

本报告依据中国资产评估准则编制

云南云铝涌鑫铝业有限公司拟转让其持有的云南涌顺
铝业有限公司 51%股权涉及的云南涌顺铝业
有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2023）第 020425 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：2023 年 04 月 24 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202300884
合同编号:	中同华合同字(2022)2360号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2023)第020425号
报告名称:	云南云铝涌鑫铝业有限公司拟转让其持有的云南涌顺铝业有限公司51%股权涉及的云南涌顺铝业有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	165,000,000.00元
评估报告日:	2023年04月24日
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	徐兴宾 (资产评估师) 会员编号: 11080022 周玉洁 (资产评估师) 会员编号: 11200291
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年04月25日

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、被评估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	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	14
(一) 评估方法的选择	14
(二) 评估方法简介	14
I. 收益法	14
II. 资产基础法	16
(三) 评估结论确定的方法	21
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	29
资产评估报告附件	31

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和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、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假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分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及其对评估结论的影响。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单、盈利预测及相关资料由委托人、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、合法性负责。

云南云铝涌鑫铝业有限公司拟转让其持有的云南涌顺铝业有限公司 51% 股权涉及的云南涌顺铝业有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要
中同华评报字（2023）第 020425 号

云南云铝涌鑫铝业有限公司、中国铝业集团高端制造股份有限公司：

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，对云南涌顺铝业有限公司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：为云南云铝涌鑫铝业有限公司拟转让其持有云南涌顺铝业有限公司股权行为提供价值参考依据。

评估对象：云南涌顺铝业有限公司股东全部权益。

评估范围：云南涌顺铝业有限公司经审计后的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、使用权资产、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2022年11月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。采用收益法评估的股东全部权益价值为 16,500.00 万元，增值率 20.82%。

资产评估结果汇总表（收益法）

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
流动资产	1	17,027.59			
非流动资产	2	14,376.41			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	12,387.75			
在建工程	6	1,302.72			
无形资产	7				

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
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	234.87			
资产总计	10	31,404.01			
流动负债	11	16,634.11			
非流动负债	12	1,113.35			
负债总计	13	17,747.47			
净资产(所有者权益)	14	13,656.54	16,500.00	2,843.46	20.82

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，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、房屋建筑物：因涌顺铝业房屋建筑物所占土地为云南云铝涌鑫铝业有限公司所有，故未办理房屋所有权证。

被评估单位已提供《投资项目备案证》（建发改工业备案【2018】1号），房屋建筑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。被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，取得来源合法，无权属纠纷。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注本资产评估报告“十一、特别事项说明”内容。

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。

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，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

云南云铝涌鑫铝业有限公司拟转让其持有的云南涌顺铝业有限公司 51%股权涉及的云南涌顺铝业有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告正文
中同华评报字（2023）第 020425 号

云南云铝涌鑫铝业有限公司、中国铝业集团高端制造股份有限公司：

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，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对云南云铝涌鑫铝业有限公司拟转让其持有云南涌顺铝业有限公司51%股权涉及的云南涌顺铝业有限公司股东全部权益在2022年11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、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人一为云南云铝涌鑫铝业有限公司、委托人二为中国铝业集团高端制造股份有限公司，被评估单位为云南涌顺铝业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

委托人一：

1.注册登记情况

企业名称：云南云铝涌鑫铝业有限公司（以下简称：“云铝涌鑫”或“委托人一”）

统一社会信用代码：915325247755269647

企业类型：其他有限责任公司

法定住所：云南省红河哈尼族彝族自治州建水县羊街工业园区

经营场所：云南省红河哈尼族彝族自治州建水县羊街工业园区

法定代表：路增进

注册资本：143506.4727 万元

经营范围：有色金属(含重熔用铝锭及铝加工制品)、黑色金属加工、销售；金属(贵金属除外)购销；硫酸铵化肥产品生产、销售；日用百货批发、零售；蔬菜种植、销售；畜禽养殖、销售(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)

委托人二：

企业名称：中国铝业集团高端制造股份有限公司（以下简称：“中铝高端制造”或“委托人二”）

统一社会信用代码：91500107MA60JTGR3W

企业类型：股份有限公司

住 所：重庆市九龙坡区科城路 60 号康田西锦荟 3 栋 4 号楼

法定代表人：叶国华

注册资本：1500000.00 万人民币

成立日期：2019 年 09 月 27 日

营业期限：2019 年 09 月 27 日至无固定期限

经营范围：铝及铝合金、镁合金、钛合金、高温合金以及铝基复合材料等金属材料产品、制品、部件的生产和销售；来料加工；有色金属材料制造项目的开发、建设和运营；有色金属行业开发业务咨询；有色金属商品贸易及物流仓储；货物及技术进出口（不含国家禁止或限制进出口项目）。【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）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：云南涌顺铝业有限公司（以下简称：“涌顺铝业”或被评估单位）

统一社会信用代码：91532524MA6N09KA2B

企业类型：有限责任公司（国有控股）

法定住所：云南省红河哈尼族彝族自治州建水县南庄镇羊街工业园区

法定代表人：杨国荣

注册资本：6620 万元人民币

经营范围：铝金属冶炼、熔炼、铸造、压延加工及有色金属贸易；货物进出口、技术进出口（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）

2. 企业历史沿革

1) 公司设立及历史沿革

云南涌顺铝业有限公司成立于 2018 年 2 月 8 日，法定代表人为杨国荣，截至评估基准日，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者名称	注册资本	实收资本	持股比例
----	-------	------	------	------

序号	投资者名称	注册资本	实收资本	持股比例
1	云南云铝涌鑫铝业有限公司	3,376.20	3,376.20	51.00%
2	厦门厦顺铝箔有限公司	3,243.80	3,243.80	49.00%
合计		6,620.00	6,620.00	100.00%

截至评估基准日，上述股权未发生变动。

2. 主营业务简介

主营业务主要是铝金属冶炼、熔炼、铸造、压延加工及有色金属贸易；货物进出口、技术进出口。

3. 近年企业的财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2022年11月30日	2021年12月31日	2020年12月31日
资产总额	31,404.01	30,091.70	32,614.78
负债总额	17,747.47	19,350.39	24,313.23
净资产	13,656.54	10,741.31	8,301.55
项目	2022年1-11月	2021年	2020年
营业收入	254,057.49	266,557.57	116,166.23
利润总额	3,079.77	2,434.65	2,242.29
净利润	2,602.37	2,297.08	1,681.55

4. 主要税种及税率情况

评估基准日，涌顺铝业主要的税种税率情况如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	13%
城市维护建设税	缴纳的流转税额	5%
教育费附加	缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

云南涌顺铝业有限公司为在云南建水县注册的企业，根据红河哈尼自治州发展和改革委员会文件（红发改西开〔2021〕374号），属于国家鼓励类产业，鼓励类企业可享15%优惠税率按照《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告2020年第23号）规定：自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业按15%的税率征收企业所得税。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人一为被评估单位股东，委托人二为本次经济行为收购方。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《关于扁锭资产整合有关事项的通知》（中铝股份财资字【2022】592号），本次评估目的是为云南云铝涌鑫铝业有限公司拟转让其持有云南涌顺铝业有限公司股权行为提供价值参考依据。本次评估目的是反映云南涌顺铝业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是云南涌顺铝业有限公司的股东全部权益。

评估对象涉及的评估范围是涌顺铝业评估基准日经审计的全部资产及负债，具体审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	170,275,921.41
2	货币资金	67,744,197.42
5	应收票据	1,713,309.72
6	应收账款	66,384,198.58
7	应收款项融资	932,000.00
8	预付款项	998,436.50
9	其他应收款	784,194.79
10	存货	31,515,344.05
14	其他流动资产	204,240.35
15	二、非流动资产合计	143,764,133.06
23	固定资产	123,877,512.31
24	其中：建筑物类	4,313,309.16
25	设备类	119,564,203.15
26	在建工程	13,027,168.86
29	使用权资产	4,510,783.01
37	其他非流动资产	2,348,668.88
38	三、资产总计	314,040,054.47
39	四、流动负债合计	166,341,110.67

序号	科目名称	账面价值
43	应付票据	30,000,000.00
44	应付账款	79,143,243.50
45	预收款项	0.00
46	合同负债	32,865.17
47	应付职工薪酬	2,445,437.01
48	应交税费	3,782,848.70
49	其他应付款	50,932,443.82
52	其他流动负债	4,272.47
53	五、非流动负债合计	11,133,539.98
58	租赁负债	4,552,600.28
62	递延所得税负债	6,580,939.70
64	六、负债合计	177,474,650.65
65	七、净资产(所有者权益)	136,565,403.82

上述资产与负债账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，并出具了信会师云报字【2022】第20121号无保留意见审计报告。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估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。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、机器设备、在建设备等。实物资产的类型及特点如下：

1、存货

存货：包括原材料、产成品，分布在厂区内的仓库里，定期进行维护检查，存货状态良好。被评估单位每年年末进行一次大盘点，平时进行一些小规模的抽查。

2、房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物为浊循环房、空压站、浊循环水池、水塔等，均坐落于涌鑫铝业生产园区内，土地使用权为涌鑫铝业所有。

申报房屋建筑无地基沉降，墙体无开裂现象，屋面防水维护良好，门窗开启正常，墙面无严重脱落现象。房屋建筑物有专人进行管理维护，配套设施使用正常。

被评估单位已提供《投资项目备案证》（建发改工业备案【2018】1号）。被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，取得来源合法，无权属纠纷，因涌顺铝业房屋建筑物所占土地为云南云铝涌鑫铝业有限公司所有，故未办理房屋所有权证。

3、机器设备

(1) 机器设备主要包括办公设备空调、氩气集中供气装置、铸造机等，截至现场勘察日，设备使用正常。

(2) 车辆共计3辆，主要包括商务车和三轮车，车辆均可正常行驶，使用状况良好。

(3) 电子设备主要是各类型办公电脑、打印机等，在各厂区、办公区内。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

4、在建工程

在建工程为在建设备，抬包内精炼除碱设备等基准日已完工正在进行审计决算、在建设备-除碱装置因疫情原因，工程师无法到现场调试，故未转固。

5、使用权资产

纳入本次评估范围使用权资产为租赁的办公用房、标准化厂房及自建房所占土地，不动产权证号为《云（2023）建水县不动产权第0002059号》、《云（2023）建水县不动产权第0002060号》，租期为五年（2020年7月1日至2025年6月30日），合同号：YS-Z2020-014，账面原值5,588,279.96元、账面净值4,510,783.01元。具体明细如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积(m ²)	租金情况
1	云（2023）建水县不动产权第0002060号	检化验综合楼四楼	钢结构	834.00	2,100,294.42元/年
2	云（2023）建水县不动产权第0002059号	标准化厂房	钢筋混凝土结构	13,151.78	
3	云（2023）建水县不动产权第0002059号	厂房前空地		1,700.00	

(三) 企业申报的表外资产的情况

无。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告利用由立信会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所出具的信会师云报字【2022】第20121号无保留意见审计报告的审计结论。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年11月30日；

评估基准日由委托人根据经济行为的实现确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《关于扁锭资产整合有关事项的通知》（中铝股份财资字【2022】592号）。

（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》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改)；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日国务院令第714号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号）；
9. 《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）；
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
11. 《财政部 税务总局 科技部关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税〔2018〕99 号）；
12. 《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）；
13. 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院令第 91 号,2020 年国务院令 732 号修订）；
14. 《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 709 号 2019 年 3 月 2 日修订）；
15. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001）；
16. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005）；
17. 《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）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《关于印发〈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）；
21. 《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）；
22. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
23. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；

24. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);

25. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);

26. 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〔2018〕36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35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〔2018〕37号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
15. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38号);
16. 《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)。
17. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(四) 权属依据

1. 机动车行驶证;
2. 《投资项目备案证》(建发改工业备案【2018】1号);
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告;

2. 被评估单位提供的工程预决算等资料；
3. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR），评估基准日的外汇汇率；
5. 《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)；
6. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，中华人民共和国主席令第十九号）；
7. 2022 年机电产品价格信息查询系统；
8. 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）；
9. 云南省：在岗职工平均工资（年）；
10. 中国钢材价格及价格指数（中钢协）（周）钢材综合价格指数（CSPI）；
11. 水泥价格指数（全国）（日）；
12. 全国 PPI 工业品出厂价格指数；
13. 《有色金属工业建安工程费用定额工程建设其他费用定额》2019 版
14. 《关于发布有色行业计价依据营改增调整方案的通知》中色工定字[2016]2 号；
15. 国家宏观、行业统计分析资料；
16. 市场询价资料；
17. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
18. 可比上市公司的相关资料；
19. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
20. 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. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 涌顺铝业与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估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、收益法和成本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，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

资产基础法适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为铝金属冶炼、熔炼、铸造、压延加工，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、或者规模接近的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：涌顺铝业评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，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

I. 收益法

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股权价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的净资产的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

1) 自由现金流 R_i 的确定

R_i=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

2) 折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：Re：权益资本成本；Rd：债权期望报酬率；T：所得税率。

3) 权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：Re 为权益资本成本；Rf 为无风险利率；β 为贝塔系数；ERP 为股权市场风险溢价；Rs 为特定风险报酬率

4) 终值 Pn 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。本次评估对企业终值采用永续年金模型。

5) 非经营性资产负债（含溢余资产）ΣCi 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。对非经营性资产负债，本次评估采用资产基础法评估结果。

II. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、应收票据、应收款项融资、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

1. 货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 应收票据，对不带息票据以其票面金额确定评估值，对带息票据以其票面金额加上持有期间的应计利息确定评估值。

3. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额

收回的，按账面余额确认评估值。

4. 预付账款：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或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

5. 存货

原材料：企业原材料包括原料、粮油酒水等，为近期采购，价格变动较小，原材料均按取得成本确认评估值。

产成品：产成品为铝扁锭合金，均为以销定产产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、销售税金确定评估值。

6. 其他流动资产：其他流动资产为暂估进项税，以经核实无误的账面值作为评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆、在建工程、使用权资产、其他非流动资产。

1. 建筑物

对正常使用房屋建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[不含税]+其他费用[不含税]+资金成本

1) 建安工程造价

对建安工程，重置全价的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，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不含税造价。

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《有色金属工业建安工程费用定额工程建设其他费用定额》2019版规定计算。

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，以同期贷款利

云南云铝涌鑫铝业有限公司拟转让其持有的云南涌顺铝业有限公司 51% 股权涉及的云南涌顺铝业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

率计算，贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，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

至评估基准日 2022 年 11 月 30 日执行的银行贷款利率：

时间	年利率%
一年以内（含一年）	3.65
一至五年（含五年）	4.05
五年以上	4.30

(2) 成新率的确定

对于房屋建筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定。

综合成新率计算公式如下：

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 观察法成新率 × 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：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

2) 观察法成新率

评估人员实地勘察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察，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。

观察法成新率 = 结构部分合计得分 × 权重 + 装修部分合计得分 × 权重 + 设备部分得分 × 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。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

A. 机器设备

1. 重置全价的确定

重置全价 = 购置价 + 运杂费 + 安调费 + 基础费 + 其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

(1) 购置价（含税）

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2022 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。

(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。评估中选用的运杂费率如下表：

设备运杂费率表

生产地	费率（按设备购置价计算）
当地生产	1%~2.5%
运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限，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（以上均含税）之和。

(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。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

至评估基准日，根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2022 年 11 月 30 日公布的贷款市场报价利率（LPR），本次评估取市场报价利率（LPR）为 1 年期贷款利率为 3.65%。

(6) 可抵扣增值税

根据财税[2016]36号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价*13%/(1+13%)+(运杂费+安调费+基础费)*9%/(1+9%)
+其他费用可抵税金额

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

(1) 重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上车辆购置税及其他费用，扣减可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价*税率 10%

可抵扣增值税=购置价*13%/(1+13%)

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

(2) 成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆的行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限*100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程*100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率*调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标

准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

C. 电子设备

(1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

(2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

3.在建工程

对于评估基准日已完工，目前正在进行审计决算，按照固定资产的评估方法进行评估。

4.使用权资产

使用权资产是反映被评估单位承租使用的资产在剩余租赁内使用租赁资产权利的价值，以经核实无误的账面值确定为评估值。

5.其他非流动资产的评估

其它非流动资产为项目待摊费用，以经核实无误的账面值确定为评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、租赁负债、递延所得税负债。各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 评估结论确定的方法

由于本次评估目的是为云南云铝涌鑫铝业有限公司拟转让其持有云南涌顺铝业有限公司51%股权涉及的云南涌顺铝业有限公司股东全部权益价值提供参考依据，收益法评估通过综合分析被评估单位的历史经营业绩、自身竞争优势、发展规划和行业发展趋势等因素，对企业未来收益进行预测，并以此为基础以现金流折现模型计算得到了收益法评估结果。经比较分析，认为收益法评估结果充分体现了被评估单位的获利能力，全面、合理地反映了涌顺铝业的股东全部权益价值。本次选用收益法结果作为最终评估结论。

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

云南云铝涌鑫铝业有限公司拟转让其持有的云南涌顺铝业
有限公司 51%股权涉及的云南涌顺铝业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

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；辅导被评估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、核对、监盘、勘查等方式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，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. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（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，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. 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；
6. 被评估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；
7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
8. 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；
9. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流；
10. 本次评估范围内主体所租赁的土地，本次评估假设到期后可以续租；
11. 本次评估假设企业2030年12月31日以后继续享受西部大开发所得税率优惠。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制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

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对云南涌顺铝业有限公司股东全部权益价值进行评估。云南涌顺铝业有限公司截至评估基准日2022年11月30日经审计后资产账面价值为31,404.01万元，负债为17,747.47万元，净资产为13,656.54万元。

(一) 资产基础法评估结果

总资产账面价值为 31,404.01 万元，评估值为 32,901.60 万元，增值率 4.77%；负债账面价值为 17,747.47 万元，评估值为 17,747.47 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 13,656.54 万元，评估值为 15,154.13 万元，增值率 10.97%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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
流动资产	1	17,027.59	17,048.81	21.22	0.12
非流动资产	2	14,376.41	15,852.79	1,476.38	10.27
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	12,387.75	13,816.14	1,428.39	11.53
在建工程	6	1,302.72	1,350.70	47.98	3.68
无形资产	7	-	-	-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	
其他非流动资产	9	234.87	234.87	-	
资产总计	10	31,404.01	32,901.60	1,497.59	4.77
流动负债	11	16,634.11	16,634.11	-	
非流动负债	12	1,113.35	1,113.35	-	
负债总计	13	17,747.47	17,747.47	-	
净资产(所有者权益)	14	13,656.54	15,154.13	1,497.59	10.97

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估股东全部权益价值为 16,500.00 万元，增值率 20.82%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（收益法）

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
流动资产	1	17,027.59			
非流动资产	2	14,376.41			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	12,387.75			

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
在建工程	6	1,302.72			
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	234.87			
资产总计	10	31,404.01			
流动负债	11	16,634.11			
非流动负债	12	1,113.35			
负债总计	13	17,747.47			
净资产(所有者权益)	14	13,656.54	16,500.00	2,843.46	20.82

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为15,154.13万元；收益法的评估值16,500.00万元，两种方法的评估结果差异1,345.87万元，差异率8.88%，差异不大。

基于以下因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：涌顺铝业的股东全部权益价值评估结果为16,500.00万元。

考虑到一般情况下，资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。涌顺铝业成立于2018年，经过4年的发展，公司已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法。评估师经过对涌顺铝业财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映涌顺铝业股东全部权益价值。

（四）评估结论使用有效期

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）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、因涌顺铝业房屋建筑物所占土地为云南云铝涌鑫铝业有限公司所有，故未办理房屋所有权证。

被评估单位已提供《投资项目备案证》（建发改工业备案【2018】1号），房屋建

筑物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。被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，取得来源合法，无权属纠纷。提请资产评估报告使用人应注意该事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现涌顺铝业存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估未利用专家工作及报告。

（五）重大期后事项

未发现涌顺铝业存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

评估基准日时点，涌顺铝业租赁资产为云南云铝涌鑫铝业有限公司检验综合楼四楼、标准化厂房、自建房所占土地，不动产权证号为《云（2023）建水县不动产权第0002059号》、《云（2023）建水县不动产权第0002060号》，租期为五年（2020年7月1日至2025年6月30日），合同编号为YS-Z2020-014账面原值5,588,279.96元、账面净值4,510,783.01元，评估人员通过核实支付凭证等相关资料核实真实性，具体明细如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积(m ²)	租金情况
1	云（2023）建水县不动产权第0002060号	检化验综合楼四楼	钢结构	834.00	2,100,294.42 元/年
2	云（2023）建水县不动产权第0002059号	标准化厂房	钢筋混凝土结构	13,151.78	
3	云（2023）建水县不动产权第0002059号	厂房前空地		1,700.00	

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵

情形。

（九）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被评估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、完整性是委托人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验证和披露，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被评估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. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFinD金融数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

7. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

8. 房屋建（构）筑物：因涌顺铝业房屋建筑物所占土地为云南云铝涌鑫铝业有限

公司所有，故未办理房屋所有权证。

被评估单位已提供《投资项目备案证》（建发改工业备案【2018】1号），房屋建筑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。被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，取得来源合法，无权属纠纷。

9. 评估基准日时点，涌顺铝业租赁资产为云南云铝涌鑫铝业有限公司检验综合楼四楼、标准化厂房、自建房所占土地，不动产权证号为《云（2023）建水县不动产权第0002059号》、《云（2023）建水县不动产权第0002060号》，租期为五年（2020年7月1日至2025年6月30日），合同编号为YS-Z2020-014账面原值5,588,279.96元、账面净值4,510,783.01元，具体明细如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积(m ²)	租金情况
1	云（2023）建水县不动产权第 0002060 号	检化验综合楼四楼	钢结构	834.00	2,100,294.42 元/年
2	云（2023）建水县不动产权第 0002059 号	标准化厂房	钢筋混凝土结构	13,151.78	
3	云（2023）建水县不动产权第 0002059 号	厂房前空地		1,700.00	

10. 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和使用评估结论，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，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期2023年04月24日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师：徐兴宾


徐兴宾

资产评估师：周玉洁


周玉洁

北京中同华资产评估有限公司

2023年04月24日

