

关于”对宝塔实业股份有限公司的关注函”中

有关评估事项的答复

1. 交易作价的合规合理性。本次交易采用资产基础法进行评估，标的资产所有者权益账面价值为-2,491.18 万元，评估价值为 694.05 万元，本次交易的交易价格为 5,900 万元，评估增值率高达 127.92%，同时，交易价格高于评估值 5,204.48 万元。请你公司：

(1) 补充说明评估过程、评估参数的选择及依据，主要资产科目评估情况以及增减值原因。

答复：

① 评估过程

根据西北轴承机械有限公司提供的资产评估申报资料，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。

a. 主要对资产的现状进行现场勘查及核实，了解资产的使用情况。

b. 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具体评估方法进行评估测算，从而确定申报资产的评估价值。

c. 评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则 - 评估报告》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。



② 评估参数的选择及依据

a. 存货-产成品主要是完工的关节轴承；评估值是在市场价格基础上扣除综合税费率加以确定，市场价格来源：近期销售单价。

b. 投资性房地产及房屋建筑物评估采用重置成本法。

选用重置成本法的原因：本次投资性房地产均为工业车间、厂房及其配套房屋，房屋所占用的土地用途为工业用地，区域内无可比成交案例，因此不宜采用市场法，区域内无其他可比租赁案例，因此不宜采用收益法进行评估，因此采用重置成本法。

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

重置价值 = 建筑安装工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

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。

c. 设备

本次委估的设备主要为关节轴承的加工设备：机床、供电设备及轴承检测仪器；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

设备重置价值的确定：

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，采用价格指数调整法来确定其重置价值。

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。

d. 土地使用权

本次评估的土地仅 1 宗，面积 52379 平方米，用途为工业用地，根据地价评估技术规程及待估宗地的具体条件，评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，进行了认真的调查。结合评估经验和工业用地价值因素的参考，采用市场比较法、成本逼近法测算出待估宗地出让国有土地使用权单位地价。

通过上述分析，评估人员认为市场比较法最能体现替代原则，以评估基准日近期可比成交案例计算得出的比准价格，其结果充分得到了市场的验证，具有较强的代表性；成本逼近法相对于市场比较法略低，由于待估宗地地理位置优越，交通方便，市场比较法能够充分反映了该宗地地理位置优越以及交通方便对地价的贡献程度。土地价格受政策和市场等主导因素影响，应以市场作为最终的检验标准，因此采用市场比较法 291.83 元/m² 作为最终评估结果。

以上评估方法的取价依据如下:

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;

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;

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;

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》;

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》;

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;

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》;

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;

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定;

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);

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》;

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》;

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》;

《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);

国土资源部《土地登记办法》(国土资源部令第 40 号);

国土资源部办公厅“关于印发《招标拍卖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);

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);

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);

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》;

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;

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);

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》;

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》;

评估基准日实行的金融机构人民币贷款基准利率。

③主要资产科目评估情况以及增减值原因。

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

增减值原因分析：

a.流动资产账面价值 4,121,593.84 元，评估价值 4,193,709.72 元，评估增值 72,106.88 元，增值率 1.75%。其增值的主要原因是：存货中产成品（库存商品）售价高，成本低，评估时扣除相关税费后仍有所增值。

b.固定资产-建筑物合计值增值额为 8,075,930.83 元，增值率 620.19%，投资性房地产-房屋建筑物增值额为 10,496,045.61 元，增值率为 347.17%。

建筑物采用成本法进行评估。

计算公式：评估价值 = 重置价值 × 综合成新率(%)

重置价值 = 建筑安装工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

建筑安装工程造价有所增长，本次建筑物主要建成于 2000 年以前，建筑材料价格相比与基准日 2016 年低，人工工资水平也低，根据国家统计数据网站公布的建筑安装工程固定资产物价指数可以看出趋势。因此是本次增值的因素之一

本次建筑物成新率的计算主要参考资产评估常用参数手册。钢筋混凝土非生产性用房经济寿命年限规定为 60 年，生产性用房经济寿命年限规定为 50 年。企业建筑物计提折旧的年限短，例如：员工培训楼，1995 年建成，账面原值 5,017,960.58 元，账面净值 250,898.03 元，已计提折旧 4,767,062.55，计提折旧比例达 95%，仅 20 年就已基本提完折旧。而评估按照规范中规定的经济寿命年限 50-60 年计算成新率，是本次建筑物增值的主要原因。

c.设备类

机器设备评估增值额 182,686.72 元，增值率 80.42%；

增值原因企业折旧年限短于评估时经济寿命年限，账面价值较低，致使评估后增值。

本次评估大部分设备均为超期服役设备，企业对该批设备已计提足折旧，设备账面值较低，但有些设备尚可继续使用，参考《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社出版（2011 年），对“需要进行大修理的旧资产，运动机件或主要结构件磨损严重，需要更换”实体性贬值率为 90%，成新率取值为 10%；对“处于可运行状况的旧设备，设备多数零部件或关键部件磨损严重，需大量维修或更换零部件”实体性贬值率为 80%，成新率取值为 20%；上述成新率均大于企业计提折旧时设备残值率 5%，造成设备评估后增值。

d.无形资产-土地使用权账面价值 2,245,505.78 元，评估价值

15,285,763.57 元，增值额 13,040,257.79 元，增值率 580.73%。结果详见评估明细表。

增减值原因分析：

该土地使用权入账时间较早，截止评估基准日 2016 年，银川市由于城市化建设，市区范围扩大，待估宗地目前已非常接近建城区，原本偏远的地理位置目前也成为优势，土地入账时至 2016 年银川市地价增长显著，该趋势符合全国省会城市宗地地价变化的趋势，本次采用市场法结果作为评估结果，是选用周围与待估宗地可比的宗地进行比较修正得出，因此反映委估宗地评估基准日的市场价值。

中和资产评估有限公司

2017 年 1 月 4 日

