

宝塔实业股份有限公司拟股权转让所涉及的
西北轴承机械有限公司股东全部权益项目

资产评估报告

中和评报字（2016）第 YCV1159 号

 中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.

二〇一六年十二月二十三日

资产评估报告目录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	6
一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者.....	6
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型及其定义.....	15
五、 评估基准日.....	15
六、 评估依据.....	15
七、 评估方法.....	19
八、 评估程序实施过程和情况.....	24
九、 评估假设.....	26
十、 评估结论.....	26
十一、 特别事项说明.....	27
十二、 评估报告使用限制说明.....	29
十三、 评估报告日.....	30
资产评估报告附件.....	32

注册资产评估师声明

1. 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搜集到的资料，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。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单等资料由被评估企业申报并经其盖章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是相关当事方的责任。

3. 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。

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5. 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。

宝塔实业股份有限公司拟股权转让所涉及的 西北轴承机械有限公司股东全部权益项目 资产评估报告

中和评报字（2016）第 YCV1159 号

摘 要

宝塔实业股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托，遵循国家有关法律、法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对宝塔实业股份有限公司拟股权转让所涉及的西北轴承机械有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 11 月 30 日所表现的“市场价值”进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、评估目的：因宝塔实业股份有限公司拟转让所持有的西北轴承机械有限公司股权事宜，中和资产评估有限公司接受宝塔实业股份有限公司的委托，对所涉及的西北轴承机械有限公司股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日的“市场价值”，为本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：根据本次评估目的，评估对象是西北轴承机械有限公司的股东全部权益。评估范围是西北轴承机械有限公司经审计审定后的全部资产及相关负债。

三、价值类型及其定义：根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论的价值类型为“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。

四、评估基准日：2016年11月30日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估假设：企业持续经营前提下。

七、评估结论

在评估基准日2016年11月30日，持续经营前提下，经评估，西北轴承机械有限公司总资产账面价值为1,091.98万元，评估价值为4,278.68万元，增值额为3,186.70万元，增值率为291.83%；总负债账面价值为3,583.16万元，评估价值为3,583.16万元，增值额为0万元，增值率为0%；股东全部权益账面价值为-2,491.18万元，股东权益评估价值为695.52万元，增值额为3,186.70万元，增值率为127.92%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年11月30日

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	412.16	419.37	7.21	1.75
2	非流动资产	679.82	3,859.31	3,179.49	467.70
3	其中：投资性房地产	302.33	1,351.94	1,049.61	347.17
4	固定资产	152.93	978.79	825.86	540.02
5	无形资产	224.55	1,528.58	1,304.03	580.73
6	资产总计	1,091.98	4,278.68	3,186.70	291.83
7	流动负债	3,583.16	3,583.16	0.00	0.00
8	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
9	负债合计	3,583.16	3,583.16	0.00	0.00
10	净资产（所有者权益）	-2,491.18	695.52	3,186.70	127.92

八、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

（一）资产权属情况

1. 投资性房地产-房屋建筑面积16,707.45平方米，其中已办理房屋所有权的建筑物面积14584.53平方米，未办理房屋所有权的建筑物面积2122.92平方米。

2. 房屋建筑物总建筑面积13,433.37平方米，其中已办理房屋所有权的建筑物面积12621.10平方米，未办理房屋所有权的建筑物面积812.27平方米。

上述房屋权属瑕疵，评估人员根据相关房屋报建手续或被评估企业的申报及说明资料暂将其纳入评估范围。西北轴承机械有限公司书面说明这些房屋确由其投资兴建，并承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。评估人员已在所附的《房屋建筑物清查评估明细表》中对未办理权属登记的房屋建筑物做出了标示。未办理房屋产权证的面积暂由评估人员与被评估企业相关土建人员共同实地测量后确定，未经当地房地产管理部门核准，未来如发生交易应以当地房地产管理部门测量登记的建筑面积为准。

（二）涉及抵押资产的情况

1. 截止评估基准日，已办理房屋所有权的房屋建筑面积 27205.63 平方米，均已设定抵押，抵押权人为宁夏担保集团有限公司，对应的他项权利证号为银他证（2016）第 02644 号，房他证西夏区字第 2016099966 号；房他证西夏区字第 2016099962 号；“房他证西夏区字第 2016099967 号；房他证西夏区字第 2016099965 号；房他证西夏区字第 2016099964 号。登记日期 2016 年 10 月 19 日，抵押期限 10 年。

2. 截止评估基准日，宗地已设定抵押，抵押权人为宁夏担保集团有限公司，对应的他项权利证号为银他证（2016）第 02644 号，登记日期 2016 年 10 月 19 日，抵押期限 10 年。

（三）本次申报评估的投资性房地产对外出租，评估中未考虑设定房

房屋租赁权对房屋价值的影响。

(四) 本次资产评估结果中不包含房屋占用范围内的土地使用权价值。

(五) 本次评估未考虑交易过程中所发生的相关税费对评估结果的影响。

(六) 本次土地评估结果是在假设、限制条件成立和满足地价定义所设定条件下的国有建设用地使用权价值，若委估宗地的土地权利状况、利用方式、利用条件、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价值应作相应调整，甚至重估。

(七) 本次委估宗地的土地权属状况、面积、用途、剩余使用年限等，均以西北轴承机械有限公司提供的《国有土地使用证》为依据确定，若面积、用途、土地使用年限等发生变化，应重新核定其价值。

九、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、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。

3. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2017 年 11 月 30 日使用本评估结果无效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

宝塔实业股份有限公司拟股权转让所涉及的
西北轴承机械有限公司股东全部权益项目

资产评估报告

中和评报字（2016）第 YCV1159 号

宝塔实业股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托，遵循国家有关法律、法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对宝塔实业股份有限公司拟股权转让所涉及的西北轴承机械有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 11 月 30 日所表现的“市场价值”进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者

（一） 委托方：宝塔实业股份有限公司

名称：宝塔实业股份有限公司（在深圳证券交易所挂牌上市，股票代码：000595.SZ）

住所：宁夏回族自治区银川市西夏区北京西路

法定代表人：赵立宝

注册资本：人民币 37244.0125 万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

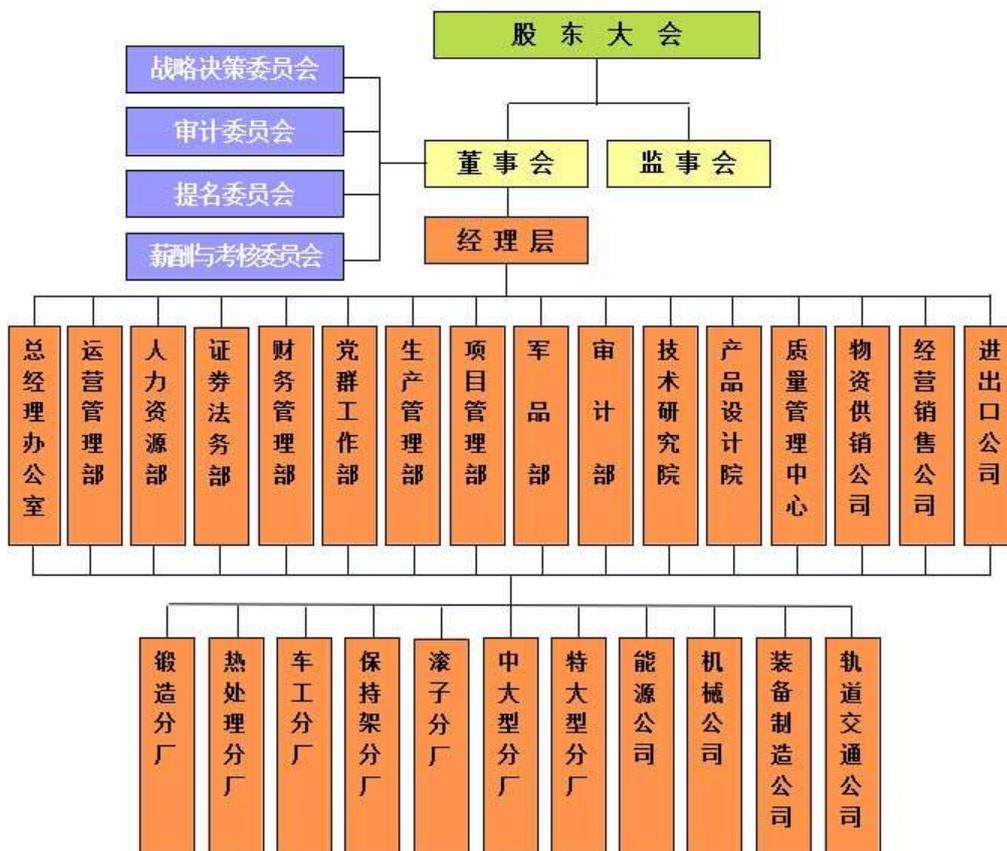
经营范围：工业制造；轴承加工；钢材销售；压力管道元件的制造(锻制法兰(限机械加工)的管法兰、压力容器法兰；锻制法兰锻坯的钢制法兰锻坯)；经营本企业自产产品及技术的进出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务(国家限定公司

经营和国家禁止出口的商品及技术除外)；经营进料加工和“三来一补”业务。(依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

1.公司概况

宝塔实业股份有限公司（以下简称“宝塔实业”）（原西北轴承股份有限公司）系经宁夏回族自治区体改委宁体改发（1993）99号文批准，由西北轴承集团有限责任公司、宁夏天力协会、冶钢集团有限公司、西宁特殊钢集团有限责任公司、北钢集团有限责任公司、常柴股份有限公司共同发起并经中国证监会证监发审字（1996）14号文和证监发（1996）38号文审核通过，向社会公众募集股份而设立的股份有限公司。

宝塔实业股份有限公司组织结构



2.股权变动情况

(1) 宝塔实业于 1996 年 4 月 13 日在宁夏回族自治区工商行政管理局登记注册成立（设立时的注册资本为人民币 9,800.00 万元，注册号为 64000022770064-2），于 1996 年 4 月 19 日在深圳证券交易所上市。

(2) 1997 年 6 月按 1996 年末总股本，每 10 股送红股 2 股。1997 年 8 月，公司按送股后的总股本 11,760 万向全体股东以每股 10 股配 2.5 股的比例进行配股，本次送股和配股完成后公司总股本变为 14,569.99 万股。1998 年 8 月，按 1997 年年末股本总额，每 10 股派送红股 2 股，使公司股本总额增至 174,959,878 股。2006 年公司进行股权分置改革，以资本公积金转增社会公众股 41,869,456 股，股本增至 216,829,334 股。

(3) 中国长城资产管理公司于 2006 年 10 月 27 日、2007 年 1 月 29 日通过司法裁定收购公司原控股股东西北轴承集团有限责任公司所持本公司股份 81,917,400 股，占本公司股份总额的 37.78%，成为本公司第一股东。

(4) 2011 年 1 月 14 日，中国长城资产管理公司与宁夏宝塔石化集团有限公司（2016 年 1 月更名为宝塔石化集团有限公司，以下简称宝塔石化公司）签署《股份转让协议》，将其持有的 43,365,867 股股份（占公司 2010 年年末总股本的 20%）转让给宝塔石化公司。2011 年 6 月 3 日，双方在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成股份过户手续。股权变更后，宝塔石化持有公司股份 43,365,867 股，占公司股份总额的 20%，成为公司第一大股东；中国长城资产管理公司持有公司股份 38,551,533 股，占公司股份总额的 17.78%，为公司第二大股东。

(5) 2013 年 2 月 18 日，经中国证券监督管理委员会核准本公司向宝塔石化公司非公开发行 30,870,666 股，增加注册资本（股本）20,870,666.00 元。截止 2014 年 12 月 31 日，公司股本总数 247,700,000 股，其中有限售条件股份 30,887,571 股，无限售条件股份 216,812,429 股。

(6) 截止 2014 年 6 月，中国长城资产管理公司减持完毕所持本公司股

份。

(7) 2014年8月6日,经中国证券监督管理委员会核准本公司向宝塔石化公司非公开发行124,740,125股新股,增加注册资本(股本)124,740,125.00元。截止2015年12月31日,公司股本总数372,440,125股,其中控股股东宝塔石化公司持有公司股份198,976,700股,占公司股份总额的53.43%。

(8) 2015年5月28日,公司2015年第一次临时股东大会审议通过了《关于部分调整公司名称变更内容的议案》,公司中文名称由原“XIBEI BEARING CO.,LTD”变更为“BAOTA INDUSTRY CO.,LTD”。公司证券简称由“西北轴承”变更为“宝塔实业”,证券简称(英文)由“XIBEI BEARING”变更为“BAOTA INDUSTRY”,公司证券代码不变。

(9) 截止评估基准日,公司总股数372,440,125股,股东总数27836个;其中控股股东宝塔石化公司持有公司股份202,707,962股,占公司股份总额的54.43%。

3. 截止评估基准日2016年11月30日,宝塔实业下属全资子公司8个,分公司3个,明细如下:

序号	名称	性质
1	宁夏西北轴承装备制造有限公司	子公司
2	宁夏西北轴承物资商贸有限公司	子公司
3	宁夏西北轴承轨道交通轴承有限公司	子公司
4	西北轴承集团进出口有限公司	子公司
5	西北轴承机械有限公司	子公司
6	宁夏西北轴承锻热科技有限公司	子公司
7	宁夏西轴装备检测有限公司	子公司
8	西北轴承有限公司	子公司
9	西北轴承股份有限公司包头销售分公司	分公司
10	西北轴承股份有限公司济南经销处	分公司
11	西北轴承股份有限公司重庆销售分公司	分公司

4. 生产经营概况

公司主营外径 40 毫米至 4000 毫米的各类轴承 6000 多种的生产及销售。主要产品有深沟球轴承、调心球轴承、圆柱滚子轴承、调心滚子轴承、长圆柱滚针轴承、角接触球轴承、圆锥滚子轴承、推力球轴承、推力滚子轴承、关节轴承等。产品主要应用于石油机械、冶金轧机、重载汽车、工程机械和矿山机械、轨道交通、军工装备、精密电机等领域。

(二) 被评估企业：西北轴承机械有限公司

注册地址：宁夏回族自治区银川市新市区北京西路

法定代表人：张立忠

注册资本：754.31 万元整

成立时间：2001 年 1 月 16 日

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：轴承、轴承配件、钢球、包装品的生产销售，机械制造与维修，印刷，汽车配件的生产及销售，经营本企业自产产品及技术的进出口业务，经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务。

1. 公司概况

西北轴承机械有限公司系经银川市体改委银体改委发（2000）59 号批准，由原西北轴承机械有限公司、宁夏西轴综合厂、西北轴承钢球有限公司合并改组为西北轴承机械有限公司，根据经批准的改制方案，由原职工刘再军等 54 人买断身份，持有公司全部股份。

2. 股权变动情况

西北轴承机械有限公司于 2001 年 1 月 16 日向宁夏回族自治区工商行政管理局申请工商登记注册，注册资本 738.81 万元，2003 年增资 15.5 万元，

其中：刘再军出资 7.905 万元，王志英出资 2.5317 万元，田金树出资 2.5317 万元，马群德出资 2.5316 万元。2014 年 5 月 23 日，宝塔实业股份有限公司（前身为西北轴承股份有限公司）召开第六届董事会第三十四次会议审议通过，与西北轴承机械有限公司 89 位自然人股东分别签订《关于西轴机械股权的转让协议》，收购全部股东所有持有的 100% 股权，转让总价款为 104.90 万元。收购完成后，西北轴承机械有限公司成为宝塔实业股份有限公司全资子公司。

3. 生产经营概况

西北轴承机械有限公司成立于 2001 年 1 月，是宝塔实业股份有限公司全资子公司。主要生产关节轴承，拥有进出口自营权，可按国家标准 GB/T9162、GB/T9163、GB/T9164 和国家标准 ISO12240 及用户的特殊要求，生产内径 $\phi 40-\phi 400\text{mm}$ 推力、向心、角接触、非标准等 30 多个系列，600 多种关节轴承、万向节轴承以及大型非标准直线轴承。现公司占地 79 亩，现有员工 21 人，其中车间工人 11 人，后勤人员 10 人。

4. 近三年资产负债和损益情况

2014 年-2016 年 11 月资产、负债及损益状况表

金额单位：万元

项 目	2014 年	2015 年	2016 年 11 月
总资产	1,332.06	1,145.23	1,091.98
总负债	3,514.78	3,547.69	3,583.16
净资产	-2,182.72	-2,402.46	-2,491.18
营业收入	213.38	306.61	325.39
净利润	-288.03	-219.74	-88.72
审计单位	信永中和会计师事务所	信永中和会计师事务所	信永中和会计师事务所

（三）委托方与被评估企业的关系

被评估企业—西北轴承机械有限公司是委托方—宝塔实业股份有限公司全资子公司。

(四) 其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

因宝塔实业股份有限公司拟转让西北轴承机械有限公司股权事宜，中和资产评估有限公司接受宝塔实业股份有限公司的委托，对涉及的西北轴承机械有限公司股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日的“市场价值”，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是西北轴承机械有限公司的股东全部权益。评估范围是西北轴承机械有限公司申报的并经审计审定后的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 10,919,778.46 元，其中：流动资产 4,121,593.84 元，非流动资产 6,798,184.62 元；负债总额 35,831,588.29 元，其中：流动负债 35,831,588.29 元，非流动负债 0.00 元，净资产-24,911,809.83 元。详见下表：

2016 年 11 月 30 日资产负债表

单位：人民币元

资 产	金 额	负 债 及 股 东 权 益	金 额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	4,176.09	短期借款	
应收票据		应付票据	
应收账款	1,180,656.12	应付账款	25,329,331.22
预付款项	111,121.60	预收款项	884,748.84
应收利息		应付职工薪酬	3,157,364.35
其他应收款	17,273.76	应交税费	5,410,368.82
存货	2,808,366.27	应付利息	
划分为持有待售的资产		其他应付款	1,049,775.06
其他流动资产		其他流动负债	
流动资产合计	4,121,593.84	流动负债合计	35,831,588.29

资 产	金 额	负 债 及 股 东 权 益	金 额
非流动资产:		非流动负债:	
可供出售金融资产		长期借款	
投资性房地产	3,023,348.39	递延收益	
固定资产	1,529,330.45	递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		非流动负债合计	
固定资产清理		负债合计	35,831,588.29
油气资产		股东权益:	
无形资产	2,245,505.78	股本	7,543,100.00
开发支出		资本公积	3,400,636.91
递延所得税资产		盈余公积	327,212.86
其他非流动资产		未分配利润	-36,182,759.60
非流动资产合计	6,798,184.62	股东权益合计	-24,911,809.83
资产总计	10,919,778.46	负债及股东权益总计	10,919,778.46

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，并且经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“XYZH/2016YCA20131”无保留意见《审计报告》。

本次西北轴承机械有限公司申报评估的实物资产为存货、投资性房地产、建筑物及设备、土地使用权等，具体资产分布在西北轴承机械有限公司本部及各分公司办公场所内，下面就实物资产进行介绍。

1. 存货，账面金额为 2,808,366.27 元，包括在产品和产成品。在产品为正在加工生产的关节轴承及半成品；产成品为各种型号的关节轴承，资产主要存放于西北轴承机械有限公司的成品库内，存放环境良好，可正常出售。

2. 投资性房地产共16项，账面原值为13,836,107.00元，账面净值为3,023,348.39元，房屋建筑面积16707.45平方米，其中已办理房屋所有权证的建筑物面积14584.53平方米，未办理房屋所有权证的建筑物面积2122.92平方米。已办证房屋均已设定抵押，抵押登记日期2016年10月19日，抵押期限10年，截止评估基准日抵押尚未解除。

上述投资性房地产主要包括员工培训楼、厂办公室（五层楼）、空压站厂房、辅助间及浴室、锅炉房等，均建于1995年。

3. 建筑物类固定资产资产共15项，账面原值13,211,320.97元，账面净值1,302,161.17元，房屋建筑物总建筑面积13433.37平方米，其中已办理房屋所有权证的房屋建筑物面积12621.10平方米，未办理房屋所有权证的房屋建筑物面积812.27平方米。已办证房屋均已设定抵押，抵押登记日期2016年10月19日，抵押期限10年，截止评估基准日抵押尚未解除。

上述房屋建筑物主要包括配件厂房、纸箱简易厂房、钢球厂房、关节磨工主厂房、关节续建厂房等；构筑物及其辅助设施主要包括修造厂西门（门楼）、综合场围墙；主要建于1994年，建筑物维护、保养良好，能够满足正常经营及办公需要。

4. 设备类固定资产共264项，账面原值为5,073,392.93元，账面净值227,169.28元。为关节轴承加工及检测设备，主要有电力变压器、配电箱、配电柜、磨床、钻床、切割机、液压机、轴承检测仪、大型退磁机等。设备购置于1979年至2004年之间，其中大部分为超期服役设备，使用效率低，加工精度很难达到产品需求，尚可作为初加工使用，设备维护一般。

5. 无形资产-土地使用权：

土地使用权共1宗，占地面积共计52379平方米，原始入账价值3,989,000.00元，账面值2,245,505.78；该宗地于已抵押给宁夏担保集团有限公司，抵押登记日期2016年10月18日，抵押期限10年，截止评估基准日抵押尚未解除。

宗地位置、用途、土地面积、使用权类型、土地证号等状况见下表：

土地登记状况一览表

表1

编号	土地证号	土地位置	用途	使用权类型	面积(m ²)	登记日期	原始入账价值	账面价值
L ₁	宁国用(2004)第346号	银川市西夏区黄河路	工业	出让	52379.00	2004年1月	3,989,000.00	2,245,505.78
	合计				52379.00		3,989,000.00	2,245,505.78

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论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

本报告的评估基准日是 2016 年 11 月 30 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据：

宝塔实业股份有限公司出具的“委托函”。

法律法规依据：

（一） 中华人民共和国公司法（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；

（二） 中华人民共和国物权法（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

（三） 中华人民共和国证券法（2005 年 10 月 27 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议）；

（四） 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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）；

（五） 中华人民共和国土地管理法（2004 年 8 月 28 日第十届全国人

民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过)；

(六) 中华人民共和国城市房地产管理法(2007年8月30日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通过)。

准则依据:

(一) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号)；

(二) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号)；

(三) 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)；

(四) 《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)；

(五) 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)；

(六) 《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号)；

(七) 《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；

(八) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；

(九) 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号)；

(十) 《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家标准(GB/T18508—2014)；

(十一) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)；

(十二) 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准(GB/T50291—2015)；

(十三) 中华人民共和国财政部制定的《企业会计准则》。

产权依据:

(一) 被评估企业提供《中华人民共和国房屋所有权证》复印件；

- (二) 被评估企业提供《中华人民共和国国有土地使用证》复印件；
- (三) 被评估企业提供《他项权利证》复印件；
- (四) 其他有关产权证明。

取价依据：

- (一) 国家计委计价格[1999]1283号关于发布《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知；
- (二) 国家计委、建设部计价格[2002]10号关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知；
- (三) 依据财建[2016]504号财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知；
- (四) 国家计委、环保总局计价格[2002]125号《发布环境影响咨询收费有关问题通知》；
- (五) 中华人民共和国国家计划委员会计价格[2002]1980号《招标代理服务收费管理暂行办法》；
- (六) 国家发展改革委、建设部发改价格[2007]670号关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；
- (七) 宁夏回族自治区物价局宁价费发[2010]87号《关于核定建设工程造价咨询服务收费标准的批复》；
- (八) 宁夏回族自治区物价局宁价（费）发[2001]71号关于制定《建筑工程施工图设计文件审查收费试行标准》的通知；
- (九) 宁夏回族自治区现行建筑（装饰）、安装工程预算定额以及相关规范；
- (十) 宁夏回族自治区建设工程造价管理站发行的《宁夏工程造价》（2016年第5册）；
- (十一) 宁夏回族自治区物价局宁价费发[2009]66号《关于制定宁夏回族自治区安全评价收费项目和标准（试行）的通知》；
- (十二) 宁夏回族自治区住房和城乡建设厅文件宁建（科）发[2016]16

号《关于建筑业营业税改增值税宁夏建设工程计价依据调整的实施意见》；

(十三) 国家城乡建设环境保护部 1985 年颁布的《房屋完损等级评定标准》；

(十四) 《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》(国务院令第 55 号)；

(十五) 国土资源部《土地登记办法》(国土资源部令第 40 号)；

(十六) 国土资源部办公厅“关于印发《招标采购挂牌出让国有土地使用权规范》(试行)和《协议出让国有土地使用权规范》(试行)的通知”(国土资发[2006] 114 号)；

(十七) 宁夏回族自治区人民政府《宁夏回族自治区城镇国有土地使用权出让和转让办法》(宁政发[1995]49 号)；

(十八) 宁夏回族自治区人民政府文件《自治区人民政府关于公布宁夏回族自治区征地补偿标准的通知》(宁政发[2015]101 号)；

(十九) 宁夏回族自治区人大常委会颁布的《宁夏回族自治区土地管理条例》；

(二十) 宁夏回族自治区人民政府关于印发《宁夏回族自治区耕地占用税实施办法》的通知；

(二十一) 关于重新印发《宁夏回族自治区耕地开垦费征收和使用管理办法》的通知(宁财(综)发[2012]13 号)；

(二十二) 宁夏土地估价师协会文件《关于推荐使用各市县土地增值收益率的通知》；

(二十三) 银川市统计局发布的《银川市 2015 年国民经济和社会发展统计公报》；

(二十四) 评估基准日实行的金融机构人民币贷款基准利率；

(二十五) 提供的委估房屋有关权属证明；

(二十六) 评估人员对被评估资产进行勘察核实的记录；

(二十七) 重点设备询价资料；

(二十八) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据:

- (一) 被评估企业评估基准日审计报告;
- (二) 资产评估业务约定书。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

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。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

考虑到目前在市场上尚无与被评估对象参比的交易案例，因此无法采用市场法进行评估。

由于被评估企业连年亏损，不适宜采用收益法进行评估。

由于被评估企业各项资产、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，本次选择资产基础法进行评估。

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，选择资产基础法进行评估。

●资产基础法

(一) 流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 实物类流动资产：主要是指存货，包括产成品、在产品，产成品的评估值则在市场价格基础上扣除综合税费率加以确定；在产品以核实后的账面价值作为其评估价值。

2. 货币类流动资产：主要为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值。

3. 应收预付类流动资产：包括应收账款、预付款项及其他应收款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，对于应收账款及其他应收款，本次评估按扣减评估风险损失后的金额作为评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值。

(二) 非流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 投资性房地产

投资性房地产主要指已出租的房屋建筑物，本次采用重置成本法。

2. 建筑物

评估方法根据被评估建筑物的用途及特点加以确定。对通过自建模式取得的建筑物采用重置成本法评估。

计算公式：评估值=重置价值×综合成新率

(1) 重置价值的确定

重置价值=建筑安装工程造价+前期及其他费用+资金成本

其中：

①建筑安装工程造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用，由于本次评估人员未获得工程预（结）决算资料，因此本次采用工料法计算典型工程的建安造价即选择与所评估工程类似的、评估人员

掌握较完整资料（工料消耗量完整）的建筑物，参照其人工、材料、机械消耗量，套用宁夏近期规定的人工工资并查阅评估基准日工程所在地区建筑工程造价管理部门公布的价格，计算出典型工程的直接工程费，按照 2013 年《宁夏建筑装饰工程计价定额》配套使用的取费标准相应取费，得到所评估典型工程的建安工程费；再按规定计取税金，最终求得典型工程的含税建安造价。

②前期及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用，具体包括如下内容：

前期及其他费用费率表

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	可行性研究费	工程造价	0.90%	依据国家计委计价格[1999]1283号《关于建设项目前期工作咨询收费暂行规定》
2	勘察费设计费	工程造价	4.10%	依据国家计委、建设部计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》
3	施工图设计文件审查费	工程造价	0.62%	依据宁夏回族自治区物价局宁价（费）发（2001）71号关于制定《建筑工程施工图设计文件审查收费试行标准》的通知
4	环境影响咨询费	工程造价	0.59%	依据国家计委、环保总局计价格（2002）125号《关于规范环境影响咨询收费有关问题通知》
5	建设单位管理费	工程造价	1.50%	依据财建[2016]504号财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知
6	概预算编审费	工程造价	0.88%	依据宁夏回族自治区物价局宁价（费）发[2010]87号《关于核定建设工程造价咨询服务收费标准的批复》
7	招标投标服务费	工程造价	0.44%	依据中华人民共和国国家计划委员会计价格（2002）1980号《招标代理服务收费管理暂行办法》
8	工程监理费	工程造价	2.60%	依据国家发展改革委、建设部发改价格（2007）670号关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知
	小计		11.63%	

③资金成本：根据委估房屋建筑物的建筑规模，评估人员核定其合理建设工期，选取评估基准日有效的相应期限贷款利率，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本 = (建筑安装工程造价 + 前期及其他费用) × 贷款利率 × 合理工期 × 1/2

资金成本 = (建筑安装工程造价 + 前期及其他费用) × 资金成本率

(2) 综合成新率的确定

对于房屋建筑物采用年限法和打分法综合确定成新率，对于一般构筑

物及辅助设施采用年限法确定成新率。

使用年限法：以房屋建筑物已使用年限以及预计尚可使用年限来确定成新率，用公式表示即为：

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

对于正常维护保养的房屋建筑物，评估人员根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限，减去其已使用年限，求取其尚可使用年限。对使用环境和维护保养特殊的房屋建筑物应结合其使用维护状况对以公式计算的尚可使用年限进行修正。

打分法：依据房屋建筑物成新率的评分标准，对被评估房屋建筑物的不同构成部分进行勘察、对比、打分，汇总得出其现场勘察成新率。

按房屋建筑物的结构、装修、设备等组成部分实际状况分别计取结构部分、装修部分、设备部分的成新率分值，再根据以下公式测算打分法的成新率。

$$\text{打分法成新率} = \text{结构部分得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{设备部分得分} \times$$

B

G：结构部分的评分修正系数；

S：装修部分的评分修正系数；

B：设备部分的评分修正系数；

综合成新率结合年限法和打分法的结果，综合（加权）判定。

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

3. 设备

根据评估目的和被评估设备的特点，采用重置成本法进行评估。

基本公式：评估价值=重置价值×综合成新率

(1) 设备重置价值的确定

①机器设备：如有近期成交的，参照最近一期成交的价格，以成交价为基础，再考虑相应的运费、安装调试费等确定其重置价值；对于无近期

成交的设备，如目前市场仍有此种设备，采用询价方式，通过向厂家直接询价，再考虑相关费用确定其重置价值；对于无法询价也无替代产品的设备，在核实其原始购置成本基本合理的情况下，采用物价指数调整法来确定其重置价值。

②电子设备：主要查询当期相关报价资料或通过网络询价的方式确定其重置价值。

1) 设备综合成新率的确定

一般综合年限法和勘察打分法两种结果，按以下公式加以确定：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

其中：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

现场勘察成新率：评估人员现场对设备进行了综合评定，填写了技术评定表、打分表，确定现场勘察成新率。

4. 土地使用权

评估方法根据被评估土地的权利形态、用途、区位和利用条件，按照《城镇土地估价规程》的要求等加以确定。经评估人员调查，待估宗地区域内有类似工业用地的市场交易实例，可采用市场比较法；根据待估宗地实际情况结合评估人员所调查收集的土地取得费用及其他资料，可采用成本逼近法。

(1) 市场法

市场比较法根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况，期日及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估基准日时地价的方法。

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较案例宗地价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定被评估土地使用权价值的估价方法。其基础计算公式为：

土地取得费 = 土地补偿费 + 安置补偿费 + 青苗补偿费

在此基础上，根据被评估土地在区域内的位置和个别条件及其规定的土地使用年限，修正得到被评估宗地的土地使用权评估值。

(三) 负债：根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

本公司接受委托前，与宝塔实业股份有限公司有关人员进行会谈，并与西北轴承机械有限公司的年审会计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与宝塔实业股份有限公司签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

(二) 资产清查

根据西北轴承机械有限公司提供的评估申报资料，评估人员于 2016 年 12 月 16 日至 2016 年 12 月 17 日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取西北轴承机械有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 对建筑物的清查

对企业申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表进行必要的勘查，深入现场，逐项勘查实物，核实建筑面积，查验企业提供的房

屋所有权证，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

2. 对设备的清查

对企业申报的设备，评估人员根据申报明细表进行必要的清查核实；对设备使用环境、日常维护等情况进行了解；并通过与设备管理人员及使用人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况。评估人员对清查中发现的问题，建议被评估企业对申报表进行相应修改或作出补充说明。

3. 对土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核对了与土地使用权有关的相关权证、出让合同、缴款凭证等资料，并向有关人员了解情况、对委估宗地的四至及利用现状进行了调查。

4. 对存货的清查

对企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了大量购销合同、购货发票、销售发票及其它原始会计资料；采用了清查方法核对了存货资产，对原材料、在产品、产成品等存货资产的盘点数量占总数量 40%，以清查核实后的实物资产及数量作为评定估算的依据。

5. 对往来款项、其它资产及负债的清查

对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及会计资料，对往来款进行函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

（三）评定估算

对待评估的资产，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业申报的资产选用适当的评估方法进行估算，从而确定申报

资产的评估价值。

（四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则—评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

九、评估假设

（一）被评估企业在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

（二）被评估企业将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

（三）国家现行的税赋基准及税率，银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

（四）无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

在评估基准日 2016 年 11 月 30 日，持续经营前提下，经评估，西北轴承机械有限公司总资产账面价值为 1,091.98 万元，评估价值为 4,278.68 万元，增值额为 3,186.70 万元，增值率为 291.83%；总负债账面价值为 3,583.16 万元，评估价值为 3,583.16 万元，增值额为 0 万元，增值率为 0%；股东全部权益账面价值为 -2,491.18 万元，股东权益评估价值为 695.52 万元，增值额为 3,186.70 万元，增值率为 127.92%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 11 月 30 日

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	412.16	419.37	7.21	1.75
2	非流动资产	679.82	3,859.31	3,179.49	467.70
3	其中：投资性房地产	302.33	1,351.94	1,049.61	347.17
4	固定资产	152.93	978.79	825.86	540.02
5	无形资产	224.55	1,528.58	1,304.03	580.73
6	资产总计	1,091.98	4,278.68	3,186.70	291.83
7	流动负债	3,583.16	3,583.16	0.00	0.00
8	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
9	负债合计	3,583.16	3,583.16	0.00	0.00
10	净资产（所有者权益）	-2,491.18	695.52	3,186.70	127.92

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

（一）利用其他机构出具的专业报告的情况

西北轴承机械有限公司评估基准日财务报表业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“XYZH/2016YCA20131”无保留意见《审计报告》，本次评估是在审计后的账面值基础上进行的，评估过程中利用了审计报告中的相关数据。

（二）资产权属情况

1. 投资性房地产-房屋建筑物总建筑面积16707.45平方米，其中已办理房屋所有权证的建筑物面积14584.53平方米，未办理房屋所有权证的建筑物面积2122.92平方米。

2. 房屋建筑物总建筑面积13,433.37平方米，其中已办理房屋所有权证的建筑物面积12621.10平方米，未办理房屋所有权证的建筑物面积812.27平方米。

上述房屋权属瑕疵，评估人员根据相关房屋报建手续或被评估企业的申报及说明资料暂将其纳入评估范围。西北轴承机械有限公司书面说明这些房屋确由其投资兴建，并承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。评估人员已在所附的《房屋建筑物清查评估明细表》中对未办理权属登记的房屋建筑物做出了标示。未办理房屋产权证的面积暂由评估人员与被评估企业相关土建人员共同实地测量后确定，未经当地房地产管理部门核准，未来如发生交易应以当地房地产管理部门测量登记的建筑面积为准。

（三）涉及抵押资产的情况

1. 截止评估基准日，已办理房屋所有权证的房屋建筑面积 27205.63 平方米，均已设定抵押，抵押权人为宁夏担保集团有限公司，对应的他项权利证号为银他证（2016）第 02644 号，房他证西夏区字第 2016099966 号；房他证西夏区字第 2016099962 号；“房他证西夏区字第 2016099967 号；房他证西夏区字第 2016099965 号；房他证西夏区字第 2016099964 号。登记日期 2016 年 10 月 19 日，抵押期限 10 年。

2. 截止评估基准日，宗地已设定抵押，抵押权人为宁夏担保集团有限公司，对应的他项权利证号为银他证（2016）第 02644 号，登记日期 2016 年 10 月 19 日，抵押期限 10 年。

（四）本次申报评估的投资性房地产对外出租，评估尚未考虑设定房屋租赁权对房屋价值的影响。

（五）本次资产评估结果中不包含房屋占用范围内的土地使用权价值。

（六）本次评估未考虑交易过程中所发生的相关税费对评估结果的影响。

（七）本次机器设备评估结果不含增值税。

（八）本结果是在假设、限制条件成立和满足地价定义所设定条件下

的国有建设用地使用权价值，若委估宗地的土地权利状况、利用方式、利用条件、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价值应作相应调整，甚至重估。

（九）本说明中有关委估宗地的土地权属状况、面积、用途、剩余使用年限等，均以被评估企业提供的《国有土地使用证》为依据确定，若面积、用途、土地使用年限等发生变化，应重新核定其价值。

（十）在本次评估中，因受客观条件限制，对地下管沟和建筑物基础等隐蔽工程无法进行现场详细勘察，评估中仅依据西北轴承机械有限公司提供的工程数量、工程技术资料及资产管理人員介绍情况等进行检查判断。

（十一）本公司对西北轴承机械有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对西北轴承机械有限公司提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行查验，并对查验情况按规定进行披露。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
4. 本评估报告全部或部分内容被摘抄、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。
5. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2017 年 11 月 30 日使用本评估结果无效。

6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期：二〇一六年十二月二十三日。

(本页无正文)

法定代表人委托授权人:



注册资产评估师:



注册资产评估师:



资产评估报告附件

- 附件一、资产基础法评估汇总表；
- 附件二、经济行为文件；
- 附件三、委托方营业执照复印件；
- 附件四、被评估企业营业执照复印件；
- 附件五、被评估企业评估基准日审计报告；
- 附件六、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件七、委托方承诺函；
- 附件八、被评估企业承诺函；
- 附件九、签字注册资产评估师承诺函；
- 附件十、中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十一、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 附件十二、中和资产评估有限公司证券业务评估资格证书复印件；
- 附件十三、签字注册资产评估师资格证书复印件；
- 附件十四、法定代表人授权委托书复印件。