

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

本报告防伪编码

5027 3935 5689 号, 请登陆

www.cqicpa.org.cn 查询

中铝（上海）有限公司
拟收购苏州中色金属材料科技有限公司 100%股权所涉及的
股东全部权益价值项目

资产评估报告

融矿资评字[2018]801 号

（共 1 册，第 1 册）

重庆融矿资产评估房地产土地估价有限公司

二〇一八年八月十七日



目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
一、绪言	6
二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用 人概况	6
三、评估目的	10
四、评估对象和评估范围	10
五、价值类型	12
六、评估基准日	12
七、评估依据	13
八、评估方法	16
九、评估程序实施过程 and 情况	21
十、评估假设	22
十一、评估结论	23
十二、特别事项说明	25
十三、资产评估报告使用限制说明	27
十四、资产评估报告日	28
十五、签名盖章	29
资产评估报告附件	30

中铝（上海）有限公司

拟收购苏州中色金属材料科技有限公司 100%股权所涉及的

股东全部权益价值项目

声明

我们郑重声明：

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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签章确认；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。

六、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。

七、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

已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、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，评估报告使用人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。

资产评估报告摘要

融矿资评字[2018]801号

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，为了了解本评估业务的具体情况并正确理解评估结论，应阅读本报告全文。

二〇一八年八月十七日

中色科技股份有限公司、中色（上海）有限公司

受委托资产评估机构上海融矿资产评估有限公司接受委托，按照法律、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，对委托方提供的评估对象在评估基准日2018年6月30日的市场价值进行了评估，现将评估结论摘要如下。

评估对象：苏州中色金属材料科技有限公司100%股权。评估范围：中色（上海）有限公司拟收购苏州中色金属材料科技有限公司100%股权。评估基准日：2018年6月30日。评估方法：资产基础法。评估结论：苏州中色金属材料科技有限公司100%股权在评估基准日2018年6月30日的市场价值为人民币10,147.36万元。

评估假设：评估是在假设评估对象持续经营的前提下进行的。评估结论是在假设评估对象持续经营的前提下得出的。

评估结论：苏州中色金属材料科技有限公司100%股权在评估基准日2018年6月30日的市场价值为人民币10,147.36万元。评估结论是在假设评估对象持续经营的前提下得出的。评估结论是在假设评估对象持续经营的前提下得出的。

中铝（上海）有限公司
拟收购苏州中色金属材料科技有限公司 100%股权所涉及的
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要
融矿资评字[2018]801 号

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中色科技股份有限公司、中铝（上海）有限公司：

重庆融矿资产评估房地产土地估价有限公司接受双方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中铝（上海）有限公司拟收购苏州中色金属材料科技有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值在 2018 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：根据《关于协助中色科技处置苏州中色金属材料科技有限公司有关事项的批复》（中铝资字（2017）362 号）批复文件，中铝（上海）有限公司拟收购苏州中色金属材料科技有限公司 100%股权，需对所涉及的苏州中色金属材料科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为中铝（上海）有限公司收购苏州中色金属材料科技有限公司 100%股权提供价值参考依据。

评估对象：苏州中色金属材料科技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 1,682.48 万元，无质押、冻结等法律权属情况。

评估范围：评估范围为苏州中色金属材料科技有限公司于评估基准日所申报的全部资产及相关负债，资产总额 10,137.46 万元，负债 8,454.98 万元，所有者权益 1,682.48 万元。评估前账面值已经由苏州明诚会计师事务所有限公司审计，并出具了苏州明诚专审字（2018）第 214 号净资产专项审计报告。

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，
以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018 年 5 月 31 日

评估方法：资产基础法。

评估结论：根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对委估的中铝（上海）有限公司拟收购苏州中色金属材料科技有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估，根据以上评估工作，评估结论确定如下：

在评估基准日 2018 年 5 月 31 日，在公开市场假设前提下，中铝（上海）有限公司拟收购苏州中色金属材料科技有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值合计为 23.74 万元（大写为贰拾叁万柒仟肆佰元整）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 5 月 31 日

被评估单位：苏州中色金属材料科技有限公司

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	246.72	246.72	-	-
2 非流动资产	9,890.74	8,232.00	-1,658.74	-16.77
3 其中：固定资产	0.51	0.60	0.09	17.65
4 在建工程	7,191.24	5,313.63	-1,877.61	-26.11
5 无形资产	2,693.30	2,912.08	218.78	8.12
6 递延所得税资产	5.70	5.70	-	-
7 资产总计	10,137.46	8,478.72	-1,658.74	-16.36
8 流动负债	8,454.98	8,454.98	-	-
9 非流动负债	-	-	-	-
10 负债合计	8,454.98	8,454.98	-	-
11 净资产（所有者权益）	1,682.48	23.74	-1,658.74	-98.59

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结论成立条件：评估结论是根据本报告书所述原则、依据、假设、方法、

程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、假设存在的条件下，以及委托人和被评估单位提供的所有原始文件都是真实、完整与合法的条件下成立。评估结果没有考虑抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。评估报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

特别事项说明：

- 1、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。
- 2、本次评估没有考虑股权缺乏流动性对评估对象价值的影响。
- 3、本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案手续后，方可使用本评估报告。

评估结论使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自2018年5月31日至2019年5月30日使用有效。超过一年使用，需重新进行资产评估。

本报告书正文中的“特别事项说明”、“评估设定的评估假设以及限制条件”对可能影响本评估报告结论的有关事项作出了披露，本报告的委托人、相关当事方应充分关注，并对可能存在的风险独立作出判断。

中铝（上海）有限公司

拟收购苏州中色金属材料科技有限公司 100%股权所涉及的

股东全部权益价值项目

资产评估报告

融矿资评字[2018]801 号

一、绪言

中色科技股份有限公司、中铝（上海）有限公司：

重庆融矿资产评估房地产土地估价有限公司接受双方公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中铝（上海）有限公司拟收购苏州中色金属材料科技有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值在 2018 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：

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为中色科技股份有限公司、中铝（上海）有限公司，被评估单位为苏州中色金属材料科技有限公司，评估报告使用人为委托人、与本次经济行为相关的当事方以及法律法规许可的其他评估报告使用者。

（一）委托人一简介

1、基本情况

企业名称：中色科技股份有限公司（简称：中色科技公司）

注册地址：中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新开发区凌波路中段

注册资本：11515 万元整

法定代表人：黄粮成

企业性质：其他股份有限公司(非上市)

2、经营范围：冶金装备、消防设备、环保设备及自控系统开发、研制、设计、制造、销售、安装、调试（按国家有关规定）；建筑、冶金、市政公用、智能建筑、消防、环境污染防治工程设计；工程总承包；工程咨询，工程造价咨询；建设项目环境影响评价；压力管道设计；消防设施维护保养检测、消防安全评估；消防工程施工；环保工程施工；机电设备安装（不含电力设备、特种设备）；计算机软硬件及办公用品的销售、维护；网络建设及信息系统开发集成；建筑智能化系统、安防系统的设计、开发、咨询、技术服务；信息化系统咨询服务；有色金属产品销售；进出口业务（按资格证书）；承包境外有色金属行业工程的勘测、咨询、设计和监理项目，对外派遣实施上述境外项目所需的劳务人员。

（二）委托人二简介

1、基本情况

企业名称：中铝（上海）有限公司

注册地址：浦东新区高科西路 551 号 A328 室

注册资本：96830 万人民币

法定代表人：曾庆猛

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

2、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），停车场（库）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】

（三）被评估单位简介

1、工商登记情况

企业名称：苏州中色金属材料科技有限公司（简称：苏州中材公司）

注册地址：苏州市相城区阳澄湖镇画师湖路 8 号

法定代表人：闫保强

注册资金：4000.00 万人民币

经济性质：有限责任公司

成立日期：2011 年 09 月 22 日

经营期限：2011 年 09 月 22 日至 2021 年 09 月 21 日

统一社会信用代码：91320507582333699G

经营范围：有色金属新材料、新工艺、新设备的开发、研制；生产、销售：有色金属材料及相关设备；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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

苏州中色金属材料科技有限公司是由中色科技公司及苏研院于 2011 年 9 月 22 日在江苏省苏州市共同出资成立，法人为闫保强，办公地址为苏州市相城区阳澄湖镇画师湖路 8 号。

苏州中色金属材料科技有限公司设立之初，主要目的是为开发有色加工新装备、新材料，以优化完善有色金属加工工艺，对中色科技公司研发的 1600mm 炉卷轧机进行中试。试验成功后将由中色科技设计制造和推广应用，并以此拓展工程设计及总承包业务，该项目为非盈利性项目，其产品是轧机中试过程中利用其富余能力对有明确潜在用户的热轧钛卷坯和热轧铝复合带坯进行来料加工，规模为年产 16000 吨复合带坯及纯钛卷。

截止评估基准日企业尚未建设完成，因资金等原因，于 2013 年 7 月停工至今。该项目在建工程土建类以工业厂房及公辅设施的土建工程为主，设备类以起重设备及变电设备为主，主要生产设备尚未购置安装。该项目拟按现状停工，不再按原项目继续投入及生产，现有资产将以其他形式使用方式进行转型，以达到盘活资产的目的。

3.基准日股权结构

企业自设立之初至评估基准日，股权未进行过变更，截止评估基准日，苏州中材公司股权结构如下表所示：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
中色科技股份有限公司	2,800.00	70.00%
苏州有色金属研究院有限公司	1,200.00	30.00%
合 计	4,000.00	100.00%

4. 近年资产、损益状况

企业 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、及 2018 年 1-5 月的资产状况如下表所示：

近几年资产财务状况

金额单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 5 月 31 日
总资产	136,139,812.84	138,576,374.40	101,374,584.75
总负债	96,897,321.57	99,141,884.97	84,549,758.77
净资产	39,242,491.27	39,434,489.43	16,824,825.98
项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-5 月
营业收入	1,415,094.34	2,207,547.17	441,509.43
利润总额	74,538.79	164,706.91	-23,784,446.09
净利润	103,288.79	193,096.91	-23,855,347.61
审计机构	大信会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所	大信会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所	苏州明诚会计师事务所有限公司

注：2016 年、2017 年财务数据经大信会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所审计，并出具标准无保留意见审计报告（大信桂审字[2017]第 00105 号、大信桂审字[2018]第 00008 号），评估基准日（2018 年 5 月 31 日）财务数据经苏州明诚会计师事务所有限公司审计，并出具净资产专项审计报告（苏州明诚专审字（2018）第 214 号）。

5. 执行的主要会计政策

5.1 会计年度

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

5.2 记账本位币

以人民币为记账本位币。

5.3 税项

① 城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加

城市维护建设税按实际缴纳增值税额之和的 7% 计缴。

② 企业所得税

企业所得税率按普通企业所得税即 25% 计取。

6.委托人和被评估单位之间的关系

委托方一为中色科技公司，委托方二为中铝（上海）有限公司，被评估单位为苏州中材公司，委托方一为被评估单位控股股东，委托方二为被评估单位拟收购方。

（三）委托人以外的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的规定，除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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人。

三、评估目的

根据《关于协助中色科技处置苏州中色金属材料科技有限公司有关事项的批复》（中铝资字（2017）362号）批复文件，中铝（上海）有限公司拟收购苏州中色金属材料科技有限公司 100%股权，需对所涉及的苏州中色金属材料科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为中铝（上海）有限公司收购苏州中色金属材料科技有限公司 100%股权提供价值参考依据。

批复内容如下：中国铝业公司同意中铝（上海）有限公司收购苏州中色金属材料科技有限公司 100%股权。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为苏州中色金属材料科技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 1,682.48 万元，无质押、冻结等法律权属情况。

评估范围为苏州中色金属材料科技有限公司于评估基准日所申报的全部资产及相关负债，资产总额 10,137.46 万元，负债 8,454.98 万元，所有者权益 1,682.48 万元。评估前账面值已经由苏州明诚会计师事务所有限公司审计，并出具了苏州明诚专审字（2018）第 214 号净资产专项审计报告。

苏州中色金属材料科技有限公司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	246.72
非流动资产	2	9,890.74
其中：在建工程	2-1	7,191.24
资产总计	3	10,137.46
流动负债	4	8,454.98
非流动负债	5	-
负债总计	6	8,454.98
净 资 产	7	1,682.48

（一）实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产主要为电子设备、在建工程等。这些资产具有以下特点：

（1）实物资产主要分布在苏州市相城区阳澄湖镇岸山村企业厂区内。

（2）设备类资产主要为计算机、复印机、电视等办公用电子设备。委估设备均位于公司办公场所内。

（3）在建工程：

纳入本次评估范围的在建工程包括土建和设备安装工程，目前尚未建设完成均停工至今。其中在建工程-土建主要包括热轧车间、熔铸车间、高强高导车间、110kv变电站及道路围墙等，开工时间为2012年8月；其中在建工程-设备主要包括天车、高压供电及10KV配电站设备、水处理设备、干式变压器、整流变压器及空压站设备等，开工时间同为2012年8月。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

截止评估基准日，苏州中材公司申报评估的土地使用权一宗，位于苏州市相城区阳澄湖镇岸山村，土地证编号：相国用（2012）第0700130号，证载面积合计为88,513.00平方米，权属性质为国有出让，证载用途为工业用地。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量。

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（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苏州明诚会计师事务所有限

公司的2018年5月31日净资产专项审计报告。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，无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

五、价值类型

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铝（上海）有限公司拟收购苏州中色金属材料科技有限公司 100%股权提供苏州中色金属材料科技有限公司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；从价值类型选择惯例看：一般评估目的情况下，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服务而提出的评估意见。

六、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 2018 年 5 月 31 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估委托合同》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

委托人在与评估机构及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。

七、评估依据

（一）行为依据

《关于协助中色科技处置苏州中色金属材料科技有限公司有关事项的批复》
(中铝资字(2017)362号)。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 5、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 6、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第八号）；
- 8、《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令第二十九号）；
- 9、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》；
- 10、《关于转发财政部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）；
- 11、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
- 12、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3号）；
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
- 14、《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）；

- 15、《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）；
- 16、《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）；
- 17、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 18、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号）；
- 19、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170号）；
- 20、《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）；
- 21、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等；
- 22、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财评〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。
- 15、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

16、《房地产估价规范》(GB / T50291 - 2015);

17、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四) 权属依据

1、有关原始购置发票等财务和价格体系资料;

2、被评估单位提供的其他产权证明文件等;

3、国有土地使用证: 相国用(2012)第 0700130 号。

(五) 取价依据

1、《2018 机电产品价格信息查询系统》;

2、机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》(2011 版);

3、中国统计出版社《1998-2006 年全国固定资产价值重(评)估系数标准目录》;

4、财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504 号文);

5、中国土地市场网及中国城市地价监测系统;

6、《江苏省实施<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>办法》(江苏省人民政府[2008]52 号令);

7、《苏州市市区征地补偿和被征地农民社会保障办法》;

8、苏州市相城区《征地补偿安置方案》;

9、被评估企业提供的历年财务报表、审计报告;

10、被评估企业提供的财务会计凭证、合同、发票等其他相关资料;

11、评估人员掌握的有关资料和评估人员实地勘察、调查获取的资料;

12、评估人员通过因特网、电话等方式收集的公开市场交易信息资料;

13、其它相关资料。

(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、苏州明诚会计师事务所有限公司审计出具的苏州明诚专审字(2018)第 214 号净资产专项审计报告;

3、其他与评估有关的资料等。

八、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：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估被评估单位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。

2、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。

3、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。

（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。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

被评估单位目前处于在建工程停工状态，未生产。目前的收入均来自内部相关企业租赁厂房收入，企业的未来经营情况存在不确定性，不能判断和预测企业未来的收益期和收益法，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。苏州中材公司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。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产等。

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误的账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值。

1.1 货币资金主要为银行存款。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 应收账款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 其他应收款项在核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估，确定评估值；

1.4 关于其他流动资产的评估

其他流动资产账面价值系待抵扣进项税。评估人员将该科目的申报表与基准日报表、明细账余额核对一致，对上述发生的价款，评估人员查看相关收据，对该其他流动资产的真实性进行核实无误，最后以账面值作为评估值。

2. 非流动资产的评估方法

2.1 机器设备类评估方法

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，对于无实物的设备评估为零，其他设备按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

2.1.1 重置全价的确定（机器设备及电子设备）

设备的重置价值是根据评估目的实现后的资产占有者，在评估基准日自行购置、建造或形成该项资产，投入使用并达到正常生产状态所需发生的全部费用。一般包括设备购置费（包括设备原价、设备运杂费）、安装工程费（不需安装调试设备则不考虑此项）、前期及其他费用和合理的资金成本。

依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）和《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）的有关规定，从销项税额中抵扣。被评估单位是增值税一般纳税人，本次机器设备评估值不含增值税。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 资金成本
- 可抵扣增值税进项税额

评估范围内的电子及办公设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行的市场不含税购置价确定其重置全价。

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：

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) × 100%

2.1.3 评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

对于部分购置时间较早且已处于报废、待报废状态的机器设备等可采用残余价值进行评估。

2.2 在建工程评估方法

此次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

1、处于正常施工状态，开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

2、处于正常施工状态，开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，需加计资金成本。资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：

(1)利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；

(2)工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；

(3)若在建工程申报价值中已含资金成本，此资金成本是会计范畴与评估不一致，则需剔除该资金成本重新计取评估范畴的资金成本。

3、处于停工状态，根据其申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为重置成本，并合理考虑实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值、经济性陈旧贬值部分。

本项目属于停工状态，根据其申报金额，经账实核对后，按审计后剔除其中不合理支出的余值作为重置成本。并考虑相关实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值、经济性陈旧贬值部分。

2.3 无形资产-土地使用权评估方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较

法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

未选择的方法及理由：(1)因企业土地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，因此无法采用收益还原法。(2)本次评估的目的和其他限定条件决定不宜采用剩余法(假设开发法)。(3)由于被评估单位宗地不在基准地价范围内，不宜采用基准地价系数修正法。

选择的方法及理由：(1)估价人员可以搜集到与待估宗地属同一供需圈类似的工业用地出让交易实例，且成交时间均为近两年左右，因此可以采用市场比较法。(2)成本逼近法是从成本构成角度分析地价，估价对象区域内有政府公布的补偿依据，并有丰富的征地资料，所以可选用成本逼近法。

因此，本次评估分别采用市场比较法、成本逼近法测算得到估价对象的地价，经分析确定确定待估宗地的最终地价。

(1)市场比较法：是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

计算公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V—估价宗地价格

VB—比较实例价格

A—估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B—估价对象估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

C—估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D—估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

(2) 成本逼近法

所谓成本逼近法，就是在现时社会经济条件下，以取得该土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上政府所收取的各项税费，计算其利息和利润，即

视为无限年期土地价格，最后进行年期修正的一种评估方法。其计算公式为：

有限年期土地使用权价格

$$= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{各种税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}) \times \text{年期修正}$$

(3) 地价确定方法

依前所述，评估人员首先分别采用成本逼近法、市场法，测算得到了待估宗地的地价，其次经分析确定取其算术平均为待估宗地的最终地价。

2.4 递延所得税评估方法

本次评估是在核实后的账面值基础上，对企业各类准备计提的合理性、递延税款借项形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实。评估人员经过核实认为递延所得税资产业务发生正常，入账价值准确。递延所得税资产以清查核实后账面值确定评估值。

3. 负债的评估方法

各类负债以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

2018年8月3日，重庆融矿资产评估房地产土地估价有限公司接受中色科技股份有限公司及中铝（上海）有限公司的委托，对中铝（上海）有限公司拟收购苏州中色金属材料科技有限公司 100% 股权所涉及的股东全部权益价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产进行了评定估算。

本次评估工作分四个阶段进行：前期准备、现场核查、评定估算及提交报告。

(一) 前期准备阶段

重庆融矿资产评估房地产土地估价有限公司与委托人就资产评估委托事宜进行了洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进

行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估企业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场核查阶段

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、核对、勘查、检查等方式进行实地调查，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）评定估算阶段

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；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，形成初步评估结果。

（四）评估汇总提交报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就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书。

十、评估假设

在下述评估假设成立条件下，本评估报告的结论成立。

（一）特殊假设与限制条件

1、交易假设

交易假设是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。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)一般假设与限制条件

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业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；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、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；

7、假设未来年度税收政策不发生大的变化，被评估单位仍享受现行税收优惠。

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

9、我们对价值的估算是根据 2018 年 5 月 31 日本地货币购买力做出的；

10、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对委估的中铝（上海）有限公司拟收购苏州中色金属材料科技有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估，根据以上评估工作，评估结论确定如下：

在评估基准日 2018 年 5 月 31 日，在公开市场假设前提下，中铝（上海）有限公司拟收购苏州中色金属材料科技有限公司 100% 股权所涉及的股东全部权益价值合计为 23.74 万元（大写为贰拾叁万柒仟肆佰元整）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 5 月 31 日

被评估单位：苏州中色金属材料科技有限公司

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	246.72	246.72	-	-
2 非流动资产	9,890.74	8,232.00	-1,658.74	-16.77
3 其中：固定资产	0.51	0.60	0.09	17.65
4 在建工程	7,191.24	5,313.63	-1,877.61	-26.11
5 无形资产	2,693.30	2,912.08	218.78	8.12
6 递延所得税资产	5.70	5.70	-	-
7 资产总计	10,137.46	8,478.72	-1,658.74	-16.36
8 流动负债	8,454.98	8,454.98	-	-
9 非流动负债	-	-	-	-
10 负债合计	8,454.98	8,454.98	-	-
11 净资产（所有者权益）	1,682.48	23.74	-1,658.74	-98.59

评估结论与账面价值比较变动情况及原因

苏州中色金属材料科技有限公司主要资产及负债评估结果与账面值变动情况及原因如下：

1、在建工程

在建工程账面值 71,912,351.32 元，评估价值 53,136,278.65 元，评估减值 18,776,072.67 元，减值率为 26.11%。主要为在建工程已停工多年，不再按原项目继续投入及生产，现有资产将以其他形式使用方式进行转型，由实体性陈旧贬值与功能性陈旧贬值所致。

2、无形资产-土地使用权

土地使用权账面价值 26,933,019.74 元，评估值 29,120,800.00 元，评估增值 2,187,780.26 元，增值率 8.12%，增值主要原因是：本次增值为账面价值经过

无形资产摊销导致评估对象的增值。

十二、特别事项说明

(一)被评估单位主要资产产权瑕疵事项

无。

(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(三)抵押、质押、担保事项

无。

(四)评估程序受限事项

本次评估中，评估人员对各种建(构)筑物的隐蔽工程(非肉眼所能观察的部分)的材质、工程量等，主要通过向被评估单位有关人员调查、询问，并查阅相关合同、图纸等资料的方法进行核实。

(五)重大期后事项

无。

(六)引用其他机构出具的报告结论的情况

苏州明诚会计师事务所有限公司审计的苏州中色金属材料科技有限公司 2018 年 5 月 31 日审计结果。

(七)其他需要说明的事项

1、由委托人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。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；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资产评估师执业范围。

2、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。

3、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下的价值，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

4、本报告对被评资产和相关债务所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

5、在本次清查核实的过程中，对于敷设于地下的地下隐蔽工程，因受其特点的限制，影响这部分实物资产的直接勘察、核实，我公司评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。但仍然不能保证对评估结论不会产生影响。

6、截止评估基准日企业尚未建设完成，因资金等原因，于 2013 年 7 月停工至今。该项目在建工程土建类以工业厂房及公辅设施的土建工程为主，设备类以起重设备及变电设备为主，主要生产设备尚未购置安装。该项目拟按现状停工，不再按原项目继续投入及生产，现有资产将以其他形式使用方式进行转型，以达到盘活资产的目的。提请报告使用者注意。

7、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；评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

8、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。评估人员对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时评估人员也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前

述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

上述特别事项说明中可能存在影响评估结论的事项，请委托人、相关当事方予以关注，并对可能存在的风险作出独立的判断。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）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。

（三）本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（四）本评估报告仅供委托人为本次评估目的使用，未征得本评估机构同意，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。

（五）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。

（六）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。

（七）根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自 2018 年 5 月 31 日至 2019 年 5 月 30 日使用有效。超过一年使用，需重新进行资产评估。

（八）本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案手续后，方可使用本评估报告。

（九）当遇到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。

十四、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师最终专业意见形成日，本项目资产评估报告日为 2018 年 8 月 17 日。

十五、签名盖章

（本页为签字盖章页，无正文）

评估机构法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



重庆融矿资产评估房地产土地估价有限公司

