

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



成都天马铁路轴承有限公司拟股权转让
涉及的成都天马企业管理有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2018]第 000086 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2018 年 02 月 24 日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	17
五、评估基准日.....	18
六、评估依据.....	18
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	26
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	29
十一、特别事项说明.....	30
十二、评估报告使用限制说明.....	33
十三、评估报告日.....	34
十四、评估机构和资产评估师签章.....	35
资产评估报告附件	36

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、行政法规规定和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。

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。

资产评估报告摘要

中瑞评报字[2018]第 000086 号

成都天马铁路轴承有限公司:

中瑞世联资产评估(北京)有限公司接受贵公司的委托,遵守法律、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,履行适当的资产评估程序,对成都天马企业管理有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的:为成都天马铁路轴承有限公司拟转让持有的成都天马铁路轴承有限公司股权提供价值参考。

评估对象:成都天马企业管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围:成都天马企业管理有限公司的全部资产及负债,具体包括流动资产、非流动资产(固定资产-房屋建筑物、无形资产-土地使用权)。

评估基准日:2018年01月31日

价值类型:市场价值

评估方法:资产基础法

评估结论:本资产评估报告运用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下:

成都天马企业管理有限公司评估基准日总资产账面价值为 11,249.72 万元,评估价值为 13,457.37 万元,增值额为 2,207.65 万元,增值率为 19.62%;总负债账面价值为 0.00 万元,评估价值为 0.00 万元,无评估增减值;净资产账面价值为 11,249.72 万元,净资产评估价值为 13,457.37 万元,增值额为 2,207.65 万元,增值率为 19.62%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

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%
流动资产	538.85	538.85	-	-
非流动资产	10,710.87	12,918.52	2,207.65	20.61
其中:长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	7,513.90	7,741.31	227.41	3.03

成都天马铁路轴承有限公司拟股权转让涉及的成都天马企业管理有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

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%
在建工程	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	3,196.97	5,177.21	1,980.24	61.94
其中：土地使用权	3,196.97	5,177.21	1,980.24	61.94
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	11,249.72	13,457.37	2,207.65	19.62
流动负债	-	-	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	-	-	-	-
净资产	11,249.72	13,457.37	2,207.65	19.62

即成都天马企业管理有限公司的股东全部权益价值为 13,457.37 万元(大写壹亿叁仟肆佰伍拾柒点叁柒万元)。

成都天马铁路轴承有限公司公司持有成都天马企业管理有限公司公司 100%股权价值为 13,457.37 万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1. 建成于 70 年代、80 年代、90 年代的委估房屋建筑物为被评估单位母公司重组的原国家大中型企业—成都轴承集团公司建设的房产，因无法取得原始的建房资料，房屋的实际建设投入使用时间已无法准确获得；本次评估根据委托单位原留用的老员工口头介绍结合房屋实物现状及权证资料确认房屋的建成投入使用时间。

经核实：不动产权证书《川（2018）青白江区不动产权第 0003969 号》证载磷化车间房屋建成时间为 1980 年 1 月，不动产权证书记载建成时间 2003 年 1 月有误；不动产权证书《川（2018）青白江区不动产权第 0003961 号》证载培训中心、仓库建成时间为 1970 年 1 月，不动产权证书记载建成时间为 1960 年 1 月有误；不动产权证书《川（2018）青白江区不动产权第 0003958 号》证载老办公楼建成时间为 1980 年 1 月，不动产权证书证载建成时间为 1970 年 1 月有误。

2. 因生产经营需要，委估的 5#车间、6#车间、3#车间、2#车间钢结构房屋建筑物存在实际架设行车荷载远超设计负荷的情况，对房屋建筑物的使用寿命存在潜在影响，并可能使使用寿命短于设计年限。

本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结果是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过核对图纸、施工合同、预决算书、结算审核等并实地勘察做出判断。

3. 部分不动产权证书中记载房屋，没有就房屋结构、面积进行细分列示；评估明细表中房屋的面积细分由企业现场测量得出；因企业非房屋面积的专业测绘单位，测量面积可能与实际面积存在差异。

4. 经现场清点核查，7 项记载房屋已拆除、无实物房产，无账面价值，合计无实物房屋记载建筑面积 5,202.03 平方米；1 项记载房屋已破损闲置，记载房屋建筑面积 216.00 平方米，无账面价值。具体如下表：

序号	不动产权证书编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²		账面价值		备注
					权证	实际	原值	净值	
10	川（2018）青白江区不动产权第 0003962 号	老库房	砖木	1980 年 1 月	244.32	-	-	-	无实物
15	川（2018）青白江区不动产权第 0003971 号	原冲压车间	木	1970 年 1 月	72.00	-	-	-	无实物
16			砖木	1970 年 1 月	3,317.21	-			无实物
22	川（2018）青白江区不动产权第 0003767 号	老热处理房	简易	1970 年 1 月	181.00	-	-	-	无实物
23		老配气站	混合	1970 年 1 月	60.50	-			无实物
32	川（2018）青白江区不动产权第 0003966 号	老油库	砖木	1970 年 1 月	125.00	-	-	-	无实物
36	川（2018）青白江区不动产权第 0003915 号	老宿舍	混合	1970 年 1 月	1,202.00	-	-	-	无实物
	川（2018）青白江区不动产权第 0003767 号	老油库	砖木	970 年 1 月					破损
	合计				5,202.03				

5. 由于历史原因及客观条件限制，资产评估专业人员没有得到关于土地到期后建筑物的处置约定的资料。因无法确定评估对象所占用土地使用权到期后能否续期使用，也无法确定土地使用权到期时建筑物残余价值能否作价补偿，本次评估对房屋建筑物剩余经济耐用年期长于土地使用权剩余年期的，取土地使用权剩余使用年期作为房屋建筑物尚可使用年期。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

成都天马铁路轴承有限公司拟股权转让
涉及的成都天马企业管理有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2018]第 000086 号

成都天马铁路轴承有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟股权转让涉及的成都天马企业管理有限公司股东全部权益在 2018 年 01 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为成都天马铁路轴承有限公司，被评估单位为成都天马企业管理有限公司，除委托方、国家法律法规规定的评估报告使用者，资产评估委托合同没有约定其他报告使用者。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名 称：成都天马铁路轴承有限公司

统一社会信用代码：91510113734805780G

类 型：其他有限责任公司

住 所：成都市青白江区城厢镇下北街 143 号

法定代表人：沈高伟

注册资本：（人民币）陆亿元

成立日期：2002 年 1 月 21 日

营业期限：2002 年 1 月 21 日至永久

经营范围：制造、销售、维修：轴承及轴承配件、金属材料（不含稀贵金属）、轴承产品及其技术的进出口业务（不含国家限制进出口的项目）（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）。

2. 企业简介

成都天马铁路轴承有限公司于 2002 年 1 月 21 日成立，系天马股份公司的全资子公司，由浙江天马轴承股份有限公司重组了原国家大中型企业—成都轴承集团公司而成立，公司已有 50 年的轴承研发、生产经验。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：成都天马企业管理有限公司

统一社会信用代码：91510113MA6C828D57

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：成都市青白江区工业区同心大道 201 号

法定代表人：沈高伟

注册资本：（人民币）陆仟万元

成立日期：2017 年 12 月 15 日

营业期限：2017 年 12 月 15 日至永久

经营范围：企业管理服务；普通信息咨询服务（不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）；房屋租赁服务（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）。

2. 历史沿革情况

成都天马企业管理有限公司是由委托方成都天马铁路轴承有限公司投资设立的全资子公司，于 2017 年 12 月 15 日取得统一社会信用代码为 91510113MA6C828D57 的营业执照。

2017 年 12 月 31 日，被评估单位进行了账务处理，以母公司成都天马铁路轴承有限公司出资的房屋建筑物（不含设备基础、设备用水电、房屋二次装修）、国有土地使用权的评估价值作为入账价值，超认缴注册资本额部分计入了资本公

积。

2018年2月1日，成都天马企业管理有限公司办妥了股东出资房屋、国有土地使用权权属的变更，取得了投资入股房地产的不动产权证书。

截止2018年2月1日，股东认缴并实际出资情况如下表：

股东名称	注册资本额（元）	出资比例
成都天马铁路轴承有限公司	60,000,000.00	100.00%

3. 组织机构和员工情况

截止评估基准日2018年1月31日，成都天马企业管理有限公司尚无在册员工，董事会、财务人员均为母公司在任人员兼任。

4. 近一年一期的资产、财务、经营状况

成都天马企业管理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	2017年12月31日	2018年1月31日
其他流动资产	538.85	538.85
流动资产合计	538.85	538.85
固定资产	7,572.54	7,513.90
无形资产	3,204.44	3,196.97
非流动资产合计	11,315.82	11,249.71
资产总计	11,315.82	11,249.71
负债总计		
所有者权益合计	11,315.82	11,249.71
营业收入	-	-
利润总额	-	-66.11
净利润	-	-66.11

被评估单位近一年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月	2018年1月
一、营业总收入	-	-
其中：主营业务收入	-	-
二、营业总成本	-	-
其中：营业成本	-	-
营业税金及附加	-	-
销售费用	-	-

成都天马铁路轴承有限公司拟股权转让涉及的成都天马企业管理有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

管理费用	-	-66.11
财务费用	-	-
资产减值损失	-	-
三、营业利润	-	-66.11
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
四、利润总额	-	-66.11
减：所得税	-	-
五、净利润	-	-66.11

被评估单位评估基准日会计报表已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中天运 [2018] 审字第 00109 号标准无保留意见审计报告。

5.委托人和被评估单位之间的关系

委托人成都天马铁路轴承有限公司拟转让被评估单位成都天马企业管理有限公司的股权。委托人成都天马铁路轴承有限公司为被评估单位成都天马企业管理有限公司的控股股东，持有其 100%的股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

成都天马铁路轴承有限公司拟转让所持有的成都天马企业管理有限公司股权。中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受成都天马铁路轴承有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的成都天马企业管理有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为，已经成都天马铁路轴承有限公司 2018 年 2 月 3 日董事会决议审议批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为成都天马企业管理有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为成都天马企业管理有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评

估范围内的资产包括流动资产、固定资产和无形资产，总资产账面价值为 11,249.71 万元；总负债账面价值为 0.00 万元；净资产账面价值为 11,249.71 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	5,388,487.80
1	货币资金	
2	应收账款	
3	预付款项	
4	其他应收款	
5	存货	
6	其他流动资产	
二	非流动资产合计	107,108,654.02
1	长期股权投资	
2	固定资产	75,138,995.47
3	在建工程	
4	无形资产	
5	递延所得税资产	31,969,658.55
6	其他非流动资产	
三	资产总计	112,497,141.82
四	流动负债	
1	短期借款	
2	应付票据	
3	应付账款	
4	预收款项	
5	应付职工薪酬	
6	应交税费	
7	应付利息	
8	应付股利（应付利润）	
9	其他应付款	
五	非流动负债	
六	负债总计	
七	净资产（股东全部权益）	112,497,141.82

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。账面价值业经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中天运 [2018] 审字第 00109 号标准无保留意见审计报告。

(三) 企业主要实物资产情况

截止评估基准日2018年1月31日，成都天马企业管理有限公司纳入评估范围内的房屋建筑物、土地使用权资产，其账面价值见下表：

项 目	原始入账值	金额单位：人民币万元
		基准日账面值
固定资产	7,572.54	7,513.90
其中：房屋建筑物	7,572.54	7,513.90
无形资产	3,204.44	3,196.97
其中：土地使用权	3,204.44	3,196.97
合 计	10,776.98	10,710.87

1. 固定资产（房屋建筑物）

纳入评估范围的固定资产-房屋建筑物为20本《不动产权证书》证载房屋共计44项，证载房屋建筑面积128,674.12平方米，原始入账价值为75,725,402.00元，账面净值为75,138,995.47元。具体情况如下：

序号	不动产权证书编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²		账面价值		备注
					权证	细分	原值	净值	
1	川(2018)青白江区不动产权第0003954号	车加工车间	钢	2003年1月	5,007.00	5,007.00	1,955,934.00	1,932,111.73	
2	川(2018)青白江区不动产权第0003967号	热处理车间	混合	1980年1月	3,909.00	874.23	779,040.00	769,551.69	
3		热处理车间附房	混合	1980年1月		421.77			
4		发电机房	混合	1980年1月		207.00			
5		热处理车间	混合	1980年1月		1,638.36			
6		热处理车间附房	混合	1980年1月		767.64			
7	川(2018)青白江区不动产权第	磷化车间	混合	1980年1月	657.59	657.59	138,090.00	136,408.13	

成都天马铁路轴承有限公司拟股权转让涉及的成都天马企业管理有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

	0003969 号								
8	川 (2018) 青 白江区不动 产权第 0003960 号	铁轴车 间	钢构	2003 年 1 月	4,854.42	2,617.26	1,762,480.00	1,741,013.90	无实物
9		铁轴车 间办公	钢构	2003 年 1 月		2,237.16			
10	川 (2018) 青白江区不 动产产权第 0003962 号	老库房	砖木	1980 年 1 月	849.32	-			
11		铁轴库 房	砖木	1980 年 1 月		605.00			
12	川 (2018) 青 白江区不动 产权第 0003963 号	铁轴车 间	钢构	2000 年 1 月	1,897.28	1,506.94	863,697.00	853,177.61	
13		铁轴车 间检测 室	钢构	2000 年 1 月		390.34			
14	川 (2018) 青 白江区不动 产权第 0003956 号	磨装车 间	钢构	2003 年 1 月	3,062.52	3,062.52	2,308,873.00	2,280,752.11	无实物
15	川 (2018) 青白江区不 动产产权第 0003971 号	原冲压 车间	木	1970 年 1 月	3,389.21	-			
16			砖木	1970 年 1 月		-			
17	川 (2018) 青 白江区不动 产权第 0003955 号	磨装车 间仓库	钢构	2003 年 2 月	4,163.20	577.20			
18		磨装车 间仓库	混合	1990 年 1 月		3,298.00			
19		磨装车 间设备 检修	砖木	1980 年 1 月		288.00			
20	川 (2018) 青白江区不 动产产权第 0003767 号	闲置	砖木	1970 年 1 月	4,608.98	216.00	826,320.00	816,255.84	破损
21		仓库	砖木	1970 年 1 月		727.50			
22		老热处 理房	简易	1970 年 1 月		-			无实物
23		老配气 站	混合	1970 年 1 月		-			无实物
24		滚子车 间	混合	1970 年 1 月		657.59			
25			混合	1970 年 1 月		638.39			

成都天马铁路轴承有限公司拟股权转让涉及的成都天马企业管理有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

26		保持架 车间	混合	1970年 1月		1,456.00			
27		仓库	混合	1970年 1月		672.00			
28	川(2018)青 白江区不动 产权第 0003959号	锻工车 间	钢混	2003年 2月	5,539.63	3,588.91			
29		工具车 间	混合	1990年 1月		1,950.72			
30	川(2018) 青白江区不 动产第 0003966号	闲置	混合	1970年 1月	378.00	211.00	1,844,855.00	1,822,385.61	
31		空压机 房	混合	1970年 1月		42.00			
32		老油库	砖木	1970年 1月		-			无实物
33	川(2018)青 白江区不动 产权第 0003961号	培训中 心	混合	1970年 1月	2,232.52	1,050.62	341,580.00	337,419.73	
34		仓库	混合	1970年 1月		1,181.90			
35	川(2018)青 白江区不动 产权第 0003958号	老办公 楼	混合	1980年 1月	1,848.00	1,848.00	606,144.00	598,761.48	
36	川(2018)青 白江区不动 产权第 0003915号	老宿舍	混合	1970年 1月	1,202.00	-			无实物
37	川(2018)青 白江区不 动产第 0003965号	5#车间	钢构	2009年 6月	10,639.44	9,440.41	8,210,292.00	8,151,202.78	
38		5#车间 附房	钢混	2009年 6月		1,199.03			
39	川(2018)青 白江区不动 产权第 0003970号	6#车间	钢构	2009年 6月	31,276.48	31,276.48	27,315,333.00	27,118,745.38	
40	川(2018)青 白江区不动 产权第 0003968号	3#车间	钢构	2009年 9月	20,747.91	18,967.36	12,354,842.00	12,271,600.16	
41		3#车间 附房	钢混	2009年 9月		1,780.55			
42	川(2018) 青白江区不 动产第	2#车间	钢构	2009年 12月	18,317.72	9,677.72	13,087,122.00	13,000,783.35	
43		2#车间	钢混	2009年		8,640.00			

成都天马铁路轴承有限公司拟股权转让涉及的成都天马企业管理有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

	0003964 号	附房		12 月					
44	川（2018）青 白江区不动 产权第 0003957 号	新办公 楼	钢砼	2009 年 12 月	4,093.90	4,093.90	3,330,800.00	3,308,825.97	
合计					128,674.12	123,472.09	75,725,402.00	75,138,995.47	

上述房屋证载权利人均为成都天马企业管理有限公司（被评估单位）。

经现场清点核查，7项证载房屋已拆除无实物房产、无账面价值，合计无实物房屋证载建筑面积5,202.03平方米；详见下表：

序号	不动产权证书编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²		账面价值		备注
					权证	实际	原值	净值	
10	川（2018）青白江区不动产权第 0003962 号	老库房	砖木	1980 年 1 月	244.32	-	-	-	无实物
15	川（2018）青白江区不动产权第 0003971 号	原冲压车间	木	1970 年 1 月	72.00	-	-	-	无实物
16			砖木	1970 年 1 月	3,317.21	-			无实物
22	川（2018）青白江区不动产权第 0003767 号	老热处理房	简易	1970 年 1 月	181.00	-	-	-	无实物
23		老配气站	混合	1970 年 1 月	60.50	-			无实物
32	川（2018）青白江区不动产权第 0003966 号	老油库	砖木	1970 年 1 月	125.00	-	-	-	无实物
36	川（2018）青白江区不动产权第 0003915 号	老宿舍	混合	1970 年 1 月	1,202.00	-	-	-	无实物
合计					5,202.03				

经清查，1处证载房屋已破损闲置无修复使用价值，证载房屋建筑面积216.00平方米，无账面价值。除此外，其余房屋均在用，维护保养一般。

纳入评估范围的固定资产-房屋建筑物为20本《不动产权证书》证载房屋共计44项，证载房屋建筑面积128,674.12平方米，其中实存评估房屋36项，建筑面积123,256.09平方米，原始入账价值为75,725,402.00元，账面净值为75,138,995.47元。这些房屋建筑物位于成都市青白江区城厢镇下北街143号、145号、178号，其中：位于下北街178号的房屋建筑物建成于1970年1月，主要为砖木、砖混及混合结构，为生产用房，维护保养一般；位于下北街143号的房屋建筑物主要建成于1970年1月、1980年1月、1990年1月、2000年1月及2003年1月，主要为砖木、混合、砖混及钢结构房屋；建成于1970年、1980年、1990年及2000年的房屋

为外购房屋，由原国家大中型企业—成都轴承集团公司建设，主要为生产、办公用房，维护保养一般；建成于2003年的钢结构房屋为母公司成都天马铁路轴承有限公司自建房；位于下北街145号的房屋建筑物主要建成于2009年，主要为钢构、钢混结构的厂房、办公用房，为母公司成都天马铁路轴承有限公司自建房；2009年建成投入使用钢结构的生产厂房存在行车架设荷载严重超设计荷载情况，维护保养一般；办公用房屋，维护保养良好。主要房屋建筑物具体情况如下：

①5#车间及其附房，于2009年6月建成并投入使用；车间为双跨单层钢结构厂房，跨距24米共2跨48米，柱距6米、单排共33柱（第1柱-2柱为附房）192米，建筑面积9,440.41平方米，天然地基，独立基础，钢柱，钢行车梁，轻钢屋架、天窗架，彩钢夹心板屋面，白色塑钢窗，卷帘门，24砖墙围护；建筑檐高10.5米，行车梁高8米；设计每跨架2台10吨行车；实际每跨各架设了1台5吨行车、5台10吨行车，远超设计荷载。附房为钢混结构1-4层，长48米，进深（宽）6米（1柱-2柱），建筑面积1,199.03平方米；1楼设卫生间，水泥地。厂房与附房连接处设置伸缩缝。行车架设如下表：

	A→C 轴向编号	设计行车配套	实际安装行车	结论	实配台数	实际荷载
5#车间	第1跨	1台10吨, 1台5吨	5T: 1台 10T: 5台	超设计负荷	6	55
	第2跨	1台10吨, 1台5吨	5T: 1台 10T: 5台	超设计负荷	7	55

②6#车间，于2009年6月建成并投入使用；车间6跨单层钢结构厂房，跨距为30米、30.4米、24米不等，柱距9米、单排共23柱总长198米，建筑面积31,276.48平方米，天然地基，独立基础，钢柱，钢行车梁，轻钢屋架、天窗架，彩钢夹心板屋面，白色塑钢窗，卷帘门，0.8米以下为一砖墙围护，0.8米以上为单层彩钢板围护；建筑檐高高跨16.3米（第2跨）、低跨22.5米（第1、3、4、5、6跨），行车梁高11米（低跨）、16米（高跨）；设计每跨架多台5/10/20/30/75吨不等的行车，水泥地面，工厂照明灯；实际每跨各架设了3至5台5至50吨共23台行车，部分跨超设计荷载。行车架设如下表：

	A→G 轴向编号	设计行车配套	实际安装行车	结论	实配台数	实际荷载
6	第1跨	1台20/5吨, 1台30/5吨	10T: 2台 32T: 1台	超设计负荷	5	52

成都天马铁路轴承有限公司拟股权转让涉及的成都天马企业管理有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

# 车 间	第2跨	1台30/5吨, 1台20/5吨, 1台75/20吨	10T: 1台 20T: 1台 50T: 1台		4	80
	第3跨	1台20/5吨, 1台30/5吨	5T: 1台 10T: 3台		4	35
	第4跨	2台10吨	5T: 1台 10T: 2台 16T: 1台	超设计负荷	4	41
	第5跨	2台20/5吨	10T: 3台 32T: 1台	超设计负荷	3	62
	第6跨	2台10吨	10T: 2台 16T: 1台 20T: 1台 25T: 1台	超设计负荷	3	81

③3#车间及附房, 于2009年9月建成并投入使用; 车间为4跨单层钢结构厂房, 跨距24米共4跨96米, 柱距6米共196米, 建筑面积18,967.36平方米, 天然地基, 独立基础, 钢柱, 钢行车梁, 轻钢屋架、天窗架, 彩钢夹心板屋面, 白色塑钢窗, 卷帘门, 一砖墙围护; 建筑檐高10.5米, 行车梁高7.32米; 设计每跨架2台10吨行车; 实际每跨各架设了5至19台3至10吨共35台236吨位行车, 远超设计荷载。附房为钢混结构1-3层, 长96米, 进深(宽)6米(1柱-2柱), 建筑面积1,780.55平方米; 1楼设卫生间, 水泥地。厂房与附房连接处设置伸缩缝。行车架设如下表:

	A→E 轴向编号	设计行车配套	实际安装行车	结论	实配台数	实际荷载
3#车间	第1跨	2台5吨	3T: 10台 5T: 3台 10T: 2台	超设计负荷	9	65
	第2跨	2台5吨	10T: 5台	超设计负荷	6	50
	第3跨	2台5吨	5T: 2台 10T: 4台	超设计负荷	5	50
	第4跨	2台5吨	3T: 2台 5T: 1台 10T: 6台	超设计负荷	15	71

④2#车间及附房, 于2009年9月建成并投入使用; 车间为4跨单层钢结构厂房, 跨距24米共4跨96米, 柱距7.5米共97.5米, 建筑面积9677.72平方米, 天然地基, 独立基础, 钢柱, 钢行车梁, 轻钢屋架、天窗架, 彩钢夹心板屋面, 白色塑钢窗, 卷帘门, 24砖墙围护; 建筑檐高10.5米, 行车梁高8.6米; 设计每跨架2台10吨行车; 实际每跨各架设了3至6台3至10吨共17台119吨位行车, 远超设计荷载。附房为钢混结构1-3层, 长96米, 进深(宽)30米(1柱-5柱), 建筑面积8640平方米; 1楼设卫生间, 水泥地。厂房与附房连接处设置伸缩缝。行车架设如下表:

	A→E 轴向编号	设计行车配套	实际安装行车	结论	实配台数	实际荷载
2#车间	第1跨	2台10吨	3T: 3台 5T: 1台 10T: 2台	超设计负荷	3	34
	第2跨	2台10吨	5T: 3台 10T: 2台	超设计负荷	3	35
	第3跨	2台10吨	5T: 1台 10T: 2台	超设计负荷	5	25

第4跨	2台10吨	5T: 1台 10T: 2台	超设计负荷	6	25
-----	-------	----------------	-------	---	----

⑤新办公楼，于2009年12月建成并投入使用，钢砼结构4层（局部梯间5层），坐南向北，建筑面积4,093.90平方米，主体檐高15.21米，局部檐高19.5米，配客梯1台，额载1000kg，13人；采用天然地基，独立柱基础；内外墙刷涂料，按层设卫生间，中走廊，公共部位铺设地砖，办公室铺设强化地板，安装玻璃门、木门、塑钢窗，安装工程包括弱电、给排水、消防和防雷接地。

纳入评估范围的固定资产-房屋建筑物不包括房屋内设备基础、设备用水电、房屋二次装修。

（二）无形资产（土地使用权）

纳入评估范围的委估宗地共计2宗，一宗位于S101路南侧，下北街北侧（下北街178号）；一宗位于城厢镇桂红路东侧，下北街南侧（下北街143号、145号）；其中座落于下北街178号的不动产权证书《川（2018）青白江区不动产权第0003767号》记载的8,904.96平方米铁轴土地使用权位于下北街东北侧，形状不规则；座落于下北街143号、145号的铁轴、风电轴土地使用权1宗合计186,435.33平方米，位于下北街西南侧连成一片，面积较大，形状较不规则。具体如下：

序号	不动产证编号	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)	原始入账价值	账面价值
1	川（2018）青白江区不动产权第0003967号	铁轴土地	城厢镇下北街178号	2018年2月1日	出让	工业	2053年9月28日	六通一平	8,904.96	1,309,029.01	1,305,977.66
2	川（2018）青白江区不动产权第0003954号、第0003967号、第0003969号、第0003960号、第0003962号、第0003963号、第0003956号、第	风电轴土地	城厢镇下北街143号、145号	2018年2月1日	出让	工业	2053年9月28日	六通一平	45,112.13	9,196,723.00	9,175,285.42
3									11,893.20		
4									38,931.00	21,538,602.00	21,488,395.47
5									85,736.00		
6									1,620.00		
7									3,143.00		

成都天马铁路轴承有限公司拟股权转让涉及的成都天马企业管理有限公司
 股东全部权益价值项目资产评估报告

0003971 号、第	权									
0003955 号、第										
0003767 号、第										
0003959 号、第										
0003966 号、第										
0003961 号、第										
0003958 号、第										
0003915 号、第										
0003965 号、第										
0003970 号、第										
0003968 号、第										
0003964 号、第										
0003957 号										
合计								195,340.29	32,044,354.01	31,969,658.55

上述土地证载权利人均为成都天马企业管理有限公司。

土地用途为工业用地，土地开发程度为红线外“六通一平”（指通路、通供水、通排水、通电、通讯、通气及红线内“场地平整”）；地上主要建筑为：厂房、办公楼等及其他配套设施。

土地级别：工业限制区

2018 年 2 月 1 日，列入评估范围的房屋、土地使用权办妥了不动产权属变更；根据被评估单位提供的资料，列入评估范围的房屋、土地使用权的产权于 2018 年 2 月 1 日均为成都天马企业管理有限公司所有，其产权明晰。没有融资租赁及抵押担保等他项权利情况。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次资产评估无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象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

(一) 本项目评估基准日为 2018 年 1 月 31 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

成都天马铁路有限公司董事会决议。

委托人与中瑞世联资产评估（北京）有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第 46 号，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. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日，中华人民共和国主席令第 8 号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日，中华人民共和国财政部令第 86 号，财政部部务会议审议通过）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日，中华人民共和国主席令第 14 号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日，中华人民共和国主席令第 5 号，第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日，中华人民共和国主席令第 72 号，第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日，中华人民共和国主席

令第 28 号,第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

8. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定(2011 年 10 月 28 日,中华人民共和国财政部令第 65 号,财政部、国家税务总局审议通过);

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);

10. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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〔2017〕31 号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2017〕32 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〔2017〕34 号);

7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2017〕36 号);

8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号);

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);

(四) 权属依据

1. 房地产不动产权证书;

2. 公司章程、发票、记账凭证;

3. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料,国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件,以及评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

1、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;

2、成都市国土资源局、成都市经济和信息化委员会成国土资规[2017]2号《关于推动工业用地供给侧结构改革的实施意见》；

3、《成都市青白江区人民政府办公室关于调整成都市青白江区土地级别和基准地价的通知》（2017年12月12日印发）；

4、成都市青白江区国土资源局2017年8月主导编制的《成都市青白江区城区土地定级及基准地价更新技术报告》；

5、四川省（2015）清单定额、成都市工程造价信息（2017年11月）；

6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

7、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

8、房屋原结算资料、施工合同、结算审核报告等

9、资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

10、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和资产评估明细表；

2. 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)于2018年02月23日出具的中天运[2018]审字第00109号标准无保留意见审计报告。

3. 中瑞世联资产评估（北京）有限公司数据库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法进行评估，选择理由为：国内外与成都天马企业管理有限公司相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法；被评估单位成立时间较短，经营模式尚存在不确定性，无法可靠预测企业未来收益，故本次评估也不考虑采用收益法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

（1）其他流动资产

资产评估专业人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证。评估范围内其他流动资产为待抵扣进项税，以审计核实无误的账面价值作为评估值。

2. 固定资产

（1）房屋建筑物

房屋建筑物类固定资产主要有重置成本法、市场法和收益法三种评估方法。采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场，能够相对准确的获得市场交易价格；采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化；在无法获得市场交易价格，未来收益及风险又不能准确预测与量化时，采用重置成本法。因纳入本次评估范围内的资产为自建厂房资产，市场上无法收集到足够同类型物业的市场成交案例和租赁价格资料，故本次评估采用成本法进行评估。

成本法

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

1) 重置成本的确定

重置成本 = 建安综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

①建安综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、

决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等进行逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其账面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次评估，委托评估的建（构）筑物规模大、类型杂、项数多，因此，在计算

重置价值时将委托评估的建(构)筑物进行分为三大类：A类为大型、价值高、重要的建(构)筑物；B类为一般建(构)筑物；C类为价值量小、结构简单的建(构)筑物。

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用重编预算法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算定额、价格、费率，确定按现行造价水平计算的建安综合造价。

一般建(构)筑物：根据典型房屋实物工程量，按照现行建筑安装工程定额和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋进行分析，找出其与典型房屋的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括项目建设管理费、项目技术服务费、整套启动试运费及系统调试费、生产准备费等。经测算取费率如下：

序号	费用名称	费率	扣税后税率	取费基数	参考依据
一	建设单位管理费	0.800%	0.800%	建安工程造价	财建[2012]394号
二	可行性研究费	0.280%	0.264%	建安工程造价	计委价格(1999)1283号
三	勘察设计费	2.000%	1.887%	建安工程造价	计价格[2012]10号
四	工程建设监理费	0.180%	0.170%	建安工程造价	发改价格[2007]670号
五	环境影响评价费	0.020%	0.019%	建安工程造价	计价格[2002]125号
小计		3.280%	3.140%		
六	城市基础设施配套费(元/m ²)	55.00	55.00	建筑面积(m ²)	成府发[2014]23号及区府办精神
七	文物勘探发掘费(元/m ²)	3.00	3.00	建筑面积(m ²)	
小计		58.00	58.00		

③资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本 = (建筑工程费 + 前期及其他费用) × 正常建设期贷款利率 × 正常建设期 / 2

按照评估基准日2018年1月31日执行的金融机构贷款基准利率：

项目	年利率 (%)
一、短期贷款	
一年以内 (含一年)	4.35
二、中长期贷款	
一至五年 (含五年)	4.75
五年以上	4.90

(2) 综合成新率的评定

1) 对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和理论成新率综合确定,其计算公式为:

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

其中:

$$\text{理论成新率} (\%) = \frac{\text{尚可使用年限}}{(\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})} \times 100\%$$

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建(构)筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘察、房屋建(构)筑物历年更新改造情况、房屋建(构)筑物维护状况等综合确定。

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料,了解其历年来的维修、管理情况,并经现场勘察后,分别对建筑物的结构、装饰、设备三部分进行打分,填写成新率的现场勘察表,逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

2) 对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率,计算公式:

$$\text{成新率} = \frac{(\text{耐用年限} - \text{已使用年限})}{\text{耐用年限}} \times 100\%$$

(3) 评估值的计算

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

3. 无形资产

(1) 无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求,根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。

待估宗地所在地区可取得基准地价相关资料，所以本次评估可采用基准地价系数修正法。

由于委估宗地所在区域同类型土地近期交易市场活跃，存在较多交易案例，适合市场比较法的要求，故采用了市场比较法。

因估价对象所在区域，少同类用途土地出租案例，难以取得土地的租金价格，房地产虽有出租情况，但房地产租金难以剥离土地使用权租金价格，所以难以采用收益还原法。

剩余法是在测算开发完成后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。由于估价对象为已建成在利用土地，故未采用剩余法进行估价。

考虑到待估宗地所在区域的土地取得费用和土地开发成本等相关费用的资料政府公布的时间较早或难以准确取得，故本次不采用成本逼近法估价。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法和市场法进行评估。

1. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价时点的土地价格的一种方法。

待估宗地地价=适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数×容积率修正系数+土地开发程度修正

2. 市场比较法

根据替代原则，在同一市场条件下，以条件类似或使用价值相同的土地出让实例与待估宗地加以对照比较，就二者之间在影响土地的交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等的差别进行修正，求取待估宗地在估价期日地价。

其计算公式为： $P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P-待估宗地价格； P_b -比较实例价格；

A-待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B-待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数;

C-待估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数;

D-待估宗地个别因素条件指数除以比较实例个别因素条件指数;

E-待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

3.评估结论确定的方法

本次评估结论确定的以两种估价方法的加权值作为估价对象的土地使用权市场价格。

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于2018年2月5日至2018年2月24日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

我公司与委托人洽谈,就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致,签订资产评估委托合同,拟定评估计划。

(二) 前期准备

针对本项目特点和资产分布情况,我公司制定了资产评估方案,组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料,我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训,并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料,对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

(三) 现场调查

资产评估专业人员于2018年2月5日至2018年2月8日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”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地填报,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) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业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“资产评估明细表”,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“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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,资产评估专业人员在被评估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,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查,对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况,提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

- (1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;
- (3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;
- (4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;
- (5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业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,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况,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。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后国家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;
2. 假设评估基准日后被评估单位持续经营;
3. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;
4. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规;
5. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
2. 假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致；
3. 假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
4. 资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结果是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过核对图纸、施工合同、预决算书等实地勘察做出判断。
5. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产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，签名资产评估师及本资产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

本次资产评估采用资产基础法对成都天马企业管理有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

成都天马企业管理有限公司评估基准日总资产账面价值为 11,249.72 万元，评估价值为 13,457.37 万元，增值额为 2,207.65 万元，增值率为 19.62%；总负债账面价值为 0.00 万元，评估价值为 0.00 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 11,249.72 万元，净资产评估价值为 13,457.37 万元，增值额为 2,207.65 万元，增值率为 19.62%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

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%

成都天马铁路轴承有限公司拟股权转让涉及的成都天马企业管理有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	538.85	538.85	-	-
非流动资产	10,710.87	12,918.52	2,207.65	20.61
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	7,513.90	7,741.31	227.41	3.03
在建工程	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	3,196.97	5,177.21	1,980.24	61.94
其中：土地使用权	3,196.97	5,177.21	1,980.24	61.94
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	11,249.72	13,457.37	2,207.65	19.62
流动负债	-	-	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	-	-	-	-
净资产	11,249.72	13,457.37	2,207.65	19.62

即成都天马企业管理有限公司的股东全部权益价值为 13,457.37 万元(大写壹亿叁仟肆佰伍拾柒点叁柒万元)。

成都天马铁路轴承有限公司公司持有成都天马企业管理有限公司公司 100%股权价值为 13,457.37 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价(没有考虑流动性)对评估对象价值的影响。

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) 关于不动产权证书记载事项的情况特别说明

1. 建成于 70 年代、80 年代、90 年代的委估房屋建筑物为被评估单位重组的原国家大中型企业—成都轴承集团公司建设的房产，因无法取得原始的建房资料，房屋的实际建设投入使用时间已无法准确获得；本次评估根据委托单位原留用的老员工口头介绍结合房屋实物现状及权证资料确认房屋的建成投入使用时间。

经核实：不动产权证书《川(2018)青白江区不动产权第 0003969 号》证载磷化车间房屋建成时间为 1980 年 1 月，不动产权证书记载建成时间 2003 年 1 月有

误；不动产权证书《川（2018）青白江区不动产权第 0003961 号》证载培训中心、仓库建成时间为 1970 年 1 月，不动产权证书记载建成时间为 1960 年 1 月有误；不动产权证书《川（2018）青白江区不动产权第 0003958 号》证载老办公楼建成时间为 1980 年 1 月，不动产权证书证载建成时间为 1970 年 1 月有误。

3. 部分不动产权证书中证载房屋，没有就房屋结构、面积进行细分列示；评估明细表中房屋的面积细分由企业现场测量得出；因企业非房屋面积的专业测绘单位，测量面积可能与实际面积存在差异。

4. 经现场清点核查，7 项证载房屋已拆除、无实物房产，无账面价值，合计无实物房屋证载建筑面积 5,02.03 平方米；1 项证载房屋已破损闲置，证载房屋建筑面积 216.00 平方米，无账面价值。具体如下表：

序号	不动产权证书编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²		账面价值		备注
					权证	实际	原值	净值	
10	川（2018）青白江区不动产权第 0003962 号	老库房	砖木	1980 年 1 月	244.32	-	-	-	无实物
15	川（2018）青白江区不动产权第 0003971 号	原冲压车间	木	1970 年 1 月	72.00	-	-	-	无实物
16			砖木	1970 年 1 月	3,317.21	-			无实物
22	川（2018）青白江区不动产权第 0003767 号	老热处理房	简易	1970 年 1 月	181.00	-	-	-	无实物
23		老配气站	混合	1970 年 1 月	60.50	-			无实物
32	川（2018）青白江区不动产权第 0003966 号	老油库	砖木	1970 年 1 月	125.00	-	-	-	无实物
36	川（2018）青白江区不动产权第 0003915 号	老宿舍	混合	1970 年 1 月	1,202.00	-	-	-	无实物
	川（2018）青白江区不动产权第 0003767 号	老油库	砖木	1970 年 1 月					破损
	合计				5,202.03				

（二）关于隐蔽工程的技术检测的情况特别说明

因生产经营需要，委估的 5#车间、6#车间、3#车间、2#车间钢结构房屋建筑物存在实际架设行车荷载远超设计负荷的情况，对房屋建筑物的使用寿命存在潜在影响，并可能使使用寿命短于设计年限，具体影响程度无法测量。。

本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结果是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通

过核对图纸、施工合同、预决算书、结算审核等并实地勘察做出判断。

(三) 关于土地使用权到期后建筑物的处置价值的情况特别说明

由于历史原因及客观条件限制,资产评估专业人员没有得到关于土地到期后建筑物的处置约定的资料。因无法确定评估对象所占用土地使用权到期后能否续期使用,也无法确定土地使用权到期时建筑物残余价值能否作价补偿,本次评估对房屋建筑物剩余经济耐用年期长于土地使用权剩余年期的,取土地使用权剩余使用年期作为房屋建筑物尚可使用年期。

(四) 关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

(五) 关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目未发现存在法律、经济等未决事项。

(六) 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

1. 本次评估过程中,评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况,评估结论也未考虑以往可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

2. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(七) 关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

1、未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

2、在评估基准日后,当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失,往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时,不能直接使用评估结论;

3、发生评估基准日期后重大事项时,不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化,应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(八) 关于本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响

的瑕疵情形特别说明

未发现本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（十）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（（中评协（2017）48号））的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

资产评估报告使用人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）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：成都天马铁路轴承有限公司和国家法律、法规

规定的资产评估报告使用人。

2. 资产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。
3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。
4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

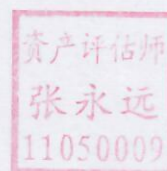
本资产评估报告日为 2018 年 02 月 24 日。

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二、被评估单位审计报告
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件六、签名资产评估师的承诺函
- 附件七、资产评估机构资产评估资格证书复印件
- 附件八、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 附件九、资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件十、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 附件十一、资产评估委托合同复印件

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师: 张永



资产评估师: 李成



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2018年02月24日