

上海大屯能源股份有限公司拟转让

江苏大屯铝业有限公司股权项目

评估报告

中企华评报字(2015)第 1349-1 号

(共一册, 第一册)



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年十一月二十七日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	19
九、 评估假设	21
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	23
十二、 评估报告使用限制说明	23
十三、 评估报告日	24
评估报告附件	25

注册资产评估师声明

一、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收集的资料，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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、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。

四、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；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受上海大屯能源股份有限公司的委托，根据有关法律、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，对江苏大屯铝业有限公司的股东全部权益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：上海大屯能源股份有限公司拟转让持有的江苏大屯铝业有限公司股权，为此需要对评估基准日时江苏大屯铝业有限公司的股东全部权益，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：江苏大屯铝业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产、流动负债、非流动负债等。

评估基准日：2015年9月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

江苏大屯铝业有限公司评估基准日总资产账面价值为70,518.67万元，评估价值为79,698.86万元，增值额为9,180.19万元，增值率为13.02%；总负债账面价值为41,481.33万元，评估价值为41,401.33万元，评估减值80.00万元，减值率0.19%；净资产账面价值为29,037.34万元，净资产评估价值为38,297.53万元，增值额为9,260.19万元，增值率为31.89%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015年09月30日

金额单位：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	13,074.16	12,845.39	-228.77	-1.75
2	非流动资产	57,444.51	66,853.47	9,408.96	16.38
3	固定资产	55,651.30	65,059.44	9,408.14	16.91
4	无形资产	12.43	13.25	0.82	6.60
5	递延所得税资产	1,780.78	1,780.78	0.00	0.00
6	资产总计	70,518.67	79,698.86	9,180.19	13.02
7	流动负债	41,401.33	41,401.33	0.00	0.00
8	非流动负债	80.00	0.00	-80.00	-100.00
9	负债合计	41,481.33	41,401.33	-80.00	-0.19
10	净资产	29,037.34	38,297.53	9,260.19	31.89

评估基准日江苏大屯铝业有限公司的股东全部权益价值评估结果为38,297.53万元。

本评估报告仅为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限自评估基准日2015年09月30日起一年有效。

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。

上海大屯能源股份有限公司拟转让

江苏大屯铝业有限公司股权项目

评估报告正文

上海大屯能源股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海大屯能源股份有限公司拟转让的江苏大屯铝业有限公司的股权在2015年09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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为上海大屯能源股份有限公司，被评估单位为江苏大屯铝业有限公司，本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

(一) 委托方简介

企业名称：上海大屯能源股份有限公司

法定住所：浦东新区浦东南路256号

法定代表人：义宝厚

注册资本：72271.8万元

企业性质：其他股份有限公司(上市)

证券代码：A股600508

主要经营范围：煤炭开采，洗选加工，煤炭销售，铁路运输（限管辖内的煤矿专用铁路），矿山采掘设备、洗选设备、交通运输设备、普通机械、电器机械及设备的制造、维修、销售，实业投资，

国内贸易（除专项审批项目），普通货物运输，建筑工程用机械修理，技术开发与转让，货物及技术进出口业务，自有房屋出租（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营），班车客运及汽车大修、维护、小修、总成修理（限汽车运输分公司经营），火力发电（限分支机构经营），危险品2类1项、危险品2类2项、危险品3类、危险品8类运输（限分支机构经营），铝及铝合金的压延加工生产、销售（限分支机构经营）；氧气充装（限分支机构经营）。

（二）被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：江苏大屯铝业有限公司

法定住所：徐州沛县大屯矿区

法定代表人：华桂林

注册资本：2967万美元

企业性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）

主要经营范围：生产销售铝锭、铝棒、铝板材、铝线材、铝管材、铝挤压材、铝型材等铝制品及碳素阳极，销售自产产品；经营铝锭和碳素制品批发及进出口业务；氧化铝销售；通用设备修理；专业设备修理；质检技术服务；新材料新技术开发、咨询、交流、转让、推广服务；工矿工程建设；电气安装：管道和设备安装；大型设备安装服务；电气设备修理。

2. 公司股权结构及变更情况

2002年，江苏大屯铝业有限公司经江苏省人民政府2002年4月颁发的外经贸苏府资字《中华人民共和国外商投资企业批准证书》批准，由大屯煤电（集团）有限公司、华光资源有限公司共同出资组建，注册资本为2366万美元。其注册资本实收情况为：

货币单位：万美元				
股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额	出资比例	货币	占注资总额比例
大屯煤电（集团）有限公司	1,774.50	75.00%	1,774.50	75.00%
华光资源有限公司	591.50	25.00%	591.50	25.00%
合计	2,366.00	100.00%	2,366.00	100.00%

2003年8月24日，江苏大屯铝业有限公司中方投资者大屯煤电（集团）有限公司与上海大屯能源股份有限公司签订股权转让协议，将其持有的75%的股权转让给上海大屯能源股份有限公司。其原外方投资者澳大利亚华光资源有限公司2003年7月15日与香港环能贸易有限公司签订股权转让协议，将其持有的25%的股权转让给香港环能贸易有限公司（现名称变更为中煤能源香港有限公司）。

经2005年第一届董事会第二次会议《关于修改江苏大屯铝业有限公司合同、章程的决议》，经徐州市对外贸易经济合作局徐外经贸企[2006]45号文件《关于江苏大屯铝业有限公司修改合同、章程的批复》同意，江苏大屯铝业有限公司进行新增注册资本601万美元，新增资本情况如下：

货币单位：万美元		
股东名称	认缴新增注册资本	实缴注册资本
	金额	货币
上海大屯能源股份有限公司	450.75	450.75
中煤能源香港有限公司	150.25	150.25
合计	601.00	601.00

变更后的股权分配情况如下：

货币单位：万美元			
股东名称	认缴注册资本	实缴注册资本	
	金额	货币	比例
上海大屯能源股份有限公司	2,225.25	2,225.25	75.00%
中煤能源香港有限公司	741.75	741.75	25.00%
合计	2,967.00	2,967.00	100.00%

3.近三年的财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2012/12/31	2013/12/31	2014/12/31	2015-9-30
流动资产	52,346.57	42,065.39	22,772.77	13,074.16
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	77,067.24	69,610.93	61,665.26	55,651.30
在建工程	573.36	2.94	0.00	0.00

项目	2012/12/31	2013/12/31	2014/12/31	2015-9-30
无形资产	0.00	16.64	14.23	12.43
递延所得税资产	0.00	1,254.12	5,228.38	1,780.78
资产总计	129,987.17	112,950.02	89,680.64	70,518.67
流动负债	72,188.10	58,847.80	47,572.36	41,401.33
非流动负债	0.00	90.00	80.00	80.00
负债合计	72,188.10	58,937.80	47,652.36	41,481.33
所有者权益	57,799.07	54,012.22	42,028.28	29,037.34

被评估单位近三年来的经营状况如下表。

金额单位：人民币万元

项目	2012年	2013年	2014年	2015年(1-9月)
一、营业收入	149,849.16	72,132.78	25,899.75	1,413.28
减：营业成本	136,960.42	74,361.53	27,985.73	1,636.95
营业税金及附加	361.81	377.70	274.17	19.30
销售费用	128.19	133.01	251.77	0.24
管理费用	1,745.78	1,593.67	8,429.48	6,924.66
财务费用	-11.64	-5.01	-1.13	0.47
资产减值损失	-138.28	658.68	4,981.42	2,360.38
加：投资收益	27.90	0.00	0	0
二、营业利润	10,830.78	-4,986.80	-16,021.69	-9,528.73
加：营业外收入	1.63	13.33	85.53	7.27
减：营业外支出	3.77	67.87	21.65	21.88
三、利润总额	10,828.64	-5,041.34	-15,957.81	-9,543.34
减：所得税费用	2,723.87	-1,254.12	-3,974.27	3,447.60
四、净利润	8,104.77	-3,787.22	-11,983.54	-12,990.95

被评估单位2012年、2013年、2014年及2015年9月30日的会计报表均经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计，并发表了无保留意见的审计报告。

(三) 委托方与被评估单位的关系

上海大屯能源股份有限公司为被评估单位江苏大屯铝业有限公司的控股股东。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的报

告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

上海大屯能源股份有限公司拟转让持有的江苏大屯铝业有限公司股权，为此需要对评估基准日时江苏大屯铝业有限公司的全部资产及其负债评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是江苏大屯铝业有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产等，总资产账面价值为70,518.67万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为41,481.33万元；净资产账面价值29,037.34万元。

本次评估的实物资产主要为10万吨/年电解铝工程涉及的资产，主要分为一期、二期工程和配套的6.4万吨/年铝用阳极工程相关的房屋建筑物及设备。主要由工业厂房，建筑面积157148平方米；设备有230kA预焙阳极电解槽型、220kV系统配电、铸造系统配置的两台40吨铝混合炉、阳极组装系统中残极压脱机、磷铁环压脱机、残极抛丸机、煅烧系统中 $\Phi 2.6 \times 50\text{m}$ 回转窑等等。

土地为六项出让土地，土地面积共73.65万平米。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计，并发表了无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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

评估基准日是2015年09月30日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.上海大屯能源股份有限公司与北京中企华资产评估有限责任公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二)法律法规依据

1.《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)；

2.《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日十二届全国人大常委会第十次会议)；

3.《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)；

4.《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通过)；

5.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

6.《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)；

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)；

8.《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号)；

9.《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号)；

10. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第91号）；
11. 《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）；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资产权[2006]274号）；
13. 《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）；
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
15. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》（国资发产权[2010]71号）；
16. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令 第33号）；
17. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月30日国务院第163次常务会议通过）；
18. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令 第21号）；
19. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
20. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；
21. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
23. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 第二十八号）。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《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）；
4. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2007]169号）；
5. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；

9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
13. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
14. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
15. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
16. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
17. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）。

(四)权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 机动车行驶证；
3. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格[1999]1283号）；
2. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格[2002]10号）；
3. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
4. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980号）；
5. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》（财建[2002]394号）；
6. 《中华人民共和国海关进出口税则》（2012年）；
7. 评估基准日银行存贷款基准利率；
8. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670号）；
9. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

- 10.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；
- 11.江苏省建筑及装饰工程消耗量定额(2014)计价标准；
- 12.《有色金属工业建安工程费用定额》（2008版）；
- 13.《徐州工程造价信息》（2015年第3季度）；
- 14.《机电产品报价手册》（2015年）；
- 15.《沛县2014年度城区基准地价更新成果》；
- 16.企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
- 17.企业提供的相关工程预决算资料；
- 18.企业与相关单位签订的工程承发包合同；
- 19.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 20.企业与相关单位签订的原材料购买合同；
- 21.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 22.与此次资产评估有关的其他资料。

（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.普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所出具的审计报告《普华永道中天北京审字（2015）第1454号》；
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

受国内电解铝产能过剩和工业电价较高的影响，评估单位江苏大屯铝业有限公司从2013年至评估基准日处于经营亏损状态，并且于2014年3月开始暂停营业，因此无法采用收益法进行评估；市场上也找不到类似企业的交易案例，无法采用市场法进行评估，因此本次评估选用资产基础法进行评估。

（一）资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、应收票据、应收账

款、其他应收款、存货。

(1)货币资金，包括现金、银行存款、其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)其他应收款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4)外购原材料、辅助材料、燃料、外购半成品、在库低值易耗品，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后，确定评估值。

(5)在产品 and 产成品的评估，由于本次被评估单位处于停产状态，在产品与产成品的炭块均可对外直接销售。对该类资产的评估，根据其出厂销售单价考虑扣除相关税金、费用后的价值作为评估值。

2. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

(1)重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂

费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2013〕106号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税

①购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照生产厂家至设备安装地的距离确定。

③安装工程费

安装工程费参照同类设备基础费用水平及历史安装成本确定。

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

④前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

⑤资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中

国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

⑥设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2013〕106号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{购置价} + \text{购置价} \times 10\% / (1 + 17\%) + \text{牌照费} - \text{购置价中可抵扣的增值税}$$

(2)成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

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

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

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

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

③对于车辆，根据2012年12月27日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012第12号令)中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法),最后，将年限法成新率和里程法成新率两者当中的孰低者，与观察法成新率进行平均，形成综合成新率，计算公式如下：

$$\text{年限法成新率(无强制报废年限)} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚$$

可使用年限) $\times 100\%$

年限法成新率(有强制报废年限)=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限 $\times 100\%$

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程 $\times 100\%$

综合成新率=MIN(年限法成新率, 行驶里程法成新率) $\times 50\%$ +观察法成新率 $\times 50\%$ 。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价 \times 综合成新率

3. 房屋建(构)筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

(1)房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,根据各地执行的定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和各安装工程费用,并计算出建筑安装工程总造价。

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定,确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期,确定资金成本,最后计算出重置全价。

(2)综合成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建筑物,依据其经济寿命年限、已使用年限,通过对其进行现场勘查,对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断,综合确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) $\times 100\%$

②对于价值量小、结构简单的建筑物,主要依据其经济寿命年限确定成新率,然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下:

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

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

4、土地使用权

(1)估价方法的选择

根据根据《资产评估准则-不动产》、《城镇土地估价规程》的相关规定，注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

根据估价人员现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，本次评估时设定为工业用地。

按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选择评估方法。

①基准地价法：沛县最新基准地价是2015年7月16日印发的《沛县2014年度城区基准地价更新成果》，待估六宗土地所处土地级别明确，选用基准地价系数修正法，可使宗地评估价格与所属地区整体地价水平保持一致。

②市场法：

I 委估宗地所在地产市场中，有类似用地的土地交易案例因此选用市场比较法评估。

II 待估宗地与交易案例处于同一供需圈内，交易情况类似的交易实例充足，有利于比较实例的选取；可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定；采用市场比较法评估，可使待估宗地价值更趋于当前土地市场价值。

(2)地价测算

①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，对委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照系数修正表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在估价基准日价

格的方法。

根据《城镇土地估价规程》，采用基准地价系数修正法的计算公式为：

$$\text{宗地地价} = (P \times (1 \pm K) \times T \times D \times H \pm L) \times K_2$$

式中：P为基准地价

K为区位因素和个别因素调整

T为期日修正系数

D为容积率修正系数

H为权利状况修正

L为开发程度修正

K₂为年期修正

②市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

$$\text{公式：} P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

P-----估价宗地价格；

P_B-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地估价期日地价指数除以比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E-----待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2015年10月28日至2015年11月27日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2015年10月28日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2015年10月31日至2015年11月6日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的

文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆、房屋构筑物、土地等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并

对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位资产可以持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估

报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)评估结论

江苏大屯铝业有限公司评估基准日总资产账面价值为70,518.67万元，评估价值为79,698.86万元，增值额为9,180.19万元，增值率为13.02%；总负债账面价值为41,481.33万元，评估价值为41,401.33万元，评估减值80.00万元，减值率0.19%；净资产账面价值为29,037.34万元，净资产评估价值为38,297.53万元，增值额为9,260.19万元，增值率为31.89%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015年09月30日

金额单位：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	13,074.16	12,845.39	-228.77	-1.75
2 非流动资产	57,444.51	66,853.47	9,408.96	16.38
3 固定资产	55,651.30	65,059.44	9,408.14	16.91
4 无形资产	12.43	13.25	0.82	6.60
5 递延所得税资产	1,780.78	1,780.78	0.00	0.00
6 资产总计	70,518.67	79,698.86	9,180.19	13.02
7 流动负债	41,401.33	41,401.33	0.00	0.00
8 非流动负债	80.00	0.00	-80.00	-100.00
9 负债合计	41,481.33	41,401.33	-80.00	-0.19
10 净资产	29,037.34	38,297.53	9,260.19	31.89

评估基准日江苏大屯铝业有限公司股东全部权益价值评估结果为38,297.53万元。

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

(二)评估结果增减值原因分析

本次评估增值主要是固定资产和土地使用权增值,固定资产增值原因主要为企业计提折旧的年限短于评估时采用的固定资产经济寿命年限;土地使用权增值原因是近年来地价有所上涨,导致评估增值。

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:

(一) 车辆产权瑕疵

被评估单位现有3辆车行驶证证载车主为上海大屯能源股份有限公司,分别为:沪FF2925奥迪轿车、沪D02666帕萨特轿车、沪AC6309帕萨特轿车。其原因为大屯煤电(集团)有限责任公司统一采购,内部单位调拨使用。

(二) 房产产权瑕疵

大屯铝业有限公司本次申报的房产共41项,面积157148M²,地址位于江苏省徐州市沛县铝工业园区内,截止评估基准日2015年9月30日公司尚未办理房屋所有权证。

(三) 贷款利率变动对评估值的影响

中国人民银行决定,自2015年10月24日起,下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,本次评估未考虑其对评估值造成的影响。评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三)本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的除外;

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章,如需备案应提交国有资产监督管理部门备案后,方可正式使用;

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行

为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

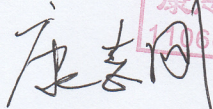
十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2015 年 11 月 27 日。

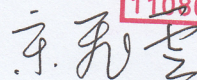
法定代表人：权忠光



注册资产评估师：康志刚



注册资产评估师：宋飞云



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一五年十一月二十七日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和被评估单位的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十一、资产评估业务约定书