

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国长城铝业有限公司拟转让部分固定资产项目

# 资产评估报告

中同华评报字（2018）第 021092 号

共 1 册 第 1 册



北京中同华资产评估有限公司  
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2018 年 11 月 01 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

## 目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、产权持有单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
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.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
（一）评估方法的选择.....	10
（二）评估方法简介.....	11
八、评估程序实施过程 and 情况.....	14
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	18
资产评估报告附件.....	20

## 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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。

五、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

## 中国长城铝业有限公司拟转让部分固定资产项目

## 资产评估报告摘要

中同华评报字（2018）第 021092 号

中国长城铝业有限公司  
中铝矿业有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对中国长城铝业有限公司的部分固定资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为中国长城铝业有限公司拟转让部分固定资产行为提供价值参考依据。

评估对象：为中国长城铝业有限公司拟转让的部分固定资产。

评估范围：为中国长城铝业有限公司拟转让的部分固定资产，包括房屋建筑物23项，账面原值18,094,903.82元，账面净值11,718,872.83元；构筑物14项，账面原值44,316,246.50元，账面净值20,021,748.87元；机器设备832.00台、套，账面原值73,279,836.83元，账面净值33,042,634.85元；车辆31辆，账面原值2,256,283.94元，账面净值166,023.70元；电子设备109台，账面原值489,583.58元，账面净值71,753.55元。

评估基准日：2018年06月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

## 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
建（构）筑物类资产	3,174.06	5,221.00	2,046.94	64.49
设备类资产	3,328.04	4,785.27	1,457.23	43.79
资产总计	6,502.10	10,006.27	3,504.17	53.89

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

## 中国长城铝业有限公司拟转让部分固定资产项目

# 资产评估报告正文

中同华评报字（2018）第 021092 号

中国长城铝业有限公司

中铝矿业有限公司：

北京中同华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，按照必要的评估程序，对中国长城铝业有限公司拟实施部分固定资产转让行为涉及的中国长城铝业有限公司持有的部分固定资产在2018年06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、产权持有单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为中国长城铝业有限公司及中铝矿业有限公司，产权持有单位为中国长城铝业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的评估报告使用者。

#### （一）委托人一及产权持有单位概况

##### 1. 注册登记情况

企业名称：中国长城铝业有限公司（以下简称：“长城铝业”或委托人）

法定住所：郑州市上街区厂前路 28 号

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：王小平

注册资本：叁亿元整

经营范围：主营水泥生产(限其分支凭证经营)；本企业自产产品及相关技术出口业务；本企业生产，科研所需原料材料、机械设备、仪器仪表及零配件等商品及相关技术的进口业务；氧化铝 / 铝锭、炭素制品、铝型材、机械电器产品及配件的生产、加工；装饰材料生产；玻璃及制品的销售；技术服务；瓶装燃气经营（有效期至 2014 年 12 月 30 日）；金属材料、耐火材料、化工产品、矿产品的批发和零售；道路普通货物运输、货物专用运输（集装箱）（有效期至 2015 年 4 月 10 日）。兼营：服务,住宿，

餐饮。(以上范围中凡涉及专项许可的项目,凭许可证和有关批准文件经营)

## 2. 委托人一简介

中国长城铝业有限公司,是中国铝业公司下属成员单位之一,前身为始建于1958年的郑州铝厂,1992年5月11日组建为中国长城铝业公司,2017年12月13日由全民所有制企业改制为中国长城铝业有限公司。拥有多个直属单位、全资子公司和控股公司。直属单位包括:水泥厂、后勤服务管理中心、保卫消防中心、新闻中心、职业技术学院、文化产业公司;全资子公司包括:河南中铝碳素有限公司、河南中铝建设工程有限公司、河南长城物流有限公司、河南新长城实业有限公司、河南长城信息技术有限公司、中铝长城检测技术有限公司、河南中铝社会服务公司。控股子公司包括:河南长城众鑫实业股份有限公司、赤壁长城炭素制品有限公司、河南中铝装备有限公司。郑州长铝华索机电有限公司、河南长兴实业有限公司、郑州银建房地产开发有限公司。

### (二) 委托人二概况

#### 1. 注册登记情况

企业名称:中铝矿业有限公司(以下简称:“中铝矿业”或委托人)

法定住所:河南省郑州市上街区厂前路22号10幢

经营场所:河南省郑州市上街区厂前路22号10幢

法定代表人:董建雄

注册资本:肆拾亿贰仟捌佰捌拾伍万玖仟叁佰伍拾柒元整

经营范围:铝土矿、高铝粘土矿、硬质粘土矿开采(有效期至2018年06月25日);铝、镁矿产品、冶炼产品、加工产品、碳素制品及相关有色金属产品的生产、销售;煤炭批发经营。铝土矿、石灰石矿、铝镁矿及相关有色金属矿产品的加工、收购、销售;机械设备、备件、非标准设备的制造、安装及检修;矿山建设工程勘察、设计;与业务相关的技术开发、技术服务。

#### 2. 委托人二简介

中铝矿业有限公司前身是始建于1958年我国第二个五年计划时期建设的郑州铝厂,1992年组建为中国长城铝业有限公司。2002年1月因长城铝业公司的氧化铝和电解铝板块资产需重组在美国和香港同时上市,成立了中国铝业河南分公司,2017年12月中铝矿业有限公司与中铝河南分公司资产重组,成立新的中铝矿业有限公司。公司主要产品有氧化铝及其多品种、碳阳极、金属镓及其深加工产品。

### (三) 委托人与产权持有单位之间的关系

本次评估的委托人一和产权持有单位为同一家公司，产权持有单位与委托人二均为中国铝业集团有限公司下属公司。

#### 二、评估目的

中国长城铝业有限公司拟转让部分固定资产。

本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

本次评估所涉及的经济行为已获得中铝资产经营管理有限公司批准，批准文件为《关于中国长城铝业有限公司向中铝矿业有限公司转让资产有关事项的批复》（中铝资产资字[2018]270号）。

#### 三、评估对象和评估范围

评估对象是长城铝业拟转让的部分固定资产。

评估对象涉及的资产范围是长城铝业所持有的部分固定资产，具体资产类型及账面价值见下表：

金额单位：人民币元			
序号	科目名称	账面原值	账面净值
1	建筑物类合计	62,411,150.32	31,740,621.70
1.1	房屋建筑物	18,094,903.82	11,718,872.83
1.2	构筑物	44,316,246.50	20,021,748.87
2	设备类合计	76,025,704.35	33,280,412.10
2.1	机器设备	73,279,836.83	33,042,634.85
2.2	车辆	2,256,283.94	166,023.70
2.3	电子设备	489,583.58	71,753.55
资产合计		138,436,854.67	65,021,033.80

委托人和产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

#### (一) 实物资产分布状况及特点

长城铝业申报的纳入评估范围的实物资产为房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆及电子设备。实物资产的类型及特点如下：

##### 1. 房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共 23 项，建筑面积共 11,599.62 平方米，账面价值 11,718,872.83 元；主要为变压器室、进水配电室、消毒间、加压泵房、鼓风机房、办公楼、车库、检修厂房、厂房等；主要为框架结构、砖混及钢结构，建成于 1978 年至 2012 年，均为企业自建，位于郑州市上街区洛宁路。至评估基准日，共有 4 项房屋建



筑物已办理房屋所有权证，19项房屋建筑未办理房屋所有权证。企业日常维护较好，能满足经营需要。

## 2. 构筑物

纳入评估范围的构筑物共14项，账面价值20,021,748.87元；主要为进水池、沉砂池、污泥池、蓄水池、调节池、沉淀池及生化池；均为框架结构，建成于2010年，均为企业自建，位于郑州市上街区洛宁路。企业日常维护较好，能满足经营需要。

## 3. 机器设备

纳入评估范围的机器设备共832.00台/套，账面价值33,042,634.85元，主要为30万吨选矿设备、湿式强磁选机、单槽浮选机、锥形球磨机等设备，位于选矿厂；污染源排放烟气连续监测仪、6#煅烧炉收尘器、煅烧炉西脱硫风机、焙烧脱硫泵、成型混捏锅等设备，位于炭素厂；对夹式蝶阀、兴龙螺杆泵、卧式离心泵、螺旋格栅机、变压器、一体化罐、卧式螺旋卸料沉降离心机、卧螺离心脱水机等设备，位于污水处理厂；切割机、钢筋调直机、电焊机、内涨式坡口机、空压机、普通车床等设备，位于中铝建设工程公司；除湿机、卧式万能镗床、起重机、卧式车床、落地镗床及落地卧车等设备，位于中铝装备公司。盘点日，企业申报评估的机器设备中有47台/套设备处于待报废状态，账面价值共55,631.62元；28台/套设备处于闲置状态，账面价值共6,832,553.75元；除此之外，其他设备均能正常使用。

## 4. 车辆

纳入评估范围的车辆共31辆，账面价值166,023.70元。主要为货车、作业车、客车等；盘点日，其中20辆车无实物，1辆车待报废，10辆黄标车。

## 5. 电子设备

纳入评估范围的电子设备共109台，账面价值71,753.55元。主要为空调、计算机、摄像机、相机等办公设备。盘点日，其中3台电子设备处于待报废状态，除此之外，其他设备均能正常使用。

### （二）企业申报的表外资产的情况

无。

### （三）引用其他机构出具的报告情况

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

## 四、价值类型及其定义

本次评估目的是为长城铝业拟转让部分固定资产行为提供价值参考依据，故本次

评估采用资产现状利用前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

资产现状利用在本报告中是指被评估资产作为持续经营企业的生产要素，仍按其现行用途在原地继续使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是2018年06月30日；

评估基准日是由委托人根据经济行为的需要确定的。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1. 《关于中国长城铝业有限公司向中铝矿业有限公司转让资产有关事项的批复》；

### （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日中华人民共和国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修订)；

3. 《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)；

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. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991)；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,2003)；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第538号令,2008)及相关修订(2016年修订版)

8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

9. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2017)；

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005)；

11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号)；

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权(2009)941号);
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令,2016年6月24日);
14. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》(国资发产权(2016)41号);
15. 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》(国资发产权(2016)42号);
16. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (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. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协(2017)39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);
12. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

### (四) 权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 有关产权转让合同;
3. 产权持有单位提供的其他权属证明文件。

### (五) 取价依据

1. 产权持有单位提供的项目可行性研究报告、初步设计等;
2. 评估基准日银行存贷款基准利率;
3. 《2018年机电产品报价手册》(机械工业出版社);

4. 《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）》；
5. 《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理暂行规定〉的通知》（财建[2016]504号）；
6. 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（发改价格〔2015〕299号）
7. 《河南省住房和城乡建设厅关于我省建筑业“营改增”后计价依据调整的意见》（豫建设标〔2016〕24号）；
8. 《关于调整河南省建设工程安全文明施工措施费计取办法的通知》（豫建设标〔2014〕57号）；
9. 《郑州市城乡建设委员会关于郑州市调整建设工程施工扬尘污染防治费的通知》；
10. 市场询价资料；
11. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他依据

1. 产权持有单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 长城铝业、中铝矿业与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 产权持有单位相关人员访谈记录；
4. 产权持有单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：委估资产由建构筑物、设备类资产组成，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比资产组合交易案例，故不适用市场法评估。

为选用收益法评估的理由：委估资产仅为产权持有单位部分固定资产，归属于该

部分资产的收益难以预测，故未采用收益法评估。

选取资产基础法评估的理由：长城铝业评估基准日申报评估的各项资产可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

## （二）评估方法简介

### 成本法

#### 1. 建构筑物

对房屋建构筑物主要采用重置成本法进行评估。

房屋建筑物的重置成本法

计算公式为

评估值=重置全价×成新率

##### （1）重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[含税]+其他费用[含税]+资金成本

##### 1) 建安工程造价

对建筑工程，重置全价的计算主要采用“预决算调整法”。根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程含税造价。

##### 2) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

表4-1 工程建设其它费用表

序号	项目名称	计算公式	含税	备注
1	项目建设管理费	建安工程×费率	1.561%	财建（2016）504号
2	勘察设计费	建安工程×费率	3.109%	发改价格（2015）299号
3	工程监理费	建安工程×费率	2.250%	
4	工程招标代理服务费	建安工程×费率	0.328%	
5	可行性研究费	建安工程×费率	0.349%	
6	环境影响评价费	建安工程×费率	0.118%	
合计			7.714%	

##### 3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=【建安工程造价(含税)+其他费用(含税)】×贷款利率×建设

工期×1/2

评估基准日 2018 年 06 月 30 日执行的银行贷款利率如下：

时间	年利率%
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90

## (2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

综合成新率计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

### 1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

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

### 2) 观察法成新率

评估人员实地勘查委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{观察法成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

## 2. 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### A. 机器设备

#### (1) 重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安调费} + \text{基础费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

#### 1) 购置价

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2018 机电产品报价手册》

以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

#### 2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

#### 3) 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

#### 4) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费之和。对于需要安装且无法独立投入生产的设备考虑其他费用，对于需要安装，但安装周期短，且可独立投入生产，或无需安装设备，不考虑其他费用。

#### 5) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

#### (2) 成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

#### B. 车辆

根据产权持有单位实际情况，委估车辆均为黄标车及报废车辆，对于黄标车本次评估按河南省最新黄标车报废补贴政策中的补贴标准确定评估值，对于报废车辆可变现净值确定评估值。

### C. 电子设备

委估电子设备购置时间较早，本次评估主要采用市场法进行评估。

D. 对于待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

F. 对于闲置的设备，按现行市场价格确定重置价，根据相应成新率确定评估值；对于无实物的设备，按零确认评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### (三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

### (四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设



1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3.原地续用假设：假设所有待评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

## （二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设产权持有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，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 本次评估中部分设备处于闲置状态，评估人员通过与产权持有单位相关人员访谈，了解到闲置设备均能正常使用，本次评估假设闲置设备在未来重新启用时均能正常使用；

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

7. 产权持有单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

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

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估采用资产基础法对长城铝业所持有的部分固定资产的市场价值进行评估。委估固定资产于评估基准日 2018 年 06 月 30 日资产账面价值 6,502.10 万元，在现状利用前提下的市场价值为 10,006.27 万元，增值率 53.89%。评估结论见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
建(构)筑物类资产	3,174.06	5,221.00	2,046.94	64.49
设备类资产	3,328.04	4,785.27	1,457.23	43.79
资产总计	6,502.10	10,006.27	3,504.17	53.89

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中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估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

#### (一) 权属资料不全面或者存在瑕疵事项

1. 截至评估基准日，纳入本次评估范围的 19 项房屋建筑物尚未取得房屋所有权证，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值	备注
1	简易房	10.80	30,000.00	13,751.92	污水处理厂
2	简易房	10.80	30,000.00	13,751.92	污水处理厂
3	变压器室	22.50	100,000.00	47,450.28	污水处理厂
4	进水配电室	69.00	100,000.00	47,450.28	污水处理厂
5	变压器室	22.50	100,000.00	47,450.28	污水处理厂
6	加药间	90.00	300,000.00	142,351.55	污水处理厂
7	鼓风机房配电室	111.15	350,000.00	166,076.23	污水处理厂
8	消毒间	112.50	400,000.00	189,801.35	污水处理厂
9	低压配电室	135.00	600,000.00	284,701.91	污水处理厂
10	加压泵房	256.50	1,500,000.00	711,754.94	污水处理厂
11	鼓风机房	256.50	1,500,000.00	711,754.93	污水处理厂
12	提升泵房	213.75	1,500,000.00	711,754.93	污水处理厂
13	办公楼	600.00	2,000,000.00	951,841.61	污水处理厂
14	门卫	21.00	10,500.00	3,101.36	中铝建设工程
15	管工厂房	306.00	16,843.75	842.19	中铝建设工程
16	库房	70.00	35,496.00	-	中铝建设工程
17	西车库	254.00	337,559.00	191,029.02	中铝建设工程
18	车库	786.00	1,040,860.00	426,565.77	中铝建设工程
19	厂房	3,888.00	2,901,542.00	1,932,700.08	中铝建设工程
20	合计	7236.00	12,852,800.75	6,594,130.55	

产权持有单位承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；无权证房产的面积是企业测量后申报的，评估人员进行了核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。

2. 截至评估基准日，纳入本次评估范围的4项房屋建筑物已办理房屋所有权证，

其证载权利人为中国铝业股份有限公司，未进行产权变更登记，中国长城铝业有限公司承诺其产权归中国长城铝业有限公司所有，无权属纠纷，取得来源合法。

## （二）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及产权持有单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，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，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 委估资产中机器设备有47台/套设备处于待报废状态，账面价值共55,631.62元；28台/套设备处于闲置状态，账面价值共6,832,553.75元。本次评估对处于待报废状态的资产按可变现净值确定评估值；对于闲置的设备，按现行市场价格确定重置价，根据相应成新率确定评估值。

6. 委估车辆共31辆，账面价值166,023.70元。其中20辆车无实物，1辆车待报废，10辆黄标车。对于待报废车辆及黄标车，本次评估按可变现净值确定评估值。

7. 委估房屋建筑物中有10项房屋建筑物所占土地已办理土地使用权证，土地证载权力人为中国长城铝业有限公司，权证编号为“上国用（2004）第77号”，未纳入本次评估范围。

8. 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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 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师不承担责任；

(三) 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；

(四) 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；

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章；

(七) 本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。


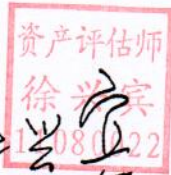
## 十三、资产评估报告日

资产评估报告提出日期为2018年11月01日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：徐兴宾

资产评估师：牟 龄


北京中同华资产评估有限公司

2018年11月01日

