

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

瓦房店轴承集团有限责任公司拟转让房屋项目
资产评估报告书

大汇评报字(2018)第 081 号

共一册，第一册

大连汇生资产评估事务所

二〇一八年六月二十六日

资产评估报告书 目 录

声 明.....	2
资产评估报告书.....	5
一、委托方、被评估单位和资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用者...	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	13
十二、评估报告使用限制说明.....	14
十三、评估报告日.....	15
备查文件目录	15

声 明

一、本资产评估报告依照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。

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。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告的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、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，对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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、合理性负责。

七、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预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、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。

九、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的假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当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。

瓦房店轴承集团有限责任公司拟转让房屋项目 资产评估报告书摘要

大汇评报字[2018]第 081 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应
认真阅读资产评估报告书全文。

大连汇生资产评估事务所接受瓦房店轴承有限责任公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对瓦房店轴承集团有限责任公司拟转让房屋事宜涉及的瓦房店轴承集团有限责任公司房屋在评估基准日 2018 年 6 月 20 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：瓦房店轴承集团有限责任公司拟转让房屋，本次评估确定瓦房店轴承集团有限责任公司拟转让房屋的市场价值，为瓦房店轴承集团有限责任公司拟转让房屋提供价值参考。

评估对象和范围：评估对象为瓦房店轴承有限责任公司的拟转让房屋。评估范围为瓦房店轴承有限责任公司的拟转让房屋，具体包括：大连市中山区自卫街 26 号门市。评估基准日资产账面原值 343,830.56 元，账面净值 84,020.41 元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018 年 6 月 20 日。

评估方法：采用市场法进行评估。

评估结论：根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2018 年 6 月 20 日，资产持续使用前提下，纳入评估范围内的资产账面原值 343,830.56 元，账面净值 84,020.41 元。评估值 2,846,850.00 元。详见评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：瓦房店轴承股份有限公司

单位：元

项目		账面价值	评估价值	增增值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
固定资产	1	84,020.41	2,846,850.00	2,762,829.59	3288.28
资产总计		84,020.41	2,846,850.00	2,762,829.59	3288.28

本资产评估报告仅用于上述评估目的，由委托人及法律法规明确的其他评估报告使用者使用，有效期自二〇一八年六月二十日起至二〇一九年六月十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估报告即失效。

截至评估基准日 2018 年 6 月 20 日，大连市中山区自卫街 26 号门市房屋所有权人为瓦房店轴承股份有限公司，根据联建住宅协议书，联建方为大连市人民政府经济研究中心和瓦房店轴承工业公司进出口公司，尚未办理产权。瓦房店轴承集团有限责任公司对上述产权不完善的资产已出具了说明。评估是在假定房屋建筑物属瓦房店轴承集团有限责任公司所有，不存在权属问题前提下进行的。

以上内容摘自资产评估正文，欲了解本项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。评估报告的使用者应注意本报告中的特别事项说明、评估基本假设前提对评估结论所产生的影响。

瓦房店轴承集团有限责任公司拟转让房屋项目 资产评估报告书

大汇评报字[2018]第 081 号

瓦房店轴承集团有限责任公司：

大连汇生资产评估事务所接受贵公司的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对瓦房店轴承集团有限责任公司拟转让房屋事宜涉及的瓦房店轴承有限责任公司的房屋在2018年6月20日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为瓦房店轴承集团有限责任公司，产权持有单位为瓦房店轴承股份有限公司。

(一) 委托方概况

委托方：瓦房店轴承集团有限责任公司

统一社会信用代码：91210200242386663D

住所：辽宁省瓦房店市北共济街一段1号

法定代表人：孟伟

注册资本：人民币肆亿柒仟零贰拾伍万柒仟肆佰元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：1995年12月22日

营业期限：自1995年12月22日至2045年12月22日

经营范围：轴承、轴承零部件、轴承专用工具、工装、设备、机械设备、磨料、磨具、铸造、汽车零部件、机车零部件及相关产业产品的制造和销售；轴承设计、维修、保养及技术服务；轴承原材料及辅助材料销售；房屋租赁、设备租赁。（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) 产权持有单位概况

被评估单位：瓦房店轴承股份有限公司

统一社会信用代码：912102002423997128

住所：辽宁省瓦房店市北共济街1段1号

法定代表人：孟伟

注册资本：人民币肆亿零贰佰陆拾万元整

公司类型：股份有限公司

成立日期：1997年03月20日

营业期限：自1997年03月20日至2037年03月20日

经营范围：轴承、轴承零部件、机械设备、机车零部件及相关产品的制造和销售；轴承维修、保养及技术服务；机械设备和房屋租赁、轴承和相关机械设备及计量仪器、仪表的检测。（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。）

瓦房店轴承集团有限责任公司是瓦房店轴承股份有限公司的控股公司。

(三) 资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人：

本评估报告的使用者为委托方、产权持有单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据大连汇生资产评估事务所与瓦房店轴承集团有限责任公司签订的业务约定书，瓦房店轴承集团有限责任公司拟出售一处房产。

本次评估目的是为满足瓦房店轴承集团有限责任公司拟转让一处房产的需要，而确定瓦房店轴承集团有限责任公司一处房产的市场价值，为瓦房店轴承集团有限责任公司拟转让房屋提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是单项资产。

（二）评估范围

评估范围为瓦房店轴承集团有限责任公司基准日拟转让的一处房屋，具体包括：大连市中山区自卫街 26 号门市。评估基准日资产账面原值 343,830.56 元，账面净值 84,020.41 元。

上述资产数据未经审计。

（三）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。

（四）委估主要资产情况

本次评估范围中的房屋建筑物共 1 项，大连市中山区自卫街 26 号门市，坐落于大连市中山区自卫街 26 号，混合结构，总层数 18 层，所在层数 1 层，建筑面积 150.00 平方米，尚未办理产权。

1. 主要资产法律权属状况

纳入本次评估范围的资产归瓦房店轴承集团有限责任公司拥有。

2. 主要资产经济状况

纳入本次评估范围的资产为企业自用，无抵押等情况。

3. 主要资产物理状况

纳入评估范围的为房屋建筑物类资产，上述资产空置。

四、价值类型及其定义

考虑本次评估目的为瓦房店轴承集团有限责任公司拟转让一处房产，对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

本项目资产评估基准日是 2018 年 6 月 20 日。评估中的一切计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日是委托人根据本次评估目的的具体要求确定的。委托人在确定评估基准日考虑的主要因素包括满足经济行为的时间要求，便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

大连汇生资产评估事务所与瓦房店轴承集团有限责任公司签订的业务约定书

（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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 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）；
4. 《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通过）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日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. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国家国有资产管理局国资办发[1992]36号）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会文件：国资委产权[2006]274号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部第14号令；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权[2013]64号）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年国资委、财政部第

32 号令)；

13. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 76 号）；

14. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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——不动产》（中评协[2017]38 号）

8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）

（四）资产权属依据

1、重要资产购置合同或凭证；

2、其他参考资料。

（五）取价依据

1、评估人员进行的市场调查资料；

2、企业提供的有关财务资料及工程资料；

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；

2. 大连汇生资产评估事务所信息库；

3. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

4 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；

七、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，分析了三种资

产评估基本方法的适用性。

根据估价目的和委估房地产所处的社会、环境状态，以及大连市房地产市场中有与委估房地产类似的房地产交易实例较多的特点，本报告采用市场比较法进行市价估价。

市场比较法的估价思路为：在近期房地产市场中选择与委估房地产处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据委估房地产和比较实例的状态，对区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，确定市场价格。

根据评估对象和评估目的，选择 3 个或 3 个以上符合条件的参照物作为可比实例，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，最后确定待估房产价格。计算公式为：

$$\text{待估房地产价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{正常交易情况} / \text{参照物交易情况} \times \text{待估房地产区域因素值} / \text{参照物房地产区域因素值} \times \text{待估房地产个别因素值} / \text{参照物房地产个别因素值} \times \text{待估房地产评估基准日价格指数} / \text{参照物房地产交易日价格指数}$$

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2018 年 6 月 14 日，委托人召集本项目中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，签订资产评估委托合同，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2018 年 6 月 14 日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助被评估单位进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2018 年 6 月 14 日至 6 月 20 日。主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产

的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产状态等情况。

2、对被评估单位提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对被评估单位提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2018年6月19日至21日对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

本阶段的工作时间为2018年6月22日至6月26日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位

是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 评估外部环境的假设

1. 假设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，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、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 评估对象和范围方面的假设

1. 被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

2. 评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

(四) 有关资料真实性的假设

本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采

用公认的评估方法，对瓦房店轴承集团有限责任公司纳入评估范围的拟出售资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

资产账面原值 343,830.56 元，账面净值 84,020.41 元。评估值为评估值 2,846,850.00 元。详见评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：瓦房店轴承股份有限公司

单位：元

项目		账面价值	评估价值	增增值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
固定资产	1	84,020.41	2,846,850.00	2,762,829.59	3288.28
资产总计		84,020.41	2,846,850.00	2,762,829.59	3288.28

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

大连市中山区自卫街 26 号，尚未办理产权。

瓦房店轴承集团有限责任公司承诺上述资产产权归其所有，如果因该部分资产权属造成纠纷与评估机构无关。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（五）评估程序（包括核查验证）受到限制的情况

本次评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试，通过实地勘查作出判断。

（六）其他需要说明的事项

1. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

2、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅限于报告中载明的评估目的和用途使用；

(二) 本评估报告仅限于委托方和报告中载明的其他报告使用者使用；

(三) 未经委托方许可，我所不会随意向他人提供或公开本评估报告；

(四) 未征得我所同意，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方另有约定的除外；

(五) 委托人或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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任；

(六) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(七) 评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自

评估基准日 2018 年 6 月 20 日起，至 2019 年 6 月 19 日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年六月二十六日。

法定代表人:



(签章)

注册评估师:



注册评估师:



大连汇生资产评估事务所
二〇一八年六月二十六日



资产评估报告书备查文件

目 录

- 一、经济行为文件
- 二、委托方和产权持有单位企业法人营业执照(复印件);
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件);
- 四、委托方及产权持有单位承诺函;
- 五、签字资产评估师承诺函;
- 六、大连汇生资产评估事务所资产评估资格证书(复印件);
- 七、大连汇生资产评估事务所企业法人营业执照(复印件);
- 八、签字资产评估师资格证书(复印件)。