

本报告依据中国资产评估准则编制

中国铝业集团有限公司  
拟转让所持有的平果铝业有限公司股权所涉及的  
平果铝业有限公司股东全部权益价值项目

## 资产评估报告

天兴评报字（2022）第 1535 号  
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO., LTD

二〇二二年八月三日

## 目 录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
一、 委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	4
二、 评估目的 .....	12
三、 评估对象和评估范围 .....	13
四、 价值类型 .....	14
五、 评估基准日 .....	14
六、 评估依据 .....	14
七、 评估方法 .....	18
八、 评估程序实施过程和情况 .....	26
九、 评估假设 .....	28
十、 评估结论 .....	28
十一、 特别事项说明 .....	29
十二、 资产评估报告的使用限制说明 .....	34
十三、 资产评估报告日 .....	34
资产评估报告附件 .....	36

## 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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。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。本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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、合法性负责。

五、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者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、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。

七、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。



**中国铝业集团有限公司**  
**拟转让所持有的平果铝业有限公司股权所涉及的**  
**平果铝业有限公司股东全部权益价值项目**  
**资产评估报告摘要**

天兴评报字（2022）第 1535 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中国铝业集团有限公司（以下简称“中铝集团”或“委托人之一”）和中铝资产经营管理有限公司（以下简称“中铝资产”或“委托人之二”）的联合委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中铝集团拟转让所持有的平果铝业有限公司（以下简称“平果铝业”或者“被评估单位”）股权所涉及的平果铝业股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：中铝集团拟转让所持有的平果铝业股权，需要对平果铝业有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：平果铝业于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：平果铝业的整体资产，包括全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经资产基础法评估，平果铝业总资产账面价值为 74,934.07 万元，评估价值为 195,867.34 万元，增值额 120,933.27 万元，增值率为 161.39%；负债账面价值为 7,119.94 万元，评估价值为 7,119.94 万元，无增值情况；股东全部权益账面价值为 67,814.13 万元，评估价值为 188,747.40 万元，增值额为 120,933.27 万元，增值率为 178.33%。评估汇总情况详见下表：

## 资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	24,106.51	24,106.51	-	-
非流动资产	50,827.56	171,760.83	120,933.27	237.93
其中：长期股权投资	2,209.50	3,612.89	1,403.39	63.52
投资性房地产	18,677.49	137,350.33	118,672.84	635.38
固定资产	9,830.08	9,819.13	-10.95	-0.11
其中：建筑物	7,910.53	7,866.08	-44.45	-0.56
其中：设备	1,919.55	1,953.06	33.51	1.75
在建工程	2,085.02	2,712.37	627.35	30.09
无形资产	999.02	1,169.30	170.28	17.04
其中：土地使用权	999.02	1,169.30	170.28	17.04
其他	17,026.45	17,096.81	70.36	0.41
<b>资产总计</b>	<b>74,934.07</b>	<b>195,867.34</b>	<b>120,933.27</b>	<b>161.39</b>
流动负债	7,119.94	7,119.94	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>7,119.94</b>	<b>7,119.94</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（股东全部权益）</b>	<b>67,814.13</b>	<b>188,747.40</b>	<b>120,933.27</b>	<b>178.33</b>

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注，详细情况见第十一项正文内容。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人实现本次评估目的价值参考，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2021年12月31日起，至2022年12月30日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

# 中国铝业集团有限公司 拟转让所持有的平果铝业有限公司股权所涉及的 平果铝业有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

天兴评报字（2022）第 1535 号

中国铝业集团有限公司

中铝资产经营管理有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受双方单位的联合委托，按照有关法律、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，对中铝集团拟转让所持有的平果铝业有限公司（以下简称“平果铝业”或“被评估单位”）股权所涉及的平果铝业有限公司股东全部权益在 2021 年 12 月 31 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托人之一概况

企业名称：中国铝业集团有限公司（以下简称“委托人之一”或“中铝集团”）

统一社会信用代码：911100007109279199

注册地址：北京市海淀区西直门北大街 62 号 18、22、28 层

法定代表人：姚林

注册资本：2,520,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司(国有独资)

成立时间：2001-02-21

经营范围：铝土矿开采（限中国铝业公司贵州猫场铝土矿的开采，有效期至 2038 年 12 月 30 日）；对外派遣与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目所需的劳务人员。经营管理国有资产和国有股权；铝、铜、稀有稀土及相关有色金属矿产品、冶炼产品、加工产品、碳素制品的生产、销售；从事勘察设计、工程

建设总承包、建筑安装；设备制造；技术开发、技术服务；进出口业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）委托人之二概况

企业名称：中铝资产经营管理有限公司（以下简称“委托人之二”或“中铝资产”）

统一社会信用代码：911100007178358221

注册地址：北京市昌平区北七家镇蓬莱苑南街中铝科学技术研究院 8 号楼 4 层

法定代表人：周利洪

注册资本：134145.748 万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立时间：2013-04-08

营业期限：2017-11-30 至 无固定期限

经营范围：经营管理国有资产和国有股权；技术开发、技术服务。

## （三）被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：平果铝业有限公司（以下简称“被评估单位”或“平果铝业”）

统一社会信用代码：91451023200685032B

注册地址：广西壮族自治区百色市平果县

法定代表人：周运动

注册资本：35000 万元人民币

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立时间：1994-07-01

营业期限：1994-07-01 至无固定期限

经营范围：纯净水生产与销售；住宿、饮食服务、旅游；工业和科研所需原



辅材料、土地使用权出租、建材石材料生产，工业用氧气、氧化铝包装袋生产与销售；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务，本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务（除国家限定经营和禁止进出口的商品及技术外）；采矿、氧化铝、电解铝冶炼工艺技术咨询、技术培训以及相关专业的分析检测；安全保护、企业管理、物业、绿化工程、幼儿园服务、医疗；洗车、苗木种植和销售；肉、禽、蛋及水产品等农副产品销售及批发；炭素制品及附属产品、炭素材料生产及销售；炭素设备、工艺技术培训与服务、炭素专用设备制造及销售；企业管理咨询、企业营销咨询、人力资源管理咨询、人才信息管理咨询、职业发展咨询、市场调查及咨询；企业管理培训策划及实施；企业文化策划与诊断；企业社会责任体系咨询；安全、质量、环境三大体系运行管理与服务；安全环保技术培训与管理服务；不动产租赁和其他业务；散杂货和集装箱码头装卸、理货、物流配送、仓储、中转、船舶助离靠，其它与港口建设经营有关的业务。（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. 公司概况

平果铝业原名平果铝业公司，于 1994 年在广西壮族自治区平果县成立。根据中铝资产企字[2017]372 号文件，中国铝业集团有限公司以 2016 年 12 月 31 日经审计的股东全部权益 43,902.37 万元全部出资到改制后的新公司，其中 35,000.00 万元作为注册资本，平果铝业于 2017 年 11 月 29 日取得新营业执照，注册资本为 35,000.00 万元人民币。

平果铝业母公司为中国铝业集团有限公司，最终控制方为中国铝业集团有限公司。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，平果铝业股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	中国铝业集团有限公司	35,000.00	100.00%
	<b>合计</b>	<b>35,000.00</b>	<b>100.00%</b>

## 3. 公司对外投资（长期股权投资）概况

截至评估基准日，平果铝业下辖子公司共计 2 家，包括全资子公司 1 家，控



控股子公司 1 家。具体详见下表所示：

### 子公司名单

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本
1	广西中铝工业服务有限公司	2014/4/1	100%	2,000.00
2	广西中铝建设监理咨询有限公司	2014/9/16	54.27%	209.50
	合计			2,209.50

子公司概况如下：

(1) 广西中铝工业服务有限公司：

企业名称：广西中铝工业服务有限公司

统一社会信用代码：914510230977234749

注册地址：广西百色市平果市中国铝业公司广西分公司厂区内

法定代表人：邓耀德

注册资本：2000 万元人民币

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立时间：2014-04-15

营业期限：2014-04-15 至 无固定期限

经营范围：机电设备安装及检修、工程业务承揽；机电设备、非标设备、备品备件制造及销售；电气设备（电机、变压器、开关、柜等）的安装、调试、试验及检修；测控仪器的安装、维修、检定；自动测量控制、网络、软件系统设计、安装调试；相关技术开发、技术服务、技术培训及咨询；营销：各类机电设备产品、备品备件、自动化控制系统、计算机外部设备、办公用品、仪表成套装置、仪器仪表及元器件、工艺配套件、高、低压电气成套设备、五金交电、电线电缆、建筑材料、化工原料及产品(除危险品外)、煤炭、其他；工业设备清洗；自有资产租赁；（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。）

(2) 广西中铝建设监理咨询有限公司

企业名称：广西中铝建设监理咨询有限公司（简称“平果监理”或“被评估单位”）

统一社会信用代码为 91451023765849321F

注册地址：广西平果市平果铝新华区 10 栋

法定代表人：丁波

注册资本：441.95 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2001-12-25

营业期限：2001-12-25 至 2029-12-24

经营范围：建设工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、工程设计等业务以及政府采购代理业务；房屋建筑工程施工总承包；土石方工程和防腐保温工程专业承包；有色金属（专营除外）、建材加工及购销；五金、电器、水暖器材、工器具、劳保用品、办公用品的经销；文印服务。（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。）

#### 4. 经营模式

平果铝业目前主要业务包括：土地租赁关联交易、工业服务和工业产品营销、工程项目管理和工程技术服务等。

#### 5. 公司主要资产概况

平果铝业实物资产的种类主要有：存货、投资性房地产-房屋建(构)筑物、投资性房地产-土地、房屋建(构)筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程、工程物资等。具体实物资产类型及特点如下：

##### (1) 存货

存货是由库存原材料、库存商品组成。分布在纯净水厂、各食堂及那茂码头内，种类较多，金额较小。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

##### (2) 投资性房地产

投资性房地产主要包括房屋建筑物及土地。

房屋为 7 套滨江花园洋房，有 2 套是 1-2 层，有 5 套是 3-4 层，房屋位于广西平果县工业园的江南片区，也就是平果县城关中铝广西分公司生活区的右江河畔，房屋建成时间为 2015 年。

土地共 71 宗，为平果铝业有限公司用地，该宗土地全部授权经营取得，土地

总面积为 6,596,324.24 平方米。

### （3）固定资产—房屋建（构）筑物

房屋与构筑物建成于 1993 年至 2018 年期间，主要项目有那茂码头办公楼、污水处理站、内招客房前楼、后楼及门厅、外招食堂及餐厅、宾馆会议中心、外招前楼、后楼及公用部份等；构筑物结构（材质）有钢、钢混、砖石、砖混、混凝土等，主要项目有招待所游泳池、招待所道路及绿化、招待所围墙及大门、那茂码头一期工程主体工程等。企业资产日常使用及管理状况良好。

### （4）固定资产—设备类资产

#### 1) 机器设备

机器设备主要起重機、變壓器、發電機、汽車衡、熱水機組、推土機、裝載機、掃路車、洗胎設備、抑塵霧炮機、超級恆溫槽、排煙系統、保鮮工作臺、蒸飯車、全自動界面張力儀、液相銹蝕測定儀、油液污染度測定儀等設備，截至評估基準日，設備維護保養正常，設備運行良好。

#### 2) 車輛

車輛共 30 輛，主要有皮卡、中型貨車、輕型貨車和越野等車型，存放於平果鋁業有限公司辦公區，公司所有車輛均可正常使用、維護保養狀況良好，年檢合格。

#### 3) 電子設備

電子及辦公設備主要為各部門日常辦公使用共計 666 項，包括電腦、空調、打印機、投影儀、服務器、複印機等，分布於公司各部門及庫房，這些電子設備主要購置於 2004 年-2021 年間，均正常使用。

平果鋁業有限公司設備管理制度規範，規程比較齊全，分為公司設備綜合管理制度，各類設備專項管理制度等。以上設備管理制度，設備使用操作、維護、檢修規程得到較好的貫徹執行，設備安全技術性能良好，滿足公司正常生產經營需要。

### （5）在建工程

納入本次評估範圍的在建工程分為土建工程、待攤費用和工程物資三部分。其中實物資產為土建工程東方花園酒店項目，目前已經轉讓；工程物資為那茂碼頭一期項目使用物資，包括圓鋼、角鋼、槽鋼、鋼管等。經核查，截止評估基準日，土建工程實際移交給中國有色十六冶金建設公司，不存在減值情況，工程物

资均可正常使用。

#### (6) 无形资产

纳入评估范围无形资产为土地使用权。

土地总计 2 宗，土地性质主要为工业用地，企业通过出让方式取得。

### 6. 财务状况及经营成果

#### 资产负债表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目名称	2019. 12. 31	2020. 12. 31	2021. 12. 31
流动资产	25,364.65	26,808.87	31,969.37
非流动资产	39,035.08	48,978.05	49,458.34
其中：长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	21,065.95	20,286.66	18,677.49
固定资产	11,652.99	11,153.65	10,670.35
在建工程	3,115.77	2,082.12	2,085.02
无形资产	-	1,019.91	999.02
其他	3,200.36	14,435.72	17,026.45
资产总计	64,399.72	75,786.92	81,427.71
流动负债	14,616.66	12,393.11	11,772.31
非流动负债	-	-	-
负债总计	14,616.66	12,393.11	11,772.31
净资产（股东全部权益）		63,393.81	69,855.40

#### 利润表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目名称	2019 年	2020 年	2021 年
一、营业收入	43,411.14	41,721.71	46,387.38
减：营业成本	37,358.02	35,232.24	35,929.11
税金及附加	1,638.68	1,808.59	2,006.83
销售费用	-	-	-
管理费用	4,076.88	3,182.18	3,993.87
研发费用	-	14.15	-
财务费用	-343.26	-360.19	-400.31
资产减值损失	18.99	-144.68	-



信用减值损失	-	-	-128.18
加：公允价值变动收益	-	-	-
加：投资收益	586.02	646.92	438.41
加：资产处置收益	-	-	-
加：其他收益	3.39	25.32	34.84
二、营业利润	1,289.23	2,372.29	5,202.95
加：营业外收入	28.88	28.07	44.81
减：营业外支出	25.73	2.35	127.18
三、利润总额	1,292.38	2,398.01	5,120.57
减：所得税费用	252.77	818.62	1,431.88
四、净利润	1,039.61	1,579.39	3,688.68

### 资产负债表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目名称	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31
流动资产	16,287.14	19,097.36	24,106.51
非流动资产	40,196.00	38,024.88	50,827.56
其中：长期股权投资	2,209.50	2,209.50	2,209.50
投资性房地产	21,065.95	20,286.66	18,677.49
固定资产	10,604.41	10,184.90	9,830.08
在建工程	3,115.77	2,082.12	2,085.02
无形资产	-	1,019.91	999.02
其他	3,200.37	2,241.79	17,026.45
资产总计	56,483.14	57,122.24	74,934.07
流动负债	8,016.58	7,257.47	7,119.94
非流动负债	-	-	-
负债总计	8,016.58	7,257.47	7,119.94
净资产（股东全部权益）	48,466.56	49,864.77	67,814.13

### 利润表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目名称	2019年	2020年	2021年
一、营业收入	21,090.99	20,354.39	23,804.71
减：营业成本	17,632.95	16,082.71	16,692.41
税金及附加	1,412.33	1,564.59	1,718.76

销售费用	-	-	-
管理费用	2,184.36	1,707.37	1,998.81
研发费用	-	-	-
财务费用	-220.67	-233.69	-308.78
资产减值损失	11.29	-131.58	-
信用减值损失			-113.88
加：公允价值变动收益	-	-	-
加：投资收益	1,361.99	921.62	693.94
加：资产处置收益	-	-	-
加：其他收益	0.63	24.68	34.40
二、营业利润	1,455.94	2,048.12	4,317.97
加：营业外收入	28.71	27.81	34.61
减：营业外支出	23.77	1.47	127.16
三、利润总额	1,460.88	2,074.46	4,225.41
减：所得税费用	175.33	675.00	1,206.17
四、净利润	1,285.55	1,399.47	3,019.24

上表中列示的财务数据，2019 年数据业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天职业字[2020]第 6638 号无保留意见审计报告，2020 年数据业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致同审字[2021]第 110C014539 号无保留意见审计报告，2021 年数据业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了报告号为致同审字（2022）第 110C021329 号的无保留意见审计报告。

### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

### （四）委托人和被评估单位的关系

委托人之一为被评估单位全资母公司，委托人之二为委托人之一全资子公司，授权管理被评估单位，被评估单位与委托人之二同受委托人之一控制。

## 二、评估目的

本次评估目的为中铝集团拟转让所持有的平果铝业股权，需要对平果铝业股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为该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

评估对象为平果铝业股东全部权益。

#### (二) 评估范围

评估范围为平果铝业于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 74,934.07 万元，负债账面价值 7,119.94 万元，净资产账面价值 67,814.13 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	24,106.51
非流动资产	50,827.56
其中：长期股权投资	2,209.50
投资性房地产	18,677.49
固定资产	9,830.08
其中：建筑物	7,910.53
其中：设备	1,919.55
在建工程	2,085.02
无形资产	999.02
其中：土地使用权	999.02
其他	17,026.45
<b>资产总计</b>	<b>74,934.07</b>
流动负债	7,119.94
非流动负债	-
<b>负债总计</b>	<b>7,119.94</b>
<b>净资产</b>	<b>67,814.13</b>

1. 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，不重不漏。

2. 企业申报的表外资产的情况

被评估单位未申报表外资产。

### 3. 引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他评估机构出具的报告。

## 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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 2021 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

《中国铝业集团有限公司第 5 次 2-1 号会议纪要》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（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第四次修正）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
4. 《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修正）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；



8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
9. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（财企[2001]801 号）；
10. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企[2001]802 号）；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第 32 号）；
13. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年第二次修正）；
14. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年 7 月 29 日修正版）；
15. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 645 号）；
16. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 512 号）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2019 年修订）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国家税务总局令第 65 号）；
19. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）；
20. 《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）；
21. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
22. 《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，1990 年 5 月 19 日）；
23. 《中华人民共和国耕地占用税法》（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，自 2019 年 9 月 1 日起施行）；
24. 财政部国家税务总局《关于耕地占有税额和纳税义务发生时间问题的通知》（财税[2007]176）；
25. 国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价

规程》有关问题的通知（国土资厅发〔2015〕12号）；

26. 《关于印发〈关于完善征地补偿安置制度的指导意见〉的通知》国土资发〔2004〕238号；

27. 国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）；

28. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》国土资发〔2008〕308号；

29. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》国土资发〔2009〕56号；

30. 《广西壮族自治区人民政府办公厅关于实施征地区片综合地价的公告》（桂政办函〔2020〕5号）；

31. 《广西壮族自治区人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决议》（2019年7月25日广西壮族自治区第十三届人民代表大会常务委员会第十次会议通过）；

32. 《平果县人民政府办公室关于实施征地区片综合地价的公告》（平政办发〔2020〕66号）；

33. 其它相关的法律法规文件。

### （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——评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
17. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年12月1日）；
18. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日）；
19. 中华人民共和国国家标准《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；
20. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
21. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

#### （四）资产权属依据

1. 国有产权登记证、企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 房屋所有权证（或房地产权证不动产权证书）；
4. 机动车行驶证及登记证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《中华人民共和国海关进出口税则》；

3. 机械工业出版社编制的《机电产品报价手册》2021 版；
4. 《慧聪商情》、《华纳资讯》《中关村在线》等提供的计算机及办公自动化设备、全国汽车市场价格资料；
5. 《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》（国经贸经[1997]456 号）；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》第二版；
7. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；
8. 评估基准日银行存贷款基准利率；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
10. 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（国经贸贸资源[2000]1202 号）；
11. 根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（即增值税改革细则），公告称 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物抵扣增值税；
12. 广西建筑装饰装修工程消耗量定额（2013）；
13. 广西安装工程消耗量定额（2015）；
14. 广西市政工程消耗量定额（2014）；
15. 百色 2021 年 12 月工程造价信息价；
16. 被评估单位提供的房屋建筑物清查评估明细表；
17. 相关项目竣（施）工图、建造合同资料、工程结算资料；
18. 资产评估常用数据与参数手册；
19. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
20. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
21. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介



企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

企业价值评估中的收益法，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和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

## （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而平果铝业其主要资产—土地已经出租给中铝股份，目前已无经营主业收入，且未来经营计划尚不明朗，故本次评估不适用收益法。

由于平果铝业属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

## （三）具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

### 1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

(1) 货币资金：包括银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款和其他应收款：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，参照账龄分析法，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) 存货：

外购存货：主要为材料采购（在途物资）、原材料等，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值。

产成品：对自用产成品，按核实后账面值作为评估值。

(6) 其他流动资产：本次评估中其他流动资产是企业委托贷款和待抵扣的进项税，评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值做为评估值。

(7) 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企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

### 2. 非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资为控股及全资子公司，对其采用企业价值评

估的方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

## （2）其他权益工具

因平果铝业对金隆铜业有限公司投资持股比例为 3.6694%，无法实施控制，未能取得财务明细，只能获取评估基准日审计报告，因此按照按照平果铝业持股比例乘以金隆铜业有限公司基准日的审定净资产确定其他权益工具投资的评估值。

## （3）投资性房地产

### 1) 投资性房地产-房屋

本次投资性房地产采用市场法进行评估。

#### ①市场法简介

市场法的基本原理是：根据替代原则，将委托评估的房屋建筑物与在评估基准日近期在市场上有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产与委托评估房屋的差异进行适当修正，从而通过调整类似房地产价格得出委托评估房屋价格的方法。计算公式为：

评估价值=类似房地产价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区位因素修正系数×实物因素修正系数×权益状况调整

#### ②因素修正系数

因素修正系数，是对待估房屋与类似房地产的不同之处进行修正，从而将类似房地产状况下的价格水平修正到待估房屋状况下的价格水平。需要修正的因素一般有交易情况，交易时间，区域因素、个别因素四个方面。

#### 交易情况修正系数

交易情况修正系数，是指交易是在正常市场情况下进行，如有特殊的交易动机，交易双方信息不对称，交易一方或双方受到限制和强制等，则须进行修正。将非正常交易情况修正到正常交易情况。计算公式：

交易情况修正系数=正常交易情况指数/类似房地产交易情况指数

#### 交易时间修正系数

交易时间修正系数，是指待估房屋因交易时间与类似房地产交易时间不同，物价指数也不同，须通过对过交易时间修正，将类似房地产交易时间价格修正到评估基准日价格。计算公式：

交易时间修正系数=评估基准日价格指数/类似房地产交易时价格指数

### 区位因素修正系数

区位因素修正系数，是指待估房屋与类似房地产在诸如地理位置、周围环境、基础设施状况、交通状况、商服繁荣程度等情况不同，需要通过对其区位因素的修正，将类似房地产交易价格修正到待估房屋所处区位条件下的价格，计算公式：

区位因素修正系数=待估房屋所处区位因素条件指数/类似房地产所处区位因素条件指数

### 实物因素修正系数

实物因素修正系数，是指待估房屋与类似房地产在结构、面积、层数、层高、装饰、设施设备等方面不同，因而需要通过对其实物因素的修正，将类似房地产交易价格修正到待估房屋自身状况下的价格。计算公式：

实物因素修正系数=待估房屋实物因素条件指数/类似房地产实物因素条件指数

## 2) 投资性房地产-土地

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

### (4) 房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

#### 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

#### ①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=不含税建安工程造价+不含税前期及其他费用+资金成本

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。

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

(A) 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，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

其中：

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

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

(B) 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修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%。$$

## (5) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

### 1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备主要为国产设备。

#### ①重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其它费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣税费}$$

##### (A) 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品价格信息查询系统》，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购置价。

##### (B) 运杂费

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。

#### (C) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

#### (D) 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、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，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

#### (E) 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。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×合理建设工期×1/2

### ②综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

#### (A) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

#### (B) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

### ③评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率



## 2) 车辆的评估

### ①车辆重置全价

车辆重置全价由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

### ②综合成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，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，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

### ③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

## 3) 电子设备的评估

### ①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

### ②成新率的确定

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。

### ③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

## (6) 在建工程

纳入本次评估范围内的在建工程包括土建工程、待摊投资、工程物资三部分，评估方法如下：

### 1) 土建工程

土建工程核算东方花园酒店项目，由于该项目于 2008 年 2 月 2 日转让于广东十六冶建设有限公司广西分公司，协议转让价为 2620 万元，2013 年 1 月收到转让款。因中国铝业公司 2008 年 1 月 24 日的转让事项批复文件中（中铝财字[2008]29 号），受让方为“中国有色十六冶金建设公司”，与 2008 年 2 月 2 日双方签订的

《项目转让协议》受让方“广东十六冶建设有限公司广西分公司”不符，暂时无法办理过户手续，故未做账务处理，本次评估按照转让价确定评估值。其他零星工程开工时间较短，尚未完工，金额较小，按账面值列示。

#### 2) 待摊投资

待摊投资核算那茂那头二期工程所发生的前期费用，经了解该项目处于筹建期间，本次评估以核实后账面值确定评估值。

#### 3) 工程物资

对于企业自用的工程物资，评估人员在确认账面数量正确和成本归集合理的情况下，按账面值确认评估值。

#### (7) 土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

#### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 天健兴业接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，天健兴业即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设

计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### （3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### （4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

## 2. 现场清查阶段

### （1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

### （2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

### （3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

## 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的

作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

#### 4. 评估汇总阶段

##### (1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘查的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法评估结果。

##### (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

##### (3) 工作底稿的整理归档

## 九、评估假设

1. 交易假设：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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## 十、评估结论

经资产基础法评估，平果铝业总资产账面价值为 74,934.07 万元，评估价值



业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## 十、评估结论

经资产基础法评估，平果铝业总资产账面价值为 74,934.07 万元，评估价值为 195,867.34 万元，增值额 120,933.27 万元，增值率为 161.39%；负债账面价值为 7,119.94 万元，评估价值为 7,119.94 万元，无增值情况；股东全部权益账面价值为 67,814.13 万元，评估价值为 188,747.40 万元，增值额为 120,933.27 万元，增值率为 178.33%。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	24,106.51	24,106.51	-	-
非流动资产	50,827.56	171,760.83	120,933.27	237.93
其中：长期股权投资	2,209.50	3,612.89	1,403.39	63.52
投资性房地产	18,677.49	137,350.33	118,672.84	635.38
固定资产	9,830.08	9,819.13	-10.95	-0.11
其中：建筑物	7,910.53	7,866.08	-44.45	-0.56
其中：设备	1,919.55	1,953.06	33.51	1.75
在建工程	2,085.02	2,712.37	627.35	30.09
无形资产	999.02	1,169.30	170.28	17.04
其中：土地使用权	999.02	1,169.30	170.28	17.04
其他	17,026.45	17,096.81	70.36	0.41
<b>资产总计</b>	<b>74,934.07</b>	<b>195,867.34</b>	<b>120,933.27</b>	<b>161.39</b>
流动负债	7,119.94	7,119.94	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>7,119.94</b>	<b>7,119.94</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（股东全部权益）</b>	<b>67,814.13</b>	<b>188,747.40</b>	<b>120,933.27</b>	<b>178.33</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（四）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

1. 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（五）本评估结果可能存在个别数据加总后与相关数据汇总数存在尾差情况，系电脑进行数据计算时四舍五入造成，并不影响评估结果的使用。

（六）在评估基准日后，至 2022 年 12 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生较大变化且对评估结论的使用产生较大影响时，应当根据实际情况进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（七）纳入评估范围的其他权益工具投资对金隆铜业有限公司投资，持股比例为 3.6694%，账面价值为 17,026.45 万元。因平果铝业对其持股比例较小，无法实施控制，未能取得财务明细，只能获取评估基准日审计报告，因此按照按照平果铝业持股比例乘以金隆铜业有限公司基准日的审定净资产确定其他权益工具投资的评估值。

（八）土地政府收储情况：

以下土地政府部分收储，具体如下表列示：

宗地名称	土地权证编号	土地使用权人	土地面积	备注
石灰石矿公路及工业场地	平国用（2002）字第 0789 号	平果铝业有限公司	56,220.80	政府收储部分面积，剩余 49519.36 平方米

其中：

1. 根据平果市自然资源局于 2021 年 4 月 8 日下发的《关于云桂铁路涉及平果铝业有限公司平果石灰石矿搬迁土地相关遗留问题的复函》，平果石灰石矿涉及三宗土地，证载面积合计 341,960.90 平方米（折合 512.941 亩），分别为平国用（2002）字第 0783 号、平国用（2002）字第 0789 号、平国用（2002）字第 0724 号，土地权属人为平果铝业公司（现已更名为平果铝业有限公司），土地性质为国

家授权经营。因云桂铁路建设需要，政府依法分两次征收拆迁，涉及征收土地 292,441.5361 平方米（折合 438.662 亩），其中：一是因云桂高铁主干线征收土地 26,833 平方米（折合 40.250 亩），已按土地征收正常程序签订补偿协议书，土地补偿款支付给平果铝业有限公司；二是因云桂高铁建设涉及的安全规定，已对石灰石矿采矿权、构筑物设施、土地使用权等实物资产进行货币补偿，补偿款支付给中国铝业广西分公司。涉及本次拆迁补偿范围土地 265,608.5361 平方米（折合 398.412 亩），剩余土地 49,519.3639 平方米（74.279 亩）由平果铝业有限公司留用。根据中铝资产经营管理有限公司《关于平果铝业石灰石矿、生活污水站道路土地收储补偿款金额核定及相应土地资产核销的批复》（中铝资产财字[2021]128 号），截止评估基准日，平果铝业上述土地补偿款均已收到，上述土地也已下账，故本次评估对平国用（2002）字第 0789 号土地按剩余面积 49519.36 平方米进行评估。

2. 根据平果县国土资源局与平果铝业于 2016 年 2 月签订的《云桂铁路平果段征收国有土地补偿协议书》，平果铝业被征收的土地为平国用（2002）字第 0782 号、平国用（2002）字第 0724 号、平国用（2002）字第 0789 号土地。平果铝业被征收土地面积为 32,972 平方米，土地补偿费为 4,616,080 元，根据平果铝业提供的情况说明，被征收土地面积 32,972 平方米中，平国用（2002）字第 0789 号征收 21,937 平方米、平国用（2002）字第 0724 号征收 4,896 平方米、平国用（2002）字第 0782 号征收 6,139 平方米。随后平果铝业对该部分土地进行了会计处理，但未重新办理土地证。故本次评估对平国用（2002）字第 0782 号土地按剩余面积 63,930.40 平方米进行评估。

（九） 土建工程—土建工程核算东方花园酒店项目，由于该项目于 2008 年 2 月 2 日转让于广东十六冶建设有限公司广西分公司，协议转让价为 2620 万元，2013 年 1 月收到转让款。因中国铝业公司 2008 年 1 月 24 日的转让事项批复文件中（中铝财字[2008]29 号），受让方为“中国有色十六冶金建设公司”，与 2008 年 2 月 2 日双方签订的《项目转让协议》受让方“广东十六冶建设有限公司广西分公司”不符，无法办理过户手续，因对方无法按中铝总部的要求提供工商部门出具的单位名称变更证明材料，无法变更批复内容，暂时无法办理过户手续，故未做账务处理，本次评估按照转让价确定评估值。

## (十) 平果铝业子公司广西中铝工业服务有限公司资产权属瑕疵情况说明:

纳入本次评估范围内房屋未办理房产证情况如下表:

金额单位: 人民币万元

序号	房屋名称	建筑面积	账面原值	账面净值
1	化验室楼	142.68	124.08	107.54
2	钢结构副跨	1,320.00		
	<b>合计</b>	<b>1,462.68</b>	<b>124.08</b>	<b>107.54</b>

广西中铝工业服务有限公司承诺该房屋建筑物权属不存在权属纠纷, 本次评估时是以该部分房屋建筑物类资产确系产权持有单位所有无异议的情况下做出的。

(十一) 按照中国铝业集团公司统一安排, 2002 年将平果铝业的铝生产板块主业资产装入了中铝股份(包括项目所涉及的厂房及设施), 其土地共 533.67 万平方米进行了出租, 合同约定租赁期限一年一签, 已经连续签约多年, 详情如下:

序号	资产名称	承租人	出租日期	到期日期
1	氧化铝卸矿站	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		中铝物流集团东南亚国际陆港有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
2	煤气厂/高位水池	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		中铝物流集团东南亚国际陆港有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
3	氧化铝原料车间	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
4	热电厂	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
5	电解厂预留地	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		广西华磊新材料有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
6	槽修/有色焊/电解预留地	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		广西华磊新材料有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
7	电解车间	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		广西华磊新材料有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
8	碳素厂	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		中铝物流集团东南亚国际陆港有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
9	氧化铝预留/阳极维修/石油焦	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		中铝物流集团东南亚国际陆港有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
10	氧化铝溶出/蒸发车间	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
11	分解分级/沉降/培烧/镓回收	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
12	厂区排洪沟	广西华磊新材料有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
13	厂区排洪沟	广西华磊新材料有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
14	热电厂灰渣堆场	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
15	赤泥堆场公路	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
16	氧化铝赤泥堆场	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
17	氧化铝赤泥坝站	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
18	赤泥堆场公路	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日



19	2 号路	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
20	铁路专用线	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
21	厂区水源地	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
22	2 号路	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
23	3 号防洪沟	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
24	2 号防洪沟	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
25	矿山十区采场	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
26	精矿堆场	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
27	氧化铝、热电厂预留地	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
28	电解厂铸造车间	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		广西华磊新材料有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
29	氧化铝预留/铝锭堆场	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		中铝物流集团东南亚国际陆港有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		广西华磊新材料有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
30	中心化验室及碳素办公	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		广西华磊新材料有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
31	氧化铝办及动力电修	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		广西华磊新材料有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
32	检修公司/实业公司	广西华磊新材料有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
33	基建大临区	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
34	铁路专用线	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
35	矿山公路	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
36	矿山公路	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
37	矿山公路	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
38	矿山十区工业场地	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
39	矿山九、十区联络公路	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
40	检修公司	广西华磊新材料有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
41	安环处/运输部	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		中铝物流集团东南亚国际陆港有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
42	供应处仓库区/机动处	广西华磊新材料有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		中铝物流集团东南亚国际陆港有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
43	供应处及堆场	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		中铝物流集团东南亚国际陆港有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
		广西华磊新材料有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
44	生产办公区预留地	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
45	职工教育培训基地(预留)	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
46	矿山九区工业场地	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
47	矿山九区采场公路	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
48	板下排泥库	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
49	矿山水源地	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
50	板下排泥库水沟	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
51	板下排泥库公路	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
52	石灰石矿炸药库	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
53	石灰石矿公路及工业场地	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
54	厂区 II 号干道	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
55	霞光路及 I 号干道延伸	中国铝业股份有限公司广西分公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日
56	办公综合楼	广西华磊新材料有限公司	2021 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日

(十二) 本次评估基准日一年期 LPR 为 3.80%，五年期 LPR 为 4.65%。截止评估报告日，一年期 LPR 已经变为 3.70%，五年期 LPR 变为 4.45%。本次评估未考虑评估基准日后 LPR 变动对评估结果可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

(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) 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委托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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(六) 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委托除外；

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 8 月 3 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

张健

资产评估师：

张勇



资产评估师：

张煜



二〇二二年八月三日

## 资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人和被评估单位产权登记证（复印件）
- 五、委托人和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 八、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 九、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 十、资产评估委托合同（复印件）
- 十一、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）