

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

双钱轮胎集团有限公司拟转让其持有的
上海双钱企业管理有限公司股权所涉及的
上海双钱企业管理有限公司股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2020]沪第 1599 号

银信资产评估有限公司

2020 年 11 月 2 日

目 录

声明.....	1
一、 委托人与被评估单位概况.....	4
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型.....	9
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	12
八、 评估程序实施过程和情况.....	13
九、 评估假设.....	14
十、 评估结论.....	15
十一、 特别事项说明.....	17
十二、 评估报告使用限制说明.....	18
十三、 评估报告提出日期.....	18
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	19
附 件.....	20



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

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、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。

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。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

双钱轮胎集团有限公司拟转让其持有的
上海双钱企业管理有限公司股权所涉及的
上海双钱企业管理有限公司股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2020]沪第 1599 号

摘要

一、项目名称：双钱轮胎集团有限公司拟转让其持有的上海双钱企业管理有限公司股权所涉及的上海双钱企业管理有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：双钱轮胎集团有限公司

三、委托人以外的其他评估报告使用者：被评估单位及其股东；国有资产监督管理部门、证券监督管理部门；相关工商行政管理机关以及法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门

四、被评估单位：上海双钱企业管理有限公司（以下简称：双钱企管）

五、评估目的：双钱轮胎集团有限公司拟协议转让其持有的上海双钱企业管理有限公司股权

六、经济行为：双钱轮胎集团有限公司拟将其持有的上海双钱企业管理有限公司股权协议转让给上海华谊（集团）公司，需对所涉及的上海双钱企业管理有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考

七、评估对象：双钱企管截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：双钱企管截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2020年8月31日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为 92,895.32 万元，评估增值 45,580.03 万元。

十三、评估报告有效期：

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对本次公司股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2020 年 8 月 31 日起至 2021 年 8



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

月 30 日) 有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

双钱轮胎集团有限公司拟转让其持有的
上海双钱企业管理有限公司股权所涉及的
上海双钱企业管理有限公司股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2020]沪第 1599 号

正文

双钱轮胎集团有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让其持有的上海双钱企业管理有限公司股权之经济行为所涉及的上海双钱企业管理有限公司股东全部权益价值在 2020 年 8 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、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人：双钱轮胎集团有限公司

统一社会信用代码：91310112MA1GB4EF6K	企业名称：双钱轮胎集团有限公司
类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人：储征宇
注册资本：250000.000000 万人民币	成立日期：2016 年 01 月 14 日
营业期限自：2016 年 01 月 14 日	营业期限至：
登记机关：上海市市场监督管理局	核准日期：2018 年 06 月 06 日
登记状态：存续（在营、开业、在册）	
住所：上海市闵行区剑川路 2613 号	
经营范围：销售轮胎，批发力车胎、胶鞋及其他橡胶制品和前述产品的配件、橡胶原辅材料、橡胶机械、模具、轮胎橡胶制品、钢丝，从事货物及技术的进出口业务。【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】	

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

(二) 被评估单位

1、被评估单位：上海双钱企业管理有限公司

统一社会信用代码：91310112MA1GBRHJ0W	企业名称：上海双钱企业管理有限公司
类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人：虞斌
注册资本：79000.000000 万人民币	成立日期：2017 年 11 月 10 日
营业期限自：2017 年 11 月 10 日	营业期限至：
登记机关：闵行区市场监督管理局	核准日期：2018 年 02 月 14 日
登记状态：存续（在营、开业、在册）	
住所：上海市闵行区剑川路 2619 号 13 幢	



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

经营范围：企业管理，物业服务，市场营销策划，商务咨询，从事轮胎科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、轮胎、机械设备、橡塑制品的销售。【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】

截止评估基准日，被评估单位的股权情况如下：

出资人名称	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
双钱轮胎集团有限公司	79000.00	100.00%
合计	79000.00	100.00%

上述实收资本经国家企业信用信息公示系统查询验证。

2、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
总资产	599,549,009.51	529,940,765.98	480,327,829.83
总负债	245,153.46	6,117,879.17	7,174,978.47
所有者权益	599,303,856.05	523,822,886.81	473,152,851.36

被评估单位近年经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2018年	2019年	2020年1-8月
一、营业收入	5,560,744.62	3,854,343.85	724,121.30
减：营业成本			724,121.30
税金及附加	39,135.18	6,549,707.95	2,214.00
销售费用			
管理费用	30,485,038.54	31,009,817.01	20,983,129.49
研发费用			
财务费用	-969.97	1,167.66	856.64
信用减值损失			-38,501.93
资产减值损失	84,829,659.47	41,541,571.52	35,614,767.76
加：资产处置收益		-9,896.78	353,355.00
投资收益			
其他收益		1,700.86	6,162,934.46
二、营业利润	-109,792,118.60	-75,256,116.21	-50,123,180.36
加：营业外收入			
减：营业外支出		224,853.03	546,855.09
三、利润总额	-109,792,118.60	-75,480,969.24	-50,670,035.45
减：所得税费用			
四、净利润	-109,792,118.60	-75,480,969.24	-50,670,035.45

上述数据均摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告。

（三）受让方：上海华谊（集团）公司



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

统一社会信用代码：91310000132262168G	企业名称：上海华谊（集团）公司
类型：全民所有制	法定代表人：刘训峰
注册资本：328108 万人民币	成立日期：1997-01-23
营业期限自：1997-01-23	营业期限至：
登记机关：上海市市场监督管理局	核准日期：2020-10-16
登记状态：存续（在营、开业、在册）	
住所：上海市黄浦区徐家汇路 560 号	
经营范围：一般项目：授权范围内的国有资产经营与管理，实业投资，化工产品设备的销售，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，医药产品的投资，从事化工医药装备工程安装、维修及承包服务，承包境外化工工程和境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料的出口，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员，从事货物及技术的进出口业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	

受让方系转让方的控股股东

（四）委托人以外的其他评估报告使用者

被评估单位及其股东；国有资产监督管理部门、证券监督管理部门；相关工商行政管理机关以及法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门。

二、评估目的

本次评估目的是双钱轮胎集团有限公司拟转让其持有的上海双钱企业管理有限公司股权，需对所涉及的上海双钱企业管理有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考。

上述经济行为已经“上海华谊集团股份有限公司董事会决议、双钱轮胎集团有限公司总经理办公会议决议”批准同意。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是双钱企管截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是双钱企管截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	5,710,649.05
非流动资产账面金额：	474,617,180.78
其中：固定资产账面金额：	173,136,247.85
在建工程账面金额：	166,408,372.00
无形资产账面金额：	135,072,560.93



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

资产合计账面金额：480,327,829.83
流动负债账面金额：7,174,978.47
负债合计账面金额：7,174,978.47
净资产账面金额：473,152,851.36

上述资产、负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见审计报告。

其中：

（一）房屋建筑物（构筑物）情况如下：

金额单位：元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (M2)	账面原值	账面净值	备注
1	沪（2018）闵字不动产权第059944号-15	310 加油站	混合	1990/12/31	平方米	59.00	131,695.71	7,584.70	
2	沪（2018）闵字不动产权第059944号-17	308 地磅房	钢混	1990/12/31	平方米	168.00	173,117.36	9,970.28	
3	沪（2018）闵字不动产权第059944号-1	104 碳黄库	钢混	1990/12/31	平方米	308.00	187,356.46	10,790.33	
4	沪（2018）闵字不动产权第059944号-16	411 门卫及传达室西门工程	钢混	1990/12/31	平方米	38.00	194,392.13	11,195.55	
5	沪（2018）闵字不动产权第059944号-25	202 水泵房	钢混	1990/12/31	平方米	357.00	430,651.75	24,802.37	含地下室 105 平方米
6	沪（2018）闵字不动产权第059944号-29	305 电瓶车库	钢混	1990/12/31	平方米	564.00	872,579.09	50,254.09	
7	沪（2018）闵字不动产权第059944号-24	203 总变电房	钢混	1990/12/31	平方米	1,350.00	3,115,839.53	490,972.35	
8	沪（2018）闵字不动产权第059944号-28	209 空压机房(冷泵间)	钢混	1990/12/31	平方米	1,392.00	1,299,535.91	93,150.40	
9	沪（2018）闵字不动产权第059944号-11	304 油料库及油泵站	钢混	1990/12/31	平方米	225.00	1,397,133.84	87,721.81	含地下室 505 米
10	沪（2018）闵字不动产权第059944号-8	303 碳黑库及解包房	钢混	1990/12/31	平方米	1,708.00	2,047,729.09	162,662.52	
11	沪（2018）闵字不动产权第059944号-13	101-1 综合楼 6 层	钢混	1990/12/31	平方米	4,110.00	9,430,946.46	1,688,714.90	
12	沪（2018）闵字不动产权第059944号-2	301 原材料库 3 层	钢混	1990/12/31	平方米	5,636.00	4,299,057.69	356,564.05	
13	沪（2018）闵字不动产权第059944号-20/21/22/26	201 锅炉房集中煤仓&水处理工程	钢混	1990/12/31	平方米	2,950.00	11,726,838.23	2,105,081.83	实际 8041 平方米
14	沪（2018）闵字不动产权第059944号-10	101 炼胶主厂房 4 层（00 工区）	钢混	1990/12/31	平方米	13,401.00	23,209,429.80	2,817,965.77	
15		玻璃温室	简易	1990/12/31	平方米	90.00	127,446.24	7,339.97	已拆除
16	沪（2018）闵字不动产权第059944号-27	413 配餐厅	钢混	1990/12/31	平方米	892.00	913,022.58	52,583.35	
17		二期水泵房工程 202-B	钢混	1995/9/30	平方米	148.26	470,061.50	191,816.56	
18	沪（2018）闵字不动产权第059944号-63	415 垃圾棚库 415	钢结构	1995/9/30	平方米	497.08	264,691.69	50,125.43	
19		综合楼过道	轻钢	1995/9/30	平方米	250.00	276,514.96	52,364.41	
20	沪（2018）闵字不动产权第059944号-6	315312 工艺油、润滑油、空桶库危险品库	钢混	1995/9/30	平方米	1,169.70	581,658.47	110,150.25	864 平方米无证
21		31/32 解制胎房	钢混	1995/9/30	平方米	276.00	601,350.14	113,879.40	
22		41 炼胶车棚	钢混	1995/9/30	平方米	509.40	725,240.95	137,340.91	
23	沪（2018）闵字不动产权第059944号-23	201-1 水质稳定房	钢混	1995/9/30	平方米	644.00	732,114.03	138,642.41	
24	沪（2018）闵字不动产权第059944号-38	307 消防车库及电源系统	混合	1995/9/30	平方米	478.15	893,367.67	192,639.25	
25		三十万套指挥部办公室（拆掉）	简易	1995/9/30	项		963,198.45	182,403.56	已拆除
26		16 小压延间	钢混	1995/9/30	平方米	2,700.00	1,769,731.92	335,139.06	
27	沪（2018）闵字不动产权第059944号-61	105 胶浆房	钢混	1995/9/30	平方米	577.68	1,925,461.67	364,629.95	
28		201-9 回水室集中制冷站	钢混	1995/9/30	平方米	614.76	2,047,375.85	387,717.11	
29		306 汽车库	钢混	1995/9/30	平方米	2,181.48	3,799,111.52	718,249.49	
30		207 电仪修车间	钢混	1995/9/30	平方米	1,822.99	3,970,992.40	780,667.21	
31		2700 厂房	钢混	1995/9/30	项	2,704.00	4,426,557.51	838,269.25	
32		205 机修车间	钢混	1995/9/30	平方米	2,088.00	5,379,070.41	1,160,798.03	
33		311 综合五金库	钢混	1995/9/30	平方米	3,385.87	5,106,876.73	970,450.16	
34		212 胶囊车间、仓库 6 层	钢混	1995/9/30	平方米	8,727.64	23,996,343.98	4,805,512.97	
35		101B 炼胶厂房三层	钢混	1995/9/30	平方米	9,099.26	27,988,357.27	5,318,850.02	
36		24/25 自行车库	钢	1995/9/30	平方米	573.30	402,371.60	126,131.66	
37		402403 新食堂连俱乐部	钢混	1995/9/30	平方米	5,763.20	18,304,201.42	4,589,543.48	



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

38		211 污水泵站双柱	钢混	1997/12/31	平方米	55.70	284,026.40	74,604.19	含污水处理池
39		313 脱料存放库	混合	1997/12/31	平方米	2,373.00	2,151,151.68	565,035.77	
40		铝合金房	铝合金	1998/4/30	项	1.00	239,814.00	65,696.43	
41		电瓶车库钢棚	简易	2000/1/31	平方米	535.50	158,235.00	52,957.00	
42		416 轮胎装卸棚	混合	2002/4/1	平方米	2,597.90	2,653,729.00	1,103,710.06	
43		31712 万套仓库巨胎车间 (AB 仓库改造)	混合	2002/12/31	平方米	11,606.53	14,242,572.05	6,469,216.20	
44		106/8 万套仓库改碳化车间	混合	2003/11/30	平方米	7,382.40	18,160,970.00	8,242,631.97	
45		214 炼胶车间水泵房及水池	钢混	2003/11/30	平方米	586.36	6,598,608.89	3,098,596.71	含水池
46		空压机	钢混	2003/11/30	项	1.00	2,300,732.10	1,080,385.43	
47		17、18/18 米跨南北延伸工程	钢混	2005/10/7	平方米	2,210.70	1,638,389.00	994,717.34	
48		415 废料堆放棚项目 415	钢结构	2005/12/16	平方米	497.08	955,343.00	543,081.25	
49		318 全钢丝子午胎成品仓库工程 2# 仓库	钢混	2005/12/31	平方米	5,982.00	7,675,546.92	4,110,681.79	
50	沪 (2018) 闵字不动产权第 059944 号-32	102/102B 子午胎车间厂房 1、2、3 工区	钢混	1995/9/30	平方米	85,114.50	165,015,625.76	39,309,652.40	
51		钢结构设备棚	钢	2006/12/31	平方米	500.00	168,000.00	95,293.33	
52		00A 区 6# 烘胶房改造	钢结构	2006/12/31	平方米	75.00	1,502,587.80	852,301.15	共 13 项
53		废杂品堆放棚 (配套 00A 密炼机原料)	轻钢	2006/12/31	平方米	460.00	206,564.40	117,167.90	
54		3# 仓库	轻钢	2007/12/30	平方米	4,579.00	4,342,733.00	2,606,585.62	
55		4# 仓库	轻钢	2007/12/30	平方米	4,049.00	4,265,233.00	2,554,401.49	
56	沪 (2018) 闵字不动产权第 059944 号-64	208 动力站工程含地下室	钢混	2013/6/30	平方米	746.46	27,734,062.84	21,439,971.38	含地下室 178.35
57		减值准备						-1,955,514.21	
		合计				206,811.90	424,475,346.85	120,963,848.04	

构筑物详见下表：

金额单位：元

序号	构筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (M2)	账面原值	账面净值
1	围墙	砼	1990/12/31	平方米	2,139.82	1,388,905.46	135,368.04
2	厂区道路, 地坪	沥青	1990/12/31	平方米	42,932.88	26,103,140.35	4,452,428.69
3	410 大门工程 (2 号门)	混合	1995/9/30	平方米	38.99	260,968.50	49,420.37
4	外管行架	钢结构	1995/9/30	项	2,800.00	857,207.49	346,040.82
5	路灯、照明系统		1995/9/30	项	1.00	664,083.30	137,348.09
6	厂标志牌工程	其他	1995/9/30	项	1.00	621,185.54	117,635.54
7	门卫绿化工程北门	混合	1997/12/31	平方米	89,464.80	3,041,599.75	798,926.89
8	扶速透明卷门	钢	2003/11/30	项	1.00	276,712.97	129,939.60
9	地下管网管道改造安装	钢	2003/11/30	项	4,800.00	1,741,302.73	817,686.77
10	动力管网改造	钢	2003/11/30	项	3,600.00	1,285,134.11	603,477.51
11	小密炼机平台	钢结构	2006/12/31	平方米	300.00	517,782.43	293,697.63
	合计					36,758,022.63	7,881,969.95

(二) 无形资产-土地使用权情况如下：

金额单位：元

权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积m ²	账面原值	账面值
沪 (2018) 闵字不动产权第 059944 号	剑川路土地	剑川路 2613-2639 号	2018-12-20	出让	工业	50	六通一平	248,828.52	182,530,487.77	135,072,560.93
合计								248,828.52	182,530,487.77	135,072,560.93

(三) 其他主要实物资产如下：

金额单位：元

项目	账面值	数量	备注
存货	3,504,640.79	1 批	部分存放在双钱江苏



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

机器设备	42,092,195.75	1874 项	部分存放在双钱江苏
电子设备	2,198,234.11	957 项	
在建工程	166,408,372.00	1016 项	部分存在在双钱江苏、双钱重庆、双钱新疆

双钱企管办公、经营场所系自有产权，纳入本次评估范围。

评估基准日被评估企业无其他担保、抵押、质押、或有负债、或有资产等事
项。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。评估基准日部分存货的存放地点为
关联公司-双钱集团（江苏）轮胎有限公司位于南通如皋的厂区；部分固定资产-设备
和在建工程-设备在评估基准日的存放地点为关联公司-双钱集团（江苏）轮胎有限公
司位于南通如皋的厂区、双钱集团(重庆)轮胎有限公司公司位于重庆双桥的厂区和双
钱集团(新疆)昆仑轮胎有限公司位于乌鲁木齐米东的厂区。根据双钱企管计划，上述
资产将会以评估值出售给实际使用单位。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论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。

五、评估基准日

资产评估基准日为 2020 年 8 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能
与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债
的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海华谊集团股份有限公司董事会决议、双钱轮胎集团有限公司总经理办公会议决议；

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（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、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 709 号令，2019 年修订）；
- 3、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
- 5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 6、《财政部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的意见》（国办发[2001]102 号）；
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 11 月 2 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 8、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
- 9、《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）；
- 10、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号）；
- 11、《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估（2020）100 号）；
- 12、《中华人民共和国公司法》（2018 年修订）；
- 13、《企业会计准则》（2007 年 1 月 1 日起施行）；
- 14、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年修订）；
- 15、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）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）；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- 5、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）

（三）产权依据

- 1、被评估单位营业执照；
- 2、被评估单位国家企业信用信息公示系统查询信息；
- 3、不动产权证（《沪（2018）闵字不动产权第059944号》）；
- 4、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；
- 6、中国土地市场网公布的土地成交公告；
- 7、机械工业部机电产品价格信息中心2019年版《机电产品报价手册》；
- 8、委托评估的各类资产和负债评估申报明细表；
- 9、被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。



七、评估方法

进行资产评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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，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。

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。

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。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，被评估单位已经停止生产经营，不具备采用收益法预测的基础，市场上有没有类似企业的交易案例，故不可以采用收益法和市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估同时采用资产基础法进行。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要为银行存款，采用将评估基准日各银行存款明细账余额与相应对账单核对，确定评估值。

2、应收款项（应收票据、应收账款、预付账款）的评估

应收票据、应收账款和预付账款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、存货的评估

对于可正常使用的原材料按市场价值进行评估；对于已长期呆滞的原材料按残值进行评估；对于无使用价值已全额计提跌价的原材料评估为0。

4、其他流动资产



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

委估其他流动资产系待抵扣增值税，经查验相关税单和纳税申报表，按账面值评估。

5、固定资产-房屋建筑物的评估

根据此次评估目的，针对纳入本次评估范围的资产特征，结合评估人员收集掌握的相关可靠的评估依据，对企业自建的工业厂房附属构筑物采用成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置全价×综合成新率

其中：重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+利润

6、固定资产-设备的评估

对于委估固定资产-设备按采用重置成本法评估，即评估值=重置全价×成新率。

7、在建工程

委估在建工程-设备为企业因生产基地搬迁，在停产后将部分机器设备由固定资产转入在建工程科目核算形成，实际为已使用设备。本次评估按与固定资产-设备相同的评估方法进行评估。

8、无形资产-土地使用权的评估

根据地价评估惯例，结合委估土地的实际情况，本次评估采用市场比较法和基准地价修正法计算土地价值。

9、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估专业人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。



3、资产持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

(二) 宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

(三) 评估对象于评估基准日状态假设

- 1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。
- 2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。
- 3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(四) 限制性假设

- 1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。
- 2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

(一) 评估结论



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

截至评估基准日，纳入评估范围的双钱企管总资产 48,032.78 万元，总负债 717.50 万元，所有者权益 47,315.29 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 93,612.83 万元，总负债 717.50 万元，所有者权益为 92,895.32 万元，所有者权益增值 45,580.03 万元，增值率 96.33%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 8 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率
	A	B	C=B-A	D=C÷A (%)
流动资产	571.06	574.92	3.86	0.68
非流动资产	47,461.72	93,037.91	45,576.19	96.03
其中：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	17,313.62	29,397.58	11,980.21	69.20
在建工程净额	16,640.84	16,640.84		
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	13,507.26	47,103.24	33,595.98	248.73
开发支出				
商誉净额				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	48,032.78	93,612.83	45,580.05	94.89
流动负债	717.5	717.5		
非流动负债				
负债总计	717.50	717.50		
股东全部权益价值（所有者权益）	47,315.29	92,895.32	45,580.03	96.33

（二）评估增值原因分析

股东全部权益价值增值的主要原因是房地产增值造成：委估房屋建筑物建成时间较早，评估基准日重置成本有较大的升高；房屋建筑物因按会计年限计提折旧造成净值较低，而本次评估实际使用的建筑物经济使用年限长于会计折旧年限，造成房屋建筑物有较大评估增值。随着工业、城镇化的快速发展，受土地需求上升、土地有偿出让比重提高以及用地成本提升等因素影响，地价水平不断攀升，上海工业用地价格也



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

有较大幅度的提高。综上所述，房屋建筑物和土地使用权科目的增值造成股东全部权益价值有较大幅度的增值。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论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他不可抗力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）评估基准日部分存货的存放地点为关联公司-双钱集团（江苏）轮胎有限公司位于南通如皋的厂区；部分固定资产-设备和在建工程-设备在评估基准日的存放地点为关联公司-双钱集团（江苏）轮胎有限公司位于南通如皋的厂区、双钱集团(重庆)轮胎有限公司公司位于重庆双桥的厂区和双钱集团(新疆)昆仑轮胎有限公司位于乌鲁木齐米东的厂区；根据双钱企管计划，上述资产将会以评估值出售给实际使用单位。

（二）评估基准日双钱企管中有部分建筑物未办理不动产权证，本次评估在企业申报基础上，结合现场实际勘察确定建筑面积。若评估清查日后取得权威测绘部门的测绘数据，应以该测绘数据为准。

（三）由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对评估价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结果进行调整。

（四）企业存在的可能影响评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位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。

（五）资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

（六）本次评估未考虑评估增减值所引起的税赋对评估值的影响。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

(七) 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响；也未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

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、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

(二) 限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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) 评估结论的使用有效期

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告书方可正式使用。本资产评估报告自评估基准日起一年内（即2020年8月31日至2021年8月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2020年11月2日。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



银信资产评估有限公司

资产评估师：魏波



法定代表人（首席评估师）：梅惠民

资产评估师：戴健



2020年11月2日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

- 1、上海华谊集团股份有限公司董事会决议、双钱轮胎集团有限公司总经理办公会议决议；
- 2、委托人的营业执照、国有产权登记表；
- 3、被评估单位的营业执照、章程、国有产权登记表；
- 4、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，
- 5、《不动产权证》“沪（2018）闵字不动产权第 059944 号”；
- 6、委托人承诺函；
- 7、被评估单位承诺函
- 8、签字资产评估师的承诺函；
- 9、资产评估机构资格证书复印件；
- 10、评估人员资质证书复印件；
- 11、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 12、资产评估合同复印件。