

中国铝业公司拟转让中铝（上海）
有限公司股权所涉及的股东全部权
益价值项目

资产评估报告

国众联评报字（2016）第 3-024 号



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，
建议报告使用方查证核实

国众联
资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一六年七月二日
中国·深圳

目 录

| | |
|------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明..... | 1 |
| 摘要..... | 3 |
| 资产评估报告..... | 3 |
| 一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者..... | 6 |
| 二、评估目的..... | 11 |
| 三、评估对象和评估范围..... | 11 |
| 四、价值类型及其定义..... | 13 |
| 五、评估基准日..... | 14 |
| 六、评估依据..... | 14 |
| 七、评估方法..... | 17 |
| 八、评估程序实施过程和情况..... | 21 |
| 九、评估假设..... | 23 |
| 十、评估结论..... | 25 |
| 十一、特别事项说明..... | 25 |
| 十二、评估报告使用限制说明..... | 27 |
| 十三、评估报告日..... | 28 |
| 评估报告附件..... | 29 |

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、本资产评估报告中的分析、意见和结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

三、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。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事人的责任。

六、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

七、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；注册资产评估师本人及其业务助理人员已对评估对象做了必要的现场调查、勘察与核实。

八、注册资产评估师对被评估资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对被评估资产的法律权属做任何形式的保证。同时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。

九、注册资产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对评估对象可实现价格的保证。

十、评估对象涉及的财务会计数据、生产经营资料等与评估相关的全部资料由委托方及被评估单位申报并经其签章确认。委托方及被评估单位对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及被评估单位提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及被评估单位负责，本公司不承担相关的法律责任。

十一、被评估单位存在的可能影响资产评估结论的有关事项，在委托评估时未作特殊说明、而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、本评估报告必须完整使用。本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

十三、未征得本评估机构书面同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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。

十四、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。

十五、我们未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

中国铝业公司拟转让中铝（上海）有限公司股权 所涉及的股东全部权益价值项目 资产评估报告

（摘要）

国众联评报字（2016）第 3-024 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受中国铝业公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中国铝业公司拟转让中铝（上海）有限公司股权所涉及的股东全部权益价值在 2016 年 5 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、委托方及被评估单位

委 托 方：中国铝业公司

被评估单位：中铝（上海）有限公司

二、评估目的

中国铝业公司拟转让中铝（上海）有限公司股权所涉及的股东全部权益价值，本次评估系为该经济行为提供价值参考依据，本次经济行为已获得中国铝业公司《委托函》批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为中铝（上海）有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 96,826.62 万元，无质押、冻结等法律权属情况。

评估范围为中铝（上海）有限公司于评估基准日申报的全部资产及相关负债，资产总额 151,369.00 万元，负债总额 54,542.38 万元，所有者权益 96,826.62 万元。评估前账面值已经由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2016]第 1-00935 号的审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 5 月 31 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、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，按照我公司与中国铝业公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

截至评估基准日 2016 年 5 月 31 日资产总额账面值 151,369.00 万元，评估 406,835.83 万元，评估增值 255,466.84 万元，增值率为 168.77%；

负债总额账面值 54,542.38 万元，评估值 54,542.38 万元，无增减值变化；
净资产账面值 96,826.62 万元，评估值 352,293.45 万元，评估增值 255,466.84 万元，增值率为 263.84%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 5 月 31 日

被评估单位：中铝（上海）有限公司

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 | 6,128.64 | 6,128.64 | - | - |
| 2 非流动资产 | 145,240.36 | 400,707.20 | 255,466.84 | 175.89 |
| 3 其中：固定资产 | 100.51 | 117.62 | 17.11 | 17.02 |
| 4 在建工程 | 65,700.94 | 400,589.57 | 334,888.63 | 509.72 |
| 5 无形资产 | 79,438.91 | - | -79,438.91 | -100.00 |
| 6 资产总计 | 151,369.00 | 406,835.83 | 255,466.84 | 168.77 |
| 7 流动负债 | 25,186.01 | 25,186.01 | - | - |
| 8 非流动负债 | 29,356.38 | 29,356.38 | - | - |
| 9 负债合计 | 54,542.38 | 54,542.38 | - | - |
| 10 净资产（所有者权益） | 96,826.62 | 352,293.45 | 255,466.84 | 263.84 |

中铝（上海）有限公司股东全部权益价值为 352,293.45 万元，人民币大写金额为：
叁拾伍亿贰仟贰佰玖拾叁万肆仟伍佰元。

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。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日（2016 年 5 月 31 日）起计算。超过一年使用，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

中国铝业公司拟转让中铝（上海）有限公司股权 所涉及的股东全部权益价值项目 资产评估报告

国众联评报字（2016）第 3-024 号

中国铝业公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中国铝业公司拟转让中铝（上海）有限公司股权所涉及的股东全部权益价值在 2016 年 5 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、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为中国铝业公司，被评估单位为中铝（上海）有限公司。

（一）委托方概况

1、注册情况

名称：中国铝业公司

类型：全民所有制

住所：北京市海淀区西直门北大街 62 号 18、22、28 层

注册号：911100007109279199

注册资本：2520105.1 万元

法定代表人：葛红林

成立日期：2001 年 02 月 21 日

经营期限：2001 年 02 月 21 日至长期

2、经营范围

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）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：中铝（上海）有限公司

注册号：91310115593143014B

注册地址：浦东新区高科西路 551 号 A328 室

法定代表人：吴茂森

注册资本：人民币 96830.0000 万元

成立日期：2012 年 4 月 1 日

营业期限：2012 年 4 月 1 日至 2042 年 3 月 31 日

经营范围：国内贸易(除专项审批)，从事货物和技术的进出口业务，房地产开发经营，项目工程管理，建筑业，金属材料及相关产品的销售，货运代理，仓储（除危险品），商务咨询（除经纪），资产管理，实业投资，物业管理，会展服务，金融科技信息及技术服务，自有设备租赁（不得从事融资租赁），计算机专业技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，餐饮企业管理（除食品生产经营）。

【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. 企业简介

中铝（上海）有限公司系由中国铝业公司出资组建，于 2012 年 4 月 1 日在上海市浦东新区成立的一人有限责任公司（法人独资），取得企业法人营业执照注册号 15000000201511190247。

2.1 公司成立及增资

中铝（上海）有限公司设立时注册资本为人民币 20,000.00 万元，设立时股东出资情况及股权结构如下：

| 股东名称 | 出资金额（万元） | 占注册资本的比例（%） |
|--------|-----------|-------------|
| 中国铝业公司 | 20,000.00 | 100.00 |

中国铝业公司拟转让中铝（上海）有限公司
股权所涉及的股东全部权益价值项目

| | | |
|-----|-----------|--------|
| 合 计 | 20,000.00 | 100.00 |
|-----|-----------|--------|

上述出资经上海上晟会计师事务所有限公司于 2012 年 3 月 21 日出具的沪晟会验字（2012）第 44 号《验资报告》予以验证。

2013 年 5 月 28 日，经股东会决议，增加注册资本 76,830.00 万元，增资后注册资本为 96,830.00 万元，其中，由中国铝业公司出资 76,830.00 万元，本次增资后，公司的股东出资情况及股权结构如下：

| 股东名称 | 出资金额（万元） | 占注册资本的比例（%） |
|--------|-----------|-------------|
| 中国铝业公司 | 96,830.00 | 100.00 |
| 合 计 | 96,830.00 | 100.00 |

上述出资经上海上晟会计师事务所有限公司于 2013 年 5 月 28 日出具的沪晟会验字（2013）第 86 号《验资报告》予以验证。

2013 年 7 月 10 日，根据中国铝业公司中铝财字[2013]196 号文件“关于中铝（上海）有限公司产权无偿划转事宜的批复”，中国铝业公司同意将中铝（上海）有限公司产权无偿划转至中铝资产经营管理公司。

3. 近年资产、损益状况

企业 2013 年-2016 年 5 月的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

中国铝业公司拟转让中铝（上海）有限公司
股权所涉及的股东全部权益价值项目

| 项目名称 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2015-12-31 | 2016-5-31 |
|-------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产 | 160,269,424.62 | 65,289,021.71 | 53,593,292.50 | 61,286,382.44 |
| 非流动资产 | 808,802,642.79 | 906,219,030.06 | 1,157,538,267.92 | 1,452,403,607.27 |
| 其中：可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 长期股权投资 | - | - | - | - |
| 投资性房地产 | - | - | - | - |
| 固定资产 | 1,052,860.58 | 1,332,160.29 | 1,102,446.62 | 1,005,125.21 |
| 在建工程 | 32,188,503.45 | 145,153,372.25 | 413,664,519.38 | 657,009,422.06 |
| 无形资产 | 775,561,278.76 | 759,733,497.52 | 742,771,301.92 | 794,389,060.00 |
| 开发支出 | - | - | - | - |
| 商誉 | - | - | - | - |
| 长期待摊费用 | - | - | - | - |
| 递延所得税资产 | - | - | - | - |
| 资产总计 | 969,072,067.41 | 971,508,051.77 | 1,211,131,560.42 | 1,513,689,989.71 |
| 流动负债 | 772,067.41 | 1,254,245.51 | 1,745,870.38 | 251,860,057.31 |
| 非流动负债 | - | 2,000,000.00 | 241,118,117.21 | 293,563,776.75 |
| 负债总计 | 772,067.41 | 3,254,245.51 | 242,863,987.59 | 545,423,834.06 |
| 净资产 | 968,300,000.00 | 968,253,806.26 | 968,267,572.83 | 968,266,155.65 |

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

中国铝业公司拟转让中铝（上海）有限公司
股权所涉及的股东全部权益价值项目

| 项 目 | 2013 年度 | 2014 年度 | 2015 年度 | 2016 年 1-5 月 |
|-------------------|---------|------------|------------|--------------|
| 主营业务收入 | - | 82,308.00 | 750,834.00 | - |
| 减：主营业务成本 | - | 80,798.30 | 707,862.30 | - |
| 其他业务成本 | - | - | - | - |
| 主营业务税金及附加 | - | 84.52 | -84.52 | - |
| 销售费用 | - | - | - | - |
| 管理费用 | - | 44,159.78 | 27,000.00 | - |
| 财务费用 | - | 3,459.14 | 2,721.21 | 1,417.18 |
| 营业利润 | - | -46,193.74 | 13,335.01 | -1,417.18 |
| 加：营业外收入 | - | - | 431.56 | - |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - |
| 其中：非流动资产处置 净损失 | - | - | - | - |
| 利润总额 | - | -46,193.74 | 13,766.57 | -1,417.18 |
| 减：所得税 | - | - | - | - |
| 净利润 | - | -46,193.74 | 13,766.57 | -1,417.18 |

注：表中2013年、2014年数据已经北京兴华会计师事务所审计、2015年、2016年1-5月数据均由大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具大信沪审字[2016]第001号、大信审字[2016]第1-00935号审计报告。

4. 执行的主要会计政策

4.1 会计年度

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4.2 记账本位币

以人民币为记账本位币。

4.3 税项

| 税 种 | 计税依据 | 税率 |
|---------|--------------------|-----|
| 营业税 | 应纳营业税额 | 5% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳营业税额和增值税额之和计算 | 7% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

5. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的股东，持有被评估单位 100%的股权。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

根据委托协议和评估准则的规定，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

中国铝业公司拟转让中铝（上海）有限公司股权所涉及的股东全部权益价值，本次评估系为该经济行为提供价值参考依据，本次经济行为已获得中国铝业公司《委托函》批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为中铝（上海）有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 96,826.62 万元，无质押、冻结等法律权属情况。

评估范围为中铝（上海）有限公司于评估基准日申报的全部资产及相关负债，资产总额 151,369.00 万元，负债总额 54,542.38 万元，所有者权益 96,826.62 万元。评估前账面值已经由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2016]第 1-00935 号的审计报告。

资产评估范围申报汇总表

金额单位：人民币万元

| 项 目 | | 账面价值 |
|--------------|----------|-------------------|
| 流动资产 | 1 | 6,128.64 |
| 非流动资产 | 2 | 145,240.36 |
| 其中：固定资产 | 2-1 | 100.51 |
| 其中：在建工程 | 2-2 | 65,700.94 |
| 其中：无形资产 | 2-3 | 79,438.91 |
| 资产总计 | 3 | 151,369.00 |
| 流动负债 | 4 | 25,186.01 |
| 非流动负债 | 5 | 29,356.38 |
| 负债总计 | 6 | 54,542.38 |
| 净 资 产 | 7 | 96,826.62 |

（一）委估主要资产概况

截至评估基准日时纳入评估范围内的实物资产主要为电子设备、车辆、存货、在建工程等，其中：

存货合计 98 项，主要为单片夹、高级电话机、笔筒等办公用品，现存放在公司库房中。

车辆合计 4 项，包括公务用车及电动车，存放在地下车库。评估现场勘察时车辆均正常使用。

电子设备合计 86 项，主要为电脑、打印机等，分布在各个办公区域内。评估现场勘察时，设备均正常使用。

根据委托方提供的《评估相关说明》，在建工程为中铝南方总部项目，该项目占地 9,231.1 平方米，本次评估房屋建筑面积按照上海市规划和国土资源管理局 2014 年 7 月 17 日颁发的《建设项目工程规划许可证》[证号：沪规建（2014）FA31000020144961]，建筑面积总计为 68,611.6 m²，其中地上建筑面积为 41,422.6 平方米，计容积率建筑面积为 40,518.6 平方米，地下建筑面积 27,189 平方米。；项目分为北楼和南楼两个小项目进行开发；建成后房屋用途主要为商业、写字楼车库及其他，具体信息如下：

| 序号 | 建设位置 | 功能 | 面积 (m ²) | 备注 |
|-----------|------|----------------------|----------------------|---------------|
| 1 | 地下部分 | 地下二、三层停车库 | 17,959.00 | 泊车位 531 个 |
| 2 | | 地下一层餐饮、会议、员工活动及其配套设施 | 9,230.00 | 1488.7 7097.2 |
| 地下建筑面积小计 | | | 27,189.00 | |
| 3 | 地上部分 | 商业 | 1,022.00 | 位于南楼 |
| 4 | | 办公 | 39,496.60 | |
| 地上建筑面积小计 | | | 40,518.60 | 4013.3 |
| 未计容积率建筑面积 | | | 904.00 | |
| 合计 | | | 68,611.60 | |

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产具体情况如下：

单位：人民币元

| 无形资产名称和内容 | 土地证编号 | 取得日期 | 账面价值 |
|--------------------------------|-----------------------|------------|----------------|
| 土地使用权浦东新区上钢新村街道 503 街坊 66/28 丘 | 沪房地浦字（2012）第 050389 号 | 2012/10/11 | 472,882,204.29 |
| 浦东新区上钢新村街道 503 街坊 66/27 丘 | 沪房地浦字（2012）第 | 2012/10/11 | 318,506,855.71 |

| | | | |
|-------|-----------|--|--------------|
| | 050387号 | | |
| 土地出让金 | 应缴纳的土地出让金 | | 3,000,000.00 |

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况

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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大信会计师事务所（特殊普通合伙）的2016年5月31日审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：本评估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。

3. 选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为中国铝业公司拟转让中铝（上海）有限公司的股权提供股东全部权益价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响，与本次评估的价值类型相关；从价值类型选择惯例看：一般评估目的的情况下，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

（一）本次评估的评估基准日

本次评估的评估基准日是 2016 年 5 月 31 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

委托方在与评估机构及注册资产评估师进行充分沟通的基础上，于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、评估准则依据、经济行为依据、产权依据、取价依据和其他参考依据包括：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

2. 《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）；

3. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年）；

4. 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》；

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. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378号）；

7. 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日）；

8. 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年12月31日）；

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

10. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发（2006）306号；

11. 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）；

12. 财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知（财企[2001]第802号）

13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权（2013）64号）

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；

15. 有关其他法律、法规、通知文件等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）；

2. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）；

3. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；

4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

5. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230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——无形资产》（中评协[2008]217号）；
8. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
9. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
13. 《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）；
14. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号，2006年）；
15. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
16. 《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）；
17. 其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为依据

1. 《中国铝业公司委托函》。
2. 《资产评估业务约定书》。

（四）权属依据

1. 营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等；
2. 重要设备购买合同；
3. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 网络报价查询；
2. 被评估企业提供的历年财务报表、审计报告；
3. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；
4. 评估人员市场调查获取的相关资料；
5. 评估机构价格信息资料库；
6. 其他相关资料。

（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. 大信会计师事务所（特殊普通合伙）提供的审计报告（报告号为大信审字[2016]

第 1-00935 号)；

3. 其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

1. 资产基础法（成本法）

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指在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思路。

资产基础法（成本法）是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值 = 各单项资产评估值总额 - 负债评估值总额

单项资产评估值 = 单项资产重置价值（市场价值）× 单项资产数量

股东部分权益价值 = 股东全部权益价值 × 股权比例 × (1 + 其他因素影响比例)

2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。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。

收益法是指通过估算（预测）被评估单位或其他资产组合体在未来特定时间内的所涉及的该部分股东权益市场价值评估报告预期收益，选择合适的折现率，将其预期收益还原为当前的资本额或投资额的方法。其基本公式为：

企业整体价值 = 未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金追加额

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

股东部分权益价值 = 股东全部权益价值 × 股权比例 × (1 + 其他因素影响比例)

3. 市场法

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。。

市场法亦称市场价格比较法。是指通过寻找最近成交的足够数量的可比交易案例、比较评估对象与该等可比交易案例的异同、将该等可比交易案例的交易价格进行相应调整得到“比准价格”，进而估算评估对象市场价值的评估方法。即：

市场价值 = (比准价格 1 + 比准价格 2 + 比准价格 3 + ... + 比准价格 n) / n

股东全部权益价值 = 股权的市场价值

股东部分权益价值 = 股权的市场价值 × 股权比例 × (1 + 其他因素影响比例)

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

(二) 评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。中铝（上海）有限公司在基准日处于亏损状态，营业收入为 0 元，净利润为负值。且被评估单位目前属于工程建设期，波动性较大，目前资本市场中无法找到与被评估单位相同或相近资本结构及规模的样本，无法对被评估企业进行合理比较和修正，因此本次评估不采用市场法评估。

2. 对于收益法的应用分析

本次评估不宜采用收益法进行评估。

企业目前处于工程建设期，未盈利。被评估单位 2013 年的营业收入为 0 元，净利润为 0 元；2014 年营业收入为 82,308.00 元，净利润为 -46,193.74 元；2015 年营业收入为 750,834.00 元，净利润为 13,766.57 元。2016 年 1-5 月营业收入为 0 元，净利润为 -1,417.18 元。历史年度收入、成本、利润等指标差异巨大。

综上所述，企业目前属于在建工程期，企业的未来经营情况存在不确定性，对于风险也无法可靠计量，因此本次评估不适用收益法进行评估。

3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益价值。中铝（上海）有限公司评估基准日的会计报表经过审计，各单项资产及负债的市场价值能够取得，因此本项目适合采用资产基础法。

评估人员最终确定采用资产基础法作为本项目的评估方法，然后对评估结果进行分析，合理确定评估值。

（二）对于所采用的评估方法的介绍

§ 对于资产基础法的介绍

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、预付账款、其他应收款、存货等。

1.1 货币资金主要为库存现金、银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 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；

1.3 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的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

1.4 存货

存货为在库周转材料，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。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。

2. 非流动资产的评估方法

2.1 设备类资产的评估

根据企业提供的设备明细清单，进行了抽查核实，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关注。在此基础上，由工

程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

根据本项目的性质及评估范围内设备类资产的特点，本次评估主要采用成本法。

2.1.1 重置全价的确定

● 电子设备

对于电子设备，一般以全新设备的基准日市场价格作为重置全价。

● 运输设备

对于运输设备(即车辆)，根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税

2.1.2 设备成新率的确定

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

具体确定如下：

● 对于电子设备

电子设备采用年限法确定其成新率。

● 对车辆综合成新率的确定

按照国家有关部委颁布的《机动车强制报废标准规定》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$\eta_{\text{综合}} = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$

其中： η =综合成新率

η_1 =理论成新率

η_2 =现场勘察成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%。(车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定)

理论成新率=[尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)]×100%(超出经济寿命年限服役设备)

现场勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

2.1.3 评估值的计算

2.1.3.1 电子设备评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

2.1.3.2 运输设备评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率+牌照费。

2.2 在建工程

在建工程主要是中铝南方总部项目，占地9,231.1平方米，建筑面积共计68,611.6平方米；项目分为北楼和南楼两个小项目进行开发；房屋用途主要为配套商业、写字楼、车库及其他。截止评估基准日，该工程实体已建成并可投入使用，尚未竣工验收。

本次评估，按照房屋各用途采用市场法进行计算。

市场法，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

3. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，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。

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，按照我公司与中

国铝业公司签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受中国铝业公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性；

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 评估人员进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 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说明或限定。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，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的

将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设及限定条件

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
8. 公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评

估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

截至评估基准日 2016 年 5 月 31 日资产总额账面值 151,369.00 万元，评估 406,835.83 万元，评估增值 255,466.84 万元，增值率为 168.77%；

负债总额账面值 54,542.38 万元，评估值 54,542.38 万元，无增减值变化；

净资产账面值 96,826.62 万元，评估值 352,293.45 万元，评估增值 255,466.84 万元，增值率为 263.84%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 5 月 31 日

被评估单位：中铝（上海）有限公司

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 | 6,128.64 | 6,128.64 | - | - |
| 2 | 非流动资产 | 145,240.36 | 400,707.20 | 255,466.84 | 175.89 |
| 3 | 其中：固定资产 | 100.51 | 117.62 | 17.11 | 17.02 |
| 4 | 在建工程 | 65,700.94 | 400,589.57 | 334,888.63 | 509.72 |
| 5 | 无形资产 | 79,438.91 | - | -79,438.91 | -100.00 |
| 6 | 资产总计 | 151,369.00 | 406,835.83 | 255,466.84 | 168.77 |
| 7 | 流动负债 | 25,186.01 | 25,186.01 | - | - |
| 8 | 非流动负债 | 29,356.38 | 29,356.38 | - | - |
| 9 | 负债合计 | 54,542.38 | 54,542.38 | - | - |
| 10 | 净资产（所有者权益） | 96,826.62 | 352,293.45 | 255,466.84 | 263.84 |

中铝（上海）有限公司股东全部权益价值为 352,293.45 万元，人民币大写金额为：
叁拾伍亿贰仟贰佰玖拾叁万肆仟伍佰元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师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，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。根据注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估企业和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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；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；

（六）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（七）该公司原为增值税小规模纳税人，2016年6月1日才取得增值税一般纳税人资格，考虑到实际情况，本次评估的设备和在建房地产价格为含税价。请报告使用者予以关注。

（八）本次评估的对象是企业股东权益价值，本次评估没有考虑土地增值税等税费。请报告使用者予以关注。

（九）本次评估房屋建筑面积按照上海市规划和国土资源管理局2014年7月17日颁发的《建设工程规划许可证》[证号：沪规建（2014）FA31000020144961]，建筑面积总计为68,611.6 m²，其中地上建筑面积为41,422.6平方米，计容积率建筑面积为40,518.6平方米，地下建筑面积27,189平方米。

本次评估建筑物用途按照如下进行评估：

| 序号 | 建设位置 | 功能 | 面积（m ² ） | 备注 |
|-----------|------|----------------------|---------------------|-----------|
| 1 | 地下部分 | 地下二、三层停车库 | 17,959.00 | 泊车位 531 个 |
| 2 | | 地下一层餐饮、会议、员工活动及其配套设施 | 9,230.00 | |
| 地下建筑面积小计 | | | 27,189.00 | |
| 3 | 地上部分 | 商业 | 1,022.00 | 位于南楼 |
| 4 | | 办公 | 39,496.60 | |
| 地上建筑面积小计 | | | 40,518.60 | |
| 未计容积率建筑面积 | | | 904.00 | |
| 合计 | | | 68,611.60 | |

如果房管部门办证时测绘面积与此有差异，需要相应调整本次评估结果，请报告使用者予以关注。

（十）需要补交出让金的披露。该公司账面挂有“暂估地下空间土地出让金” 300 万，为企业预估金额，该金额的确定以有关政府部门核定为准。请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，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；

（四）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（五）本评估报告自评估基准日 2016 年 5 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2016 年 7 月 2 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



法定代表人:

Handwritten signature of the legal representative.

注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一六年七月二日