

本资产评估报告依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进行股权收购
涉及的捷姆轴承集团有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2018〕412号

（共1册，第1册）

坤元资产评估有限公司

二〇一八年八月二十七日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 法律法规依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估过程实施过程和情况	20
九、 评估假设	21
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	23
十二、 资产评估报告使用限制说明	26
十三、 资产评估报告日	26
资产评估报告·附件	
一、 附件目录	27
二、 被评估单位基准日审计报告	28
三、 委托人和被评估单位法人营业执照	70
四、 评估对象涉及的主要权属证明资料	72
五、 委托人和被评估单位的承诺函	149
六、 签名资产评估师的承诺函	151
七、 资产评估机构备案公告和资格文证书	152
八、 资产评估机构法人营业执照	154
九、 签名资产评估师职业资格证书登记卡	155
评估结果汇总表及明细表	157

资产评估师声明

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、行政法规规定及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，并且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。

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关注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。

浙江五洲新春集团股份有限公司拟进行股权收购 涉及的捷姆轴承集团有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕412号

摘 要

以下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,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江五洲新春集团股份有限公司(以下简称五洲新春股份公司),本次资产评估的被评估单位为捷姆轴承集团有限公司(以下简称捷姆轴承公司)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

五洲新春股份公司拟收购捷姆轴承公司的股权,为此需要对捷姆轴承公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供捷姆轴承公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的捷姆轴承公司的股东全部权益。

评估范围为捷姆轴承公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2018年6月30日捷姆轴承公司全部资产及相关负债。按照捷姆轴承公司提供的2018年6月30日经审计的会计报表(母公司报表口径)反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为171,693,833.64元、114,948,287.94元和

56,745,545.70 元。

截至评估基准日，公司将账面未记录的资产列入评估范围，具体如下：

1. 将尚未使用但已计入费用的包装材料列入评估范围。
2. 将账外的绿化工程和景观雕塑列入评估范围。
3. 将账外的 9 套中大型圆锥轴承磨加工连线设备列入评估范围。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，捷姆轴承公司的股东全部权益的评估价值为 100,086,479.64 元（大写为人民币壹亿零捌万陆仟肆佰柒拾玖元陆角肆分），与账面值 56,745,545.70 元相比，评估增值 43,340,933.94 元，增值率为 76.38%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对五洲新春股份公司拟收购捷姆轴承公司的股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 6 月 30 日起至 2019 年 6 月 29 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 截至评估基准日，位于常山县辉埠镇恒泰路 6 号的精密新港小区 3 幢 8、30、31 号储藏室等 3 项商品房（建筑面积合计 99.36 平方米），实际用途为车库，尚未取得《不动产权证书》，捷姆轴承公司承诺上述房屋属于公司所有。

2. 截至评估基准日，捷姆轴承公司二手购入的别克轿车（车辆牌号为浙 HK2786）的车辆行驶证记载的车主仍为浙江常山精密机械有限公司，该权证的变更手续尚未办理，捷姆轴承公司承诺该车辆属于公司所有。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

浙江五洲新春集团股份有限公司拟进行股权收购 涉及的捷姆轴承集团有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕412号

浙江五洲新春集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权收购涉及的捷姆轴承集团有限公司股东全部权益在2018年6月30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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江五洲新春集团股份有限公司（以下简称五洲新春股份公司）
2. 住所：新昌县七星街道泰坦大道199号
3. 法定代表人：张峰
4. 注册资本：贰亿陆仟叁佰壹拾贰整
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330600704507918P
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 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。（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）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：捷姆轴承集团有限公司（以下简称捷姆轴承公司）

2. 住所：浙江省常山县辉埠镇（辉埠新区）
3. 法定代表人：舒永强
4. 注册资本：伍仟万元整
5. 公司类型：有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330822769640904T
7. 发照机关：常山县市场监督管理局
8. 经营范围：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）。（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) 企业历史沿革

捷姆轴承公司（原名常山和顺工业有限公司）成立于2004年12月23日，初始注册资本300万元，成立时股东和出资情况如下：吴中平出资255万元（占注册资本的85%），叶国骏出资45万元（占注册资本的15%）。

历经多次股权变更及增资后，截至评估基准日，捷姆轴承公司的注册资本为5,000万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
舒永强	2,550.00	51%
舒江帆	1,250.00	25%
杨熠	600.00	12%
汪华强	600.00	12%
合计	5,000.00	100%

三) 被评估单位2017年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

母公司报表口径

单位：人民币元

项目名称	2017年12月31日	评估基准日
资产	161,859,386.29	171,693,833.64
负债	107,000,437.28	114,948,287.94
股东权益	54,858,949.01	56,745,545.70

项目名称	2017 年	2018 年 1-6 月
营业收入	140,976,840.42	85,092,352.86
营业成本	104,334,336.14	66,721,254.27
利润总额	4,378,082.37	1,786,655.44
净利润	4,340,849.67	1,886,596.69

评估基准日的财务报表业经注册会计师审计，且出具了无保留意见的审计报告。2017年度的数据摘自天健审（2018）7731号审计报告期初数。

四) 公司经营概况

捷姆轴承公司是一家圆锥滚子轴承生产企业，拥有自动化程度较高的圆锥滚子轴承磨装全自动生产线。其生产的普通级、N级、2级圆锥滚子轴承广泛应用于汽车、拖拉机、工程机械、矿山机械等领域。公司自投产以来先后通过了雪铁龙汽车、菲亚特汽车、奇瑞汽车等多家高端客户的审核。

截至评估基准日，捷姆轴承公司共有4家全资子公司，主要见下表：

序号	名称	与母公司关系	所处地区
1	捷姆轴承集团常山热处理有限公司	全资子公司	常山
2	捷姆轴承集团常山滚子有限公司	全资子公司	常山
3	捷姆轴承集团常山进出口有限公司	全资子公司	常山
4	捷姆轴承集团常山研究试验中心有限公司	全资子公司	常山

由于捷姆轴承公司经营方式调整，目前其全资子公司捷姆轴承集团常山滚子有限公司处于停业状态，捷姆轴承集团常山热处理有限公司、捷姆轴承集团常山研究试验中心有限公司和捷姆轴承集团常山进出口有限公司现正常经营。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

五洲新春股份公司拟收购捷姆轴承公司的股权，为此需要对该经济行为涉及的捷姆轴承公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供捷姆轴承公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的捷姆轴承公司的股东全部权益。

评估范围为捷姆轴承公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2018年6月30日捷姆轴承公司全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照捷姆轴承公司提供的业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2018年6月30日会计报表(母公司报表口径)反映,资产、负债及股东权益的账面价值分别为171,693,833.64元、114,948,287.94元和56,745,545.70元。

金额单位:元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		100,226,171.47
二、非流动资产		71,467,662.17
其中:长期股权投资		27,280,000.00
投资性房地产	1,188,466.22	346,997.22
固定资产	107,606,401.66	38,763,757.98
在建工程		386,830.00
无形资产		4,081,058.47
其中:无形资产—土地使用权		3,362,925.00
递延所得税资产		609,018.50
资产总计		171,693,833.64
三、流动负债		114,948,287.94
四、非流动负债		0.00
负债合计		114,948,287.94
股东权益合计		56,745,545.70

1. 主要资产基本情况如下:

(1) 存货账面价值40,342,229.71元,其中账面余额42,073,676.20元,存货跌价准备1,731,446.49元,包括原材料、库存商品、发出商品、委托加工物资和在产品。主要分布于浙江省常山县辉埠镇的厂区内,发出商品存放于客

户单位处，委托加工物资存放于各委托加工单位。原材料主要包括滚子、保持环等材料；库存商品和发出商品主要系各种型号的轴承；在产品系正处于生产过程中的轴承产品。

(2) 投资性房地产账面原值 1,188,466.22 元，账面净值 346,997.22 元，减值准备 0.00 元，系一幢出租的办公楼，证载建筑面积为 1,502.67 平方米，已取得《房屋所有权证》。

(3) 建筑物类固定资产合计账面原值 41,174,643.21 元、账面净值 26,240,559.97 元，减值准备 0.00 元，主要系位于常山县辉埠新区（童家段）的工业厂房、办公用房及辅助用房以及位于文峰西路、城南小区及常山县辉埠新区精密新港小区的住宅、车库，合计建筑面积为 34,010.66 平方米。委估房屋中除位于常山县辉埠新区精密新港小区的房屋的 3 套储藏室（车库）尚未办理《不动产权证书》外，其他房屋均已取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》。

(4) 设备类固定资产合计账面原值 66,431,758.45 元，账面净值 12,839,327.18 元，减值准备 0.00 元，主要包括托辊网带式热处理生产线、全自动圆锥滚子轴承磨床、挡边磨床、内外滚道超精机、内组件装配线等轴承制造专用设备、供配电设备以及电脑、空调等办公设备和客车、小轿车等车辆，主要分布于浙江省常山县辉埠镇的公司厂区内。

(5) 在建工程账面价值 386,830.00 元，为设备安装工程，系企业购入的精密研机等待安装设备。

(6) 无形资产—土地使用权账面价值 3,362,925.00 元，为 4 宗工业出让用地，土地面积合计 67,330.40 平方米，均位于常山县辉埠新区，且均已取得《国有土地使用证》。

2. 截至评估基准日，捷姆轴承公司将下列账面未记录的资产列入本次评估范围，具体如下：

- (1) 将尚未使用但已计入费用的包装材料列入评估范围。
- (2) 将账外的绿化工程和景观雕塑列入评估范围。
- (3) 将账外的 9 套中大型圆锥轴承磨加工连线设备列入评估范围。

3. 委托评估对象和评估范围与上述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

本次评估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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2018 年 6 月 30 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、法律法规依据

（一）法律法规依据

1. 2016 年 7 月 2 日第 46 号主席令公布的《资产评估法》；
2. 《公司法》《合同法》《证券法》等；
3. 《土地管理法》《土地管理法实施条例》《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；
4. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财资〔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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）权属依据

1. 捷姆轴承公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、会计报表及其他会计资料；
3. 国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、不动产权证书、车辆行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关会计报表；
3. 《浙江造价信息》；
4. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价〔2015〕299 号国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知；
5. 财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建〔2016〕504 号基本建设项目建设成本管理规定；
6. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
7. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
8. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
9. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
10. 《海关进出口税则》；国家关于调整进口设备税收政策的有关规定；
11. 《资产评估常用数据与参数手册》、《基本建设财务规则》、《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
12. 财政部财税〔2008〕170 号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 538 号《增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 50 号《增值税暂行条例实施细则》；财政部 税务总局财税〔2018〕

32号《关于调整增值税税率的通知》；其他税收相关法规；

13. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

14. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；

15. 从“同花顺金融数据库”和园林网查询的相关数据；

16. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率；

17. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

18. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

19. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

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，结合本次评估被评估单位的特殊性，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。

由于现行经济和市场环境的不确定因素较多，以及公司实际情况和所处行业的特点，捷姆轴承公司难以较准确地预测其未来盈利情况，故本次评估不宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选用资产基础法。

（二）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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，

得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值；对于外币存款，按核实后的外币存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 应收票据

应收票据以核实后的账面值为评估价值。

3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款：

经核实，应收账款账面余额可能有部分不能收回，评估人员对其进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

经核实，其他应收款账面余额主要为应收的关联方往来款、备用金、出口退税款等款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 预付款项

预付款项经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

5. 存货

存货包括原材料、库存商品、发出商品、委托加工物资和在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

(1) 原材料

1) 对于因产品型号变更等原因，导致积压时间较长的原材料，按其可变现

净额确定评估值；

2) 对于截至评估基准日未使用但购入时已计入费用的包装材料，以其市场价格加计一定的运杂费为评估值；

3) 其他原材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

(2) 库存商品

1) 对于因客户对应产品停产等原因，导致存在积压和库龄较长等情况的库存商品，按其可变现净额确定评估值。

2) 对于销售价格高于账面成本的库存商品，本次对其采用逆减法评估，即按其不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润计算确定评估值。

3) 对于销售价格低于账面成本的库存商品，本次对其采用逆减法评估时不再扣除所得税和税后利润，即按其不含增值税的售价减去销售费用和销售税金计算确定评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

(3) 发出商品

1) 对于销售价格高于账面成本的发出商品，本次按合同约定的售价扣减销售税金、所得税以及尚需发生的销售费用和部分税后利润后的余额为评估值。

2) 对于销售价格低于账面成本的发出商品，本次按合同约定的售价扣减销售税金以及尚需发生的销售费用后的余额为评估值。

(4) 委托加工物资

评估人员了解了市场情况，认为材料和加工费的市场价格变化不大，故以核实后的账面余额为评估值。

(5) 在产品

在产品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，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面余额为评估值。

6. 其他流动资产

其他流动资产系预缴的企业所得税。经核实，该税金期后应可抵扣，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

1) 对于捷姆轴承集团常山热处理有限公司和捷姆轴承集团常山滚子有限公司的长期股权投资，本次按同一标准、同一基准日进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益中捷姆轴承公司所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

2) 对于捷姆轴承集团常山进出口有限公司和捷姆轴承集团常山研究试验中心有限公司的长期股权投资，因上述公司实物资产较少，相关资产价值同审计后账面价值变化不大，故以其截至评估基准日经审计后的会计报表反映的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。

2. 投资性房地产

列入本次评估范围的投资性房地产为办公楼，由于房屋所在地区房地产市场交易比较活跃，类似的物业成交案例较多，本次评估选用市场法。该类建筑物的评估价值中包含了相应土地使用权的评估价值。市场法的描述参见建筑物类固定资产说明。

3. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括住宅、工业厂房及附属构筑物 and 绿化工程等，委估建筑物的类别存在较大差异，因此根据委估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况和收益情况等，采用不同的评估方法。

(1) “(厂房一、厂房二)厂区场地土石方平整场地工程”，系相关土地平整费，拟在相关土地使用权评估时一并考虑。

(2) “办公楼、食堂附属工程”、“三号厂房附属工程”及“一号厂房附属工程”，系相关厂房的附属工程工程款，拟在相关房屋评估时一并考虑。

(3) 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

苗木资产价格主要参考“同花顺数据库”和园林网等网站。

(4) 对于工业厂房、附属构筑物及景观雕塑，由于资产所在地类似建筑物市场交易不活跃以及工业类厂房租金水平和出租率等存在较大的不确定性，不宜选用市场法和收益法，故本次采用成本法进行评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

1) 重置价值的确定

A. 重置价值一般由建安工程造价、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限 / 经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

(5) 对于天马街道南城小区、文峰西路小区及精密新港小区的住宅，由于

房屋所在地区房地产市场交易比较活跃，类似的物业成交案例较多，本次评估选用市场法。该类建筑物的评估价值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产(参照物)的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。

A. 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，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。

B. 因素修正调整计算

根据待估物业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、不动产状况修正。计算公式为：

待估物业比准价格 = 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

C. 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后按算术平均值确定评估价值。

4. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定主要采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置价值，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素(实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值)，并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

(1) 重置价值的确定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

重置价值=现行购置价+相关费用

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数，作进一步调整，综合评定该设备

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

C. 对于车辆，首先按车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

另外，对在核实过程中查明、在明细表中单列的、属整体设备的备件或部件，在整体设备评估时统一考虑。对报废设备按其可变现净值确定其评估值。

将企业按规定计提的减值准备评估为零。

5. 在建工程

由于该项目建设不久，各项投入时间较短，故本次评估采用成本法。经了解，主要设备、材料的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

6. 无形资产—土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次对委估宗地的土地使用权评估价值定义为：土地用途设定为工业用地、土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）、红线内一平（场地平整）条件下，于评估基准日为2018年6月30日，土地剩余使用年限的土地使用权价值。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》，通行的评估方法有市场比较法、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地价评估的技术规程，结合评估师收集的有关资料，根据常山县地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

对于列入评估范围的委估宗地，由于其所在地基准地价更新不及时，工业用地基准地价及其修正体系已不能准确反应目前的土地市场情况，故本次评估不宜采用基准地价系数修正法；委估宗地类似的租赁市场不活跃，收益情况难以获取，故本次评估也不宜采用收益还原法；评估师考虑到委估宗地是已开发建设的工业熟地，同类地段相似土地市场交易较活跃，故本次采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。

市场法估价的计算公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

V_B ：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

7. 无形资产—其他无形资产

列入评估范围的无形资产为物联系统软件 v2、微软软件等软件的摊余额。经核，上述软件的原始发生额正确，企业摊销合理，期后尚存在对应的价值。

经了解市场行情，软件市场价格与剩余受益期应分摊的金额差异不大，故以其核实后的账面价值为评估值。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产系计提应收账款坏账准备和存货跌价准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的递延所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面值为评估值。

三) 负债

负债均为流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

八、评估过程实施过程和情况

本项资产评估工作于2018年8月3日开始，评估报告日为2018年8月27日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 编制初步评估报告；

3. 对初步评估报告进行内部审核；

4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主

要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，捷姆轴承公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 171,693,833.64 元，评估价值 215,034,767.58 元，评估增值 43,340,933.94 元，增值率为 25.24%；

负债账面价值 114,948,287.94 元，评估价值 114,948,287.94 元；

股东全部权益账面价值 56,745,545.70 元，评估价值 100,086,479.64 元（大写人民币壹亿零捌万陆仟肆佰柒拾玖元陆角肆分），评估增值 43,340,933.94 元，增值率为 76.38%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	100,226,171.47	103,376,882.59	3,150,711.12	3.14
二、非流动资产	71,467,662.17	111,657,884.99	40,190,222.82	56.24
其中：长期股权投资	27,280,000.00	20,306,733.02	-6,973,266.98	-25.56
投资性房地产	346,997.22	8,636,450.00	8,289,452.78	2,388.91
固定资产	38,763,757.98	62,969,630.00	24,205,872.02	62.44
在建工程	386,830.00	386,830.00		
无形资产	4,081,058.47	18,749,223.47	14,668,165.00	359.42
其中：无形资产—土地使用权	3,362,925.00	18,031,090.00	14,668,165.00	436.17
其他无形资产	718,133.47	718,133.47		
递延所得税资产	609,018.50	609,018.50		
资产总计	171,693,833.64	215,034,767.58	43,340,933.94	25.24
三、流动负债	114,948,287.94	114,948,287.94		

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
四、非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	114,948,287.94	114,948,287.94		
股东权益合计	56,745,545.70	100,086,479.64	43,340,933.94	76.38

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对捷姆轴承公司股东全部权益价值评估中，本公司对捷姆轴承公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是捷姆轴承公司的责任，我们的责任是对捷姆轴承公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有下述资产的所有权或其他有关权利，或对上述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则下述资产的评估结果和捷姆轴承公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

(1) 截至评估基准日，位于常山县辉埠镇恒泰路6号的精密新港小区3幢8、30、31号储藏室3项商品房（建筑面积合计99.36平方米），实际用途为车库，尚未取得《不动产权证书》，捷姆轴承公司承诺上述房屋属于公司所有。

(2) 截至评估基准日，捷姆轴承公司二手购入的别克轿车（车辆牌号为浙HK2786）的车辆行驶证记载的车主仍为前车主浙江常山精密机械有限公司，该权证的变更手续尚未办理，捷姆轴承公司承诺该车辆属于公司所有。

2. 截至评估基准日，捷姆轴承公司存在以下资产抵押、资产租赁等事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

(1) 资产抵押事项

1) 捷姆轴承公司以其拥有的工业厂房（房屋所有权证编号常房权证辉埠镇字第F20140003326号，建筑面积11,584.26平方米）和土地使用权（国有土地使用证编号为常山国用（2014）第1-0727号，土地面积22,342.30平方米）为抵押物，为公司向中国工商银行常山支行借入最高额为1,627.00万元人民币提

供担保，担保期限为 2017 年 5 月 23 日至 2021 年 5 月 23 日。截至评估基准日，上述抵押事项下的借款余额为 1,100 万元。

2) 捷姆轴承公司以其拥有的工业厂房(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，建筑面积合计 21,248.29 平方米)和土地使用权(国有土地使用证编号为常山国用(2014)第 1-0724 号、常山国用(2014)第 1-0725 号、常山国用(2014)第 1-0726 号，土地面积合计 44,988.10 平方米)为抵押物，为公司向中国建设银行常山支行借入最高额为 3,850.00 万元借款提供担保，担保期限为 2017 年 6 月 8 日至 2022 年 6 月 8 日。截至评估基准日，上述抵押事项下的借款余额为 1,900.00 万元。

3) 捷姆轴承公司以其拥有的 1 幢综合大楼为抵押物(房屋所有权证编号常房权证天马街道字第 F20140003322 号，建筑面积 1,502.67 平方米，对应的国有土地使用证编号为常山国用(2014)第 1-0723 号，土地面积 261.10 平方米)，为公司向中国建设银行常山支行借入最高额为 1,000.00 万元借款提供担保，担保期限为 2014 年 11 月 7 日至 2019 年 11 月 7 日。截至评估基准日，上述抵押事项下的借款余额为 600.00 万元。

(2) 资产租赁事项

出租资产	承租单位	租金	租赁起始日	
常山县天马镇天马路 171 号捷姆轴承集团大楼 1-4 层(3 层 2 间除外)	浙江启天建设工程有限公司	50 万元/年	2018 年 5 月 12 日	2019 年 5 月 11 日

捷姆轴承公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，公司不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 另据了解，由于捷姆轴承公司经营方式的调整，目前其全资子公司捷姆轴承集团常山滚子有限公司处于停业状态，考虑该停业是暂时性的，且其未来经营和资金方面都能获得相应支持，未来能够维持持续经营，因此本次以持续经营假设为基础对该子公司进行评估。

4. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有

效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

5. 本次评估中，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，评估师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，通过实地勘察作出的判断。

6. 本次评估中对已查明的资产盘盈、毁损等作评估增减值处理，企业若需账务处理应按规定程序报批后进行。

7. 捷姆轴承公司未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

8. 在资产基础法评估时，除库存商品和发出商品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

9. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

10. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

11. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

12. 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根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 6 月 30 日起至 2019 年 6 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 8 月 27 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：



周敏

胡萍

