

共壹册第壹册

中铝山东有限公司拟转让
资产组合评估项目
资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 169 号



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2016 年 3 月 30 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

中铝山东有限公司拟转让资产组合评估项目 资产评估报告书目录

| | |
|--------------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明..... | 1 |
| 资产评估报告书摘要 | 2 |
| 资产评估报告书..... | 5 |
| 一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 | 5 |
| 二、评估目的..... | 6 |
| 三、评估对象和评估范围 | 7 |
| 四、价值类型及其定义 | 8 |
| 五、评估基准日 | 11 |
| 六、评估依据..... | 11 |
| 七、评估方法..... | 15 |
| 八、评估程序实施过程和情况..... | 16 |
| 九、评估假设..... | 17 |
| 十、评估结论..... | 17 |
| 十一、特别事项说明 | 20 |
| 十二、评估报告使用限制说明..... | 26 |
| 十三、评估报告日 | 27 |
| 资产评估报告书附件 | 29 |

中铝山东有限公司拟转让资产组合评估项目

注册资产评估师声明

中铝山东有限公司：

受贵公司委托，我们对中铝山东有限公司（以下简称“中铝山东”）拟资产转让之经济行为所涉及中铝山东的资产组合于评估基准日 2016 年 2 月 29 日的市场价值进行评估，并作如下声明：

1.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。

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

3.我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4.我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5.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。

中铝山东有限公司拟转让资产组合评估项目

资产评估报告书摘要

中同华评报字（2016）第 169 号

中铝山东有限公司：

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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用成本法对中铝山东有限公司（以下简称“中铝山东”）拟资产转让之经济行为所涉及中铝山东的资产组合在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为中铝山东的资产组合价值，评估范围是中铝山东申报的部分资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，评估基准日为 2016 年 2 月 29 日，价值类型为市场价值。

本次评估选择成本法评估结果作为中铝山东资产组合在评估基准日市场价值的最终评估结论。具体评估结论如下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项 目 | | 固定资产原 值 | 固定资产净 额 | 其他资产 | 负债 | 账面净值 | 评估净值 | 增值额 | 增值率 | 备注 |
|-----|--------------|------------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|
| 序号 | 整体出让资产 | A | B | C | D | E | F | G=F-E | H=G/E×100 | |
| 1 | 石灰石生产线 | 10,753.42 | 2,028.48 | 109.76 | 1,277.62 | 860.62 | 2,150.43 | 1,289.81 | 149.87% | |
| 2 | 选精矿厂房及配套设施 | 4,434.04 | 1,376.27 | | | 1,376.27 | 1,916.18 | 539.91 | 39.23% | |
| 3 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | | | 49.72 | 21.67 | 28.05 | 225.52 | 197.47 | 703.99% | 固定资产盘盈，已剔除暂估价值 |
| 4 | 热电厂水厂 | | | | | | 81.86 | 81.86 | | 固定资产盘盈，已剔除暂估价值 |
| 5 | 机关办公楼 | 1,294.03 | 639.13 | | | 639.13 | 1,638.19 | 999.06 | 156.32% | |
| 6 | 三供一业资产(动力厂) | 3,279.97 | 850.08 | 0.00 | 0.00 | 850.08 | 907.26 | 57.18 | 6.73% | |
| 7 | 三供一业资产(阳泉矿业) | 1,311.03 | 666.33 | | | 666.33 | 742.94 | 76.61 | 11.50% | 中铝(阳泉)矿业有限公司 |
| 合计 | | 21,072.49 | 5,560.29 | 159.48 | 1,299.29 | 4,420.48 | 7,662.38 | 3,241.90 | 73.34% | |

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、本报告的评估结论是反映委估资产在现状利用、完全产权条件及符合使用管制要求前提下，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、本次评估，仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债对评估价值的影响。

3、本评估结论为委估资产于评估基准日在现状利用及符合使用管制要求前提下的市场价值，未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报的相关资产、负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由产权持有单位承担，与本评估机构无关。

4、在本次评估结论中，对中铝山东申报的企业账面未记录的暂估表外资产或盘盈资产（已剔除暂估资产的账面价值），本次对盘盈资产是根据资产的现时用途、状态进行评估作价。

5、本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期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，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

6、本评估报告仅供贵公司为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。贵公司应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

（1）将本评估报告用于其他目的经济行为；

（2）除国家法律、法规规定外，未经中同华书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

中铝山东有限公司拟转让资产组合评估项目 资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 169 号

中铝山东有限公司：

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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用成本法对中铝山东有限公司（以下简称“中铝山东”）拟资产转让之经济行为所涉及中铝山东的资产组合在评估基准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、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方及产权持有单位均为中铝山东有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

（一）委托方及产权持有单位概况

1. 注册登记情况

名称：中铝山东有限公司

住所：山东省淄博市张店南定镇五公里路 1 号

法定代表人：王全家

注册资本：贰拾伍亿元整

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：2015 年 01 月 16 日至

经营范围：氧化铝系列产品、建筑铝型材、铝锭、碳素制品、蒸压粉煤灰砖、工业水汽生产，销售，工业电生产（有效期限以许可证为准）；机械设备、备件、非标设备销售、安装、检修（以上不含特种设备），电讯通讯仪器、测控仪器安装、销售，自动测量控制网络、软件系统设计、安装、调试；氧化铝系列产品技术开发、服务，赤泥综合利用产品研发；赤泥选铁分砂；

饮用水、办公自动化设备、仪表仪器、煤炭、化工产品及其原料（不含危险品）、建筑材料、陶瓷及陶瓷原料、耐火材料、电工器材、五金、机电产品、阀门，滤袋、橡胶橡塑制品、炉料、标准件、赤泥、铁精粉、高铁砂销售；货物仓储及场地装卸服务（不含危险品），货物、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. 公司概况

中铝山东的前身是 1949 年成立的华东冶炼总厂，在 1950 年更名为山东铝厂，1953 年 2 月更名为五 0 一厂，在 1954 年 7 月 1 日建成投产，1972 年 10 月改为张店铝厂，1977 年 7 月张店铝厂复称为山东铝厂，1984 年山东铝厂划归中国有色金属工业总公司，1993 年山东铝厂更名为山东铝业公司。

1999 年 6 月 7 日，由山东铝业公司独家发起，以氧化铝厂、第二氧化铝厂、电解铝厂、铝加工厂、热电厂、研究院六家单位优良资产组建了山东铝业股份有限公司，在上海证券交易所挂牌交易“山东铝业”股票（600205），成为国内氧化铝和铝综合行业第一股。

2001 年随着中国铝业股份有限公司的境外上市，山东铝业公司将特种氧化铝公司等 7 个厂矿单位组建为中国铝业山东分公司，山东铝业股份有限公司作为中国铝业股份有限公司控股子公司。

2007 年 9 月，经国资委、证监会批准，中国铝业股份有限公司吸收合并山东铝业股份有限公司，原山东铝业股份有限公司资产、机构及人员等划转至中国铝业山东分公司。10 月 12 日山东铝业股份有限公司正式注销。

2014 年 12 月 29 日，中国铝业股份有限公司决定将中国铝业山东分公司整体资产作为出资设立全资子公司——中铝山东有限公司，注册资本 25 亿元。

3. 委托方和产权持有单位之间的关系：

委托方与产权持有单位同为中铝山东有限公司。

二、评估目的

根据《中铝山东有限公司关于部分资产整体出让给山东铝业公司的请示》（中铝股份鲁字[2016]21 号）、《关于中国铝业股份有限公司对所属企业资产拟出售聘请评估机构的通知》（2016 年 3 月 10 日）和资产评估业务约定书，本评估报告的评估目的是为中铝山东有限公司拟将部分资产转让给山东铝业公司之经济行为所涉及中铝山东的资产组合的市场价值进行评估，并提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为中铝山东的资产组合价值，涉及的范围为中铝山东申报的于评估基准日经淄博双信志远有限责任会计师事务所审计的模拟资产负债表，具体资产类型和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 | 1,544,944.46 |
| 2 | 应收账款 | 4,237.51 |
| 3 | 存货 | 1,540,706.95 |
| 4 | 二、非流动资产合计 | 55,652,780.16 |
| 5 | 固定资产 | 55,602,849.16 |
| 6 | 其中：建筑物类 | 30,707,566.86 |
| 7 | 设备类 | 24,895,282.30 |
| 8 | 在建工程 | 49,931.00 |
| 9 | 三、资产总计 | 57,197,724.62 |
| 10 | 四、流动负债合计 | 12,992,964.40 |
| 11 | 应付账款 | 12,535,827.34 |
| 12 | 预收款项 | 457,137.06 |
| 13 | 五、非流动负债合计 | 0.00 |
| 14 | 六、负债合计 | 12,992,964.40 |
| 15 | 七、净资产(所有者权益) | 44,204,760.22 |

其中：各所属单位资产评估范围分别如下表：

| 序号 | 整体出让资产范围 | 固定资产原值 | 固定资产净额 | 其他资产 | 负债 | 净资产 |
|----|-------------|----------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 1 | 石灰石生产线 | 107,534,162.57 | 20,284,788.13 | 1,097,638.08 | 12,776,249.50 | 8,606,176.71 |
| 2 | 选精矿厂房及配套设施 | 44,340,363.44 | 13,762,729.79 | | | 13,762,729.79 |
| 3 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | | | 497,237.38 | 216,714.90 | 280,522.48 |
| 4 | 热电厂水厂 | | | | | 0.00 |
| 5 | 机关办公楼 | 12,940,297.13 | 6,391,255.06 | | | 6,391,255.06 |
| 6 | 三供一业资产(动力厂) | 32,799,733.72 | 8,500,758.44 | | | 8,500,758.44 |
| | 合计 | 197,614,556.86 | 48,939,531.42 | 1,594,875.46 | 12,992,964.40 | 37,541,442.48 |
| 7 | 三供一业资产(阳泉矿) | 13,110,308.38 | 6,663,317.74 | | | 6,663,317.74 |
| | 总合计 | 210,724,865.24 | 55,602,849.16 | 1,594,875.46 | 12,992,964.40 | 44,204,760.22 |

1. 具体评估范围以中铝山东申报确认的资产核实评估明细表所列各项资产、负债为准，委托评估的资产、负债账面金额经淄博双信志远有限责任会计师事务所审计确认，并出具了“淄

双信财审字[2016]45号”的无保留意见审计报告。

2. 中铝山东申报评估的实物资产主要为存货、构筑物、机器设备、车辆和电子设备。

存货：中铝山东的主要存货为原材料和产成品，分布在厂区内的仓库里，企业每年年末进行一次大盘点，平时进行一些小规模的抽查。

构筑物：纳入评估范围内的房屋建筑面积共计 40536.3 平方米（含阳泉矿业），共 42 项，建成时间较早，部分建筑物建成于上世纪 70 年代末期至 90 年代初期，部分于 2003-2008 年间陆续建成，施工质量一般，利用率较低，除部分生产用房进行维修改造，大部分为原装修，车间、仓库屋面部分经过防水处理，未见重大不良沉降现象，未见明显墙体开裂，除部分停产闲置外，大部分使用功能正常；该公司的房屋建筑物建筑结构主要分为钢混结构、砖混结构和轻钢结构，以钢混和砖混结构为主。

构筑物：主要为皮带廊、水泵房、水池、沉淀池及回水池、厂区道路、厂区围墙、挡土墙排水沟护坡道、成品仓、水井、电缆桥架、钢管塔及铁塔等 79 项构筑物。

管道沟槽：主要分为公共设施配套和工艺要求配套两种。公共设施配套工程包括地下排给水管、引黄管道、雨水管线等埋在地下的构筑物等；工艺管道主要为蒸汽管、热力管、天然气管道、电力电缆管网等。上述构筑物及辅助建筑主要为钢管、铸铁管、水泥管等材料。

机器设备：主要有挖掘机、破碎机、推土机、变压器及变电柜等，设备分布在各生产车间内，企业拥有严格的设备使用、维护、保养方面的制度并得到有效执行，大部分设备处在停产闲置状态，小部分设备在正常使用。

车辆：主要为生产用的矿用自卸汽车、装载机、叉车和商务用车，共 39 辆，其中 22 辆处于闲置或闲置待报废状态，其他使用基本正常。

电子设备：主要为打印机、电脑、空调等，基本能正常（或超期）使用。

3. 截止到评估基准日，中铝山东未申报账面记录或者未记录的无形资产。

4. 截止到评估基准日，中铝山东申报评估的房屋建（构）筑物、机器设备、车辆中，有以下资产为暂估资产（固定资产账面值为暂估，已剔除），即表外资产（或盘盈资产）。具体盘盈资产明细如下：

盘盈资产明细表（房屋建筑物）

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积(m ²) | 资产使用状况 | 所属单位 |
|----|------|-------|----|-------|-----------------------|--------|------------|
| 1 | 无 | 生产线厂房 | 砖混 | 05.01 | 560 | 盘盈,在用 | 热电厂粉煤灰砖生产线 |
| 2 | 无 | 水厂办公楼 | 砖混 | 89.01 | 420 | 盘盈,在用 | 热电厂水厂 |

| | | | | | | | |
|---|---|------|----|-------|----|-------|-------|
| 3 | 无 | 洗桶厂房 | 砖混 | 02.01 | 50 | 盘盈,在用 | 热电厂水厂 |
|---|---|------|----|-------|----|-------|-------|

盘盈资产明细表（构筑物）

| 序号 | 名称 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 工程量 | 资产使用状况 | 所属单位 |
|----|---------|-----|-------|------|-----|--------|------------|
| 1 | 配料一棚 | 钢结构 | 05.01 | m | 200 | 在用, 盘盈 | 热电厂粉煤灰砖生产线 |
| 2 | 配料二棚 | 钢结构 | 05.01 | m | 400 | 在用, 盘盈 | 热电厂粉煤灰砖生产线 |
| 3 | 自建水厂新厂房 | 钢结构 | 02.01 | m | 450 | 盘盈,在用 | 热电厂水厂 |

盘盈资产明细表（机器设备）

| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 所属单位 | 备注 |
|----|-----------|----------|------|-----|-------|-------|------------|----|
| 1 | 管道安装 | | 项 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 2 | 永磁除铁器 | | 台 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 3 | 蒸压釜 | 2.5M*27M | 台 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 4 | 骨料仓 | | 个 | 2 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 5 | 粉煤灰仓 | | 个 | 2 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 6 | 胶结料仓 | | 个 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 7 | 搅拌站 | | 个 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 8 | 提升机 | | 个 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 9 | 消化仓 | | 个 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 10 | 轮碾机 | | 个 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 11 | 压砖机 | HF-1100 | 台 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 12 | 码垛机 | M084 | 台 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 13 | 蒸压釜 | | 个 | 2 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 14 | 轨道小车 | | 个 | 174 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 15 | 模具 | | 套 | 3 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 16 | 强制搅拌机 | JS1500 | 台 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 17 | 胶带输送机 | D500 | 台 | 2 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 18 | 饮用纯净水制取设备 | 5T/H | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |

| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 所属单位 | 备注 |
|----|---------------|-------------|------|----|-------|-------|-------|----|
| 19 | 矿泉水自动灌装线 | 350-600mL | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 20 | PGY-120 型五加仑灌 | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 21 | 添加剂设备 | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 22 | 辅助生产设备 | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 23 | 风幕机 A | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 24 | 风幕机 B | | 台 | 2 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 25 | 风幕机 C | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 26 | 风幕机 D | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 27 | 风淋室 | FLS-1C | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 28 | 加注机计量泵 | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 29 | 机泵 | IS80-65-125 | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 30 | 热缩机 | YX-B-12 | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 31 | 无油空压机 | VW0.42/T | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 32 | 培养箱 | WMK-08 | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 33 | 工作台 | JHT-DDC | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 34 | 洗桶机 | QJS-400 | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 35 | 豪华立式风机盘管 | | 台 | 3 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 36 | 水处理设备（新增） | | 台 | 1 | 15.01 | 15.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 37 | 电子 PH 值测试仪 | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 38 | 实验水不锈钢罐 | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |

盘盈资产明细表（运输车辆）

| 序号 | 车辆牌号 | 车辆名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 购置日期 | 启用日期 | 所属单位 | 备注 |
|----|-----------|------|-------|--------------|------|-------|-------|------------|-----------|
| 1 | | 装载机 | 山工 31 | 山东临工 | 台 | 05.01 | 05.01 | 热电厂 | 在用, 盘盈 |
| 2 | | 装载机 | 厦工 26 | 厦门厦工机械股份有限公司 | 台 | 08.07 | 08.07 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 在用, 盘盈 |
| 3 | 鲁 C-A5643 | 叉车 | CPC46 | 安徽合力叉车公司 | 台 | 06.03 | 06.03 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 在用, 盘盈 |
| 4 | 鲁 C-B0411 | 叉车 | CPC4K | 安徽合力叉车公司 | 台 | 03.04 | 03.04 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 闲置待报废, 盘盈 |

5. 评估范围仅以产权持有单位提供的评估申报表内容为准。
6. 本次评估，未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

本评估报告的评估目的是为中铝山东有限公司拟将部分资产转让给山东铝业公司之经济行为所涉及中铝山东的资产组合的市场价值进行评估并提供价值参考依据，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营、现状利用、完全产权条件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产权持有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。

资产现状利用在本报告中是指被评估资产按其现行用途继续使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

完全产权条件是指产权人对委估资产拥有所有权、占有使用、收益和处分的权利。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为 2016 年 2 月 29 日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以 2016 年 2 月 29 日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《中铝山东有限公司关于部分资产整体出让给山东铝业公司的请示》（中铝股份鲁字[2016]21 号）；
2. 《关于中国铝业股份有限公司对所属企业资产拟出售聘请评估机构的通知》（2016 年 3 月 10 日）；

（二）法律法规、估价规程依据

1. 《中华人民共和国公司法》（于 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会议第六次会议通过修订，并于 2014 年 3 月 1 日起施行）；
2. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；

3. 原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日）；
4. 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日）；
5. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日）；
6. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；
7. 国务院国有资产监督管理委员会 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，2006 年 12 月 12 日）；
8. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007 年 3 月 16 日）；
9. 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日）；
- 10.第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
- 11.第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；
- 12.中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（自 2015 年 12 月 1 日起实施）；
- 13.其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20 号，2004 年 2 月 25 日）；
2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号，2003 年 1 月 28 日）；
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189 号，2007 年 11 月 28 日）；
4. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218 号，2008 年 11 月 28 日）；
5. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230 号，2011 年 12 月 30 日）；

6. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则—独立性》的通知（中评协〔2012〕248号，2012年12月28日）。

7. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 机动车辆行驶证；
3. 设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等；
4. 产权持有单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

◆建筑物类资产取价依据

1. 《山东省建筑工程概算定额》、《山东省安装工程概算定额》、《山东省建设工程概算费用编制规定》（2010）；
2. 《山东省建设工程概算费用编制规定》（2010）；
3. 山东省住房和城乡建设厅文件《关于发布我省建设工程定额人工单价、各市综合工日市场指导单价及最低单价的通知》（鲁建标字〔2013〕7号）；
4. 《山西省建筑工程定额》（2011年）、《山西省安装工程定额》（2011年）、《山西省市政工程定额》（2011年）、《山西省建设工程费用定额》（2011年）；
5. 《山西省建设工程计价依据》（2011年）；
6. 《山西省住房和城乡建设厅关于调整山西省建设工程计价依据中人工单价的通知》（晋建标字〔2013〕71号）；
7. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）；
8. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394号）；
9. 《淄博市建设工程造价信息》（2016年2月份）；
10. 《山西省阳泉市建设工程造价信息》（2016年2月份）；
11. 国家计委 建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号，2002年1月7日）；
12. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号，2002年10月15日）；
13. 国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价字〔2007〕670号，2007年3月30日）；

14. 国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知（计价格[2002]125号）；

15. 委估资产的购置合同、协议；

16. 产权持有单位提供的工程图纸及工程决算等有关资料；

17. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

18. 中国人民银行评估基准日现行贷款利率（2015年10月24日公布执行）；

◆设备类资产取价依据

1. 《2015年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；

2. 《2015年机电产品全球报价系统》（<http://price.86mdo.com>）；

3. 《2011-2012版资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；

4. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定（财政部令第65号）（2011年10月28日公布，自2011年11月1日起施行）；

5. 《财政部、国家税务总局关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）；

6. 《财政部 国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106号，2013年12月12日）；

7. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令发布的2012年第12号《机动车报废标准新规定》；

8. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；

9. 《新浪汽车报价网》（<http://dealer.auto.sina.com.cn/price>）；

10. 《矿用卡车-中国矿用卡车网》（<http://www.lmjx.net/ksjx/kykc.asp>）；

11. 《易车网》（<http://car.bitauto.com>）；

12. 《中关村在线》<http://www.zol.com.cn>；

13. 中国人民银行评估基准日现行贷款利率（2015年10月24日公布执行）；

14. 设备购置合同、协议及发票。

（六）其他依据

1. 产权持有单位提供的各类《资产评估申报明细表》；

2. 产权持有单位提供的基准日审计报告、会计报表、会计凭证，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

3. 产权持有单位提供的其他有关资料；

4. 中铝山东与中同华签订的《资产评估业务约定书》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据本次评估的资产特性，本次评估目的是为中铝山东有限公司拟出售资产组之经济行为提供价值参考依据，因产权持有单位纳入评估范围内的是部分资产组合，因此本次评估采用成本法进行评估。

所谓成本法就是对每项资产的公平市场价值，根据资产实际情况，分别选用恰当的方法分别进行评估，然后将每项资产的评估价值加总后减去负债的价值，进而得到净资产的评估价值。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估。

（1）应收类账款

对应收账款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，采用账龄分析法估计评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

（2）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实确有取得相对应的实物资产权利的基础上，以核实后账面值作为评估值。

（3）存货

①对原材料的评估，对于评估基准日市场价格及相关采购费用变化不大的原材料，按照核实后的账面价值作为评估值；对于评估基准日市场价格及相关采购费用变化较大的原材料，考虑购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，按照评估基准日市场价格及相关采购费用计算评估值。

②对产成品的评估，产权持有单位产成品采用实际成本核算，包括采购成本、加工成本和其他成本。评估基准日，产权持有单位产成品为正常销售产品，根据评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

评估值=不含税出厂单价×库存数量×（1-销售税金率-销售费用率-所得税率-适当比率×销售收入净利润率）

2、非流动资产

（1）房屋建（构）筑物类

对于企业自建的房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法：是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。其基本计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

重置价值 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

（2）设备类资产

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定主要以市场价值为本次资产评估的价值类型，采用重置成本法计算确定设备的评估价值。

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

其中：对闲置或闲置待报废的车辆，以及已报废拆除集中堆放的机器设备，本次评估按其二手价值或残值确定其评估价值；对逾龄电子设备，按二手市场价格确定。

（3）在建工程类资产的评估

本次对在建工程的评估采用重置成本法评估。对于在建工程中的期间费用或其他费用性支出，经清查核实后，以核实后账面值作为评估值。

3、负债

对评估范围内的负债进行核实，判断债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，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，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有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、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽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）编制和提交评估报告阶段

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；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

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. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设产权持有单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
4. 产权持有单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 根据委托方和产权持有单位提供的资料，本次评估假设产权持有单位对委估资产在评估基准日拥有完全产权；
6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；

当出现与前述假设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

本次评估采用成本法对中铝山东拟资产转让之经济行为所涉及中铝山东的资产组合价值进行评估。中铝山东经审计的模拟资产账面价值为5,719.77万元，负债为1,299.29万元，净资产为

4,420.48万元。

经评估，于评估基准日2016年2月29日，采用成本法确定的中铝山东申报的资产组合的评估价值为7,662.51万元，较审计模拟账面价值增值3,242.03万元，增值率为73.34%。其成本法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项 目 | | 固定资产原 值 | 固定资产净额 | 其他资产 | 负债 | 账面净值 | 评估净值 | 增值额 | 增值率 | 备注 |
|-----|--------------|------------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|
| 序号 | 整体出让资产 | A | B | C | D | E | F | G=F-E | H=G/E×100 | |
| 1 | 石灰石生产线 | 10,753.42 | 2,028.48 | 109.76 | 1,277.62 | 860.62 | 2,150.43 | 1,289.81 | 149.87% | |
| 2 | 选精矿厂房及配套设施 | 4,434.04 | 1,376.27 | | | 1,376.27 | 1,916.18 | 539.91 | 39.23% | |
| 3 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | | | 49.72 | 21.67 | 28.05 | 225.52 | 197.47 | 703.99% | 固定资产盘盈，已剔除暂估价值 |
| 4 | 热电厂水厂 | | | | | | 81.86 | 81.86 | | 固定资产盘盈，已剔除暂估价值 |
| 5 | 机关办公楼 | 1,294.03 | 639.13 | | | 639.13 | 1,638.19 | 999.06 | 156.32% | |
| 6 | 三供一业资产(动力厂) | 3,279.97 | 850.08 | 0.00 | 0.00 | 850.08 | 907.26 | 57.18 | 6.73% | |
| 7 | 三供一业资产(阳泉矿业) | 1,311.03 | 666.33 | | | 666.33 | 742.94 | 76.61 | 11.50% | 中铝(阳泉)矿业有限公司 |
| 合计 | | 21,072.49 | 5,560.29 | 159.48 | 1,299.29 | 4,420.48 | 7,662.38 | 3,241.90 | 73.34% | |

成本法评估结果详细情况见各所属单位评估明细表。

采用成本法确定的评估值主要增减值原因为：

(1) 建（构）筑类资产评估增值 3,488.06 万元，增值率为 113.59 %。主要原因为如下：

1) 由于该公司部分建筑物建成于上世纪 70 年代末期至 90 年代初期，部分于 2000-2008 年间陆续建成，固定资产形成时间较早，当时的建造成本较低；其中 2001 年原企业改制上市时，对房屋建筑物的账面值进行了调整，房屋建筑物的账面值以 2001 年原企业改制上市时评估值入账。本次评估是根据房屋建筑物的实际用途、状况以及评估基准时日的建设工程造价水平予以评估，受人工、建筑主材、机械价格上涨的影响导致评估原值增值较大；

2) 企业折旧年限短于评估时确定的建筑物类资产的经济适用寿命年限；另外，上世纪 70-90 年代建成的建筑物账面值系以 2001 年原企业改制上市时评估净值入账，企业计提折旧是从 2002 年开始计提的，本次评估是按资产的现时状态进行评估作价，其成新率是按房屋建筑物的经济耐用年限确定综合成新率，故造成房屋建筑物评估净值增值。

(2) 设备类资产评估减值 252.29 万元，减值率为 10.13%，主要增减值原因为：

1) 机器设备评估减值的主要原因：公司大部分机器设备处在停产闲置状态，有部分设备已拆除闲置，设备成新率较低，造成评估减值；

2) 车辆评估增值的主要原因：由于运输设备主要为生产用的矿用自卸汽车、装载机、叉车，但大部分处于闲置或闲置待报废状态，本次评估按其二手价值或残值确定其评估值；另外评估基准日车辆购置价格有一定幅度的下降，造成评估减值较大；

3) 电子设备评估减值的主要原因：电子设备更新换代较快，评估基准日的市场价格有一定幅度的下降，导致评估减值。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在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. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师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。

3. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 本评估结论为委估资产于评估基准日在现状利用及完全产权条件前提下的市场价值，未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由产权持有单位承担，与本评估机构无关。

6. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、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，不代表对本次委估资产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，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

7. 由于纳入评估范围内的资产是部分资产，对设备类资产的评估是以含税价格确定的；但存货是对外销售，因此以不含税价格确定。

8. 本次资产评估对应的经济行为中，有以下资产权属资料不全面或者存在瑕疵，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

(1) 纳入评估范围内的房屋建筑物有7项未办理《房屋所有权证》，建筑面积共计6629平方米，账面原值合计为17,533,356.65元，账面净值为9,165,557.55元，产权持有单位已就尚未办理房屋所有权证的情况作出了相关的承诺与说明，承诺未办理权证房产取得来源合法，房屋产权归其所有，不存在权属纠纷。具体明细详见下表：

未办理权证房屋一览表

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积(m ²) | 账面价值 | | 备注 |
|----|------|--------|----|-------|-----------------------|---------------|--------------|---------------|
| | | | | | | 原值 | 净值 | |
| 1 | 未办证 | 布袋收尘楼 | 砖混 | 08.12 | 680 | 804,961.88 | 661,809.19 | 石灰石生产线 |
| 2 | 未办证 | 药剂仓库 | 砖混 | 03.12 | 670 | 750,000.00 | 370,007.63 | 选精矿厂房及配套设施 |
| 3 | 未办证 | 矿山选矿厂房 | 排架 | 03.12 | 4053 | 11,641,082.77 | 5,735,572.20 | 选精矿厂房及配套设施 |
| 4 | 未办证 | 生产线厂房 | 砖混 | 05.01 | 560 | | | 盘盈,热电厂粉煤灰砖生产线 |
| 5 | 未办证 | 水厂办公楼 | 砖混 | 89.01 | 420 | | | 盘盈,热电厂水厂 |
| 6 | 未办证 | 洗桶厂房 | 砖混 | 02.01 | 50 | | | 盘盈,热电厂水厂 |
| 7 | 未办证 | 供热站 | 砖混 | 95.12 | 196 | 4,337,312.00 | 2,398,168.53 | 三供一业资产(动力厂) |
| 合计 | | | | | 6629 | 17,533,356.65 | 9,165,557.55 | |

(2) 在本次评估中，中铝山东申报的房屋建筑物中，有以下25项房屋建筑物证载产权人

与房屋实际产权人不符，其证载房屋所有权人分别为中国铝业股份有限公司、中国铝业股份有限公司山东分公司、山东铝业公司，主要系机构改革、变迁等历史原因，一直未办理产权变更手续。其明细如下：

证载房屋产权人与实际产权人不符一览表

| 序号 | 权证编号 | 证载房屋所有权人 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积(m ²) | 账面价值 | | 备注 |
|----|-----------------------------|------------|--------------|----|-------|-----------------------|--------------|--------------|--------|
| | | | | | | | 原值 | 净值 | |
| 1 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058784 号-9 | 中国铝业股份有限公司 | 北厂房 | 排架 | 87.08 | 1117.25 | 1,016,698.00 | 632,402.20 | 石灰石生产线 |
| 2 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058787 号-13 | 中国铝业股份有限公司 | 除尘泵房 | 砖混 | 86.12 | 45.35 | 56,182.00 | 28,812.38 | 石灰石生产线 |
| 3 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058787 号-14 | 中国铝业股份有限公司 | 加油站 | 砖混 | 85.12 | 54.41 | 38,631.00 | 19,425.18 | 石灰石生产线 |
| 4 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058798 号-19 | 中国铝业股份有限公司 | 配电室 | 砖混 | 95.04 | 35.04 | 25,579.00 | 18,489.18 | 石灰石生产线 |
| 5 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058798 号-11 | 中国铝业股份有限公司 | 收尘间 | 砖混 | 92.12 | 1225.11 | 1,435,829.00 | 966,073.12 | 石灰石生产线 |
| 6 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058796 号-5 | 中国铝业股份有限公司 | 收尘楼 | 砖混 | 89.03 | 387.46 | 561,817.00 | 344,300.06 | 石灰石生产线 |
| 7 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058798 号-14 | 中国铝业股份有限公司 | 手选间 1#24#25# | 砖混 | 92.12 | 1350.18 | 1,897,003.00 | 1,314,307.47 | 石灰石生产线 |
| 8 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058795 号-1 | 中国铝业股份有限公司 | 水炉房值班室 | 砖混 | 91.11 | 208.22 | 106,192.00 | 67,202.37 | 石灰石生产线 |
| 9 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058795 号-4 | 中国铝业股份有限公司 | 维修房 | 砖混 | 82.01 | 388.69 | 151,469.00 | 59,502.30 | 石灰石生产线 |
| 10 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058795 号-4 | 中国铝业股份有限公司 | 维修站 | 砖混 | 80.08 | | 237,101.00 | 86,028.48 | 石灰石生产线 |
| 11 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058787 号-13 | 中国铝业股份有限公司 | 洗车台泵房 | 砖混 | 86.12 | 45.35 | 32,199.00 | 16,512.40 | 石灰石生产线 |
| 12 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058787 号-10 | 中国铝业股份有限公司 | 新一宝室 | 排架 | 79.12 | 680.42 | 622,584.00 | 300,604.71 | 石灰石生产线 |
| 13 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058784 号-2 | 中国铝业股份有限公司 | 值班室 | 砖混 | 90.12 | 101.24 | 56,694.00 | 36,444.65 | 石灰石生产线 |
| 14 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058798 号-13 | 中国铝业股份有限公司 | 中央控制室(3层) | 砖混 | 92.12 | 647.08 | 636,080.00 | 427,975.49 | 石灰石生产线 |
| 15 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058794 号-1 | 中国铝业股份有限公司 | 办公楼 | 砖混 | 80.12 | 2616.81 | 1,805,599.00 | 600,964.17 | 石灰石生产线 |
| 16 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058800 号-13 | 中国铝业股份有限公司 | 办公室 | 砖混 | 88.11 | 182.7 | 100,485.00 | 56,556.26 | 石灰石生产线 |
| 17 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058787 号-11 | 中国铝业股份有限公司 | 办公室等 | 砖混 | 85.12 | 394.58 | 228,856.00 | 115,077.04 | 石灰石生产线 |
| 18 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058798 号-21 | 中国铝业股份有限公司 | 综合楼 | 砖混 | 92.12 | 915.87 | 555,247.00 | 351,379.35 | 石灰石生产线 |

| 序号 | 权证编号 | 证载房屋所有人 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积(m ²) | 账面价值 | | 备注 |
|----|---|----------------------------|------------|----|-------|-----------------------|---------------|--------------|------------|
| | | | | | | | 原值 | 净值 | |
| 19 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058789 号-18 | 中国铝业股份有限公司 | 车库(兼会议室)含室 | 砖混 | 96.01 | 423.17 | 829,413.00 | 632,514.47 | 石灰石生产线 |
| 20 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058784 号-1 | 中国铝业股份有限公司 | 废品仓库 | 砖混 | 85.12 | 79.13 | 32,816.00 | 16,501.12 | 石灰石生产线 |
| 21 | 淄博市房权证张店区字第 01-0014872 号-16 | 山东铝业公司 | 配电室 | 砖混 | 03.12 | 976.16 | 514,000.00 | 253,578.56 | 选精矿厂房及配套设施 |
| 22 | 淄博市房权证张店区字第 01-1043760 号-23 | 中国铝业股份有限公司山东分公司 | 精矿过滤厂房 | 排架 | 03.12 | 967.02 | 1,209,615.00 | 616,741.34 | 选精矿厂房及配套设施 |
| 23 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058796 号-19 | 中国铝业股份有限公司 | 予均化验楼 | 砖混 | 93.12 | 987.48 | 602,363.00 | 405,289.85 | 选精矿厂房及配套设施 |
| 24 | 淄博市房权证张店区字第 01-0058796 号-20 | 中国铝业股份有限公司 | 予均化综合楼 | 砖混 | 93.12 | 847.2 | 533,736.00 | 359,115.13 | 选精矿厂房及配套设施 |
| 25 | 淄博市房权证张店区字第 01-1043758 号、淄博市房权证张店区字第 01-0058813 号 | 中国铝业股份有限公司/中国铝业股份有限公司山东分公司 | 总厂办公楼 1、2 | 框架 | 90.12 | 14484.38 | 15,647,209.13 | 7,510,361.72 | 机关 |

9. 中铝山东纳入评估范围的房屋建筑物所占用的土地均为山东铝业公司所有，本次评估未纳入本次评估范围内。

10. 在本次评估中，通过清查发现中铝山东申报评估的房屋建（构）筑物、机器设备、车辆中，有以下资产为盘盈（暂估）资产（已剔除暂估的账面价值），本次对盘盈资产是根据资产的现时用途、状态进行评估作价。其盘盈资产明细详见下表：

盘盈资产明细表（房屋建筑物）

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积(m ²) | 资产使用状况 | 所属单位 |
|----|------|-------|----|-------|-----------------------|--------|------------|
| 1 | 无 | 生产线厂房 | 砖混 | 05.01 | 560 | 盘盈,在用 | 热电厂粉煤灰砖生产线 |
| 2 | 无 | 水厂办公楼 | 砖混 | 89.01 | 420 | 盘盈,在用 | 热电厂水厂 |
| 3 | 无 | 洗桶厂房 | 砖混 | 02.01 | 50 | 盘盈,在用 | 热电厂水厂 |

盘盈资产明细表（构筑物）

| 序号 | 名称 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 工程量 | 资产使用状况 | 所属单位 |
|----|---------|-----|-------|------|-----|--------|------------|
| 1 | 配料一棚 | 钢结构 | 05.01 | m | 200 | 在用,盘盈 | 热电厂粉煤灰砖生产线 |
| 2 | 配料二棚 | 钢结构 | 05.01 | m | 400 | 在用,盘盈 | 热电厂粉煤灰砖生产线 |
| 3 | 自建水厂新厂房 | 钢结构 | 02.01 | m | 450 | 盘盈,在用 | 热电厂水厂 |

盘盈资产明细表（机器设备）

| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 所属单位 | 备注 |
|----|---------------|-----------|------|-----|-------|-------|------------|----|
| 1 | 管道安装 | | 项 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 2 | 永磁除铁器 | | 台 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 3 | 蒸压釜 | 2.5M*27M | 台 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 4 | 骨料仓 | | 个 | 2 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 5 | 粉煤灰仓 | | 个 | 2 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 6 | 胶结料仓 | | 个 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 7 | 搅拌站 | | 个 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 8 | 提升机 | | 个 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 9 | 消化仓 | | 个 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 10 | 轮碾机 | | 个 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 11 | 压砖机 | HF-1100 | 台 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 12 | 码垛机 | M084 | 台 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 13 | 蒸压釜 | | 个 | 2 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 14 | 轨道小车 | | 个 | 174 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 15 | 模具 | | 套 | 3 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 16 | 强制搅拌机 | JS1500 | 台 | 1 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 17 | 胶带输送机 | D500 | 台 | 2 | 05.01 | 05.01 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 盘盈 |
| 18 | 饮用纯净水制取设备 | 5T/H | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 19 | 矿泉水自动灌装线 | 350-600mL | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 20 | PGY-120 型五加仑灌 | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 21 | 添加剂设备 | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 22 | 辅助生产设备 | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 23 | 风幕机 A | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 24 | 风幕机 B | | 台 | 2 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 25 | 风幕机 C | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 26 | 风幕机 D | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |

| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 所属单位 | 备注 |
|----|------------|-------------|------|----|-------|-------|-------|----|
| 27 | 风淋室 | FLS-1C | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 28 | 加注机计量泵 | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 29 | 机泵 | IS80-65-125 | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 30 | 热缩机 | YX-B-12 | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 31 | 无油空压机 | VW0.42/T | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 32 | 培养箱 | WMK-08 | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 33 | 工作台 | JHT-DDC | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 34 | 洗桶机 | QJS-400 | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 35 | 豪华立式风机盘管 | | 台 | 3 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 36 | 水处理设备（新增） | | 台 | 1 | 15.01 | 15.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 37 | 电子 PH 值测试仪 | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |
| 38 | 实验水不锈钢罐 | | 台 | 1 | 00.01 | 00.01 | 热电厂水厂 | 盘盈 |

盘盈资产明细表（运输车辆）

| 序号 | 车辆牌号 | 车辆名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 购置日期 | 启用日期 | 所属单位 | 备注 |
|----|-----------|------|-------|--------------|------|-------|-------|------------|----------|
| 1 | | 装载机 | 山工 31 | 山东临工 | 台 | 05.01 | 05.01 | 热电厂 | 在用，盘盈 |
| 2 | | 装载机 | 厦工 26 | 厦门厦工机械股份有限公司 | 台 | 08.07 | 08.07 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 在用，盘盈 |
| 3 | 鲁 C-A5643 | 叉车 | CPC46 | 安徽合力叉车公司 | 台 | 06.03 | 06.03 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 在用，盘盈 |
| 4 | 鲁 C-B0411 | 叉车 | CPC4K | 安徽合力叉车公司 | 台 | 03.04 | 03.04 | 热电厂粉煤灰砖生产线 | 闲置待报废，盘盈 |

11. 中铝山东申报本次评估范围内的全部资产及负债已经淄博双信志远有限责任公司会计师事务所审计确认，并出具了“淄双信财审字[2016]45号”的无保留意见审计报告。

12. 评估程序受到限制的情形

(1) 本次评估程序中，由于部分配套专用设备（如锅炉、罐体、高压变配电设备以及反渗透装置等资产）相当严谨，故评估人员在评估基准日时未对相关设备的技术参数和性能进行技术检测，评估人员在假定产权持有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，通过向公司固定资产管理人员询问做出判断；

(2) 在本次评估中，中铝山东纳入本次评估范围内部分机器设备资产已报废拆除，目前

集中堆放在厂区（选精矿）内，该资产所属单位为矿业公司，评估人员已无法一一核实，评估人员已经取得了相关的报废申请及审批手续，故本次评估按残值确定评估值；

（3）本次评估程序中，因存放地点的限制，未能对被评估单位的隐蔽资产进行直接核实，这些实物资产包括工业管网、蒸汽管线、高压给水管道、污水管道及雨水管线、高压电力电缆等埋在地下的构筑物，对这类资产，主要通过对企业资产管理的调查、资产形成时的原始凭证、图纸、相关合同及向公司资产管理人员调查了解来判断该类资产的现状；

（4）本次评估程序中，评估人员未对各种建（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产权持有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，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，未进行任何结构和材质测试。通过实地勘察做出判断。

13. 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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

在此，请评估报告使用者注意特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

2. 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管企业完成备案，评估结论不得被使用。

3. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4. 本评估报告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，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年3月30日。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为签字盖章页)

评估机构法定代表人授权代表：

中国注册资产评估师：

吕艳冬

中国注册
资产评估师
吕艳冬
11001517

中国注册资产评估师：

赵玉玲

中国注册
资产评估师
赵玉玲
11040045

北京中同华资产评估有限公司

二〇一六年三月三十日

