

天马轴承集团股份有限公司拟转让持有的
部分长期股权投资所涉及的
下属两家长期股权投资
资产评估报告

中通评报字〔2017〕82号

共三册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇一七年三月十三日

目 录

第一册(声明、摘要、正文及附件)

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、 委托方、产权持有者、其他评估报告使用者	8
二、 评估目的	9
三、 评估对象和范围	9
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程 and 情况	19
九、 评估假设	20
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	21
十二、 评估报告使用限制说明	26
十三、 评估报告日	26
附 件.....	错误!未定义书签。

第二册 评估明细表

第二(1)册评估明细表—天马轴承集团股份有限公司；
第二(1-1)册评估明细表—贵州天马虹山轴承有限公司；
第二(1-2)册评估明细表—北京天马轴承有限公司；

第三册 评估说明

第二(1)册评估说明—天马轴承集团股份有限公司；
第二(1-1)册评估说明—贵州天马虹山轴承有限公司；
第二(1-2)册评估说明—北京天马轴承有限公司；

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、我们已对委估资产现场进行勘察；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。

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。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

天马轴承集团股份有限公司拟转让持有的部分长期股权投资。

二、评估目的

本次评估目的是为天马轴承集团股份有限公司拟转让持有的部分长期股权投资的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为天马轴承集团股份有限公司持有的部分长期股权投资。

评估范围包括天马轴承集团股份有限公司申报的拟转让的下属两家长期股权投资。在评估基准日，评估范围内长期股权投资账面值为 194,157,560.00 元。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2016 年 9 月 30 日。

六、评估方法

对天马轴承集团股份有限公司下属子公司贵州天马虹山轴承有限公司采用资产基础法、收益法进行评估；对北京天马轴承有限公司采用资产基础法进行评估。最终，对上述长期股权投资采用资产基础法结果确定评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，委估资产账面价值 19,415.76 万元；评估后，资产评估价值为 49,710.93 万元，资产评估值较账面值增值 30,295.17 万元，增值率为 156.03%。评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见资产评估结果汇总表。

长期股权投资评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 9 月 30 日

产权持有单位：天马轴承集团股份有限公司

金额单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估值	增减值	增值率
1	贵州天马虹山轴承有限公司	100.00%	8,127.30	24,328.74	16,201.44	199.35%
2	北京天马轴承有限公司	93.81%	11,288.46	25,382.19	14,093.73	124.85%



长期股权投资评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 9 月 30 日

产权持有单位：天马轴承集团股份有限公司

金额单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估值	增减值	增值率
	合计		19,415.76	49,710.93	30,295.17	156.03%

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)北京天马轴承有限公司特殊事项

1. 截止评估基准日，北京天马轴承有限公司存在下列诉讼事项：

序号	案号	资产名称	争议对方	案件简述	争议金额	入账公司	案件进展
1	(2015)金牛民初字第 1555 号	应收账款	成都石冶滚动轴承有限公司	2012 年 5 月 25 日双方签订《石油机械泥浆泵用轴承购销代理合作协议》，约定由北京天马轴承有限公司授权，由成都石冶滚动轴承有限公司通过购销形式取得代理资格，针对《四川宏华石油设备有限公司》泥浆泵用轴承做定点销售。2012 年 11 月 26 日，按石冶公司要求发货，但石冶公司未按合同约定及时付款，且一直催讨货款，石冶公司仍未付款。	843,801.92 元	北京天马轴承有限公司	2015 年 10 月 30 日法院判决成都石冶滚动轴承有限公司在判决生效十日内向北京天马轴承有限公司支付欠款 843,801.92 元，案件受理费 6119 元，由成都石冶滚动轴承有限公司负担，此款北京天马已垫付，石冶公司须在支付货款同时一并支付该笔费用。
2	(2016)粤 1284 民初 397 号	应收账款	亚洲铝业(中国)有限公司	双方自 2012 年 12 月至 2013 年 5 月，先后签订 3 份物资购买合同，合同总金额 403900 元。合同签订后，北京天马依约向原告交付了相应产品，亚洲铝业支付了 363510 元货款，剩余 10% 作为质保金，在质保期一年满后支付。质保期已满，但亚洲铝业未支付该笔质保金。	40390 元及自 2015 年 3 月 11 日至欠款付清日，按银行同期贷款利率计算的利息。	北京天马轴承有限公司	2016 年 4 月 26 日法院判决亚洲铝业(中国)有限公司在判决生效之日起 10 日内向北京天马轴承有限公司支付 40390 元及逾期利息，受理费 405 元由亚洲铝业(中国)有限公司负担。

序号	案号	资产名称	争议对方	案件简述	争议金额	入账公司	案件进展
3	(2016)陕0727民初678号	应收账款	陕西略阳钢铁有限责任公司	双方于 2013 年 12 月 9 日签订了一份通用物资代储协议, 约定北京天马向陕西略阳供应轴承, 实际使用轴承数量按合同约定的价格付款。结算周期为 2 个月一次, 略阳钢铁次月支付货款。如未按协议约定结算, 每拖欠一天货款, 支付北京天马千分之五的滞纳金。双方在 2015 年 7 月 7 日结算, 略阳钢铁尚欠北京天马 930137 元货款未付。2015 年 10 月, 北京天马又供应价值 257468 元轴承, 略阳钢铁并未付款。	1,187,605.00 元	北京天马轴承有限公司	2016 年 10 月 13 日经法院调解, 双方达成协议如下: 陕西略阳钢铁有限责任公司给付天马轴承有限公司货款 1187605 元, 分 20 个月付清(每月 25 日为付款日期), 自 2017 年 4 月 25 日起每月付款 60000 元, 最后一个月付清余款; 各期付款可延展一个月, 在延展月违约, 一并付清前月欠款, 如延展期未付清则视为违约, 承担当期应付款 20% 的违约金。
4	(2016)冀0283民初2568号	应收账款	迁安轧一钢铁集团有限公司	双方于 2012 年 6 月 4 日签订《工业品购销合同》, 双方约定: 北京天马向轧一钢铁供应四列圆柱滚子轴承 10 套, 北京天马按约定供应轴承并开具增值税发票, 货款总额 5,368,649.99 元, 尚欠货款 1,550,550.01 元。	1550550.01 元	北京天马轴承有限公司	2016 年 5 月 16 日经法院调解: 迁安轧一钢铁集团有限公司给付北京天马轴承有限公司 1,550,550.01 元, 自 2016 年 6 月起至 2017 年 7 月每月给付 100,000 元, 于当月的 30 日前履行, 最后一笔货款 150,550.01 元于 2017 年 8 月 30 日前履行。
5	(2016)京0109民初3226号	应收账款	北京人轴天马轴承销售中心	双方自 2013 年 11 月 5 日至 2014 年 9 月 10 日, 陆续签订多份《工业品购销合同》。双方约定北京天马负责发货, 并对标的物质量负责, 期限为 180 天。结算方式为当月交货, 次月付款。双方于 2016 年 1 月 18 日对账, 人轴天马欠北京天马 1,184,081.33 元货款, 后 4 月 10 日和 5 月 10 日又向人轴天马供货 78500 元, 截止 2016 年 5	1,089,317.33 元	北京天马轴承有限公司	2016 年 12 月 20 日, 法院判决: 北京人轴天马轴承销售中心于判决生效日起三十日内给付北京天马轴承有限公司货款 1,089,317.33 元。

序号	案号	资产名称	争议对方	案件简述	争议金额	入账公司	案件进展
				月 10 日,人轴天马支付了部分货款,现人轴天马尚欠北京天马 1089317.33 元。			

本次评估,未考虑上述事项对评估结果产生的影响。

2. 截至评估基准日,部分房产未办理房产证,具体明细如下:

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(m ²)	账面价值	
							原值	净值
56	无	大五金办公室	混合	1969/7/1	m ²	200	5,834.61	291.73
57	无	暖气泵房	混合	1982/7/1	m ²	5	19,200.15	1,459.35
59	无	120 吨地磅控制室	砖木	2008/8/1	m ²	632.29	126,457.20	74,356.71
60	无	锻工加热间	钢架彩钢板	2000/4/1	m ²	2,000.00	390,000.00	311,064.00
61	无	热处理 10KV 变电站	砖木	1969/7/1	m ²	300	1,397,141.89	838,284.89
62	无	新车三车间	彩钢	2000/4/1	m ²	2,000.00	112,661.15	70,300.99
63	无	热处理酸洗发黑车间	砖木	1969/7/1	m ²	0	53,972.30	42,184.58
64	无	锻工新下料间	彩钢	2000/4/1	m ²	1,500.00	829,417.03	673,907.75
65	无	厕所	砖混	2011/4/1	m ²	100	120,000.00	103,440.00
66	无	清水涧大锅炉房用	混合	1978/6/1	m ²	51.3	46,170.00	3,192,564.92
67	无	清水涧大锅炉房用	砖木	1978/6/1	m ²	151.9	85,443.75	
68	无	清水涧大锅炉房用	混合	1969/7/1	m ²	11.4	9,120.00	
69	无	工具库	混合	1969/7/1	m ²	226.7	181,360.00	
70	无	现车工车间外厕所	混合	1969/7/1	m ²	14.1	2,115.00	
71	无	冲压车间后边库房	混合	1969/7/1	m ²	61	48,800.00	
72	无	往水塔抽水接力泵房	混合	1969/7/1	m ²	78.4	70,560.00	
73	无	地泵房棚子	砖木	1974/6/1	m ²	58.5	5,850.00	
74	无	地泵房	混合	1974/6/1	m ²	22.3	20,070.00	
75	无	铁路涵洞口旁库房	其他	1974/6/1	m ²	150.6	15,060.00	
76	无	清水口基建科(库工办公室)	砖木	1977/4/1	m ²	50.7	22,815.00	
77	无	清水口基建科(杂品库)	砖木	1977/4/1	m ²	42.5	19,125.00	
78	无	清水口基建科地下库房	混合	1977/4/1	m ²	14	11,025.00	
79	无	清水口基建科值班室	混合	1977/4/1	m ²	32.8	25,830.00	
80	无	清水涧基建科值班室	砖木	1977/4/1	m ²	72.8	13,650.00	
81	无	清水涧设备科院	砖木	1954/6/1	m ²	25.9	4,856.25	

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(m ²)	账面价值	
							原值	净值
82	无	清水涧设备科院	砖木	1954/6/1	m ²	114.1	28,525.00	
83	无	原起重工(食堂后边)	混合	1954/6/1	m ²	460.6	241,815.00	
84	无	医务室	砖木	1954/6/1	m ²	48.5	12,125.00	
85	无	原设备科院内	砖木	1954/6/1	m ²	98.4	24,600.00	
86	无	原设备科院内	砖木	1954/6/1	m ²	142.8	71,400.00	
87	无	汽水厂、冷冻室	砖木	1969/7/1	m ²	223	156,100.00	
88	无	锅炉、汽水交换站	混合	1977/4/1	m ²	140.5	110,643.75	
89	无	现特大型车间维修用	混合	1977/4/1	m ²	64.8	51,030.00	
90	无	原机修车间焊刀用	混合	1977/4/1	m ²	16.8	13,230.00	
91	无	大型维修南侧小房	混合	1969/7/1	m ²	7.2	5,040.00	
92	无	办公楼前厕所	砖木	1969/7/1	m ²	13.8	1,725.00	
93	无	现套圈热处理外边厕所	混合	1954/6/1	m ²	30.7	3,837.50	
94	无	锻工	其他(灰顶)	1979/6/1	m ²	100.2	15,030.00	
95	无	锻工	混合	1969/7/1	m ²	10.2	8,032.50	
96	无	锻工	砖木	1969/7/1	m ²	19.2	4,800.00	
97	无	五七连办公室北房	砖木	1954/6/1	m ²	80.4	20,100.00	
98	无	政工科院内	混合	1977/4/1	m ²	292.1	230,028.75	
99	无	五七连办公室南房	砖木	1954/6/1	m ²	81.8	20,450.00	
100	无	原设备库房	砖木	1954/6/1	m ²	104.4	26,100.00	
101	无	原团委小卖部	混合	1977/4/1	m ²	68	53,550.00	
102	无	老火车站房	砖木	1954/6/1	m ²	60.1	15,025.00	
103	无	新建小餐厅	混合	1970/6/1	m ²	60	63,000.00	
104	无	车库小楼	混合	1970/6/1	m ²	400	420,000.00	
105	无	厂区小桥	砼	1970/6/1	m ²		189,000.00	
106	无	实体办公室	混合	1970/6/1	m ²	240	252,000.00	
107	无	保持器库	混合	1970/6/1	m ²	50	39,375.00	
108	无	钢球工具室	混合	1970/6/1	m ²	40	31,500.00	
109	无	润滑油库	混合	1970/6/1	m ²	48	37,800.00	
110	无	铁路专用线		1970/6/1	m ²	50	43,750.00	
111	无	工具热处理东南值班室	砖木	1970/6/1	m ²	16	4,000.00	
112	无	厕所	砖木	1970/6/1	m ²	24	3,000.00	
113	无	厕所	砖木	1970/6/1	m ²	24	3,000.00	
114	无	锻造办公室	混合	1970/6/1	m ²	170	133,875.00	
115	无	车工工具及库房	混合	1970/6/1	m ²	150	118,125.00	
116	无	山洞		1970/6/1	项	1	448,544.23	

北京天马轴承有限公司出具证明文件说明产权属于本公司拥有。由于上述房产尚未办理权属证书，受条件所限，评估人员仅使用一般测量仪器和经验对部分房产进行了抽查测量，没有对企业提供的评估明细表所有房产面积

进行核实，本次评估根据企业提供的房产实测面积进行评估测算，没有考虑非测绘机构和非专业人员测量面积是否准确、可能产生的权属纠纷、未来办理产权证可能发生的费用等事项对评估结果产生的影响。

(二)贵州天马虹山轴承有限公司特殊事项

纳入本次评估范围的房屋建筑物共计9项，均未办理房屋所有权证，具体明细如下：

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(m ²)	账面价值	
							原值	净值
1	无	1号厂房	框架	2009.12.31	m ²	10,445.00	10,986,329.40	7,594,790.91
2	无	2号厂房	框架	2009.12.31	m ²	11,113.20	12,777,408.86	8,901,346.91
3	无	3号厂房	框架	2009.12.31	m ²	6,917.00	9,663,208.95	6,687,079.44
4	无	4号厂房	框架	2009.12.31	m ²	3,329.00	4,333,707.78	3,120,127.13
5	无	办公楼	框架	2009.12.31	m ²	4,009.80	5,982,574.44	4,277,277.29
6	无	锅炉房	混合	2009.12.31	m ²	451.00	1,368,967.45	1,089,792.45
7	无	煤气站、干煤棚	框架	2010.12.31	m ²	1,994.23	1,110,786.38	931,898.38
8	无	配电房	混合	2010.12.31	m ²	151.36	1,290,477.94	935,091.99
9	无	辅房	混合	2010.12.31	m ²	983.47	351,099.81	254,196.21

贵州天马虹山轴承有限公司出具证明文件说明产权属于本公司拥有。由于上述房产尚未办理权属证书，受条件所限，评估人员仅使用一般测量仪器和经验对部分房产进行了抽查测量，没有对企业提供的评估明细表所有房产面积进行核实，本次评估根据企业提供的房产实测面积进行评估测算，没有考虑非测绘机构和非专业人员测量面积是否准确、可能产生的权属纠纷、未来办理产权证可能发生的费用等事项对评估结果产生的影响。

(三)由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权因素以及流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑控股权溢价以及流动性折价。

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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

天马轴承集团股份有限公司拟转让持有的 部分长期股权投资所涉及的 下属两家长期股权投资 资产评估报告

中通评报字〔2017〕82号

天马轴承集团股份有限公司：

中通诚资产评估有限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、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让持有的下属两家长期股权投资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、产权持有者、其他评估报告使用者

(一)委托方及产权持有方

企业名称：天马轴承集团股份有限公司

住 所：杭州石祥路 202 号

法定代表人：马兴法

注册资本：壹拾壹亿捌仟捌佰万元

公司类型：股份有限责任公司(上市)

经营范围：轴承、机床及配件的销售，经营进出口业务，投资管理，初级食用农产品的销售(范围详见外经贸部门批文)。(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)。

注册号：9133000074506480XD

成立日期：2002 年 11 月 18 日

经营期限：2002 年 11 月 18 日至长期

天马轴承集团股份有限公司系经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市〔2002〕73 号文批准，由天马控股集团有限公司(原浙江滚动轴承有限公司)和沈高伟、马伟良、沈有高、吴惠仙、马全法、陈建冬、罗观华、施议场等 8 位自然人发起设立，于 2002 年 11 月 18 日在浙江省工商行政管理局登



记注册，总部位于浙江省杭州市。天马轴承集团股份有限公司现持有注册号为 330000000024631 的营业执照，注册资本 118,800 万元，股份总数 118,800 万股(每股面值 1 元)。其中，有限售条件的流通股份：A 股 11,482.81 万股；无限售条件的流通股份 A 股 107,317.19 万股。天马轴承集团股份有限公司股票已于 2007 年 3 月 28 日在深圳证券交易所挂牌交易。

(二)其他评估报告使用者

除委托方、国家法律法规规定的评估报告使用者，业务约定书没有约定其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为天马轴承集团股份有限公司拟转让持有的部分长期股权投资的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为天马轴承集团股份有限公司持有的部分长期股权投资。

评估范围包括天马轴承集团股份有限公司申报的拟转让的下属两家长期股权投资。具体评估范围内的长期股权投资如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	贵州天马虹山轴承有限公司	2006.11.08	100.00%	81,273,000.00	81,273,000.00
2	北京天马轴承有限公司	2007.04.18	93.81%	112,884,560.00	112,884,560.00
合计				194,157,560.00	194,157,560.00

纳入评估范围的资产与业务约定书确定的评估范围一致。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本次评估基准日是2016年9月30日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》。

(二)评估准则依据

1. 《评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企〔2004〕20号)；
2. 《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)；
3. 《资产评估准则—企业价值》(中评协〔2011〕227号)；
4. 《资产评估准则—评估报告》(中评协〔2007〕189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——业务约定书》(中评协〔2007〕189号)；
7. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协〔2007〕189号)；
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协〔2007〕189号)；
9. 《资产评估准则——机器设备》(中评协〔2007〕189号)；
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2007〕189号)；
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218号)；
12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号)；
13. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协〔2011〕230号)；
14. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244号)；



15.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号)。

(三)权属依据

1. 土地使用权证;
2. 车辆行驶证;
3. 主要资产购置合同复印件等。

(四)取价依据

1. 有关协议、合同、发票等资料;
2. 被评估单位提供的工程量、施工图、预算和竣工决算资料;
3. 国家和资产所在地政府有关部门发布的有关法规、标准等;
4. 近期电子设备及汽车市场价格资料;
5. 有关设备供应商询价取得的信息资料;
9. 评估机构收集的有关询价资料和参考资料等;
10. 彭博终端的有关资料;
11. 被评估单位提供的其他资料。

七、评估方法

对控股的长期股权投资,本次评估中,现场核查各被投资单位的资产和负债,先整体评估,确定各被投资单位在评估基准日的净资产评估值,再根据股权投资比例计算确定评估值。

根据《资产评估准则—企业价值》(中评协〔2011〕227号),注册资产评估师执行企业价值评估业务应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件来分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1. 市场法

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限,且同类企业在主营业务构成方面差异较大,选取同类型市场参照物的难度极大,故本次评估未采用市场法。

2. 收益法

部分企业具有独立经营能力、资产与经营收益之间存在一定的比例关系,并可以量化;未来收益可以预测,且自由现金流为正数的长期股权投资企业,



故采用收益法进行评估。

3. 资产基础法

由于各长期股权投资企业的各项资产和负债均可单独评估，具备进行资产基础法评估的条件，故采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估对各长期股权投资企业采用资产基础法进行评估；对资产与经营收益之间存在一定的比例关系，并可以量化，未来收益可以预测，且自由现金流为正数的长期股权投资企业采用收益法进行评估。具体对各长期股权投资公司采用的评估方法如下：

序号	被投资单位名称	评估方法 1	评估方法 2	定价方法
1	贵州天马虹山轴承有限公司	资产基础法	收益法	资产基础法
2	北京天马轴承有限公司	资产基础法		资产基础法

(三)资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 流动资产

(1)货币资金

流动资产中的货币资金是根据企业提供的各项目的明细表，对人民币货币资金，以审查核实后的账面值确定评估值。

(2)应收账款、预付款项、其他应收款

根据被评估企业提供的科目评估明细表作为评估基础，核对会计资料，并选择大额款项进行函证，具体分析各应收款项的数额、欠款时间和原因、款项回收情况等，确定各应收款项的评估值。

(3)存货

在评估基准日，存货主要为原材料、产成品、在产品。评估人员对存货进行了现场盘点，对财务资料、盘点资料及出入库资料进行了抽查，以核实存货的真实性、合理性。根据存货的具体情况。对原材料周转速度较快，近期购入，账面值与基准日近期市场价格接近，以账面值确认评估值。对市场

价格波动较大的存货，按市场不含税价格确认评估值。对于在产品，以核实后的账面值确认评估值。对于库存待售产成品，以产成品的销售价格减去税金及附加、销售费用、所得税及适当的净利润确定各产成品的评估价值。具体评估计算公式如下：

评估值=销售收入-销售税金及附加-营业费用-所得税-适当净利润。

2. 固定资产——房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产评估通常采用的评估方法有成本法、收益法、市场法。成本法一般用于自建房产，且缺乏同等规模的类似房产成交案例；收益法一般主要用于商业性用房，适合具有(或潜在)收益的房产评估；市场法一般用于同一区域或均质区域有类似的交易案例。

对于商品房，委估资产所在地的房地产市场上有同等规模的类似房产成交案例，故本次评估采用市场法；其余资产为自建房产，且缺乏同等规模的类似房产成交或出租案例，故本次评估采用成本法。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的各种贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。重置成本法的基本公式如下：

评估价值 = 重置全价×成新率

重置全价 = 建安工程费+前期及其他费用+资金成本

①重置全价

建筑物重置全价是用评估对象的建安工程费，加上前期及其他费用和资金成本，计算得出。

A. 建安工程费

由于评估对象大部分为上世纪七、八十年代建成，建安工程费根据企业提供相关工程资料，套用北京、贵州地区建筑工程预算定额、安装工程预算定额及北京市、贵州省近期建筑材料市场价格信息进行调整得出基准日水平的建安造价。

B. 前期及其他费用

前期及其他费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、招标代理费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。按照国家、企业所在地区相关规定计取。

C. 资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算。设定投资在建设期内均匀投入。

①成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用观察法和使用年限法综合判定成新率。

A. 观察法

观察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场鉴定勘察与了解判断其成新率。

B. 使用年限法

使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

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

C. 综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+现场勘察法成新率×60%

能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于30%。

市场法是在求取一宗委估房地产价格时，依据替代原理，将委估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出委估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----委估建筑物评估价值；

P' -----参照物交易价格

A-----交易情况修正系数

B-----交易日期修正系数

C-----区域因素修正系数

D-----个别因素修正系数

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；



区域因素修正系数 C 用于调整委估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异；

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

3. 设备类固定资产

根据评估目的和委估资产的特点，假定按现行用途继续使用，在现场勘察的基础上，采用重置成本法进行评估。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

在评估基准日，公司为一般纳税人，固定资产进项税可以抵扣，故在重置全价的确定中设备购置价均采用不包含增值税价格计算。

(1)重置全价的确定

①机器设备

A. 重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他合理费用

B. 主要取价参数的确定

a. 设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、购置合同以及该公司最近购置的同类机器设备的成交价。

b. 设备运杂费费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般根据《资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。

c. 设备安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。

d. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计和招标代理服务等费用。按照国家及当地相关规定，依据评估基准日资产规



模确定费率。

e. 资金成本

资金成本指建设期贷款利息。贷款利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准。具体计算公式为：

$$\text{资金成本} = \text{设备购置价或建造成本} \times \text{适用利率} \times \text{合理工期} \div 2$$

②车辆

按照现行市场价格，加上车辆购置税、牌照费等合理费用确定重置全价。

③电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

(2)成新率的确定

①机器设备，主要采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{使用年限法成新率} \times 40\%$$

A. 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率。

B. 年限法。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②车辆，主要采用观察法和理论成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

A. 观察法。观察法是车辆各主要部位进行观察鉴定，并综合考虑资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估车辆的成新率。

B. 理论成新率。参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年

第 12 号《机动车强制报废标准规定》，理论成新率的确定按照使用年限法成新率和里程法成新率孰低，其中使用年限法成新率其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

里程法成新率其计算公式为：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

③电子设备

对电子设备主要采用年限法确定成新率。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

若观察法成新率和年限法成新率(或理论成新率)的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。

4. 在建工程——设备安装工程

设备安装工程主要为预付工程款，评估人员对工程合同及企业付款凭证进行了检查，确认付款符合合同要求，并向企业相关人员了解工程进展情况，评估价值按照核实后的账面价值确认。

5. 无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》通行的宗地估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。本次根据各长期投资公司的所在区域土地实际情况分别采用市场法、基准地价法对土地使用权进行评估。

(1)市场法

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过类似交易的类似土地进行比较，对这些类似土地已知价格进行修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

市场法的计算公式为：

宗地单价=可比交易实例单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×土地状况修正系数



(2) 基准地价系数修正法

①基本原理

基准地价系数修正法就是指在求取一宗待估土地的价格时，根据当地基准地价水平参照待估宗地相同土地级别的各种修正因素说明表，根据土地使用年限、市场行情、地块大小、形状、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正得出估价对象地价的一种方法。

②基本公式：

出让宗地地价=出让土地所处级别基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

6. 递延所得税资产

按照评估程序，通过查阅有关凭证、账簿等财务资料进行验证，核实递延所得税资产形成的原因。按核实后的递延所得税计提基础，以企业适用税率计算递延所得税资产。

7. 负债

按评估基准日被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

(二)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。

本次评估采用现金流口径的未来收益折现法，即现金流折现法(Discounted Cash Flow, DCF)，其中，现金流采用企业自由现金流(Free Cash Flow of Firm, FCFF)。具体方法为，以加权资本成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流折现加总得到经营性资产价值，减去付息债务价值后，再加上溢余资产和非经营性资产的价值，减去非经营性负债后，得到股东全部权益价值。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值-付息债务价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债

具体计算公式为：



$$P = P' + A' - D' - D$$

$$P' = \sum_{i=0.25}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中： P —被评估企业股东全部权益评估值

P' —企业整体收益折现值

D —被评估企业有息负债

A' —非经营性资产及溢余资产

D' —非经营性负债

R_i —未来第 i 个收益期的预期收益额(企业自由现金流)

i : 收益年期, $i=0.25, 1.25, 2.25, \dots, n$

r : 折现率

评估时根据被评估企业的具体经营情况及特点, 假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段, 第一阶段为2016年10月1日至稳定期2021年12月31日; 第二阶段为2022年1月1日直至永续。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托方洽谈沟通, 了解委估资产基本情况, 明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项, 经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险, 确定接受委托, 签订业务约定书。针对具体情况, 确定评估价值类型, 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件, 拟定评估工作计划, 组织评估工作团队。

(二)资产核实

指导产权持有单位清查资产、准备评估资料, 以此为基础, 对评估范围内的资产进行核实, 对其法律权属状况给予必要的关注, 对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。并由评估人员进行现场勘查程序。

(三)评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件, 选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料, 开展市场调研, 收集相关市场信息, 确定取价依据, 进行评定估算。

(四)出具报告



对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)基本假设

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过程中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时使用用途及方式继续使用下去。

(二)具体假设

1. 被评估单位经营所遵循的国家及地方现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设被评估单位现有的和未来的经营管理者是尽职的，且公司管理层有能力担当其职务。能保持被评估单位正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

3. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

4. 假设公司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。

5. 假设公司在未来的管理方式和管理水平，经营范围、方式与规划方向保持一致。

6. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

十、评估结论

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，委估资产账面价值 19,415.76 万元；评估后，资产评估价值为 49,710.93 万元，资产评估值较账面值增值 30,295.17 万元，增值率为 156.03%。评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见资产评估结果汇总表。

长期股权投资评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 9 月 30 日

产权持有单位：天马轴承集团股份有限公司

金额单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估值	增减值	增值率
1	贵州天马虹山轴承有限公司	100.00%	8,127.30	24,328.74	16,201.44	199.35%
2	北京天马轴承有限公司	93.81%	11,288.46	25,382.19	14,093.73	124.85%
合计			19,415.76	49,710.93	30,295.17	156.03%

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日止。

十一、特别事项说明

(一)北京天马轴承有限公司特殊事项

1. 截止评估基准日，北京天马轴承有限公司存在下列诉讼事项：

序号	案号	资产名称	争议对方	案件简述	争议金额	入账公司	案件进展
1	(2015)金牛民初字第 1555 号	应收账款	成都石冶滚动轴承有限公司	2012 年 5 月 25 日双方签订《石油机械泥浆泵用轴承购销代理合作协议》，约定由北京天马轴承有限公司授权，由成都石冶滚动轴承有限公司通过购销形式取得代理资格，针对《四川宏华石油设备有限公司》泥浆泵用轴承做定点销售。2012 年 11 月 26 日，按石冶公司要求发货，但石冶公司未按合同约定及时付款，且一直催讨货款，石冶公司仍未付款。	843,801.92 元	北京天马轴承有限公司	2015 年 10 月 30 日法院判决成都石冶滚动轴承有限公司在判决生效十日内向北京天马轴承有限公司支付欠款 843,801.92 元，案件受理费 6119 元，由成都石冶滚动轴承有限公司负担，此款北京天马已垫付，石冶公司须在支付货款同时一并支付该笔费用。

序号	案号	资产名称	争议对方	案件简述	争议金额	入账公司	案件进展
2	(2016)粤1284民初397号	应收账款	亚洲铝业(中国)有限公司	双方自2012年12月至2013年5月,先后签订3份物资购买合同,合同总金额403900元。合同签订后,北京天马依约向原告交付了相应产品,亚洲铝业支付了363510元货款,剩余10%作为质保金,在质保期一年满后支付。质保期已满,但亚洲铝业未支付该笔质保金。	40390元及自2015年3月11日至欠款付清日,按银行同期贷款利率计算的利息。	北京天马轴承有限公司	2016年4月26日法院判决亚洲铝业(中国)有限公司在判决生效之日起10日内向北京天马轴承有限公司支付40390元及逾期利息,受理费405元由亚洲铝业(中国)有限公司负担。
3	(2016)陕0727民初678号	应收账款	陕西略阳钢铁有限责任公司	双方于2013年12月9日签订了一份通用物资代储协议,约定北京天马向陕西略阳供应轴承,实际使用轴承数量按合同约定的价格付款。结算周期为2个月一次,略阳钢铁次月支付货款。如未按协议约定结算,每拖欠一天货款,支付北京天马千分之五的滞纳金。双方在2015年7月7日结算,略阳钢铁尚欠北京天马930137元货款未付。2015年10月,北京天马又供应价值257468元轴承,略阳钢铁并未付款。	1,187,605.00元	北京天马轴承有限公司	2016年10月13日经法院调解,双方达成协议如下:陕西略阳钢铁有限责任公司给付天马轴承有限公司货款1187605元,分20个月付清(每月25日为付款日期),自2017年4月25日起每月付款60000元,最后一个月付清余款;各期付款可延展一个月,在延展月违约,一并付清前月欠款,如延展期未付清则视为违约,承担当期应付款20%的违约金。
4	(2016)冀0283民初2568号	应收账款	迁安轧一钢铁集团有限公司	双方于2012年6月4日签订《工业品购销合同》,双方约定:北京天马向轧一钢铁供应四列圆柱滚子轴承10套,北京天马按约定供应轴承并开具增值税发票,货款总额5,368,649.99元,尚欠货款1,550,550.01元。	1550550.01元	北京天马轴承有限公司	2016年5月16日经法院调解:迁安轧一钢铁集团有限公司给付北京天马轴承有限公司1,550,550.01元,自2016年6月起至2017年7月每月给付100,000元,于当月的30日前履行,最后一笔货款150,550.01元于2017年8月30日前履行。

序号	案号	资产名称	争议对方	案件简述	争议金额	入账公司	案件进展
5	(2016)京0109民初3226号	应收账款	北京人轴天马轴承销售中心	双方自2013年11月5日至2014年9月10日,陆续签订多份《工业品购销合同》。双方约定北京天马负责发货,并对标的物质量负责,期限为180天。结算方式为当月交货,次月付款。双方于2016年1月18日对账,人轴天马欠北京天马1,184,081.33元货款,后4月10日和5月10日又向人轴天马供货78500元,截止2016年5月10日,人轴天马支付了部分货款,现人轴天马尚欠北京天马1089317.33元。	1,089,317.33元	北京天马轴承有限公司	2016年12月20日,法院判决:北京人轴天马轴承销售中心于判决生效日起三十日内给付北京天马轴承有限公司货款1,089,317.33元。

本次评估,未考虑上述事项对评估结果产生的影响。

2. 截至评估基准日,部分房产未办理房产证,具体明细如下:

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(m ²)	账面价值	
							原值	净值
56	无	大五金办公室	混合	1969/7/1	m ²	200	5,834.61	291.73
57	无	暖气泵房	混合	1982/7/1	m ²	5	19,200.15	1,459.35
59	无	120吨地磅控制室	砖木	2008/8/1	m ²	632.29	126,457.20	74,356.71
60	无	锻工加热间	钢架彩钢板	2000/4/1	m ²	2,000.00	390,000.00	311,064.00
61	无	热处理10KV变电站	砖木	1969/7/1	m ²	300	1,397,141.89	838,284.89
62	无	新车三车间	彩钢	2000/4/1	m ²	2,000.00	112,661.15	70,300.99
63	无	热处理酸洗发黑车间	砖木	1969/7/1	m ²	0	53,972.30	42,184.58
64	无	锻工新下料间	彩钢	2000/4/1	m ²	1,500.00	829,417.03	673,907.75
65	无	厕所	砖混	2011/4/1	m ²	100	120,000.00	103,440.00
66	无	清水涧大锅炉房用	混合	1978/6/1	m ²	51.3	46,170.00	3,192,564.92
67	无	清水涧大锅炉房用	砖木	1978/6/1	m ²	151.9	85,443.75	
68	无	清水涧大锅炉房用	混合	1969/7/1	m ²	11.4	9,120.00	
69	无	工具库	混合	1969/7/1	m ²	226.7	181,360.00	
70	无	现车工车间外厕所	混合	1969/7/1	m ²	14.1	2,115.00	
71	无	冲压车间后边库房	混合	1969/7/1	m ²	61	48,800.00	
72	无	往水塔抽水接力泵房	混合	1969/7/1	m ²	78.4	70,560.00	
73	无	地泵房棚子	砖木	1974/6/1	m ²	58.5	5,850.00	
74	无	地泵房	混合	1974/6/1	m ²	22.3	20,070.00	
75	无	铁路涵洞口旁库房	其他	1974/6/1	m ²	150.6	15,060.00	
76	无	清水口基建科(库工办公室)	砖木	1977/4/1	m ²	50.7	22,815.00	
77	无	清水口基建科(杂品)	砖木	1977/4/1	m ²	42.5	19,125.00	

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(m ²)	账面价值	
							原值	净值
		库)						
78	无	清水口基建科地下库房	混合	1977/4/1	m ²	14	11,025.00	
79	无	清水口基建科值班室	混合	1977/4/1	m ²	32.8	25,830.00	
80	无	清水洞基建科值班室	砖木	1977/4/1	m ²	72.8	13,650.00	
81	无	清水洞设备科院	砖木	1954/6/1	m ²	25.9	4,856.25	
82	无	清水洞设备科院	砖木	1954/6/1	m ²	114.1	28,525.00	
83	无	原起重工(食堂后边)	混合	1954/6/1	m ²	460.6	241,815.00	
84	无	医务室	砖木	1954/6/1	m ²	48.5	12,125.00	
85	无	原设备科院内	砖木	1954/6/1	m ²	98.4	24,600.00	
86	无	原设备科院内	砖木	1954/6/1	m ²	142.8	71,400.00	
87	无	汽水厂、冷冻室	砖木	1969/7/1	m ²	223	156,100.00	
88	无	锅炉、汽水交换站	混合	1977/4/1	m ²	140.5	110,643.75	
89	无	现特大型车间维修用	混合	1977/4/1	m ²	64.8	51,030.00	
90	无	原机修车间焊刀用	混合	1977/4/1	m ²	16.8	13,230.00	
91	无	大型维修南侧小房	混合	1969/7/1	m ²	7.2	5,040.00	
92	无	办公楼前厕所	砖木	1969/7/1	m ²	13.8	1,725.00	
93	无	现套圈热处理外边厕所	混合	1954/6/1	m ²	30.7	3,837.50	
94	无	锻工	其他(灰顶)	1979/6/1	m ²	100.2	15,030.00	
95	无	锻工	混合	1969/7/1	m ²	10.2	8,032.50	
96	无	锻工	砖木	1969/7/1	m ²	19.2	4,800.00	
97	无	五七连办公室北房	砖木	1954/6/1	m ²	80.4	20,100.00	
98	无	政工科院内	混合	1977/4/1	m ²	292.1	230,028.75	
99	无	五七连办公室南房	砖木	1954/6/1	m ²	81.8	20,450.00	
100	无	原设备库房	砖木	1954/6/1	m ²	104.4	26,100.00	
101	无	原团委小卖部	混合	1977/4/1	m ²	68	53,550.00	
102	无	老火车站房	砖木	1954/6/1	m ²	60.1	15,025.00	
103	无	新建小餐厅	混合	1970/6/1	m ²	60	63,000.00	
104	无	车库小楼	混合	1970/6/1	m ²	400	420,000.00	
105	无	厂区小桥	砼	1970/6/1	m ²		189,000.00	
106	无	实体办公室	混合	1970/6/1	m ²	240	252,000.00	
107	无	保持器库	混合	1970/6/1	m ²	50	39,375.00	
108	无	钢球工具室	混合	1970/6/1	m ²	40	31,500.00	
109	无	润滑油库	混合	1970/6/1	m ²	48	37,800.00	
110	无	铁路专用线		1970/6/1	m ²	50	43,750.00	
111	无	工具热处理东南值班室	砖木	1970/6/1	m ²	16	4,000.00	
112	无	厕所	砖木	1970/6/1	m ²	24	3,000.00	
113	无	厕所	砖木	1970/6/1	m ²	24	3,000.00	
114	无	锻造办公室	混合	1970/6/1	m ²	170	133,875.00	
115	无	车工工具及库房	混合	1970/6/1	m ²	150	118,125.00	



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(m ²)	账面价值	
							原值	净值
116	无	山洞		1970/6/1	项	1	448,544.23	

北京天马轴承有限公司出具证明文件说明产权属于本公司拥有。由于上述房产尚未办理权属证书，受条件所限，评估人员仅使用一般测量仪器和经验对部分房产进行了抽查测量，没有对企业提供的评估明细表所有房产面积进行核实，本次评估根据企业提供的房产实测面积进行评估测算，没有考虑非测绘机构和非专业人员测量面积是否准确、可能产生的权属纠纷、未来办理产权证可能发生的费用等事项对评估结果产生的影响。

(二)贵州天马虹山轴承有限公司

纳入本次评估范围的房屋建筑物共计9项，均未办理房屋所有权证，具体明细如下：

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(m ²)	账面价值	
							原值	净值
1	无	1号厂房	框架	2009.12.31	m ²	10,445.00	10,986,329.40	7,594,790.91
2	无	2号厂房	框架	2009.12.31	m ²	11,113.20	12,777,408.86	8,901,346.91
3	无	3号厂房	框架	2009.12.31	m ²	6,917.00	9,663,208.95	6,687,079.44
4	无	4号厂房	框架	2009.12.31	m ²	3,329.00	4,333,707.78	3,120,127.13
5	无	办公楼	框架	2009.12.31	m ²	4,009.80	5,982,574.44	4,277,277.29
6	无	锅炉房	混合	2009.12.31	m ²	451.00	1,368,967.45	1,089,792.45
7	无	煤气站、干煤棚	框架	2010.12.31	m ²	1,994.23	1,110,786.38	931,898.38
8	无	配电房	混合	2010.12.31	m ²	151.36	1,290,477.94	935,091.99
9	无	辅房	混合	2010.12.31	m ²	983.47	351,099.81	254,196.21

贵州天马虹山轴承有限公司出具证明文件说明产权属于本公司拥有。由于上述房产尚未办理权属证书，受条件所限，评估人员仅使用一般测量仪器和经验对部分房产进行了抽查测量，没有对企业提供的评估明细表所有房产面积进行核实，本次评估根据企业提供的房产实测面积进行评估测算，没有考虑非测绘机构和非专业人员测量面积是否准确、可能产生的权属纠纷、未来办理产权证可能发生的费用等事项对评估结果产生的影响。

(三)由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权因素以及流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑控股权溢价以及流动性折价

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。



十二、评估报告使用限制说明

- (一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- (二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用
- (三)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 9 月 30 日起，至 2017 年 9 月 29 日止。

十三、评估报告日

评估报告日为2017年3月13日。

评估机构法定代表人(或授权代表):

资产评估师:

资产评估师:

资产评估师
孟庆红
11080013

资产评估师
王淑萍
11030086



