

瓦房店轴承股份有限公司拟转让存货和房屋给
瓦房店轴承集团有限责任公司及子公司项目
评估报告

中企华评报字(2016)第 3988-2 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一六年十一月十日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、 委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型及其定义	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程 and 情况	9
九、 评估假设	10
十、 评估结论	11
十一、 特别事项说明	11
十二、 评估报告使用限制说明	12
十三、 评估报告日	12
评估报告附件	13

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由产权持有单位申报并经其签章确认；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。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受瓦房店轴承股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对瓦房店轴承股份有限公司拟转让的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：瓦房店轴承股份有限公司拟转让部分资产给瓦房店轴承集团有限责任公司及子公司。我公司接受委托，对其拟转让的资产进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：瓦房店轴承股份有限公司拟转让的资产。

评估范围：瓦房店轴承股份有限公司拟转让的存货—在用周转材料和沈阳经销处房屋建筑物。

评估基准日：2016年8月31日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法、市场法。

评估结论：

瓦房店轴承股份有限公司拟转让的资产评估基准日账面价值为126.94万元，评估值为2,196.22万元，增值2,069.28万元，增值率1,630.12%。详见下表：

评估结果汇总表（按照资产类别统计）

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
在用周转材料	0.00	643.50	643.50	
房屋建筑物	126.94	1,552.72	1,425.78	1,123.19
资产总计	126.94	2,196.22	2,069.28	1,630.12

评估结果汇总表（按照受让单位统计）

金额单位：人民币万元

序号	受让单位	资产类别	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值
1	瓦轴集团母公司	房产	457.36	126.94	1,552.72	1,552.72
2	瓦轴汽车轴承分公司	在用周转材料			670.67	113.65
3	瓦轴精密滚动体公司	在用周转材料			1,431.14	395.30
4	瓦轴精密保持器公司	在用周转材料			888.15	134.55
合 计			457.36	126.94	4,542.69	2,196.22

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 8 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

瓦房店轴承股份有限公司拟转让存货和房屋给 瓦房店轴承集团有限责任公司及子公司项目 评估报告正文

瓦房店轴承股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对瓦房店轴承股份有限公司拟转让的资产在2016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、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方和产权持有单位均为瓦房店轴承股份有限公司，业务约定书未约定其他评估报告使用者。

(一)基本信息

名称：瓦房店轴承股份有限公司

类型：股份有限公司

住所：辽宁省瓦房店市北共济街1段1号

法定代表人：孟伟

注册资本：人民币肆亿零贰佰陆拾万元整

经营范围：轴承、轴承零部件、机械设备、汽车零配件及相关产品的制造与销售；轴承维修、保养及技术服务；机械设备和房屋的租赁；轴承和相关机械设备及计量仪器、仪表的检测。（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) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书未约定其他评估报告使用者。本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

瓦房店轴承股份有限公司拟转让部分资产给瓦房店轴承集团有限责任公司及子公司。我公司接受委托，对瓦房店轴承股份有限公司拟转让的资产进行评估，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

根据评估目的，评估对象为瓦房店轴承股份有限公司拟转让的部分资产。

(二) 评估范围

评估范围为瓦房店轴承股份有限公司拟转让的存货—在用周转材料和沈阳经销处房屋建筑物。

评估基准日，评估范围内的资产为在用周转材料和建筑物，账面值 126.94 万元。详见下表：

单位：人民币万元

序号	项目	账面原值	账面净值
1	在用周转材料		0
2	建筑物（沈阳经销处）	457.36	126.94
合计		457.36	126.94

1.在用周转材料

在用周转材料主要为企业生产用的工装、工具，企业在购入时一次性摊销。工装、工具数量较多，共计 23,738 项。

2.建筑物

建筑物共 1 项，建筑面积为 1,185.28 平方米，位于沈河区大西路 52 号，为企业购置的商品房，朝向南北，建筑年代为 1995 年 1 月，结构为混合。可正常使用。

委托评估对象和评估范围是由委托方确定的，与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，委托方需要了解评估对象在公开市场条件下的公允价值。综合考虑评估目的，市场条件、评估对象自身条件，确定选取的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

此基准日是距评估经济行为计划实现日较为接近的日期，由委托方根据其项目计划确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《关于瓦轴集团及其下属企业之间转让资产有关事项的通知》（大国资产权【2016】233 号）；

2. 瓦轴集字(2016)36 号《关于瓦轴集团母子公司之间转让资产评估备案并采取非公开协议转让方式的请示》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 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）；

3. 《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）；

4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；

5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

6. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36 号）；

7.《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);

8.《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);

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.《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);

13.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

14.有关其他法律、法规、通知文件等;

(三)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.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);

4.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

5.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

6.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

7.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

8.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);

9.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);

10.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);

12.《评估机构价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

11.《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

12.《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号);

13.《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号)。

(四)权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
- 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。

(六) 其他参考资料

- 1.瓦房店轴承股份有限公司提供的资产清单和评估申报表；
- 2.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选用成本法和市场法进行评估。

(一) 在用周转材料

在用周转材料，依据基准日的重置价值乘以成新率确定评估值。

(二) 房屋建筑物

房屋建筑物评估采用市场法进行评估。

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价按下列步骤进行：

- (1)搜集交易实例；
- (2)选取可比实例；
- (3)建立价格可比基础；
- (4)进行交易情况修正；
- (5)进行交易日期修正；
- (6)进行区域因素修正；
- (7)进行个别因素修正；
- (8)求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2016 年 9 月 16 日至 2016 年 11 月 10 日对评估范围内的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2016 年 9 月 16 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

委托方就本次评估工作与我公司进行了初步沟通，就本次评估目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制定出评估工作计划。

(三) 现场调查

评估人员于 2016 年 9 月 19 日至 2016 年 10 月 12 日对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

1.指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

- 1.假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 3.假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

瓦房店轴承股份有限公司拟转让的资产评估基准日账面价值为 126.94 万元，评估值为 2,196.22 万元，增值 2,069.28 万元，增值率 1,630.12%。详见下表：

评估结果汇总表（按照资产类别统计）

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
在用周转材料	0.00	643.50	643.50	
房屋建筑物	126.94	1,552.72	1,425.78	1,123.19
资产总计	126.94	2,196.22	2,069.28	1,630.12

评估结果汇总表（按照受让单位统计）

金额单位：人民币万元

序号	受让单位	资产类别	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值
1	瓦轴集团母公司	房产	457.36	126.94	1,552.72	1,552.72
2	瓦轴汽车轴承分公司	在用周转材料			670.67	113.65
3	瓦轴精密滚动体公司	在用周转材料			1,431.14	395.30
4	瓦轴精密保持器公司	在用周转材料			888.15	134.55
合 计			457.36	126.94	4,542.69	2,196.22

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下的市场价值（不含增值税）；

(二)本评估结论中没有考虑资产在交易环节可能发生的费用。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(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)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)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的除外；

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 11 月 10 日。

法定代表人：权忠光



注册资产评估师：王晨煜



注册资产评估师：马继跃



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年十一月十日



评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、委托方和产权持有单位法人营业执照复印件；

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件四、委托方和产权持有单位的承诺函；

附件五、签字注册资产评估师的承诺函；

附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。