

天马轴承集团股份有限公司拟转让下属子公司
持有的成都天马精密机械有限公司100%股权

资产评估报告

中通评报字〔2017〕83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、被评估单位和其他评估报告使用者概况.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	16
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、评估报告日.....	18
附 件.....	错误!未定义书签。

第二册 评估明细表

第三册 评估说明

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、负债清单由委托方、被评估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所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及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。

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、特别事项说明及对评估结论的影响。

摘 要

一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是天马轴承集团股份有限公司拟转让下属子公司持有的成都天马精密机械有限公司 100%股权。

二、评估目的

本次评估的目的，是为天马轴承集团股份有限公司拟转让下属子公司持有的成都天马精密机械有限公司 100%股权的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为成都天马精密机械有限公司 100%股权。

评估范围为成都天马精密机械有限公司在评估基准日的表内各项资产和负债。

四、价值类型

根据评估目的和评估对象的具体情况，本次评估采用的价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日

2017 年 1 月 31 日。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、评估结论及使用有效期

在评估基准日 2017 年 1 月 31 日，成都天马精密机械有限公司的资产账面价值为 19,989.29 万元，负债账面价值为 4,936.60 万元，净资产账面价值为 15,052.69 万元；评估后，资产为 19,565.86 万元，负债为 4,936.60 万元，净资产为 14,629.26 万元。总资产评估值比账面价值减值 423.43 万元，减值率为 2.12%；净资产评估值比账面价值减值 423.43 万元，减值率 2.81%。详见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2017 年 1 月 31 日

被评估单位：成都天马精密机械有限公司

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%
1 流动资产	5,539.88	5,539.88	0.00	0.00%

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年1月31日

被评估单位：成都天马精密机械有限公司

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%
2 非流动资产	14,449.41	14,025.98	-423.43	-2.93%
3 固定资产	13,730.24	13,306.81	-423.43	-3.08%
4 在建工程	270.00	270.00	0.00	0.00%
5 无形资产	449.17	449.17	0.00	0.00%
6 资产总计	19,989.29	19,565.86	-423.43	-2.12%
7 流动负债	4,936.60	4,936.60	0.00	0.00%
8 负债总计	4,936.60	4,936.60	0.00	0.00%
9 净资产(所有者权益)	15,052.69	14,629.26	-423.43	-2.81%

本次评估的对象是成都天马精密机械有限公司 100%股权，无需考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价。本次评估采用资产基础法结论，不涉及流动性因素，因此评估结论未考虑流动性折价因素。

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 2017 年 1 月 31 日至 2018 年 1 月 30 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)纳入本次评估范围的房屋建筑物均未办理房屋所有权证书，房产建筑面积以企业提供的结算资料中面积为准。本次评估未考虑评估基准日后办理产权证书等事项对评估结果的影响。

由于尚未办理权属证书，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建筑面积进行评估测算，没有考虑非测绘机构和非专业人员测量面积是否准确对评估值产生的影响。

(二)企业申报的土地使用权，使用面积36,125.98平方米，原为成都天马铁路轴承有限公司使用，没有购买合同和土地出让合同，也未办理土地使用权证，预付给成都市青白江区财政局5,000,000元土地使用款，公司按50年进行摊销，2016年12月与厂房一起按摊销后的余额4,500,000.00元转让给成都天马精密机械有限公司，我们未获取转让协议。经核实，企业预付给成都市青白江区财政局5,000,000元是土地预交款，因此，本次评估按摊销后的余额4,491,666.67元保留，没有考虑账面金额所对应的权益价值。

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理解

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
拟转让下属子公司持有的
成都天马精密机械有限公司100%股权
资产评估报告
中通评报字〔2017〕83 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，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让下属子公司持有的成都天马精密机械有限公司 100%股权的经济行为所涉及成都天马精密机械有限公司的全部资产和负债在 2017 年 1 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、被评估单位和其他评估报告使用者概况

(一)委托方概况

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)被评估单位概况

本次评估的被评估单位为成都天马精密机械有限公司。

名称：成都天马精密机械有限公司

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

企业住所：成都市青白江区城厢镇下北街143号5栋1层

法定代表人：沈高伟

注册资本：(人民币)壹亿伍仟万元

成立日期：2016年11月24日

营业期限：2016年11月24日至永久

经营范围：制造、销售、维修：机械设备及配件、轴承及轴承配件、金属材料(不含稀贵金属)、产品及技术进出口业务(不含国家限制类)(以上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)。

截至评估基准日，股东认缴注册资本额及出资比例如下表所示：

股东名称	认缴注册资本额(元)	出资比例
成都天马铁路轴承有限公司	150,000,000.00	100.00%

成都天马精密机械有限公司近年主要财务数据见下表：

近年财务状况表

单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年 1 月 31 日
资产总额	1,997.50	19,989.29
固定资产	20.00	13,730.24
负债总额	0.00	4,936.60
净资产	1,997.50	15,052.69
营业收入	0	1,121.06
利润总额	-2.50	73.59
净利润	-2.50	55.19

(三)委托方与被评估单位关系

根据相关法律文件显示，成都天马精密机械有限公司为天马轴承集团股

份有限公司下属成都天马铁路轴承有限公司的全资子公司。

(四)其他评估报告使用者

除委托方、被评估单位以及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，业务约定书中未约定其他的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估的目的，是为天马轴承集团股份有限公司拟转让下属子公司持有的成都天马精密机械有限公司 100%股权的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

(一)评估对象与评估范围内容

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。

评估对象为成都天马精密机械有限公司 100%股权。

评估范围为成都天马精密机械有限公司在评估基准日的表内各项资产和负债，该评估范围内资产和负债对应的会计报表，已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计。具体情况见下表：

金额单位：人民币元			
序号		科目名称	账面价值
1	一	流动资产合计	55,398,764.80
2		货币资金	20,353,529.14
3		预付款项	480,100.00
4		存货	13,591,770.57
5		其他流动资产	20,973,365.09
6	二	非流动资产合计	144,494,109.41
7		固定资产	137,302,442.74
8		在建工程	2,700,000.00
9		无形资产	4,491,666.67
10	三	资产总计	199,892,874.21
11	四	流动负债合计	49,365,974.60
12		应付账款	49,157,817.33
13		应付职工薪酬	19,766.98
14		应交税费	188,390.29
15	五	净资产	150,526,899.61

(二)实物资产的分布情况及特点

本次列入评估范围的实物资产包括：存货、固定资产。其中：固定资产包括房屋建筑物类固定资产和设备类固定资产，具体分布情况如下：

1. 存货为原材料,是企业为维持正常的生产经营而购入镁碳砖、高铝砖、钢厂辅料等材料,原材料均为近期购置,保管较好。

2. 房屋建筑物类固定资产情况如下:

房屋建筑物位于成都市青白江区城厢镇,共2项,建筑面积合计15,180平方米,截至评估基准日,上述房屋均为在用状态,维护较好,均能正常使用,主要房屋建筑物情况如下:

(1)7#厂房为单层钢结构建筑,总高度约为23.2米,于2010年12月建成,建筑面积12,300平方米。建筑物采用钢筋混凝土柱下独立基础,主体为钢结构,彩钢板外墙面、水泥砂浆地面、夹芯板屋面,整幢建筑物安装铝合金固定窗,卷帘门,截至评估基准日,委估建筑物日常维护较好,处于在用状态。

(2)8#厂房为单层钢结构建筑,总高度约为8.1米,于2010年12月建成,建筑面积2,880平方米。建筑物采用钢筋混凝土柱下独立基础,主体为钢结构,彩钢板外墙面、水泥砂浆地面、夹芯板屋面,整幢建筑物安装铝合金固定窗,卷帘门,截至评估基准日,委估建筑物日常维护较好,处于在用状态。

3. 设备类固定资产情况如下:

设备类固定资产主要为机器设备,共计 301 项,主要为轴承生产加工设备,包括冶炼的电炉、压力机、锻造操作机、机床、钢材热处理设备以及生产辅助的变配电设备、起重设备、制氧及试验分析仪器等。设备维护保养情况正常,运行状况较好。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的土地使用权,使用面积 36,125.98 平方米,原为成都天马铁路轴承有限公司使用,没有购买合同和土地出让合同,也未办理土地使用权证,预付给成都市青白江区财政局 5,000,000 元土地使用款,公司按 50 年进行摊销,2016 年 12 月与厂房一起按摊销后的余额 4,500,000.00 元转让给成都天马精密机械有限公司。

(四)企业申报的表外资产情况

无。

(五)引用其他机构出具的报告的结论情况

无。

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2017年1月31日。

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.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号);
- 2.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 3.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

(二)评估准则依据

- 1.《评估准则—基本准则》和《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〔2011〕230号);
- 5.《资产评估准则——业务约定书》(中评协〔2011〕230号);
- 6.《资产评估准则——评估程序》(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

有关协议、合同等复印件。

(四)取价依据

1. 有关协议、合同、发票等资料;
2. 国家和资产所在地政府有关部门发布的有关法规、标准等;
3. 机械工业信息研究院《机电产品报价手册》;
4. 有关设备供应商询价取得的信息资料;
5. 评估机构收集的有关询价资料和参考资料等;
6. 被评估单位提供的其他资料。

(五)其他参考依据

1. 企业提供的评估申报明细表及有关资料;
2. 评估人员现场勘查记录及其他资料等。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号),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。

根据《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),涉及企业价值的资产评估项目,以持续经营为前提进行评估时,原则上要求采用两种以上方法进行评估,并在评估报告中列示,依

据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

1. 市场法

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和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

成都天马精密机械有限公司 2016 年 11 月成立，成立时间较短，现阶段主要从事风电轴承内外圈的生产，设备在陆续购置，对未来的生产经营尚无明确生产规划，未来收益无法确定，本次评估未采用收益法进行评估。

3. 资产基础法

由于被评估单位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，本次评估采用资产基础法进行评估。

(二)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. 货币资金

货币资金根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实的账面值确定评估值。

2. 预付账款

根据被评估单位提供的各科目的评估明细表作为评估基础，核对会计资料，具体分析数额、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

评估人员通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、

验收整理入库费及其他费用，确定评估值。

4. 其他流动资产

评估人员对其他流动资产内容进行了核查，做到账证、账账、账表相符；核查款项性质、发生时间、形成原因，确定评估价值。

5. 固定资产—房屋建筑物

本次评估房屋建筑物位于成都市青白江区城厢镇，由于委估对象所在区域缺少类似交易实例，不宜采用市场法进行评估；且周边类似房屋市场租金价格难以取得，未来的风险和收益较难量化，不具备使用收益法进行评估的条件；鉴于采用成本法评估所需的相关信息可以取得，本次采用重置成本法对委估对象进行评估，具体评估方法如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

综合成新率采用年限法与观察法综合确定。

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

评估值=重置成本×综合成新率

(1)建安工程造价

典型房屋建筑物的工程造价，是依据委估建筑物决算中的工程量，套用房屋建筑物所在地的现行建筑安装工程预算定额，并调到评估基准日市场价格水平，然后进行取费，计算得出。

其他建筑物重置全价，是依据典型建筑物造价增长幅度等技术经济指标，结合委估建筑物的决算资料等数据，调整差异，用类比法计算得出其他建筑物建筑安装工程造价，再加上前期及其他费用、资金成本，估算出其他建筑物重置全价。

(2)前期及其他费用

根据国家计委、建设部和成都市颁发的规定与造价计算程序，确定本次前期及其他费用，其规定的计算程序与数据详见下表：

前期及其他费用计算表

序号	取费项目	计算基础	费率(含税)	费率(不含税)	取费文件
1	勘察设计费	建安工程总造价	2.64%	2.49%	计价格[2002]10号
2	建设单位管理费	建安工程总造价	0.80%	0.80%	财建[2002]394号
3	招投标交易服务费	建安工程总造价	0.050%	0.047%	计价格[2002]1980号
4	可研编制费	建安工程总造价	0.280%	0.264%	计价格[1999]1283号
5	环境影响评价费	建安工程总造价	0.020%	0.019%	计价格[2002]125号

前期及其他费用计算表

序号	取费项目	计算基础	费率(含税)	费率(不含税)	取费文件
6	工程监理费	建安工程总造价	0.180%	0.170%	发改价格[2007]670号
7	工程保险费	建安工程总造价	0.260%	0.245%	
8	小计		4.23%	4.04%	

(3)资金成本

资金成本按正常建设工期和评估基准日正在执行的国家同期银行贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入，其计算公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \div 2$$

(4)综合成新率的确定

综合成新率采用年限法与观察法综合确定。

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

①年限法是以剩余使用年限(建筑物经济耐用年限-已使用年限)占建筑物经济耐用年限的比率作为房屋建筑物的成新率。用公式表示即为：

$$\text{年限法成新率} = (\text{建筑物经济耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{建筑物经济耐用年限} \times 100\%。$$

当建筑物的尚可使用年限与已使用年限之和大于建筑物的经济耐用年限时，建筑物的成新率用下述公式表示为：

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

②观察法是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装修、设备三部分分别打分。公式为：

$$\text{观察法成新率} = \text{结构得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{设备部分得分} \times B$$

G—结构评分修正系数；

S—装修评分修正系数；

B—设备评分修正系数。

(5)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

6. 固定资产—机器设备

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。

$$\text{基本公式：评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

在评估基准日，该公司为一般增值税纳税人，在重置全价的确定中设备重置价为不含税价格。

(1)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及其他合理费用确定重置全价；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、安装调试费及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+前期及其他费用+资金成本

①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、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、勘察设计费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。

前期及其他费用计算表

序号	取费项目	计算基础	费率(含税)	费率(不含税)	取费文件
1	勘查设计费	建安工程总造价	2.64%	2.49%	计价格[2002]10号
2	建设单位管理费	建安工程总造价	0.80%	0.80%	财建[2002]394号
3	招投标交易服务费	建安工程总造价	0.050%	0.047%	计价格[2002]1980号
4	可研编制费	建安工程总造价	0.280%	0.264%	计价格[1999]1283号
5	环境影响评价费	建安工程总造价	0.020%	0.019%	计价格[2002]125号
6	工程监理费	建安工程总造价	0.180%	0.170%	发改价格[2007]670号
7	工程保险费	建安工程总造价	0.260%	0.245%	
8	小计		4.23%	4.04%	

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。

(2)成新率的确定

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：

成新率=观察法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

①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。

②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。

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。设备可以正常使用，成新率一般不低于 15%。

7. 在建工程—设备安装工程

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，设备尚未安装，在建的设备购置价格无大的变化，在对上述情况进行核实后，由于是设备预付款，按照账面价值确定评估值。

8. 无形资产—土地使用权

评估人员查验了账面价值的合法性、合理性和真实性，了解了土地使用费的支付和摊销情况，在核实其摊余期限、摊销过程的基础上，按照摊余价值保留，没有考虑账面金额所对应的权益价值。

9. 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

1. 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。

2. 资产核实

指导被评估单位清查资产、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。

3. 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。

4. 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：

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。

十、评估结论

在评估基准日 2017 年 1 月 31 日，成都天马精密机械有限公司的资产账面价值为 19,989.29 万元，负债账面价值为 4,936.60 万元，净资产账面价值为 15,052.69 万元；评估后，资产为 19,565.86 万元，负债为 4,936.60 万元，净资产为 14,629.26 万元。总资产评估值比账面价值减值 423.43 万元，减值率为 2.12%；净资产评估值比账面价值减值 423.43 万元，减值率 2.81%。详见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2017 年 1 月 31 日

被评估单位：成都天马精密机械有限公司

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%
1 流动资产	5,539.88	5,539.88	0.00	0.00%
2 非流动资产	14,449.41	14,025.98	-423.43	-2.93%
3 固定资产	13,730.24	13,306.81	-423.43	-3.08%
4 在建工程	270.00	270.00	0.00	0.00%
5 无形资产	449.17	449.17	0.00	0.00%
6 资产总计	19,989.29	19,565.86	-423.43	-2.12%
7 流动负债	4,936.60	4,936.60	0.00	0.00%
8 负债总计	4,936.60	4,936.60	0.00	0.00%
9 净资产(所有者权益)	15,052.69	14,629.26	-423.43	-2.81%

本次评估的对象是成都天马精密机械有限公司100%股权，无需考虑控股股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价。本次评估采用资产基础法结论，不涉及流动性因素，因此评估结论未考虑流动性折价因素。

十一、特别事项说明

(一)纳入本次评估范围的房屋建筑物均未办理房屋所有权证书，房产建筑面积以企业提供的结算资料中面积为准。本次评估未考虑评估基准日后办理产权证书等事项对评估结果的影响。

由于尚未办理权属证书，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建筑面积进行评估测算，没有考虑非测绘机构和非专业人员测量面积是否准确对评估值产生的影响。

(二)企业申报的土地使用权，使用面积36,125.98平方米，原为成都天马铁路轴承有限公司使用，没有购买合同和土地出让合同，也未办理土地使用权证，预付给成都市青白江区财政局5,000,000元土地使用款，公司按50年进行摊销，2016年12月与厂房一起按摊销后的余额4,500,000.00元转让给成都天马精密机械有限公司，我们未获取转让协议。经核实，企业预付给成都市青白江区财政局5,000,000元是土地预交款，因此，本次评估按摊销后的余额4,491,666.67元保留，没有考虑账面金额所对应的权益价值。

提请报告使用者关注对特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，并提示评估报告使用者关注其对经济行为的影响。

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 2017年1月31日起，至2018年1月30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:

王淑萍

资产评估师
王淑萍
11080013

资产评估师:

王淑萍

资产评估师
王淑萍
11030086



