的一种方法。

## （二）评估方法的选择

由于委估设备无活跃二手交易市场，不具备采用市场法的前提条件；由于委估设备不具备单独的营运能力，不具备采用收益法的前提条件。因此，本次评估采用成本法。

## （三）具体评估方法介绍

因本次评估目的为设备协议转让，设备受让方自行拆除，设备移地使用，故本次评估值除考虑设备主体价值外，还需考虑扣除拆除费用。

故本次设备评估值=重置全价（不含税）×综合成新率－拆除费用。

### （1）重置全价的确定

因本次设备移地使用，重置全价不考虑运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本，仅考虑设备购置价。

对于国内设备：购置价主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格（不含税）确定。

对于进口设备：重置全价=CIF 价（按基准日汇率换算）+关税+外贸手续费（不含税）+银行财务费（不含税）。

### （2）成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

#### ①勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

#### ②理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

### (3) 拆除费用的确定

由于本次评估目的为拟转让资产，本次委估的设备类资产，不会在原安装地点继续使用。根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标机械计》(1995年版)相关规定，利用原有设备的拆迁费一般按该设备原价计算的安装费的 50%。

### (4) 评估价值的确定

评估值=重置全价（不含税）×成新率-拆除费用

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2019 年 10 月 15 日接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和调查表。

### (3) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2019 年 10 月 15 日。

### 2. 现场清查阶段

### （1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员对委估设备的真实性和合法性进行了查证。查阅了设备购置合同等，从而确定资产的真实性和合法性。

### （2）资产实际状态的调查

调查设备的实体状态。主要通过查阅设备的技术资料，在产权持有单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的实体状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

### （3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据产权持有单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。核查机器设备的真实性、准确性、完整性和合规性。

该阶段的工作时间为 2019 年 10 月 20 日。

## 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后开始评定估算工作。

## 4. 评估汇总阶段

### （1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的成本法结果。

### （2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

### （3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2019 年 10 月 21 日至 10 月 27 日。

## 九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估

资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 移地持续使用假设：移地持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产需要从原地拆除移至异地，其次假定在拆除过程中能够完好保持原有使用状态的资产还将继续使用下去，同时假设在拆除过程中造成报废的资产无法继续使用或修复成本不经济。在该假设条件下，没有考虑资产原地持续使用或者用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

## 十、评估结论

经评估，中国化工橡胶桂林有限公司拟转让压延机等设备资产的账面价值 632.31 万元，评估价值为 758.89 万元，评估增值 126.58 万元，增值率 20.02%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
非流动资产	632.31	758.89	126.58	20.02
其中：固定资产	632.31	758.89	126.58	20.02
<b>资产总计</b>	<b>632.31</b>	<b>758.89</b>	<b>126.58</b>	<b>20.02</b>

## 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）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目

的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项。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。

（三）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）本次评估对象与评估范围以委托人暨产权持有单位申报的评估明细表为准。委托人暨产权持有单位已承诺明细表中的资产范围属于经济行为所涉及的评估对象与评估范围之内，提醒报告使用者注意。

（五）本次评估值不含增值税，提醒报告使用者注意。

（六）本次评估值已扣除拆除费用，提醒报告使用者注意。

（七）引用其他机构出具的报告结论的情况：

无

（八）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

无。

（九）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

本次评估中，资产评估师未对委估设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

（十）评估资料不完整的情形：

无。

（十一）评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

无。

（十二）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：

无。

(十三) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：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。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(六) 本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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 10 月 27 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定 代 表 人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇一九年十月二十七日



## 资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、委托人暨产权持有单位法人营业执照副本（复印件）
- 三、委托人暨产权持有单位承诺函
- 四、签字资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 六、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 七、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 八、资产评估委托合同（复印件）
- 九、资产账面价值与评估结论存在差异的说明