

本报告根据中国资产评估准则编制

浙江五洲新春集团股份有限公司
拟收购股权涉及的
捷姆轴承集团有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

天源评报字〔2022〕第 0774 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二二年十二月三十一日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3333020139202300011
合同编号：	1000079669
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	天源评报字〔2022〕第0774号
报告名称：	浙江五洲新春集团股份有限公司拟收购股权涉及的捷姆轴承集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	181,140,000.00元
评估机构名称：	天源资产评估有限公司
签名人员：	梁雪冰（资产评估师） 会员编号：33030091 卢怡（资产评估师） 会员编号：33140028
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2023年01月05日

目 录

声 明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象及评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程及情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	26
十二、资产评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	28
附 件	30

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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为评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

摘 要

天源资产评估有限公司接受浙江五洲新春集团股份有限公司的委托,根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法、收益法,按照必要的评估程序,对浙江五洲新春集团股份有限公司拟收购股权涉及的捷姆轴承集团有限公司的股东全部权益在2022年10月31日的市场价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

一、 委托人:浙江五洲新春集团股份有限公司(以下简称:五洲新春)

二、 被评估单位:捷姆轴承集团有限公司(以下简称:捷姆轴承)

三、 评估目的:为股权收购提供价值参考。

四、 评估对象和评估范围

评估对象为捷姆轴承的股东全部权益价值。评估范围为捷姆轴承申报的全部资产和负债,具体包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。

截至评估基准日,捷姆轴承账面资产总额183,124,476.74元,账面负债总额123,030,220.70元,所有者权益60,094,256.04元。

五、 价值类型:市场价值

六、 评估基准日:2022年10月31日

七、 评估方法:资产基础法、收益法

八、 评估结论

本次评估选取了收益法的评估结果作为评估结论。

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的评估结论为18,114.00万元(大写:人民币壹亿捌仟壹佰壹拾肆万元),评估价值和账面价值相比增值12,104.57万元,增值率为201.43%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小时,评估结论使用有效期为2022年10月31日至2023年10月30日。

九、 特别事项说明

特别事项说明详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估

结论，提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

十、 资产评估报告日：2022 年 12 月 31 日。

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、使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告

天源评报字〔2022〕第 0774 号

浙江五洲新春集团股份有限公司：

天源资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的捷姆轴承集团有限公司的股东全部权益在 2022 年 10 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 企业名称：浙江五洲新春集团股份有限公司（以下简称：五洲新春）
2. 企业住所：新昌县七星街道泰坦大道 199 号
3. 注册资本：30,117.3285 万元人民币
4. 法定代表人：张峰
5. 企业性质：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330600704507918P
7. 经营范围：生产、销售：轴承及配件、汽车零配件、五金、车床零部件；货物进出口；技术进出口。

（二）被评估单位概况

1. 企业名称：捷姆轴承集团有限公司（以下简称：捷姆轴承）
2. 企业住所：浙江省衢州市常山县辉埠镇（辉埠新区）
3. 注册资本：5,000.00 万元人民币
4. 法定代表人：王绍忠
5. 企业性质：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330822769640904T
7. 历史沿革：

捷姆轴承成立于 2004 年 12 月 23 日，由吴中平、叶国骏共同出资设立，捷姆轴承成立时注册资本为人民币 300 万元，其中：吴中平出资人民币 255 万元，占注

册资本的 85%；叶国骏出资人民币 45 万元，占注册资本的 15%。上述出资业经常山恒立会计师事务所审验，并出具常恒会验字[2004]第 120 号《验资报告》。

经多次股权转让和增资，截至评估基准日，捷姆轴承的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资金额	实缴出资金额	认缴出资比例(%)
浙江五洲新春集团股份有限公司	3,750.00	3,750.00	75.00
宁波新捷晟投资合伙企业(有限合伙)	1,250.00	1,250.00	25.00
合计	5,000.00	5,000.00	100.00

8. 经营业务范围：

轴承的制造及营销；轴承原辅材料及设备营销；对外投资；货物进出口，技术进出口（在法律允许范围内，法律法规限制的凭许可证经营）。

9. 近两年及一期捷姆轴承的资产、财务及经营状况：

金额单位：人民币元

项目名称	2020 年度	2021 年度	2022 年 1—10 月
营业收入	108,070,684.14	171,434,490.26	149,921,640.76
营业成本	81,161,150.59	131,024,744.54	113,384,521.99
利润总额	-1,397,634.34	15,531,402.06	15,360,544.36
净利润	-1,271,802.04	15,706,269.67	12,756,012.23
项目名称	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 10 月 31 日
总资产	145,340,314.22	186,087,688.11	183,124,476.74
总负债	89,173,540.08	113,625,444.30	123,030,220.70
净资产	56,166,774.14	72,462,243.81	60,094,256.04

2020 年数据摘自天健会计师事务所出具的天健审[2021]5526 号无保留意见审计报告；2021 年数据摘自天健会计师事务所出具的天健审[2022]6876 号无保留意见审计报告；2022 年 1-10 月数据摘自企业提供的财务报表。

（三）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

五洲新春拟收购捷姆轴承股权，本次评估目的系为该经济行为提供捷姆轴承股东全部权益价值参考。

三、评估对象及评估范围

评估对象为捷姆轴承的股东全部权益价值。评估范围为捷姆轴承申报的全部资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。

截至评估基准日，捷姆轴承账面资产总额183,124,476.74元，账面负债总额123,030,220.70元，所有者权益60,094,256.04元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
流动资产		119,426,902.40
其中：存货		44,896,496.61
非流动资产		63,697,574.34
其中：长期股权投资		-
投资性房地产		1,401,980.22
固定资产	114,452,047.02	50,623,659.24
其中：建筑物类	44,482,060.96	19,670,366.05
设备类	69,969,986.06	30,953,293.19
在建工程		3,573,029.41
无形资产		6,496,431.44
其中：土地使用权		4,414,226.50
长期待摊费用		880,733.95
递延所得税资产		721,740.08
其他非流动资产		-
资产总计		183,124,476.74
流动负债		118,130,220.70
非流动负债		4,900,000.00
负债合计		123,030,220.70
所有者权益		60,094,256.04

此外，捷姆轴承申报的账面未记录的资产包括：

(一)截至评估基准日，捷姆轴承拥有商标2个，均已续展，具体如下：

序号	名称	申请日期	公开类型	申请人	申请号	商标状态
1		2008年4月7日	商标	捷姆轴承	6644422	注册
2		2003年4月2日	商标	捷姆轴承	3509990	注册

(二)截至评估基准日，捷姆轴承拥有发明专利3个，实用新型专利12个，具

体如下：

序号	名称	申请日期	公开类型	专利权人	登记号/注册号	备注
1	一种用于加工轴承内圈滚道凸度的砂轮修整方法及装置	2014年11月25日	发明专利	捷姆轴承	ZL201410682406.2	表外资产
2	压力流量联动阀	2012年1月11日	发明专利	捷姆轴承	ZL201210006691.7	表外资产
3	一种圆锥滚子轴承内圈挡边的超精加工装置及工艺	2011年5月25日	发明专利	捷姆轴承	ZL201110136703.3	表外资产
4	一种双列圆锥滚子轴承轴向游隙检具	2021年6月29日	实用新型	捷姆轴承	ZL202121453021.0	表外资产
5	一种圆锥滚子轴承外圈大角度加工磨床	2021年6月29日	实用新型	捷姆轴承	ZL202121453155.2	表外资产
6	一种轴承外圈滚道、外径检测装置	2021年6月26日	实用新型	捷姆轴承	ZL202121431713.5	表外资产
7	一种双通道轴承套圈清洗输送装置	2021年6月26日	实用新型	捷姆轴承	ZL202121431715.4	表外资产
8	一种圆锥轴承保持器窗孔嵌标准滚子组外圆直径检测装置	2019年7月25日	实用新型	捷姆轴承	ZL201921177279.5	表外资产
9	一种加长异形轴承内圈端面磨削装置	2019年7月24日	实用新型	捷姆轴承	ZL201921172235.3	表外资产
10	用于测量圆锥滚子轴承径向、轴向刚度的装置	2019年4月12日	实用新型	捷姆轴承	ZL201920493448.X	表外资产
11	一种圆锥滚子轴承端面定位的修磨装置	2019年4月12日	实用新型	捷姆轴承	ZL201920493459.8	表外资产
12	轴承物联网智能生产线过程控制系统	2015年9月7日	实用新型	捷姆轴承	ZL201520685012.2	表外资产
13	一种圆锥滚子轴承磨加工自动排料机	2015年6月17日	实用新型	捷姆轴承	ZL201520417788.6	表外资产
14	一种圆锥滚子双端面磨床卡料自动停机装置	2015年6月17日	实用新型	捷姆轴承	ZL201520417730.1	表外资产
15	一种用于加工轴承内圈滚道凸度的砂轮修整装置	2014年11月25日	实用新型	捷姆轴承	ZL201420713076.4	表外资产

(三)截至评估基准日，捷姆轴承拥有 10 项软件著作权，具体如下：

序号	名称	首次发表日期	公开类型	著作权人	登记号/注册号	备注
1	全自动轴承双端面磨削生产 PLC 控制系统	2019 年 1 月 8 日	软件著作权	捷姆轴承	2021SR0915025	表外资产
2	基于热电阻传感器的轴承淬火油温控制系统	2019 年 8 月 8 日	软件著作权	捷姆轴承	2021SR0915026	表外资产
3	捷姆轴承磨装生产线制造物联系统	2015 年 6 月 30 日	软件著作权	捷姆轴承	2018SR431086	表外资产
4	捷姆轴承内圈数控超精机 PLC 控制系统	2017 年 12 月 31 日	软件著作权	捷姆轴承	2018SR431113	表外资产
5	捷姆轴承外圈数控超精机 PLC 控制系统	2017 年 12 月 30 日	软件著作权	捷姆轴承	2018SR430530	表外资产
6	捷姆轴承装配自动线滚子理料装置 PLC 控制系统	2016 年 12 月 31 日	软件著作权	捷姆轴承	2018SR430526	表外资产
7	捷姆挡边机床砂轮主轴变频控制系统	2017 年 12 月 31 日	软件著作权	捷姆轴承	2018SR430522	表外资产
8	捷姆汽车轮毂摩擦力矩温升试验机控制系统	2017 年 12 月 31 日	软件著作权	捷姆轴承	2018SR431097	表外资产
9	轴承热处理加工参数管理软件	2019 年 1 月 3 日	软件著作权	捷姆轴承	2021SR0915051	表外资产
10	轴承自动磨床控制系统	2021 年 1 月 6 日	软件著作权	捷姆轴承	2021SR0915091	表外资产

(四)截至评估基准日,企业申报绿化工程、景观工程 2 项账外资产。捷姆轴承已提供相关资料并承诺上述账外资产属于公司所有。

除上述资产外,捷姆轴承未申报其他账外资产、负债。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,本评估项目选用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

本资产评估报告的评估基准日为 2022 年 10 月 31 日。

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》;
2. 《中华人民共和国公司法》;
3. 《中华人民共和国民法典》;
4. 《中华人民共和国证券法》;

5. 《中华人民共和国专利法》；
6. 《中华人民共和国著作权法》；
7. 《中华人民共和国商标法》；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
12. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》；
13. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》；
14. 《中华人民共和国土地管理法》；
15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
16. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
17. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；
18. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》；
19. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》；
9. 《资产评估执业准则—不动产》；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》；
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》；
12. 《知识产权资产评估指南》；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
14. 《资产评估价值类型指导意见》；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
16. 《专利资产评估指导意见》；
17. 《著作权资产评估指导意见》；
18. 《商标资产评估指导意见》。

(三) 权属依据

1. 捷姆轴承《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 不动产权证书；
3. 机动车行驶证；
4. 专利证书、权利说明书、专利申请文件、专利年费缴纳凭证等；
5. 商标注册证；
6. 著作权证书；
7. 关于产权情况说明；
8. 有关产权转让合同；
9. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
10. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 捷姆轴承提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 评估基准日财务报表及前两年审计报告；
3. 捷姆轴承提供的历史经营资料；
4. 捷姆轴承编制的盈利预测与规划资料；
5. 《企业会计准则》；
6. 主要原材料近期市场价格信息、库存商品销售价格信息资料；
7. 《浙江省建筑工程预算定额》；
8. 《浙江省安装工程预算定额》；
9. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
10. 捷姆轴承提供的工程图纸及工程决算等有关资料；
11. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
12. 常山县基准地价文件；
13. 中国城市地价动态监察系统(国土资源部)；
14. 《全国工业用地出让最低价标准》及《国土资源部关于调整工业用地出让

最低价标准实施政策的通知》；

15. 《中华人民共和国车辆购置税法》；
16. 互联网查询价格信息；
17. 向设备生产厂家或经销商询价的资料；
18. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》；
19. 建筑工业出版社《造价工程师常用数据手册》；
20. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；
21. 中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的汇率中间价；
22. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
23. 同花顺金融终端数据库；
24. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

（一）评估的基本方法

企业价值评估的基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

1. 市场法

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。其使用的基本前提有：

- （1）必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- （2）公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司；
- （3）交易案例或可比上市公司与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

2. 收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

- （1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当

且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值;

- (2) 能够对企业未来收益进行合理预测;
- (3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3. 资产基础法

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,通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值,合理确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有:

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

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,分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

经查询国内资本市场和股权交易信息,由于难以找到足够的与捷姆轴承所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似或可比的上市公司,也难以收集到评估基准日近期发生的可比公司股权交易案例,故不宜采用市场法。

捷姆轴承自成立以来已经经营多年,拥有 15 项专利、10 项软著,生产技术比较成熟,积累了多个稳定的客户渠道,在行业内具有良好的口碑,其管理和技术团队、销售和采购渠道比较稳定。根据捷姆轴承提供的历年经营数据和未来经营预测资料,结合对管理层的访谈,本次评估适用收益法评估。

捷姆轴承提供的委估资产及负债范围明确,可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估,因此本次适用资产基础法评估。

综上分析,本次评估分别采用资产基础法、收益法对捷姆轴承的股东全部权益价值进行评估。

(三) 资产基础法简介

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。

根据资产基础法的原理,具体资产及负债评估过程如下:

1. 流动资产

(1) 货币资金

对各项货币资金未发现影响净资产的重大未达账项,对外币货币资金,按评估

基准日中国人民银行公布的外汇中间价折算为人民币金额确定评估值；对人民币货币资金，以核实后的账面金额确定评估价值。

(2) 交易性金融资产

对于非保本浮动收益理财产品，根据评估基准日的持有数量、产品净值和分红确定评估价值。

(3) 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款等。对于债权类流动资产，在分析账龄、核实权益的基础上，按预计可收回的金额或预计能够实现相应的权益确定评估价值。

(4) 存货

存货包括：原材料、委托加工物资、库存商品和在产品。

在抽查盘点以验证评估基准日库存数量的基础上，按存货类别分别进行核实和评估。

1) 原材料

对于账面已计提跌价准备的原材料，因产品型号变更等原因，库龄较长，截至评估基准日时，金属材质的原材料以核实后的账面价值作为评估值，非金属材质的原材料按可变现净值确定评估价值；其余原材料周转较快，大多为近期采购，价格相对稳定，其账面价值基本能够反映评估基准日的市场价值，以核实后的账面价值作为评估值。

2) 委托加工物资

经了解市场情况，材料和加工费市场价格变化不大，以核实后的账面余额确定评估值。

3) 库存商品

在了解库存商品的实际状况的基础上，对库存商品近期市场销售价格进行了调查。评估时，采用逆减法进行评估，按正常销售价格（不含增值税）扣减销售费用和销售税费，再扣除适当的税后净利润确定评估价值，具体公式如下：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{不含税售价} - \text{销售费用} - \text{全部税费} - \text{一部分税后利润} \\ &= \text{库存数量} \times [\text{不含税单价} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{税金及附加率} - \text{销售利润率} \times \text{所得税率} - \text{适当比率} \times \text{销售利润率} \times (1 - \text{所得税率}))] \end{aligned}$$

4) 在产品

在产品包括直接材料 and 外购轴承等。了解产品的生产流程和相关的成本核算方法，根据被评估单位的成本核算程序，验证其核算的合理性和准确性。

在产品(自制半成品)评估时，通过复核被评估单位成本计算表，在产品(自制半成品)成本账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实，其料、工、费核算方法基本合理，由于完工程度较低，可能的利润存在较大的不确定性，不予考虑。本次评估对于尾差评估为零，对于账面值为负数，基准日实质上已无对应实物的在产品，评估为零，对于其他在产品以经核实后账面值确定评估价值。

(5) 其他流动资产

其他流动资产为捷姆轴承实际享有的权益，以经核实的账面价值确定评估价值。

2. 投资性房地产

根据本次投资性房地产及其所在宗地的实物状况、利用情况和资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性后，对于综合车间 F2 选择成本法进行评估，对于综合办公楼选择市场法进行评估。具体评估方法详见“3. 固定资产——房屋建筑物”。

3. 固定资产——房屋建筑物

根据本次房屋建筑物类资产的实物状况、利用情况和资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性后，对于工业厂房及构筑物选择成本法作为评估方法，对于住宅用房、车库及绿化工程，采用市场法进行评估。

(1) 成本法

成本法是通过估算房屋建筑物的重置成本和房屋建筑物的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到房屋建筑物的评估价值。本次评估选用的具体计算公式为：

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

1) 重置成本的确定

重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：建筑安装工程造价、前期工程费及其他建设项目相关费用、建设期资金成本、合理利润等。

$$\text{重置成本} = \text{建筑安装工程造价} + \text{前期工程费} + \text{其他建设项目相关费用} + \text{建设}$$

期资金成本+合理利润

2) 综合成新率的确定

采用理论成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率,即分别根据年限法和现场勘察计算出成新率,然后根据不同权重计算出综合成新率。计算公式为:

综合成新率=现场勘察成新率 A×权重 C+年限法成新率 B×(1-权重 C)

对于构筑物,一般按理论成新率即年限法成新率确定其综合成新率。

(2) 市场法

市场法是将评估对象与在评估基准日近期交易的类似资产进行比较,对类似资产的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象价值的方法。具体步骤如下:

1) 参照物的选定

在进行市场调查的基础上,选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或相近用途的房地产作为参照物,再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

2) 因素修正调整计算

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同,对参照物的价格进行修正,得出比准价格。具体修正因素可分为 3 类:交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正(分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正)。修正计算公式为:

待估房地产比准价格=参照物交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

A. 市场交易情况修正,通过对交易案例交易情况的分析,剔除非正常的交易案例,测定各种特殊因素对正常房地产价格的影响程度,从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差;

B. 交易日期修正,采用房地产价格指数的变动率来分析计算交易日期对房屋价格的影响,将交易价格修正为评估基准日的价格;

C. 不动产状况修正,包括区域因素修正、权益状况修正和实物状况修正。其中:

区位状况修正,包括的内容主要有位置、交通、外部配套设施、周围环境等。由于不同用途的房地产,影响其价格的区位状况也不同,区位状况修正的具体内容

根据评估对象的用途分别确定；

权益状况修正，包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等；

实物状况修正，实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。

(3) 绿化工程

绿化工程主要为各种苗木，本次评估采用市场法。由于评估对象本身按照树种与规格具有现行市场价格或与评估对象基本相同的参照物具有现行市场价格，故可以直接利用评估对象或参照物在评估基准日的现行市场价格为基础，作为评估对象的评估单价。

具体公式如下：

苗木资产价值 = 评估单价 × 数量

4. 固定资产——设备类

根据设备的实际利用情况和现状，分析了成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选定成本法作为本次设备评估的主要方法。（部分老旧设备采用二手市场交易价评估。）

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑设备的各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到设备的评估价值。本次评估选用的具体计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

(1) 重置成本的确定

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：设备的购置价、运杂费、安装调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。其计算公式如下：

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

对于车辆，通过市场询价取得车辆的购置价(不含增值税)，加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置成本。

(2) 综合成新率的确定

重要设备通过现场勘查结合使用年限确定综合成新率；普通设备以年限法为主确定综合成新率；车辆根据行驶里程、使用年限和现场的勘察情况确定其成新率，根据孰低原则，选择三个成新率中最低的成新率作为综合成新率。

5. 在建工程

(1) 在建工程——土建工程

主要系综合办公楼工程，截至基准日主体部分已完工并已取得不动产权证，因此参考固定资产——房屋建筑物，采用成本法评估。

(2) 在建工程——设备安装工程

主要包括磨床、内外径机外检测机、磨床改造残值等。通过查阅设备安装工程的相关批复及付款凭证，并了解工程的形象进度情况及工程款项支付情况。经核实，工程尚未完工，开工时间距基准日较近，在建工程账面记录真实、准确，以经核实的账面值作为评估值。

6. 无形资产——土地使用权

根据宗地现状、资料收集情况等，按照《资产评估执业准则—不动产》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及假设开发法、基准地价修正法等相关衍生方法的适用性。由于委估宗地所在市场交易活跃，可以采用市场法进行评估，故本次选用市场法作为本次评估方法。

市场法是根据替代原则，将待估宗地与在评估基准日近期市场交易的类似宗地交易实例进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当的修正，以此估算待估宗地价值的方法。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格

V_B ：比较实例价格

A：待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B：待估宗地评估基准日地价指数/比较实例评估基准日地价指数

C：待估宗地区位因素条件指数/比较实例区位因素条件指数

D：待估宗地权益因素条件指数/比较实例权益因素条件指数

E: 待估宗地实物因素条件指数/比较实例实物因素条件指数

在运用市场比较法计算待估宗地使用权价值的基础上, 根据资产基础法原理, 考虑达到土地使用权当前状态所需缴纳的契税等因素影响, 得到待估宗地的评估值。

7. 无形资产——其他无形资产

(1) 外购软件

核查了相关购买合同, 如为通用的软件, 且开发商提供免费升级服务, 则直接向软件供应商或通过网络查询其现行市价(不含税), 以此作为评估值。

(2) 商标

对于商标, 系辨识和防御而注册。本次评估按照商标资产取得所需要的注册申请费等采用成本法进行评估。

(3) 专利技术及软件著作权

根据无形资产的特点、利用情况和资料收集情况等, 分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性。

由于市场上没有类似专利技术及软件著作权的成交案例, 不宜采用市场法进行评估; 委估无形资产为专利技术及软件著作权, 其价值与投入成本的相关程度较低, 故也不适宜采用成本法进行评估; 委估无形资产已投入生产使用, 未来的预期收益和风险可以合理估计, 故本次采用收益法进行评估。

其他无形资产评估中的收益法, 从无形资产在一定的规模条件下能够为被评估单位带来的收益角度, 通过合理方法, 确定归属于评估对象的收益净流入, 并按适当的折现率折现, 得出该评估对象在一定的经营规模下于评估基准日的市场价值。根据可收集的资料, 对于归属于这些无形资产的收益净流入采用收入提成法确定。

具体分为如下四个步骤:

- 确定无形资产的经济寿命, 预测在经济寿命期内无形资产相关的收入;
- 分析确定无形资产对收入提成率;
- 采用适当折现率将归属于评估对象的现金流折成现值;
- 将经济寿命期内现金流现值相加, 确定无形资产的评估价值。

其基本公式为:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t \times K_t}{(1+r)^{m_t}}$$

式中：P：委估资产的评估价值

R_t ：第 t 期与无形资产相关的收入

K_t ：第 t 期的收入提成率

m_t ：第 t 期折现期

n：经济寿命年限

t：收益期

r：折现率

8. 长期待摊费用

核对了有关合同、原始凭证和相关账簿，了解账面价值的构成要素及摊销政策，对原始发生额、账面价值进行复核，该部分价值合并房屋建筑物——1#综合车间中评估，此处评估为零。

9. 递延所得税资产

对递延所得税资产形成的过程进行了复核，对于计提坏账准备形成的递延所得税资产，以应收款项及其他应收款评估值与纳税基础的差异，按被评估单位适用的所得税率确定评估值；对于计提存货跌价准备形成的递延所得税资产，除逆减法评估的存货外，其余存货以账面原值与评估值的差异，按被评估单位适用的所得税率确定评估值；对于由股权激励分摊管理费用形成的递延所得税资产，以摊销至管理费用的金额，按被评估单位适用的所得税率确定评估值。

10. 流动负债及非流动负债

对于评估范围内的流动负债，在核对明细账、总账，抽查原始凭证及函证的基础上，以评估目的对应的经济行为实现后被评估单位预计需要承担的负债项目及金额确定评估价值。

（四）收益法简介

1. 收益法简介

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。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。

本次评估根据《资产评估执业准则——企业价值》，采用现金流折现方法对被评估单位的价值进行估算。现金流折现方法(DCF)是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，估计企业价值的一种方法。

2. 评估模型和各参数的确定

(1) 评估模型

本次评估对象为捷姆轴承的股东全部权益，结合捷姆轴承的经营情况及资产负债结构，采用企业自由现金流量折现模型，计算公式如下：

公式 1：股东全部权益 = 企业整体价值 - 付息负债价值

公式 2：企业整体价值 = 企业自由现金流现值 + 溢余及非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

公式 3：企业自由现金流 = 息税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加额

经资产评估专业人员对评估对象所处行业特点、自身竞争优劣势以及未来发展前景的分析，判断评估对象具有较高的市场竞争力及持续经营能力，因此，本次评估取其经营期限为持续经营假设前提下的无限年期；在此基础上采用分段法对现金流进行预测，即将预测范围内公司的未来净现金流量分为详细预测期的净现金流量和稳定期的净现金流量。

由此，根据上述公式 1 至公式 3，设计本次评估采用的模型公式为：

公式 4：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^{i_t}} + \frac{F_{n+1}}{r(1+r)^{i_n}} + \sum C - D$$

式中：P：评估值

F_t ：未来第 t 个收益期的预期企业自由现金流

r ：折现率

t ：收益预测期

i_t ：未来第 t 个收益期的折现期

n ：详细预测期的年限

$\sum C$ ：基准日存在的溢余资产及非经营性资产(负债)的价值

D ：基准日付息债务价值

(2) 各参数确定方法简介

1) F_t 的预测主要通过对捷姆轴承的历史业绩、相关产品的经营状况，以及所在行业相关经济要素及发展前景的分析确定。

2) 收益法要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致，

本次评估采用的折现率为加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_E \times \frac{E}{D+E} + K_D \times (1 - T) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：WACC:加权平均资本成本

K_E :权益资本成本

K_D :债务资本成本

T:所得税率

D/E:目标资本结构

3) 详细预测期的确定

根据对捷姆轴承管理层的访谈结合资产评估专业人员的市场调查和预测,综合考虑了被评估单位目前生产经营状况、营运能力、行业的发展状况,取5年左右作为详细预测期,此后按稳定收益期。即详细预测期截至2027年,期后为永续预测期。

4) 溢余资产及非经营性资产(负债)、付息债务价值的确定

通过对被评估单位经营情况及账务情况的分析判断,分别确定评估基准日存在的非经营性或溢余资产(负债)、付息债务,并根据各资产、负债的实际情况,选用合适的评估方法确定其评估值。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告,具体过程如下:

(一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项,并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下,我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同;

2. 委派项目负责人并组建评估项目组;

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产

1. 结合项目具体情况,向捷姆轴承提供所需资料明细清单;

2. 选派评估专业人员指导捷姆轴承相关人员编制评估申报明细表;

3. 辅导捷姆轴承财务和资产管理人员对评估范围内的资产和负债按评估申报

明细表的内容进行全面清查核实和填报,同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况、收益预测资料(含溢余和非经营性资产、负债)及其他财务资料等相关评估资料;

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

- (1) 听取捷姆轴承有关人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状;
- (2) 对捷姆轴承提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实;
- (3) 捷姆轴承及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认;

(4) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查,对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验,并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。

(5) 收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对被评估单位的经营业务进行调查。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理,并通过公开市场信息,或通过专业数据提供方、政府机关、供应商、中介机构、互联网、委托人、被评估单位及我公司数据库等渠道,开展市场调研和询价工作,根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型,评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿,对各分项说明进行汇总,得出总体评估结论并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告及评估明细表;资产评估机构内部分级审核,并在不影响资产评估专业人员独立判断的前提下,与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通,听取意见。

(五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中,根据待评估资产的交易条件模拟

市场进行评估。

2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

4. 持续经营假设

假设捷姆轴承的经营业务合法，在未来可以保持其持续经营状态，且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

5. 假设纳入评估范围的固定资产等原地原用途持续使用。

6. 不对相关资产的技术、结构和功能等进行专项技术检测，并假设通过可见实体所观察到的状况，与其预期经济使用寿命基本相符。

7. 委托人、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(二) 采用收益法的假设

1. 假设捷姆轴承所属行业保持稳定发展态势，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. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他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。

4. 假设捷姆轴承可以保持持续经营状态，其各项与生产经营有关的资质在到期后均可以顺利获取延期。

5. 除非另有说明，假设捷姆轴承完全遵守所有有关的法律法规。

6. 假设捷姆轴承的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

7. 假设捷姆轴承在现有的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。

8. 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。

9. 假设捷姆轴承可以获取正常经营所需的资金。

10. 假设捷姆轴承的资本结构不发生重大变化。

11. 假设捷姆轴承所有与营运相关的现金流都将在相关的收入、成本、费用发生的同一年度内均匀产生。

根据资产评估准则的要求, 资产评估机构和资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化时, 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

本次采用资产基础法、收益法对评估对象的市场价值进行了评估。评估结果如下:

(一) 资产基础法

在本报告揭示的假设条件下, 评估对象在评估基准日的评估结论为13, 116. 77万元, 具体如下:

资产账面价值为18, 312. 45万元, 评估价值为25, 010. 82万元, 评估增值6, 698. 37万元, 增值率36. 58%;

负债账面价值为12, 303. 02万元, 评估价值为11, 894. 05万元, 评估减值408. 97万元, 减值率3. 32%;

所有者权益账面价值为6, 009. 43万元, 评估价值为13, 116. 77万元, 评估增值7, 107. 34万元, 增值率118. 27%。

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	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	11,942.69	12,448.42	505.73	4.23
非流动资产	6,369.76	12,562.40	6,192.64	97.22
其中: 长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	140.20	1,034.75	894.55	638.05
固定资产	5,062.37	8,255.04	3,192.67	63.07
在建工程	357.30	351.45	-5.85	-1.64

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
无形资产	649.64	2,864.70	2,215.06	340.97
长期待摊费用	88.07	-	-88.07	-100.00
递延所得税资产	72.17	56.45	-15.72	-21.78
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	18,312.45	25,010.82	6,698.37	36.58
流动负债	11,813.02	11,820.55	7.53	0.06
非流动负债	490.00	73.50	-416.50	-85.00
负债合计	12,303.02	11,894.05	-408.97	-3.32
所有者权益	6,009.43	13,116.77	7,107.34	118.27

(二) 收益法

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的市场价值如下：

股东全部权益的账面价值为6,009.43万元，评估价值为18,114.00万元，评估增值12,104.57万元，增值率为201.43%。

(三) 评估结果分析

收益法评估结果与资产基础法评估结果差异4,997.23万元，差异率为27.59%。经分析两种评估方法的实施过程和参数选取均较为合理。

考虑到一般情况下，资产基础法仅能反映捷姆轴承各项资产的自身价值，而不能全面、合理的体现捷姆轴承的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、人力资源、商誉等无形资产的价值。资产评估专业人员经过对捷姆轴承财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据评估准则的规定，结合本次评估对象、评估目的及适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映捷姆轴承的股东全部权益价值，因此选定以收益法评估结果作为捷姆轴承的股东全部权益价值。

(四) 评估结论

经综合分析，本次评估以收益法确定的市场价值18,114.00万元(大写：人民币壹亿捌仟壹佰壹拾肆万元)作为捷姆轴承的股东全部权益价值，评估增值12,104.57万元，增值率201.43%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为2022年10月31日至2023年10月30日。

十一、特别事项说明

(一) 截至评估基准日, 捷姆轴承存在以下资产抵押:

1. 根据捷姆轴承与中国工商银行股份有限公司常山支行签订的0120900008-2021年常山(抵)字0028号最高额抵押合同, 抵押物为房屋建筑物(房屋所有权证编号:常房权证辉埠镇字第F20140003326号)、土地使用权(土地使用证编号:常山国用(2014)第1-0727号)及地上附属建筑物(道路、绿化空地等), 抵押期限为2021年5月21日至2027年5月21日, 最高抵押额为1,627.00万元。截至评估基准日, 该抵押合同项下的借款余额为500.00万元。

2. 根据捷姆轴承与中国建设银行股份有限公司常山支行签订的68732792502017005号最高额抵押合同, 抵押物为房屋建筑物(房屋所有权证编号:常房权证辉埠镇字第F20140003323号;常房权证辉埠镇字第F20140003325号;常房权证辉埠镇字第F20140003324号;常房权证辉埠镇字第F20140003321号)及土地使用权(土地使用证编号:常山国用(2014)第1-0724号;常山国用(2014)第1-0725号;常山国用(2014)第1-0726号), 抵押期限为2017年6月8日至2022年6月8日, 最高抵押额为3,850.00万元。截至评估基准日, 该抵押合同项下的借款余额为1,000.00万元, 根据实质重于形式原则, 以上房屋建筑物及土地使用权仍处于抵押状态。

3. 根据捷姆轴承与中国建设银行股份有限公司常山支行签订的HTC330687300ZGDB202000001号最高额抵押合同, 抵押物为房屋建筑物(房屋所有权证编号:常房权证天马街道字第F20140003322号)及土地使用权(土地使用证编号:常山国用(2014)第1-0723号), 抵押期限为2020年1月19日至2025年1月19日, 最高抵押额为1,024.10万元。截至评估基准日, 该抵押合同项下的借款余额为500.00万元。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(二) 截至评估基准日, 纳入评估范围的3项车库尚未取得房屋所有权证, 具体如下:

金额单位: 人民币元

名称	面积(M ²)	账面原值	账面净值	建成年月
(精密新港小区) 车库	33.85	112,721.00	83,646.64	2017年6月
(精密新港小区) 车库	31.66	105,428.00	78,234.78	2017年6月

(精密新港小区) 车库	33.85	112,721.00	83,646.64	2017 年 6 月
合计	99.36	330,870.00	245,528.06	

捷姆轴承已提供了其他权属证明资料,并出具《有关房屋建筑物权属情况的说明》声明拥有上述房屋建筑物的所有权,本次评估以捷姆轴承合法拥有上述房屋建筑为前提,并且未考虑期后办理权证时可能涉及的相关税费对评估结论的影响。

本次评估对上述房屋建筑物的建筑面积由委托人、被评估单位按施工图纸结合现场测量确定,评估时进行了必要的核实,但未经专业测绘机构测绘,如与期后登记的面积存在差异,将影响评估结论。

(三) 委托人和被评估单位提供了以下审计报告,具体如下:

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
天健会计师事务所	捷姆轴承集团有限公司 2021 年度审计报告	天健审[2022]6876 号	2022 年 4 月 20 日	标准的无保留意见
天健会计师事务所	捷姆轴承集团有限公司 2020 年度审计报告	天健审[2021]5526 号	2021 年 3 月 21 日	标准的无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一,如上述报告失真将会影响评估结论。

(四) 本次资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

(五) 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值,股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时,需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

(六) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制:

(一) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分(包括声明、摘要、正文和附件等),单独或部分使用均无法全面、合

理反映评估结论；并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及委托人与被评估单位承诺函的相关提示。

(二) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(三) 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专业人员不承担责任。

(四) 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。

(五) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为2022年12月31日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：


资产评估师 梁雪冰
33030091

资产评估师：


资产评估师 梁怡
33140028

天源资产评估有限公司

2022年12月31日

