

中房置业股份有限公司拟以重大资产置换和发行
股份方式收购辽宁忠旺精制投资有限公司持有的

辽宁忠旺集团有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 1668 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年六月二十二日

目 录

资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托人、被评估单位和其他报告使用人	4
二、评估目的	42
三、评估对象和评估范围	42
四、价值类型及其定义	44
五、评估基准日	45
六、评估依据	45
七、评估方法	49
八、评估程序实施过程和情况	70
九、评估假设	72
十、评估结论	74
十一、特别事项说明	77
十二、评估报告使用限制说明	86
十三、评估报告日	87
备查文件目录	89

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。

二、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；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人和相关当事方的责任。

三、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利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

中房置业股份有限公司拟以重大资产置换和发行 股份方式收购辽宁忠旺精制投资有限公司持有的 辽宁忠旺集团有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2017]第 1668 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中房置业股份有限公司委托，就中房置业股份有限公司拟以重大资产置换和发行股份方式收购辽宁忠旺精制投资有限公司持有的辽宁忠旺集团有限公司股权之经济行为，对所涉及的辽宁忠旺集团有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为辽宁忠旺集团有限公司（以下简称：“忠旺集团”）的股东全部权益。评估范围为忠旺集团在基准日的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对辽宁忠旺集团有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑不同评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出辽宁忠旺集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的评估结论如下：

辽宁忠旺集团有限公司在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的合并报表归属于母公司净资产为 2,557,431.79 万元，评估后的归属于母公司所有者权益资本价值为 3,035,866.28 万元，较其净资产账面值增值 478,434.49 万元，增值率 18.71%。

本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对未来发展趋势准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营情况与经营规划发生偏差，且评估对象产权持有者及时任管理层未采取相应补救措施纠正偏差，则评估结论会发生重大变化，特别提请报告使用人对此予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国家有关规定本报告使用有效期一年，即自 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

中房置业股份有限公司拟以重大资产置换和发行 股份方式收购辽宁忠旺精制投资有限公司持有的 辽宁忠旺集团有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2017]第 1668 号

中房置业股份有限公司：

中联资产评估集团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、收益法，按照必要的评估程序，对中房置业股份有限公司拟以重大资产置换和发行股份方式收购辽宁忠旺精制投资有限公司持有的辽宁忠旺集团有限公司股权之经济行为，其涉及的辽宁忠旺集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他报告使用人

本次资产评估的委托人为中房置业股份有限公司，被评估单位均为辽宁忠旺集团有限公司，（以下简称忠旺集团）。

（一）委托人单位概况

公司名称：中房置业股份有限公司

股票代码：600890

公司地址：北京市海淀区苏州街 18 号长远天地大厦 C 座二层

注册地址：北京市海淀区苏州街 18 号院 4 号楼 4212-3 房间

法定代表人：朱雷

注册资本：57,919.49 万元

经济性质：股份有限公司(上市)

成立日期：1993 年 6 月 12 日

统一社会信用代码：9111000024383849XF

经营范围：房地产开发；物业管理；销售动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器；销售汽车（小轿车除外）、机械电器设备；制造动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器。（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、公司简介

企业名称：辽宁忠旺集团有限公司

公司类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

住所：辽宁省辽阳市宏伟区曙光乡徐家村

法定代表人：刘忠田

注册资本：美元贰拾贰亿叁仟叁佰万元整

成立日期：1993 年 01 月 18 日

营业期限：自 1993 年 01 月 18 日至 2041 年 01 月 17 日

统一社会信用代码：91211000604187670T

经营范围：生产铝型材及制品、特种大型铝合金型材、铝镁合金材料、家具，自营和代理各类商品及技术的进出口业务,货物仓储，金属材料及制品的技术研究服务、技术咨询服务，计量器具检定、校准。（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、历史沿革

1) 1993 年 1 月，设立

忠旺集团原名为辽阳忠旺铝型材有限公司（以下简称“忠旺铝型材”），由辽阳市铝型材制品厂（以下简称“铝型材制品厂”）与香港威力旺有限公司（以下简称“香港威力旺”）共同出资设立。

1992年11月8日，铝型材制品厂与香港威力旺签署了合同与公司章程，共同出资设立忠旺铝型材，投资总额为2,400.00万元，注册资本为2,000.00万元。其中，铝型材制品厂以厂房及土地使用权作价出资1,200.00万元，占注册资本的60%，香港威力旺以设备作价出资800.00万元，占注册资本的40%。1993年1月3日，辽阳市对外经济贸易委员会以《关于辽阳忠旺铝型材有限公司合同、章程的批复》（辽市外经贸发（1993）4号）批准设立忠旺铝型材，并批准了合资合同与公司章程。1993年1月8日，辽宁省人民政府向忠旺铝型材核发《外商投资企业批准证书》。1993年1月18日，国家工商行政管理局向忠旺铝型材核发《企业法人营业执照》。

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
铝型材制品厂	1,200.00	60.00%
香港威力旺	800.00	40.00%
合计	2,000.00	100.00%

2) 1993年2月，第一次增资

1993年2月22日，辽阳市对外经济贸易委员会以《关于辽阳忠旺铝型材有限公司增加投资的批复》（辽市外经贸发（1993）35号）批准忠旺铝型材投资总额增加至5,400.00万元，注册资本增加至5,000.00万元，合资双方持有的股权比例不变。同日，辽宁省人民政府向忠旺铝型材核发《外商投资企业批准证书》。

本次增资后，忠旺铝型材的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	持股比例
铝型材制品厂	3,000.00	60.00%

香港威力旺	2,000.00	40.00%
合计	5,000.00	100.00%

1993年12月9日，辽阳会计师事务所出具《关于辽阳忠旺铝型材有限公司第一次验资报告》（辽市会师证字[1993]第234号），验证截至1993年12月8日，忠旺铝型材已收到股东以设备、土地使用权缴纳的出资款共计2,475.03万元，其中辽阳市铝型材制品厂以13,200m²土地使用权作价出资633.60万元，占其应缴注册资本的21.22%；香港威力旺有限公司以设备作价318.21万美元，折合人民币1,841.43万元，占其应缴注册资本的92.07%。

3) 1994年6月，第二次增资

1994年6月10日，铝型材制品厂与香港威力旺签署《补充协议书》，约定双方增加投资人民币2,500.00万元，双方股权比例不变。

1994年6月13日，辽阳市对外经济贸易委员会以《关于忠旺铝型材有限公司增加投资的申请的批复》（辽市外经贸发（1994）94号）批准忠旺铝型材投资总额增加至7,900.00万元人民币，注册资本增加至7,500.00万元人民币（折合862.07万美元）。合资双方持股比例不变。同日，辽宁省人民政府向忠旺铝型材核发《外商投资企业批准证书》。

同日，忠旺铝型材完成工商变更登记并取得换发的《企业法人营业执照》。

本次增资经批准后，忠旺铝型材的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万美元）	持股比例
铝型材制品厂	517.24	60.00%
香港威力旺	344.83	40.00%
合计	862.07	100.00%

1995年3月3日，辽阳会计师事务所出具《验资报告》（辽市会师字[1995]第84号），验证截至1995年3月3日，忠旺铝型材注册资本862.07万美元，忠旺铝型材已收到股东缴纳的注册资本427.7万美元。

其中，铝型材制品厂已缴注册资本 109.5 万美元，香港威力旺已缴注册资本 318.2 万美元。

4) 1995 年 6 月，第三次增资

1995 年 6 月 6 日，忠旺铝型材董事会作出决议，同意忠旺铝型材增加投资 438 万美元，增资后的投资总额为 1,346 万美元，注册资本为 1,300 万美元，合资双方持股比例不变。

1995 年 6 月 12 日，辽阳市对外经济贸易委员会出具《关于辽阳忠旺铝型材有限公司增加投资的批复》（辽市外经贸发[1995]65 号）批准本次增资。同日，辽宁省人民政府向忠旺铝型材核发《台港澳侨投资企业批准证书》。

1995 年 6 月 16 日，忠旺铝型材完成工商变更登记并取得换发的《企业法人营业执照》。

本次增资经批准后，忠旺铝型材的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万美元）	持股比例
铝型材制品厂	780.00	60.00%
香港威力旺	520.00	40.00%
合计	1,300.00	100.00%

5) 1996 年 8 月，第四次增资

1995 年 8 月 28 日，忠旺铝型材召开董事会，决议同意忠旺铝型材投资总额和注册资本均增加至 2,998 万美元。合资双方在注册资本中所占比例不变。1996 年 7 月 12 日，辽阳市对外经济贸易委员会作出批复《关于辽阳忠旺铝型材有限公司增加投资的批复》（辽市外经贸发（1996）72 号），同意本次增资。1995 年 9 月 12 日，辽宁省人民政府向忠旺铝型材核发《台港澳侨投资企业批准证书》。

1996 年 8 月 13 日，忠旺铝型材完成工商变更登记并取得换发的《企业法人营业执照》。

本次增资后，忠旺铝型材的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万美元）	持股比例
铝型材制品厂	1,798.80	60%
香港威力旺	1,199.20	40%
合计	2,998.00	100%

1997年12月8日，辽阳会计师事务所出具《验资报告》（辽市会师字[1997]第208号），验证截至1997年12月8日，忠旺铝型材注册资本2,998.00万美元，忠旺铝型材已收到股东以土地使用权、厂房、附属设备缴纳的注册资本金共计2,577.6万美元，其中辽阳市铝型材制品厂以厂房作价出资4,381.7万元，附属设备作价出资7,070.5万元，土地288,420m²作价出资3,461万元，累计缴付注册资本金14,913.2万元，折合1,782.3万美元，占其应缴注册资本的99%；香港威力旺有限公司以设备作价出资折合795.3万美元，占其应缴注册资本的66%。

6) 1998年5月，第五次增资

1998年5月18日，辽阳市对外经济贸易委员会以《关于辽阳忠旺铝型材有限公司增加投资总额的批复》（辽市外经贸发[1998]63号）批准忠旺铝型材投资总额及注册资本增加至3,548万美元，合资双方股权比例保持不变。

1998年5月25日，辽宁省人民政府向忠旺铝型材核发《台港澳侨投资企业批准证书》。

本次增资完成经批准后，忠旺铝型材的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万美元）	持股比例
铝型材制品厂	2,129.00	60.00%
香港威力旺	1,419.00	40.00%
合计	3,548.00	100.00%

7) 1999年10月，第六次增资

1999年7月9日，忠旺铝型材董事会作出决议，同意忠旺铝型材投

资总额和注册资本均增加至 3,930.5 万美元，合资双方股权比例保持不变。

1999 年 10 月 12 日，辽阳市对外经济贸易委员会出具《关于辽阳忠旺铝型材有限公司增资请示的批复》（辽市外经贸发[1999]118 号）批准本次增资。

1999 年 10 月 25 日，辽宁省人民政府向忠旺铝型材核发《台港澳侨投资企业批准证书》。本次增资完成后，忠旺铝型材的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万美元）	持股比例
铝型材制品厂	2,358.50	60.00%
香港威力旺	1,572.00	40.00%
合计	3,930.50	100.00%

8) 2001 年 10 月，第七次增资

2001 年 9 月 25 日，忠旺铝型材召开董事会，决议同意忠旺铝型材投资总额和注册资本均增加至 4,730.50 万美元，合资双方股权比例不变。

2001 年 10 月 15 日，辽阳市对外经济贸易委员会出具《关于辽阳忠旺铝型材有限公司增加注册资本的批复》（辽市外经贸发[2001]129 号），批准本次增资。2001 年 10 月 25 日，辽宁省人民政府向忠旺铝型材核发《台港澳侨投资企业批准证书》。

2003 年 7 月 31 日，辽阳永信会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（辽永验字[2003]069 号），验证截至 2003 年 7 月 25 日，忠旺铝型材收到香港威力旺有限公司以货币缴纳出资 1,102.82 万美元，折合人民币 9,120.33 万元。

2004 年 4 月 5 日，辽阳宏盛联合会计师事务所出具《验资报告》（[2004]第 013 号），验证截至 2004 年 4 月 2 日，忠旺铝型材收到辽阳市铝型材制品厂以设备作价 8,910.25 万元增资款，折合 1,076.52 万美元，其中 1,056.18 万美元计入注册资本。上述辽阳市铝型材制品厂用于出资

的设备已由辽阳宏盛资产评估事务所评估并出具《资产评估报告书》(辽阳宏盛评字[2004]第 070 号)。

本次增资经批准后, 忠旺铝型材股权结构如下:

股东名称	注册资本(万美元)	持股比例
铝型材制品厂	2,838.50	60.00%
香港威力旺	1,892.00	40.00%
合计	4,730.50	100.00%

9) 2003 年 4 月, 第一次股权转让

2002 年 4 月 8 日, 香港威力旺有限公司与港隆贸易有限公司签署《协议书》, 约定香港威力旺有限公司将其持有的忠旺铝型材 40.00% 的股权全部转让予港隆贸易有限公司(2003 年 1 月, 港隆贸易有限公司名称变更为港隆实业股份有限公司(以下简称“港隆实业”))。

2002 年 8 月 5 日, 忠旺铝型材董事会作出决议, 同意本次股权转让。

2003 年 4 月 28 日, 辽宁省对外贸易经济合作厅以《关于辽阳忠旺铝型材有限公司股权变更及修改合同、章程部分条款的批复》(辽外经贸资字[2003]103 号) 批准本次股权转让。同日, 辽宁省人民政府向忠旺铝型材换发了《台港澳侨投资企业批准证书》。

本次股权转让完成后, 忠旺铝型材的股权结构如下:

股东名称	注册资本(万美元)	持股比例
铝型材制品厂	2,838.50	60%
港隆实业	1,892.00	40%
合计	4,730.50	100%

10) 2004 年 10 月, 名称变更

2004 年 10 月 18 日, 忠旺铝型材董事会作出决议, 同意公司名称变更为辽宁忠旺集团有限公司。

2004 年 10 月 25 日, 辽宁省对外贸易经济合作厅以《关于辽阳忠旺

铝型材有限公司修改合同、章程的批复》(辽外经贸资字[2004]521号)批准本次变更。同日,辽宁省人民政府向忠旺集团换发了《台港澳侨投资企业批准证书》。

2004年10月26日,忠旺铝型材完成工商登记变更并取得换发的《企业法人营业执照》。

11) 2004年12月,第二次股权转让

2004年12月10日,铝型材制品厂与港隆实业签署《股权转让协议》,铝型材制品厂将其持有的忠旺集团10.10%股权转让予港隆实业。

同日,忠旺集团董事会作出决议,同意本次股权转让。

2004年12月21日,辽宁省对外贸易经济合作厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司修改合同、章程的批复》(辽外经贸资字[2004]615号),批准本次股权转让。同日,辽宁省人民政府向忠旺集团核发《台港澳侨投资企业批准证书》。

2004年12月22日,忠旺集团完成工商变更登记备案。

本次股权转让完成后,忠旺集团的股权结构如下:

股东名称	注册资本(万美元)	持股比例
铝型材制品厂	2,360.52	49.90%
港隆实业	2,369.98	50.10%
合计	4,730.50	100.00%

12) 2005年12月,第三次股权转让

2005年12月1日,港隆实业股份有限公司与辽阳市铝型材制品厂签署《股权转让协议》,港隆实业股份有限公司将其持有的忠旺集团10.1%股权转让予辽阳市铝型材制品厂。

同日,忠旺集团董事会作出决议,同意本次股权转让。

2005年12月16日,辽宁省对外贸易经济合作厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司股权转让的批复》(辽外经贸资字[2005]498号),批准

本次股权转让。

2005年12月20日，辽宁省人民政府向忠旺集团核发《台港澳侨投资企业批准证书》。

2005年12月22日，忠旺集团完成工商变更登记备案。

本次股权转让完成后，忠旺集团的股权结构如下：

股东名称	注册资本(万美元)	持股比例
铝型材制品厂	2,838.50	60.00%
港隆实业	1,892.00	40.00%
合计	4,730.50	100.00%

13) 2007年5月，第八次增资

2007年4月20日，忠旺集团董事会作出决议，同意公司投资总额和注册资本均增加至1.40亿美元，合资双方股权比例不变。

2007年5月8日，辽宁省对外贸易经济合作厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司增资的批复》（辽外经贸资批[2007]64号），批准本次增资。

2007年5月9日，辽宁省人民政府向忠旺集团核发《台港澳侨投资企业批准证书》。2007年5月24日，忠旺集团完成工商变更登记并取得换发的企业法人营业执照。

本次增资经批准后，忠旺集团的股权结构如下：

股东名称	注册资本(万美元)	持股比例
铝型材制品厂	8,400.00	60.00%
港隆实业	5,600.00	40.00%
合计	14,000.00	100.00%

14) 2008年4月，第四次股权转让

2008年2月28日，辽阳市铝型材制品有限公司（2008年2月3日，铝型材制品厂完成改制，改制后名称变更为辽阳市铝型材制品有限公

司)、港隆实业分别与忠旺中国投资(香港)有限公司(以下简称“忠旺香港”)签署了《股权转让协议》,约定辽阳市铝型材制品有限公司将其所持忠旺集团 60.00%股权转让予忠旺香港;港隆实业将其所持忠旺集团 40.00%股权转让予忠旺香港。同日,忠旺集团董事会作出决议,同意本次股权转让;辽阳铝型材制品有限公司与港隆实业分别声明放弃优先购买权。

2008年3月17日,辽宁省对外贸易经济合作厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司投资者更名及股权转让并变更为独资公司的批复》(辽外经贸资批[2008]45号)批准本次股权转让及忠旺集团变更为外资企业事宜。同日,辽宁省人民政府向忠旺集团核发《台港澳侨投资企业批准证书》。

2008年4月16日,忠旺集团完成工商变更登记并取得换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后,忠旺集团的股权结构如下:

股东名称	注册资本(万美元)	持股比例
忠旺香港	14,000.00	100.00%
合计	14,000.00	100.00%

15) 2009年4月,注册资本缴足

2008年8月12日,大连兴达会计师事务所有限公司出具《验资报告》(大兴会验字(2008)第36号),验证截至2008年8月12日,忠旺集团已收到股东以未分配利润缴纳的注册资本12,728.69万元,折合美元1,853.90万元。

2009年4月2日,大连兴达会计师事务所有限公司出具《验资报告》(大兴会验字(2009)第042号),验证截至2009年4月2日,忠旺集团已收到其股东以未分配利润缴纳的注册资本共计50,684.88万元,折合7,415.60万美元。2009年4月2日,忠旺集团完成工商变更登记并取

得换发的《企业法人营业执照》。

16) 2009年6月，第九次增资

2009年5月25日，忠旺集团召开董事会，同意投资总额由1.4亿美元增加至3.36亿美元，注册资本由1.4亿美元增加至2.38亿美元。

2009年5月27日，辽宁省对外贸易经济合作厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司增加投资总额和注册资本的批复》（辽外经贸资批[2009]80号）批准本次增资。同日，辽宁省人民政府向忠旺集团换发了《台港澳侨投资企业批准证书》。

2009年6月16日，大连兴达会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（大兴会验字（2009）第105号），验证截至2009年6月16日，忠旺集团已收到股东以现金缴纳的出资款折合9,800.00万美元。

2009年6月19日，辽阳市工商行政管理局向忠旺集团换发了新的《企业法人营业执照》。

本次增资后，忠旺集团股权结构如下：

股东名称	注册资本（万美元）	持股比例
忠旺香港	23,800.00	100.00%
合计	23,800.00	100.00%

17) 2009年6月，第十次增资

2009年6月9日，忠旺集团董事会作出决议，同意忠旺集团投资总额增加至8.76亿美元，注册资本增加至4.18亿美元。

2009年6月15日，辽宁省对外贸易经济合作厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司增加投资总额和注册资本的批复》（辽外经贸资批[2009]91号）批准本次增资。同日，辽宁省人民政府向忠旺集团核发《台港澳侨投资企业批准证书》。

2009年6月24日，大连兴达会计师事务所有限公司出具《验资报告》（大兴会验字（2009）第112号），验证截至2009年6月24日，忠

旺集团收到股东以现金缴纳的出资款折合 18,000.00 万美元。

2009 年 6 月 25 日，辽阳市工商行政管理局向忠旺集团核发《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，忠旺集团股权结构如下：

股东名称	注册资本（万美元）	持股比例
忠旺香港	41,800.00	100.00%
合计	41,800.00	100.00%

18) 2009 年 6 月，第十一次增资

2009 年 6 月 15 日，忠旺集团董事会作出决议，同意忠旺集团投资总额增加至 13.86 亿美元，注册资本增加至 5.88 亿美元。

2009 年 6 月 17 日，辽宁省对外贸易经济合作厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司增加投资总额和注册资本的批复》（辽外经贸资批[2009]93 号）批准本次增资。同日，辽宁省人民政府向忠旺集团换发了《台港澳侨投资企业批准证书》。

2009 年 6 月 26 日，大连兴达会计师事务所有限公司出具《验资报告》（大兴会验字（2009）第 113 号），验证截至 2009 年 6 月 26 日，忠旺集团收到股东以现金缴纳的出资款折合 17,000.00 万美元。

2009 年 6 月 29 日，辽阳市工商行政管理局向忠旺集团核发《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，忠旺集团股权结构如下：

股东名称	注册资（万美元）	持股比例
忠旺香港	58,800.00	100.00%
合计	58,800.00	100.00%

19) 2009 年 6 月，第十二次增资

2009 年 6 月 18 日，忠旺集团董事会作出决议，同意忠旺集团投资总额增加至 18.36 亿美元，注册资本增加至 7.38 亿美元。

2009年6月22日，辽宁省对外贸易经济合作厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司增加投资总额和注册资本的批复》（辽外经贸资批[2009]97号）批准本次增资。同日，辽宁省人民政府向忠旺集团核发《台港澳侨投资企业批准证书》。

2009年6月29日，大连兴达会计师事务所有限公司出具《验资报告》（大兴会验字（2009）第114号），验证截至2009年6月29日，忠旺集团收到股东以现金缴纳才出资款折合15,000.00万美元。

2009年6月30日，辽阳市工商行政管理局向忠旺集团核发《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，忠旺集团股权结构如下：

股东名称	注册资本（万美元）	持股比例
忠旺香港	73,800.00	100.00%
合计	73,800.00	100.00%

20) 2009年7月，第十三次增资

2009年6月22日，忠旺集团董事会作出决议，同意忠旺集团投资总额增加至23.00亿美元，注册资本增加至9.00亿美元。

2009年6月23日，辽宁省对外贸易经济合作厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司增加投资总额和注册资本的批复》（辽外经贸资批[2009]98号），批准本次增资。同日，辽宁省人民政府向忠旺集团核发《台港澳侨投资企业批准证书》。

2009年6月30日，大连兴达会计师事务所有限公司出具《验资报告》（大兴会验字（2009）第116号），验证截至2009年6月30日，忠旺集团收到股东以现金缴纳的注册资本折合16,200.00万美元。

2009年7月1日，辽阳市工商行政管理局向忠旺集团换发《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，忠旺集团股权结构如下：

股东名称	注册资本（万美元）	持股比例
忠旺香港	90,000.00	100.00%
合计	90,000.00	100.00%

21) 2013年12月，第十四次增资

2013年12月5日，忠旺香港和忠旺集团签署《债权转股权协议》，约定忠旺香港将其对忠旺集团享有的债权本金金额 1,085,448,360.42 元港币（折合 1.4 亿美元）转为对忠旺集团的股权。

同日，忠旺集团董事会作出决议，同意忠旺集团投资总额增加至 33.00 亿美元，注册资本增加至 11.30 亿美元，其中，1.40 亿美元为股东债权转为股权出资。同日，忠旺香港就本次增资作出股东决定。

2013年12月11日，辽宁省对外贸易经济合作厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司增加投资总额和注册资本的批复》（辽外经贸资批[2013]131号），批准本次增资。

2013年12月13日，辽宁省人民政府向忠旺集团核发《台港澳侨投资企业批准证书》。

2013年12月24日，辽宁天亿会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（辽宁天亿会验[2013]492号），验证截至2013年12月19日，忠旺集团收到股东以债权缴纳的注册资本 14,000.00 万美元。另外，忠旺香港以现金缴纳的出资款 55,750.00 万元，其中折合 9,000.00 万美元计入注册资本，余额折合 16,834.74 美元计入资本公积。

2013年12月25日，辽阳市工商行政管理局向忠旺集团换发《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，忠旺集团股权结构如下：

股东名称	注册资本（万美元）	持股比例
忠旺香港	113,000.00	100.00%
合计	113,000.00	100.00%

22) 2014年1月,第十五次增资

2014年1月10日,忠旺香港做出股东决定,决定增加对忠旺集团出资。同日,忠旺集团召开董事会,同意忠旺集团投资总额增加至42.00亿美元,注册资本增加至14.20亿美元。

2014年1月16日,辽宁省对外贸易经济合作厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司增加投资总额和注册资本的批复》(辽外经贸资批[2014]6号),批准本次增资。同日,辽宁省人民政府向忠旺集团核发《台港澳侨投资企业批准证书》。

2014年1月17日,辽阳市工商行政管理局向忠旺集团换发了《企业法人营业执照》。

2014年1月28日,辽阳盛鑫联合会计师事务所出具《验资报告》(辽盛鑫会师外验字[2014]3号),验证截至2014年1月28日,忠旺集团收到股东以现金缴纳的出资资本22.51亿港元,折合2.90亿美元,忠旺集团实收资本14.2亿美元。

本次增资完成后,忠旺集团股权结构如下:

股东名称	注册资本(万美元)	持股比例
忠旺香港	142,000.00	100.00%
合计	142,000.00	100.00%

23) 2014年2月,第十六次增资

2014年1月22日,忠旺香港做出股东决定,决定对忠旺集团增资。同日,忠旺集团董事会作出决议,同意忠旺集团投资总额增加至50.00亿美元,注册资本增加至16.70亿美元。

2014年1月27日,辽宁省对外贸易经济合作厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司增加投资总额和注册资本的批复》(辽外经贸资批[2014]9号),批准本次增资。同日,辽宁省人民政府向忠旺集团核发《台港澳侨投资企业批准证书》。

2014年1月28日，辽阳市工商行政管理局向忠旺集团换发了《企业法人营业执照》。

2014年2月11日，辽阳盛鑫联合会计师事务所出具《验资报告》（辽盛鑫会师外验字[2014]4号），验证截至2014年2月11日，忠旺集团收到股东以现金出资194,120.00万港元，折合25,000.92万美元，忠旺集团的实收资本为16.70亿美元。

本次增资完成后，忠旺集团股权结构如下：

股东名称	注册资本（万美元）	持股比例
忠旺香港	167,000.00	100.00%
合计	167,000.00	100.00%

24) 2014年11月，第十七次增资

2014年11月11日，忠旺香港作出股东决定，决定将其对的忠旺集团投资总额增加至56.00亿美元，忠旺集团的注册资本增加至18.70亿美元。同日，忠旺集团董事会作出决议，同意本次增资。

2014年11月12日，辽宁省对外贸易经济合作厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司增加投资总额和注册资本的批复》（辽外经贸资批[2014]124号），批准本次增资。同日，辽宁省人民政府向忠旺集团核发《台港澳侨投资企业批准证书》。

2014年11月25日，辽阳盛鑫联合会计师事务所出具的《验资报告》（辽盛鑫会师外验字[2014]31号），验证截至2014年11月25日，忠旺集团收到股东缴纳的现金共计12.28亿元人民币，折合2.00亿美元。

2014年11月13日，辽阳市工商行政管理局向忠旺集团换发《营业执照》。

本次增资后，忠旺集团股权结构如下：

股东名称	注册资本（万美元）	持股比例
忠旺香港	187,000.00	100.00%

合计	187,000.00	100.00%
----	------------	---------

25) 2014年11月，第十八次增资

2014年11月13日，忠旺香港做出股东决定，决定增加对忠旺集团的投资，将忠旺集团的投资总额由56亿美元增加至62.5亿美元，注册资本增加至20.84亿美元。同日忠旺集团董事会作出决议，同意本次增资。

2014年11月17日，辽宁省对外贸易经济合作厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司增加投资总额和注册资本的批复》（辽外经贸资批[2014]126号），批准本次增资。同日辽宁省人民政府向忠旺集团核发《台港澳侨投资企业批准证书》。2014年11月18日，忠旺集团完成工商登记备案并取得换发的《营业执照》。

2014年11月27日，辽阳盛鑫联合会计师事务所出具的《验资报告》（辽盛鑫会师外验字[2014]32号），验证截至2014年11月27日，忠旺集团收到股东缴纳的现金共计13.13亿元人民币，折合2.14亿美元。

本次增资后，忠旺集团股权结构如下：

股东名称	注册资本（万美元）	持股比例
忠旺香港	208,400.00	100.00%
合计	208,400.00	100.00%

26) 2015年7月，第十九次增资

2015年7月6日，忠旺集团召开董事会，同意忠旺集团投资总额增加至66.90亿美元，注册资本增加至22.33亿美元。

2015年7月10日，辽宁省对外贸易经济合作厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司增加投资总额和注册资本的批复》（辽外经贸资批[2015]61号），批准本次增资。同日，辽宁省人民政府向忠旺集团核发《台港澳侨投资企业批准证书》。

2015年7月13日，辽阳市工商行政管理局向忠旺集团换发《营业执照》。

2015年7月21日，辽阳盛鑫联合会计师事务所出具《验资报告》（辽盛鑫会师外验字[2015]16号），验证截至2015年7月20日，忠旺集团收到股东以现金出资9.12亿元，折合1.49亿美元，忠旺集团实收资本223,300.00万美元。

本次增资后，忠旺集团的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万美元）	持股比例
忠旺香港	223,300.00	100.00%
合计	223,300.00	100.00%

27) 2016年3月，第五次股权变更

2016年3月2日，忠旺香港与忠旺精制签署协议，忠旺香港以其所持忠旺集团100%股权向忠旺精制进行增资。

同日，忠旺集团召开董事会，同意本次股权变更。

2016年3月21日，商务部出具《关于同意辽宁忠旺精制投资有限公司增资的批复》（商资批[2016]277号），同意辽宁忠旺集团有限公司前述股权变更事宜。同日，商务部向忠旺精制换发了《台港澳侨投资企业批准证书》。

2016年3月22日，辽宁省商务厅出具《关于辽宁忠旺集团有限公司股东及经营范围、期限变更的批复》（辽外经贸资批[2016]20号），批准本次股权变更。同日，辽宁省人民政府向忠旺集团换发了《台港澳侨投资企业批准证书》。

2016年3月22日，忠旺集团办理完毕上述股权转让等工商变更登记并领取了新的营业执照。

本次股权变更完成后，忠旺集团的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例%
----	------	----------	-------

1	辽宁忠旺精制投资有限公司	223,300	100
	合 计	223,300	100

3、组织架构

辽宁忠旺集团有限公司投资有下设 12 家二级子公司，其中 3 家为非控股公司，9 家全资；13 家三级子公司，其中 8 家全资，1 家控股公司，4 家非控股公司；4 家四级子公司，4 家全资。各控股公司、参股公司情况及各被投资公司股权比例情况。其组织结构如下图所示：

序号	分序号	单位	业务性质	持股比例	级别
1	0	辽宁忠旺集团有限公司	生产铝型材及制品		1
2	1	辽宁忠旺铝业有限公司	工业铝挤压产品相关业务	100.00%	2
3	101	大庆忠旺铝业有限公司	工业铝挤压产品相关业务	100.00%	3
4	102	营口忠旺铝业有限公司	高精铝、工业铝挤压产品相关业务	100.00%	3
5	103	盘锦忠旺铝业有限公司	工业铝挤压产品相关业务	100.00%	3
6	104	辽宁忠旺特种车辆制造有限公司	铝制专用汽车相关业务	100.00%	3
7	10401	沈阳美壁斯挂车制造有限公司	铝制半挂车相关业务	100.00%	4
8	10402	辽宁忠旺汽车有限公司	铝制专用车相关业务	100.00%	4
9	10403	安徽忠旺专用车制造有限公司	铝制专用汽车业务	100.00%	4
10	105	沈阳忠旺专用汽车制造有限公司	铝制专用汽车及挂车等业务	100.00%	3
11	106	辽宁忠旺铝模板制造有限公司	铝合金模板相关业务	100.00%	3
12	10601	安徽忠旺铝模板制造有限公司	铝合金模板相关业务	100.00%	4
13	107	辽宁忠旺模具有限公司	铝挤压模具相关业务	100.00%	3
14	108	辽宁忠旺铝合金车体制造有限公司	车辆铝合金车体总成的制造	100.00%	3
15	2	辽宁忠旺进出口贸易有限公司	铝产品进出口业务	100.00%	2
16	201	辽宁万宁进出口贸易有限公司	货物及技术进出口业务	30%	3
17	202	辽宁前鑫商贸有限公司	货物及技术进出口业务	30%	3
18	203	辽宁瀚丰商贸有限公司	货物及技术进出口业务	30%	3
19	204	辽宁浩霆实业发展有限公司	金属材料、建筑材料销售业务	30%	3
20	3	忠旺进出口有限公司	铝产品进出口业务	100.00%	2
21	4	忠旺铝业有限公司	投资控股、铝产品及其他材料贸易业务	100.00%	2
22	401	珠海横琴新区博达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资	90%	3
23	5	辽宁忠旺科技有限公司	金属材料及制品技术开发业务	100.00%	2
24	6	香港忠旺投资有限公司	股权投资，无实际经营	100.00%	2
25	7	忠旺铝业德国有限公司	股权投资，无实际经营	100.00%	2
26	8	辽宁忠旺全铝智能家具科技有限公司	铝制家具的制造销售	100.00%	2
27	9	辽宁忠旺汽车维修服务有限公司	汽车修理与维护	100.00%	2
28	10	北京忠旺华融投资有限公司	项目投资、投资管理、资产管理	20%	2
29	11	北京忠旺信达投资有限公司	项目投资、投资管理、资产管理	20%	2
30	12	忠旺集团财务有限公司	办理存贷款、融资租赁等金融业务	35%	2

4. 长期投资情况：

(1) 辽宁忠旺铝业有限公司

企业名称：辽宁忠旺铝业有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：灯塔市铁西工业园区

法定代表人：张辉

注册资本：人民币贰佰零陆亿伍仟万元整

成立日期：2010年09月29日

营业期限：自2010年09月29日至2020年09月29日

统一社会信用代码：912110225613800074

经营范围：铝及铝合金材、铝及铝合金制品的研发、制造、加工、销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；游艇设计、制造。

截至评估基准日，辽宁忠旺铝业有限公司实收资本为 2,065,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	辽宁忠旺集团有限公司	2,065,000	100%
	合计	2,065,000	100%

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 2,055,989.20 万元，负债总额 6,201.11 万元，净资产额为 2,049,788.09 万元，实现营业收入 0 万元，净利润-3,698.10 万元。

下设 8 家子公司，全部为全资子公司。

1) 大庆忠旺铝业有限公司

企业名称：大庆忠旺铝业有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：黑龙江省大庆市高新区创业大厦三楼

法定代表人：赵丽霞

注册资本：贰亿叁仟万圆整

成立日期：2011年03月18日

营业期限：2011年03月18日至2021年03月17日

统一社会信用代码：912306075698649543

大庆忠旺铝业有限公司主要从事工业铝挤压产品相关业务，截至评估基准日2017年6月30日，公司资产总额为193,801.13万元，负债总额196,879.17万元，净资产额为-3,078.04万元，实现营业收入0万元，净利润-3,262.76万元。

2) 营口忠旺铝业有限公司

企业名称：营口忠旺铝业有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：辽宁（营口）沿海产业基地新联大街东1号

法定代表人：张辉

注册资本：人民币贰亿元整

成立日期：2011年08月18日

营业期限：自2011年08月18日至2021年08月18日

统一社会信用代码：91210800580711668R

营口忠旺铝业有限公司主要从事高精铝、工业铝挤压产品相关业务，截至评估基准日2017年6月30日，公司资产总额为1,329,895.05万元，负债总额1,296,905.97万元，净资产额为32,989.08万元，实现营业收入280,687.53万元，净利润6,106.05万元。

3) 盘锦忠旺铝业有限公司

企业名称：盘锦忠旺铝业有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：辽宁省盘锦辽东湾新区忠旺路1号

法定代表人：杨刚

注册资本：人民币贰亿元整

成立日期：2011年10月08日

营业期限：自2011年10月08日至2021年10月07日

统一社会信用代码：91211100584151426L

盘锦忠旺铝业有限公司主要从事工业铝挤压产品相关业务，截至评估基准日2017年6月30日，公司资产总额为181,058.40万元，负债总额173,133.30万元，净资产额为7,925.10万元，实现营业收入0万元，净利润-1,318.16万元。

4) 辽宁忠旺特种车辆制造有限公司

企业名称：辽宁忠旺特种车辆制造有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：灯塔市张台子镇大营城子村

法定代表人：何恩祥

注册资本：人民币贰亿元整

成立日期：2012年05月10日

营业期限：自2012年05月10日至2032年05月10日

统一社会信用代码：91211022594823126M

辽宁忠旺特种车辆制造有限公司主要从事专用汽车及汽车零部件相关业务，截至评估基准日2017年6月30日，公司资产总额为138,945.91万元，负债总额138,024.70万元，净资产额为921.21万元，实现营业收入2,913.40万元，净利润-5,597.98万元。

辽宁忠旺特种车辆制造有限公司下设2家全资子公司，分别为辽宁忠旺汽车有限公司和沈阳美壁斯挂车制造有限公司。

①沈阳美壁斯挂车制造有限公司

企业名称：沈阳美壁斯挂车制造有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：沈阳市近海经济区近海大街3号

法定代表人：何恩祥

注册资本：人民币贰仟万元

成立日期：2003 年 04 月 08 日

营业期限：2003 年 04 月 08 日至 2023 年 04 月 08 日

统一社会信用代码：912101137464767420

公司股东：辽宁忠旺特种车辆制造有限公司持有 100% 的股份。

沈阳美壁斯挂车制造有限公司主要从事半挂车及配件相关业务，截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 5,438.65 万元，负债总额 5,847.38 万元，净资产额为 -408.73 万元，实现营业收入 2,836.83 万元，净利润 8.83 万元。

② 辽宁忠旺汽车有限公司

企业名称：辽宁忠旺汽车有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：辽宁省营口市沿海产业基地新联大街东 1 号

法定代表人：张辉

注册资本：20,000 万元

成立日期：2016 年 1 月 27 日

营业期限：自 2016 年 1 月 27 日至 2026 年 1 月 26 日

统一社会信用代码：91210800MA0QD5M72W

辽宁忠旺汽车有限公司主要从事专用车及零配件相关业务，截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 20,747.88 万元，负债总额 21,574.79 万元，净资产额为 -826.91 万元，实现营业收入 0 万元，净利润 -448.80 万元。

③ 安徽忠旺专用车制造有限公司

企业名称：安徽忠旺专用车制造有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人独资）

住所：芜湖市高新技术开发区服务外包产业园 3 号楼 2 层 C206

法定代表人：何恩祥

注册资本：5,000 万元

成立日期：2017 年 6 月 6 日

营业期限：2017 年 6 月 6 日至 2037 年 6 月 5 日

统一社会信用代码：91340200MA2NNT823R

安徽忠旺专用车制造有限公司主要从事专用汽车及汽车零部件的制造、销售、维修，截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，尚未建账，无相关财务数据。

5) 沈阳忠旺专用汽车制造有限公司

企业名称：沈阳忠旺专用汽车制造有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：沈阳近海经济区近海大街 3 号

法定代表人：林军

注册资本：人民币伍仟万元

成立日期：2014 年 11 月 11 日

经营期限：2014 年 11 月 11 日至长期

沈阳忠旺专用汽车制造有限公司主要从事铝制专用汽车、挂车及汽车零部件相关业务，截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 10,847.89 万元，负债总额 11,416.36 万元，净资产额为 -568.47 万元，实现营业收入 0 万元，净利润 -138.83 万元。

6) 辽宁忠旺铝模板制造有限公司

企业名称：辽宁忠旺铝模板制造有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：辽宁省营口市沿海产业基地新联大街东 1 号

法定代表人：张辉

注册资本：人民币贰亿元整

成立日期：2016年01月27日

营业期限：自2016年01月27日至2026年01月26日

统一社会信用代码：91210800MA0QD5M99L

辽宁忠旺铝模板制造有限公司主要从事铝合金模板相关业务，截至评估基准日2017年6月30日，公司资产总额为12,215.23万元，负债总额12,366.70万元，净资产额为-151.47万元，实现营业收入0万元，净利润-151.47万元。

下设1家子公司，全部为全资子公司。

①安徽忠旺铝模板制造有限公司

企业名称：安徽忠旺铝模板制造有限公司

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：芜湖市高新技术开发区服务外包产业园3号楼2层C206

法定代表人：张辉

注册资本：5,000万元

成立日期：2017年6月6日

营业期限：2017年6月6日至2037年6月5日

统一社会信用代码：91340200MA2NNRY31A

安徽忠旺铝模板制造有限公司主要从事铝合金建筑模板的生产和销售，截至评估基准日2017年6月30日，尚未建账，无相关财务数据。

7) 辽宁忠旺模具有限公司

企业名称：辽宁忠旺模具有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：辽宁省营口市沿海产业基地新联大街东1号

法定代表人：张辉

注册资本：人民币贰亿元整

成立日期：2016 年 01 月 27 日

营业期限：自 2016 年 01 月 27 日至 2026 年 01 月 26 日

统一社会信用代码： 91210800MA0QD5M80P

辽宁忠旺模具有限公司主要从事铝挤压模具相关业务，截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 7,514.70 万元，负债总额 7,722.74 万元，净资产额为 -208.04 万元，实现营业收入 0 万元，净利润 -115.45 万元。

8) 辽宁忠旺铝合金车体制造有限公司

企业名称：辽宁忠旺铝合金车体制造有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：辽宁省营口市沿海产业基地新联大街东 1 号

法定代表人：张辉

注册资本：人民币贰亿元整

成立日期：2016 年 01 月 27 日

营业期限：自 2016 年 01 月 27 日至 2026 年 01 月 26 日

统一社会信用代码： 91210800MA0QD5MA7F

设立以来，辽宁忠旺铝合金车体制造有限公司主要从事铝合金车体等相关业务，截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 10,722.39 万元，负债总额 10,871.54 万元，净资产额为 -149.15 万元，实现营业收入 0 万元，净利润 -149.15 万元。

(2) 北京忠旺华融投资有限公司

企业名称：北京忠旺华融投资有限公司

公司类型：其他有限责任公司

住所：北京市朝阳区东三环中路 5 号楼 28 层 03 号

法定代表人：韩运芳

注册资本：310000 万元人民币

成立日期：2010年08月17日

营业期限：2010年08月17日至2030年08月16日

社会统一信用代码：91110000560388955T

经营范围：项目投资、投资管理、资产管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

截至评估基准日，北京忠旺华融投资有限公司实收资本为 310,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	北京鼎盛华融控股有限公司	248,000	80%
2	辽宁忠旺集团有限公司	62,000	20%
	合 计	310,000	100%

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 399,090.55 万元，负债总额 79,091.93 万元，净资产额为 319,998.62 万元，实现主营业务收入 0 万元，净利润 5,054.25 万元。

（3）北京忠旺信达投资有限公司

企业名称：北京忠旺信达投资有限公司

企业类型：其他有限责任公司

住所：北京市朝阳区东三环中路 5 号楼 28 层 02 号

法定代表人：郑玉

注册资本：280000 万元人民币

成立日期：2010 年 08 月 17 日

营业期限：2010 年 08 月 17 日至 2030 年 08 月 16 日

统一社会信用代码：911100005603889395

经营范围：项目投资、投资管理、资产管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

截至评估基准日，北京忠旺信达投资有限公司实收资本为 280,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	北京信达恒益控股有限公司	224,000	80%
2	辽宁忠旺集团有限公司	56,000	20%
	合计	280,000	100%

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 355,058.90 万元，负债总额 65,361.42 万元，净资产额为 289,697.48 万元，实现主营业务收入 0 万元，净利润 4,901.07 万元。

（4）忠旺集团财务有限公司

企业名称：忠旺集团财务有限公司

企业类型：有限责任公司

住所：辽宁省大连市中山区长江东路 90 号

法定代表人：刘东毅

注册资本：人民币伍拾亿元整

成立日期：2014 年 12 月 29 日

营业期限：自 2014 年 12 月 29 日至长期

统一社会信用代码：91210200321630273E

经营范围：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨

询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；固定收益类有价证券投资；承销成员单位的企业债券；中国银行业监督管理委员会批准的其他业务（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）。

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 2,554,590.10 万元，负债总额 2,024,111.63 万元，净资产额为 530,478.47 万元，实现营业收入 33,727.86 万元，净利润 15,316.13 万元。

截至评估基准日，忠旺集团财务有限公司实收资本为 500,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	辽宁忠旺集团有限公司	175,000	35%
2	北京忠旺信达投资有限公司	160,000	32%
3	北京忠旺华融投资有限公司	165,000	33%
	合 计	500,000	100%

（5）辽宁忠旺进出口贸易有限公司

企业名称：辽宁忠旺进出口贸易有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：辽阳市宏伟区宏伟路 8-1 号

法定代表人：魏强

注册资本：人民币壹亿元整

成立日期：2012 年 06 月 06 日

营业期限：自 2012 年 06 月 06 日至 2022 年 06 月 06 日

统一社会信用代码：91211000598050415C

经营范围：货物进出口、技术进出口；金属材料、建筑装饰材料、机械设备、塑料制品、日用品、橡胶产品、模具、电子产品销售。

截至评估基准日，辽宁忠旺进出口贸易有限公司实收资本为 10,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	辽宁忠旺集团有限公司	10,000	100%
	合计	10,000	100%

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 805,505.48 万元，负债总额 790,874.61 万元，净资产额为 14,630.87 万元，营业收入 45,842.39 万元，净利润 1,568.00 万元。

下设 4 家子公司，全部为非控股公司。

①辽宁万宁进出口贸易有限公司

企业名称：辽宁万宁进出口贸易有限公司

公司类型：其他有限责任公司

住所：辽宁省辽阳市宏伟区宏伟路 21 号

法定代表人：李顶伟

注册资本：50000 万人民币

成立日期：2015 年 5 月 15 日

经营范围：货物及技术进出口；金属材料及制品、建材、钢材、矿产品、机械设备、塑料制品、电子产品、纺织、服装、日用品、黄金及白银制品销售；专用设备、模具、橡胶制品制造。（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。）

公司股东：天津万宁铝业有限公司持有 70% 的股份，辽宁忠旺进出口贸易有限公司持有 30% 的股权。

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 1,281,334.47 万元，负债总额 1,230,946.72 万元，净资产额为 50,387.75 万元，实现营

业收入 295,210.27 万元，净利润 149.75 万元。

②辽宁瀚丰商贸有限公司

企业名称：辽宁瀚丰商贸有限公司

公司类型：其他有限责任公司

住所：辽宁省辽阳市宏伟区东星火街北侧

法定代表人：陈鹏

注册资本：20000 万人民币

成立日期：2015 年 8 月 10 日

经营范围：货物及技术进出口；金属材料、建筑材料、机械设备、塑料制品、装饰材料、橡胶制品、木材、模具、电子产品、黄金及白银制品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

公司股东：辽阳瑞诚控股有限公司持有 70% 的股份，辽宁忠旺进出口贸易有限公司持有 30% 的股权。

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 2,095,729.97 万元，负债总额 2,075,568.41 万元，净资产额为 20,161.56 万元，实现营业收入 187,202.53 万元，净利润 112.13 万元。

③辽宁前鑫商贸有限公司

企业名称：辽宁前鑫商贸有限公司

公司类型：其他有限责任公司

住所：辽宁省辽阳市宏伟区东星火街北侧

法定代表人：石丽

注册资本：20000 万人民币

成立日期：2015 年 8 月 10 日

经营范围：货物及技术进出口；金属材料、建筑材料、机械设备、塑料制品、装饰材料、橡胶制品、木材、模具、电子产品、黄金及白银

制品销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

公司股东:辽阳启鑫控股有限公司持有 70% 的股份,辽宁忠旺进出口贸易有限公司持有 30% 的股权。

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日,公司资产总额为 1,614,779.13 万元,负债总额 1,594,432.45 万元,净资产额为 20,346.68 万元,实现营业收入 135,749.47 万元,净利润 66.69 万元。

④ 辽宁浩霆实业发展有限公司

企业名称:辽宁浩霆实业发展有限公司

公司类型:其他有限责任公司

住所:辽宁省辽阳市宏伟区宏伟路东星火街北侧

法定代表人:樊红

注册资本:30000 万人民币

成立日期:2015 年 9 月 16 日

经营范围:有色金属、金属材料、机械电气设备、电子产品、钢材、建筑材料、橡胶制品、水泥、模具、黄金制品、白银制品销售;冶金矿业项目投资管理。(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。)

公司股东:辽阳浩澜实业有限公司持有 70% 的股份,辽宁忠旺进出口贸易有限公司持有 30% 的股权。

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日,公司资产总额为 1,575,530.05 万元,负债总额 1,545,231.12 万元,净资产额为 30,298.93 万元,实现营业收入 356,696.95 万元,净利润 277.54 万元。

(6) 忠旺进出口有限公司

企业名称:忠旺进出口有限公司

公司类型:一人有限责任公司(外商投资企业法人独资)

住所：中国（上海）自由贸易试验区富特北路 207 号一层 G02 部位

法定代表人：魏强

注册资本：人民币 100000 万元整

成立日期：2014 年 3 月 5 日

营业期限：自 2014 年 3 月 5 日至 2044 年 3 月 4 日

统一社会信用代码：91310000088541513P

证照编号：41000000201510130231

经营范围：从事货物及技术的进出口业务，转口贸易，区内企业间的贸易及贸易代理，铝型材、建筑材料、机械设备、家用电器、金属制品、仪器仪表、机电设备记配件、橡胶制品、塑料制品、化妆品、办公用品、服装服饰、电子产品、五金交电、家具、日用百货、环保材料、汽车配件、工艺品（除文物）、酒店用品、灯具的销售，国内道路货物运输代理。【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】。

截至评估基准日，忠旺进出口有限公司注册资本为 100,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	辽宁忠旺集团有限公司	100,000	100%
	合 计	100,000	100%

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 27.55 万元，负债总额 340.49 万元，净资产额为 -312.94 万元。实现营业收入 0 万元，净利润 -77.72 万元。

（7）忠旺铝业有限公司

企业名称：忠旺铝业有限公司

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

住所：北京市朝阳区东三环中路 5 号楼 28 层 01 号

法定代表人：路长青

注册资本：30000 万元

成立日期：2010 年 07 月 20 日

营业期限：2010 年 07 月 20 日至 2030 年 07 月 19 日

统一社会信用代码：91110000558519645E

经营范围：销售金属材料、铝合金制品；技术开发；项目投资；资产管理；投资管理。

截至评估基准日，忠旺铝业有限公司实收资本为 30,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	辽宁忠旺集团有限公司	30,000	100%
	合 计	30,000	100%

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 21,219.63 万元，负债总额 373.79 万元，净资产额为 20,845.84 万元，实现营业收入 0 万元，净利润-2,357.15 万元。

下设 1 家子公司，为控股公司。

①珠海横琴新区博达股权投资基金合伙企业（有限合伙）

企业名称：珠海横琴新区博达股权投资基金合伙企业（有限合伙）

公司类型：有限合伙企业

住所：珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-3402

成立日期：2015 年 6 月 1 日

经营范围：股权投资、项目投资、创业投资、参与上市公司非公开发行股票的投资、投资管理、投资咨询、财务顾问。（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）

公司股东：忠旺铝业有限公司持有 90% 的股份，珠海横琴新区博达资本管理有限公司持有 10% 的股权。

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司未见财务账，无相关财务数据。

(8) 辽宁忠旺科技有限公司

企业名称：辽宁忠旺科技有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：辽阳市宏伟区宏伟路 8-1 号

法定代表人：李鹏伟

注册资本：人民币壹仟万元整

成立日期：2012 年 03 月 30 日

营业期限：自 2012 年 03 月 30 日至 2022 年 03 月 30 日

统一社会信用代码：9121100459093622XP

经营范围：金属材料及制品技术开发、技术推广、技术转让、技术服务、技术咨询，金属材料检测（以上各项凭资质证书经营）。

截至评估基准日，辽宁忠旺科技有限公司实收资本为 1,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	辽宁忠旺集团有限公司	1,000	100%
	合计	1,000	100%

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 1,664.39 万元，负债总额 71.69 万元，净资产额为 1,592.70 万元，实现营业收入 0 万元，净利润-1.09 万元。

(9) 香港忠旺投资有限公司

企业名称：香港忠旺投资有限公司

公司类型：有限责任公司

成立日期：2016 年 4 月 28 日

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 0.02 万元，负

债总额 0.70 万元，净资产额为-0.68 万元，实现营业收入 0 万元，净利润-0.69 万元。

(10)忠旺铝业德国有限公司

企业名称：忠旺铝业德国有限公司

注册资金：25000.00EUR

成立日期：2016 年 12 月 6 日

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 19.37 万元，负债总额 0 万元，净资产额为 19.37 万元，实现营业收入 0 万元，净利润 0 万元。

(11) 辽宁忠旺全铝智能家具科技有限公司

企业名称：辽宁忠旺全铝智能家具科技有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：辽宁省辽阳市宏伟区星火大街 288 号

法定代表人：郑志平

注册资本：人民币贰亿元整

成立日期：2017 年 01 月 04 日

营业期限：自 2017 年 01 月 04 日至 2037 年 01 月 03 日

统一社会信用代码：91211000MA0TR9QX0G

经营范围：铝制品技术开发服务；家具制造、销售；建筑装饰装修；货物及技术进出口。

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 4,383.22 万元，负债总额 4,527.27 万元，净资产额为-144.05 万元，实现营业收入 2,188.90 万元，净利润-144.05 万元。

(12) 辽宁忠旺汽车维修服务有限公司

企业名称：辽宁忠旺汽车维修服务有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：辽宁省辽阳市宏伟区曙光镇忠旺 141 号

法定代表人：李忠林

注册资本：人民币伍佰万元整

成立日期：2017 年 01 月 09 日

营业期限：自 2017 年 01 月 09 日至 2037 年 01 月 08 日

统一社会信用代码：91211004MA0TRG6P76

经营范围：汽车修理与维护

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，因公司成立不久，未建账，故无财务经营信息。

5、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司资产总额为 6,160,681.06 万元，负债总额 3,544,862.14 万元，净资产额为 2,615,818.92 万元，实现营业收入 772,812.42 万元，净利润 152,329.01 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
总资产	5,372,444.03	5,904,416.01	5,540,250.04	6,160,681.06
负债	2,506,562.79	3,977,577.08	3,075,857.42	3,544,862.14
净资产	2,865,881.24	1,926,838.93	2,464,392.62	2,615,818.92
	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
营业收入	1,519,423.67	1,533,271.81	1,657,721.41	772,812.42
利润总额	251,344.54	315,170.13	368,122.58	178,892.47
净利润	212,854.06	266,742.64	312,037.09	152,329.01
审计机构	立信会计师事务所（特殊普通合伙）			

(三)委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为中房置业股份有限公司，被评估单位为辽宁忠旺集团有限公司。委托人中房置业股份有限公司拟收购被评估单位股权，交易完成后成为被评估单位控股股东。

(四)委托人、业务约定书约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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。

二、评估目的

根据中房置业股份有限公司第八届董事会第二十五次会议决议和第八届监事会第十二次会议决议，中房置业股份有限公司拟以重大资产置换和发行股份方式收购辽宁忠旺精制投资有限公司持有的辽宁忠旺集团有限公司股权。

本次资产评估的目的是反映辽宁忠旺集团有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

本评估机构以 2016 年 3 月 31 日为基准日出具了中联评报字[2016]第 1399 报告，因其于 2017 年 3 月 30 日超过有效期，故对评估对象重新进行评估，供委托人及监管机构了解评估对象价值变动情况，推进经济行为的进展。

三、评估对象和评估范围

评估对象及评估范围为辽宁忠旺集团有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 61,606,810,604.65 元、负债 35,448,621,372.06 元、净资产 26,158,189,232.59 元。具体包括流动资产 30,242,749,629.35 元；非流动资产 31,364,060,975.30 元；流动负债 24,174,065,619.81 元，非流动负债 11,274,555,752.25 元。

上述资产与负债数据摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产。其中：

投资性房地产和房屋建筑物共 149 项，为工业园区生产车间及办公楼等，面积总计 578,088.95 平方米，位于辽阳高新技术产业开发区，基准日全部取得房屋产权证；构筑物共 46 项；管道沟槽 65 项。在建工程主要为大打白厂区厂房建设工程及厂内各库房建设工程；无形资产土地使用权 14 宗，宗地面积总计 2,071,919.23 平方米，其中除土地证号辽宏国用（2010）第 102010008 号土地为出让性质的科教用地外，其余全部为出让性质的工业用地，土地证证载权利人均均为辽宁忠旺集团有限公司，均已取得国有土地使用证，土地出让金全部缴纳。无形资产-其他为集团网络工程、ERP 绩效考核系统等外购软件。截至基准日 2017 年 6 月 30 日，被评估单位申报的评估范围内账面未记录的无形资产为 216 项专利技术、118 项国内商标和 5 项境外商标。

设备类资产主要分为熔铸厂、挤压厂、表面处理厂、深加工厂、车厢厂和模具厂基准日设备维护良好，均正常运行。熔铸车间有 18 条铸造生产线，其中 63 吨生产线 3 条、25 吨生产线 1 条、32 吨生产线 4 条和 10 吨生产线 10 条。锯切车间共有 10 套自动化圆锭锯切机组。挤压厂主要将铝棒生产成不同截面铝型材，共有 4 个分厂，16 个生产车间。挤压生产线共计 94 条，分别由 125MN、90MN、75MN、55MN、36MN、31.5MN、27.5MN、20MN、18MN、12.5MN、8.8MN、6MN 和 5.5MN 不同型号的挤压机和 10M 铝棒加热炉、13M 时效炉、高低压配电设备、起重设备等组成。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产主要为土地使用权及其他无形资产。

无形资产-土地使用权共 14 宗，宗地面积总计 2,071,919.23 平方米，其中除土地证号辽宏国用（2010）第 102010008 号土地为出让性质的科教用地外，其余全部为出让性质的工业用地，土地证证载权利人均均为辽宁忠旺集团有限公司，至评估基准日土地出让金已全部缴纳。

无形资产-其他为集团网络工程、ERP 绩效考核系统等外购软件。

截至基准日账面未记录的资产为无形资产 216 项专利技术、118 项国内商标和 5 项境外商标。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至基准日 2017 年 6 月 30 日，辽宁忠旺集团有限公司申报的评估范围内账面未记录的资产为无形资产 216 项专利技术、118 项国内商标和 5 项境外商标。

（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立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估的基准日是 2017 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《中房置业股份有限公司第八届董事会第二十五次会议决议公告》和《中房置业股份有限公司第八届监事会第十二次会议决议公告》

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
2. 《中华人民共和国证券法》(主席令第 14 号, 2014 年 8 月 31 日修订);
3. 《上市公司证券发行管理办法》(证监会令第 30 号);
4. 《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》修订 (以中国证券监督管理委员会令第 73 号发布)
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过);
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令 538 号;
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号;

9. 《上市公司重大资产重组管理办法》(根据 2014 年 7 月 7 日中国证券监督管理委员会第 52 次会议第 109 号令);
10. 《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》(财企[2009]46 号);
11. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订);
13. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20 号);
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20 号);
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248 号);
4. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
5. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);
8. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号);
9. 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244 号);
10. 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189 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. 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);
15. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

16. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
17. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
18. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
19. 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号);
20. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);

(四)资产权属依据

1. 《房屋产权证》;
2. 《机动车行驶证》;
3. 《国有土地使用证》;
4. 重要资产购置合同或凭证;
5. 其他参考资料。

(五)取价依据

1. 《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);
2. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
3. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
4. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
5. 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
6. 《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);
7. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);
8. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);

9. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
10. 《2017 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
12. 国家外汇管理局公布的 2017 年 6 月 30 日人民币基准汇价；
13. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；
14. 《辽宁省建筑工程费用标准》（2008）；
15. 《辽宁省建筑工程-A 建筑工程计价定额》(2008)；
16. 《辽宁省建筑工程-B 装饰装修工程计价定额》(2008)；
17. 《辽宁省建筑工程--C 安装工程计价定额》(2008)；
18. 《关于建设工程人工费实行动态管理得通知》(辽住建[2011]380号)
19. 《辽宁省造价信息》（2017 年 6 月）；
20. 重要业务合同、资料；
21. 其他参考资料。

(六)其它参考资料

1. 企业近三年及评估基准日会计报表及审计报告；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；
3. wind 资讯金融终端；
4. 《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社)；
5. 《价值评估：公司价值的衡量与管理(第 3 版)》 ([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社)；
6. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
7. 其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。资产基础法是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。

本次评估目的是反映辽宁忠旺集团有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

被评估单位历史年度经营收益较为稳定，未来年度预期收益与风险可以合理地估计，故本次评估可以选择收益法进行评估。

由于无比较活跃交易的股权交易市场，同时近期无可参照的交易案例，故不选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(二)资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下:

1、流动资产

(1) 货币资金

包括现金、银行存款和其他货币资金。

1) 现金

对现金的评估,评估人员采用实地盘点方式核实,根据盘点金额情况、评估基准日至盘点日的账务记录情况倒推评估基准日的金额,推算得出的金额与账面记录的金额相符。现金以盘点核实后账面值确定评估值。

2) 银行存款

对银行存款的评估,评估人员采用所有银行存款账户向银行发函证方式证明银行存款的真实存在,同时检查有无未入账的银行借款,检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性,以及评估基准日后的进账情况。

对于人民币银行存款以核实后账面值确认评估值。对外币银行存款,以外币金额乘以基准日汇率确定评估值。

3) 其他货币资金

被评估单位申报的其他货币资金主要为保证金账户,对于其他货币资金的评估,评估人员采用向银行发函证方式证明其他货币资金真实存在。对其他货币资金以核实后账面值确认评估值。

对于币种为人民币的货币资金,以清查核实后账面值为评估值。对外币银行存款,以外币金额乘以基准日汇率确定评估值。

(2) 应收票据

主要为收到客户的银行承兑汇票。清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，未计利息，以核实后账面值为评估值。

（3）应收类账款

对应收类账款的评估，评估人员在对应收款核实无误的基础上，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。根据各单位的具体情况，对评估风险损失进行估计，对可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计制度中计算坏账的方法用个别认定法估计出评估风险损失，即当存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计算风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，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。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（4）预付账款

对预付账款的评估，评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

（5）应收利息

应收利息为辽宁忠旺集团有限公司应收的存放于银行的存款利息以及购买银行理财产品的利息。评估人员主要通过对应收利息明细表

上的内容、发生时间、金额、业务内容，对照记账凭证、有关文件资料，原始凭证进行抽查核实，确定其真实性和可靠性，在确认企业所持有银行存款、理财产品账面记录数量真实、准确的情况下，根据银行存款、理财产品金额和存续期利息计算得出应收利息评估值。

（6）存货

存货主要为原材料、产成品、在产品。存货未计提跌价准备。存货的具体评估方法及过程如下：

①原材料

原材料主要为铝锭、镁锭等生产用原料。上述大部分材料因耗用量大，周转速度较快，账面值接近基准日市价，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

②产成品

产成品主要为辽宁忠旺集团有限公司生产的电泳型材、喷涂型材等产品。

铝型材等为正常销售的产品主要采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值 = 实际数量 × 不含税售价 × (1 - 产品销售税金及附加费率 - 销售费用率 - 营业利润率 × 所得税率 - 营业利润率 × (1 - 所得税率) × r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算缴纳的

城市建设税与教育附加;

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算;

d. 营业利润率 = 主营业务利润 ÷ 营业收入;

主营业务利润 = 营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率;

f. r 为一定的率, 由于产成品未来的销售存在一定的市场风险, 具有一定的不确定性, 根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0, 一般销售产品为 50%, 勉强可销售的产品为 100%。

③在产品

在产品主要为处于生产过程中的在制品。在产品公司按实际成本记账, 其成本组成内容为生产领用的材料、制造费用、辅助材料和人工费用等, 评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值, 故以核实后的账面值确认评估值。

(7) 其他流动资产

其他流动资产为企业购买的国家开发银行辽宁省分行的理财产品和企业理财产品未实现的应收利息, 评估人员在核实银行对公理财及代理业务凭证、企业应收理财产品利息等相关资料的基础上, 以核实后账面值确定评估值。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

对长期股权投资, 首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况

等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

纳入此次评估范围的其他长期投资公司属于全资及有重要影响的参股子公司，根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，采取适当的评估方法进行评估，进而根据各被投资公司持股比例分别计算各长期投资公司评估值。

长期投资评估值=被投资单位整体评估后股东权益×持股比例

对北京忠旺华融投资有限公司、北京忠旺信达投资有限公司等参股子公司，以基准日会计报表净资产乘以持股比例计算各长期投资公司评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

（2）投资性房地产评估

投资性房地产为被估单位自建取得房地产，评估方法与固定资产房屋建筑物评估方法相同，采用重置成本法对该房地产进行评估。

（3）固定资产

1)房屋建筑物类资产

本次对建(构)筑物、管道沟槽的评估，采用重置成本法。

评估值=重置全价×综合成新率

A.重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用+其他费用+资金成本

主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成

新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

a.综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

决算调整法：

对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全在建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类，分为框架结构、砖混结构、钢混结构等。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

决算调整法主要计算步骤为：

①查阅竣（施）工图纸和工程结（预）算书，汇总待估建（构）筑

物各分部分项工程量，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘并对建（构）筑物的各项情况进行逐项详细记录后，确定估建（构）筑物各分部分项工程量。

②参照当地工程造价主管部门公布的近期材料调整预算价格和当地执行的建设工程人工工资单价对工程结（预）算书中人工费、材料费等进行调整。

③参照省市建设工程结（预）算有关取费文件规定及并考虑当地实际情况，对原工程结算书的相关计费标准进行调整，计算出建造全新的建（构）筑物的建安工程综合造价。

类比系数调整法：

对于设计图纸及工程决算资料不齐全在建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：

对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预

算价格、费率，将调整为按现行计算的建安综合造价。一般建(构)筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。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。对各类建(构)筑物在其结构类型及使用功能的基础上根据该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下确定其基准单方造价，在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折入建筑物的单方造价内，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

重编预算法：

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物因企业未提供预决算书，故采用重编预算法确定其建安综合造价，建筑安装工程造价包括土建工程、装修、暖通、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用重编预算法进行计算。评估人员根据设计图纸与工程量，套用《辽宁省建筑工程费用标准(2008)》、《辽宁省建筑工程-A 建筑工程计价定额 (2008)》《辽宁省建筑工程-B 装饰装修工程计价定额 (2008)》和《辽宁省建筑工程--C 安装工程计价定额 (2008)》，根据《关于建设工程人工费实行动态管理的通知》(辽住建[2011]380号)和2017年6月《辽宁省造价信息》中的建筑材料指导价格对人工费及建筑材料价格进行调整，计算得出装修工程造价，计算得出建筑安装工程造价。

本次评估的企业已提供估价对象的工程结(决)算资料，估价人员

根据企业提供的决算资料，采用决算调整法来确定估价对象的建安工程综合造价。

b.前期费用及其它费用确定

对于与其直接相关的建(构)筑物，前期费用及其他费用包括建设单位管理费、勘察费设计费、招投标费、工程监理费等，根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。

c.资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = (建安工程造价 + 工程建设前期费用及其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

B.成新率的评定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

C.评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 成新率

2)设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，

主要采用成本法评估；对于部分使用年限较长、已不能获取重置全价的运输车辆、电子设备、办公家具，按二手市场价格进行评估。

成本法计算公式如下：评估值=重置全价×成新率

A.重置全价的确定

①机器设备重置全价的确定

重置全价一般包括：不含税设备购置价、运杂费、安装调试费、建设工程前期及其他费用和资金成本等，同时，根据“财税[2016]36号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，重置全价应该扣除相应的增值税进项税额。重置全价计算公式如下：

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

a.设备购置价

对于大型关键设备，主要通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

b.运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定，运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

如合同价中包含运输费则不在重复计提。

c.安装调试费

安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。安装调试费计算公式如下：

$$\text{安装调试费}=\text{设备购置价}\times\text{安装费率}$$

如合同价中包含安装调试费则不在重复计提。

d.前期及其他费用

前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

e.资金成本

资金成本即建设周期内占用资金的贷款利息。根据产权持有单位固定资产投资规模的不同，按占用资金的额度、合理建设期、金融机构同期执行的贷款利率并按资金均匀投入计算，即：

$$\text{资金成本}=(\text{设备购置价}+\text{前期及其他费用})\times\text{合理建设工期}\times\text{贷款利率}/2$$

f.可抵扣的增值税进项税额

$$\text{可抵扣增值税进项税额}=\text{设备购置价}/1.17\times 0.17+\text{运杂费}/1.11\times 0.11$$

②进口设备重置全价的确定

本次评估所包含的大型进口设备，由于购置时间较长，已无法查询现行市价，近年来同型号国内设备的技术已接近进口设备，本次评估统一按国产设备评估方法重置全价。

对于下属子公司购置时间较短的进口设备采用如下方法：

重置全价=设备原价(出关价)/1.17+运输费/1.11+进口杂费+安装费+基础费+其他费用+资金成本，其中：

设备原价（出关价）=CIF 价款+关税+增值税

运输费=设备原价（出关价）×运输费率

进口杂费=银行手续费+外贸代理费+商检费等

银行手续费=CIF 价款×相应费率

外贸代理费=CIF 价款×相应费率

商检费=CIF 价款×相应费率

其余成本费用参照国产机器设备重置全价确定的方法确定。

中国人民银行授权中国外汇交易中心公布，2017年6月30日银行间外汇市场人民币汇率中间价确定汇率。除非 CIF 价格可以通过合同或查询确定，否则均按照出口国 PPI（数据源来自 Wind 资讯）价格环比指数计算确定。

③车辆重置全价的确定

对于运输设备，其重置全价包括不含税车辆购置价、车辆购置税、牌照费等；同时，根据“财税[2016]36号”文件规定，对于增值税一般纳税人，重置全价应该扣除相应的增值税，因此车辆重置全价计算公式为：

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照费-可抵扣增值税进项税额

其中：车辆购置税=车辆购置价/1.17×税率

④电子设备重置全价的确定

对于电子设备，以市场购置价确定重置全价。同时，根据“财税[2016]36号”文件规定，对于增值税一般纳税人，重置全价应该扣除相应的增值税进项税额。

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

B.成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其成新率。

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

②依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》。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进行调整。

$$\text{使用年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{运输车辆的成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a: 车辆特殊情况调整系数

另：直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

③对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其年限法成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

C.评估值的计算

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

(4) 在建工程

①在建工程-土建工程

根据在建工程项目状况，工程进度情况，结合所搜集资料数据进行认真整理、分析，根据工程施工合同实际完工进度确认单，分析、判定应付工程款占工程实际完工进度比例，对正在建设期的在建工程采用成本法进行评估。

主要在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的基础上，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，并考虑合理的资金成本后确定评估值。

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

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。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的(例如停建多年的项目)，应根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。

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，则不再计取资金成本。

②在建工程-设备安装工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

1)已完工项目

对于评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，按照固定资产的评估方法进行评估。如果该工程属于其他主要工程的附属工程，则在其主要工程项目评估时考虑，不再对本科目附属工程重复评估。

2)未完工项目

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，如果账面价值中不包含资金成本，则按照合理建设期加计资金成本；如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异，则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：

利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；

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；

若在建工程申报价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。

(5)无形资产-土地使用权

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，委估宗地为工业用途，估价对象所在区域位于基准地价覆盖范围之内，但是该区域基准地价公布实施为2010年，距评估基准日年期较长，因此不适

宜采用基准地价系数修正法；估价对象所在区域范围内，工业用地近期挂牌实例较多，因此可以采用市场比较法进行评估；待估宗地为工业用地，收益状况不明显，因此不宜采用收益还原法估价；待估宗地所在区域有近年来的征地案例和征地标准可参考，故适合采用成本逼近法。

1) 成本逼近法：成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

2) 市场比较法：是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估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，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

待估宗地价格=比较实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数

(6) 无形资产-其他

被评估单位申报的账面记录的其他无形资产为企业购买的 ERP 绩效考核系统、万方数据资源系统 V1.0.0 等外购软件摊销后的余额，账面未记录的其他无形资产为企业拥有的且目前在用的发明专利技术和商标权。

1) 对于本次评估对购买的软件，评估人员在核实经济内容的基础上，查阅相关的发票及购置合同等，同时了解账面价值构成，现场了解软件使用、升级情况。经核实表明账、表金额相符，评估采用市场法，以基准日现行市场购置价确定评估值。

2) 账面未记录的商标：企业产品的销售主要倚重于经销渠道及招投标等模式，其产品定价受商标影响较小，其商标主要为防止其他单位或个人侵权而进行的防御型注册，不能给产品销售带来明显贡献，因此，

应用成本法对商标权进行评估。

成本法评估是依据商标权无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。

成本法基本公式如下：

$$P=C_1+C_2+C_3$$

式中：P——评估值

C₁——设计成本

C₂——注册及续延成本

C₃——维护使用成本

3) 对于账面未记录的发明专利权

被评估单位所处行业的技术壁垒特征及所生产产品的技术附着属性均较为显著，纳入本次评估范围的其他无形资产对其主营业务的价值贡献水平较高，相关业务收入在财务中单独核算，且该等无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，故采用收益法对纳入本次评估范围的其他无形资产进行评估。

由于纳入本次评估范围的各项其他无形资产在被评估单位各业务流程中共同发挥作用，本次评估综合考虑专利权等其他无形资产的价值。

采用利润分成法较能合理测算被评估单位其他无形资产的价值，其基本公式为：

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

式中：

P：专利权的评估价值；

R_i：基准日后第 i 年预期其他无形资产收入；

K：专利权综合分成率；

n: 收益期;

i: 折现期;

r: 折现率。

(7) 其他非流动资产

其他非流动资产为工程款和预付设备款等款项。评估人员查阅了相关合同、明细账中相关记录及原始凭证，以核实后账面值确认评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三)收益法简介

1、概述

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估企业价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的模拟财务报表估算其权益资本价值，基

本评估思路是：

(1) 对纳入合并报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；

(2) 对纳入合并报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金，应收、应付股利等流动资产(负债)；呆滞或闲置设备、房产以及未计及收益的在建工程等非流动资产(负债)，定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)，单独测算其价值；

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减付息债务价值及少数股东权益价值后，得出被评估单位的所有者权益价值。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D-M \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益(净资产)价值；

D：被评估单位付息债务价值；

M：被评估单位的少数股东权益价值；

B：被评估单位的企业价值；

$$B = P + C + I \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i : 被评估单位未来第*i*年的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 被评估单位的未来经营期(本次评估模型为永续期模型);

C : 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

I : 评估对象基准日的长期投资价值;

(2) 收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r :

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

w_d : 评估对象的长期债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

w_e : 评估对象的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

rd: 所得税后的付息债务利率;

re: 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本re;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

rf: 无风险报酬率;

rm: 市场预期报酬率;

ε: 评估对象的特性风险调整系数;

βe: 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}\right) \quad (10)$$

βu: 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

βt: 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34 \% K + 66 \% \beta_x \quad (12)$$

式中:

K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设K=1;

βx: 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数;

Di、Ei: 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2017年5月28日, 委托人召集本项目各中介协调会, 有关各方就

本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2017年7月8日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要了解如下情况：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果

进行必要的调整、修改和完善。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一)一般假设

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)特殊假设

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、企业在未来预测期内的资产构成，主营业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等按照企业计划执行，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益。

5、企业经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

6、在未来的经营期内，企业的各项期间费用按照既定计划，不会发生大幅的变化。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益。

7、在未来的经营期内，在高新技术企业认定标准和政策不发生重大变化的前提下，企业能够持续获得高新技术企业资格，享受相关税收优惠。

8、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；

9、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；

10、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；

11、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。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一)资产基础法评估结论

资产账面价值 6,160,681.06 万元，评估值 6,490,055.18 万元，评估增值 329,374.12 万元，增值率 5.35 %。

负债账面价值 3,544,862.14 万元，评估值 3,544,862.14 万元，评估无增减值变化。

净资产账面价值 2,615,818.92 万元，评估值 2,945,193.04 万元，评估增值 329,374.12 万元，增值率 12.59 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：辽宁忠旺集团有限公司 评估基准日：2017 年 6 月 30 日 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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	3,024,274.96	3,026,378.69	2,103.73	0.07
2	非流动资产	3,136,406.10	3,463,676.49	327,270.39	10.43
3	其中：长期股权投资	2,413,624.86	2,552,599.67	138,974.81	5.76
4	投资性房地产	20,940.15	24,149.07	3,208.92	15.32
5	固定资产	462,846.54	555,198.82	92,352.28	19.95
6	在建工程	158,094.08	168,991.22	10,897.14	6.89
7	无形资产	62,779.37	144,616.63	81,837.26	130.36
8	其中：土地使用权	61,576.17	91,665.77	30,089.60	48.87
9	其他非流动资产	18,121.10	18,121.10	-	-
10	资产总计	6,160,681.06	6,490,055.18	329,374.12	5.35
11	流动负债	2,417,406.56	2,417,406.56	-	-
12	非流动负债	1,127,455.58	1,127,455.58	-	-
13	负债总计	3,544,862.14	3,544,862.14	-	-
14	净资产（所有者权益）	2,615,818.92	2,945,193.04	329,374.12	12.59

(二)收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。辽宁忠旺集团有限公司在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的合并报表归属于母公司净资产为 2,557,431.79 万元，评估后的归属于母公司所有者权益资本价值为 3,035,866.28 万元，较其净资产账面值增值 478,434.49 万元，增值率 18.71%。

（三）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 3,035,866.28 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 2,945,193.04 万元，高 90,673.24 万元，高 3.08%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（四）评估结果的选取

辽宁忠旺集团有限公司主要从事工业铝挤压产品的研发、制造和销售，具有行业领先的技术及研发实力，且在人员水平、成本管理、市场拓展方面拥有一定的优势。资产基础法仅反映了被评估单位资产的重置价值，却未能体现被评估单位在市场、技术、成本方面的价值。在收益法评估中，结合被评估单位产品产能、产品的市场因素等对未来获利能力的影响，更为合理地反映了被评估单位各项资产对企业价值的影响。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为辽宁忠旺集团有限公司净资产价值参考依据。由此得到该企业股东全部权益在基准日时点的价值为 3,035,866.28 万元。

具体增值原因如下：

(1) 政策对行业的支持为企业的发展带来重大机遇

近年来，在多项产业政策的推动下，无论是交通运输、机械装备还是电力工程领域，对高端工业铝挤压产品的需求日益升温。2015 年 3 月，外交部、商务部联合发布《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》，明确将“基础设施互联互通”和“配套完善道路安全防护设施和交通管理设施设备”列入“一带一路”建设的合作重点，有利于推动中国及沿线国家高铁、城轨、公路建设等陆路交通和船舶、港口、集装箱等海上交通，以及工程机械、风电设备等建设项目的进一步发展。2015 年 5 月，国务院发布《中国制造 2025》，对中国制造业未来十年发展路线做出全面部署，提出推动航空航天装备、海洋工程装备及高技术船舶、先进轨道交通装备、节能与新能源汽车、电力装备、特种金属功能材料领域的突破发展。同时，随着机动车数量的快速增长和节能环保压力的进一步加大，为促进节能减排，我国颁布了一系列推广交通运输节能轻量化政策，将对交通运输用铝起到立竿见影的推动功效。上述有利的政策环境将推动交通运输、机械设备及电力工程等领域铝合金产品的终端行业需求和高端产品需求增加，为工业铝挤压产品带来了巨大的市场空间。

(2) 拥有较强的整体研发实力及持续创新能力有效增强了市场竞争力

自设立之初，忠旺集团始终坚持以技术研发为业绩支撑，非常重视高端铝及铝合金新工艺、新技术、新材料和新装备的技术创新工作，已被认定为国家高新技术企业、辽宁省博士后创新实践基地。忠旺集团设

有研发中心、设计中心和品质控制中心等部门，致力于改良生产技术、为客户度身订造产品设计、测试铝合金特性、功能及成分、丰富忠旺集团产品系列，其技术中心于 2012 年被国家发改委等五部委认定为“国家级企业技术中心”，对忠旺集团产品生产工艺和质量提高及产品市场的前沿开拓具有重要意义，使忠旺集团具有行业领先的技术及研发实力。

忠旺集团先后承担多项国家火炬计划、863 计划、国家科技支撑计划、国家工信部科技重大专项、工业转型升级强基工程。忠旺集团自主研发的技术曾获得中国有色金属工业科学技术奖、全国有色金属技术标准优秀奖、辽宁省科学技术奖、中国专利优秀奖等殊荣。依据《中国高新技术产品出口目录》和科学技术成果鉴定证书，忠旺集团研制生产的多种工业铝挤压产品被辽宁省科学技术厅认定为高新技术产品。

(3)较强的市场开拓能力为被评估单位的发展提供了保障

忠旺集团拥有不同类型的国内及海外客户，包括铁路、城市轨道交通导电轨、汽车、造船及航空等行业的大型运输客户、工业设备与机器生产商、房地产开发商等。经过多年业务发展，忠旺集团积累了丰富的客户资源。自 2004 年起，忠旺集团就成为中国铁路总公司（原中国铁道部）指定的制造高铁、普通客运、货运车厢的少数合格供货商之一。在城市轨道交通导电轨、高铁领域，忠旺集团为中国中车股份有限公司工业铝挤压产品四家主要供应商之一。在建筑铝挤压产品销售方面，忠旺集团与万科、保利等一些规模较大的建筑企业建立了良好的合作关系，产品被广泛地应用在天津津塔、首都机场三期工程等一批地标性的国家级大型建筑工程中。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵

辽宁忠旺集团有限公司全资下属公司营口忠旺铝业有限公司申报

评估房屋建筑物面积共 482,030.33 平方米，均为 2014 年年底建成，截至评估报告日，尚有 47,935.18 平方米的房屋建筑物未取得房屋产权证。

营口忠旺铝业有限公司承诺上述资产属于其所有，因产权问题发生纠纷，所有责任均由被评估单位承担，进行此次资产评估的中联资产评估集团有限公司无需承担任何法律责任。对企业申报面积即为施工图纸建筑面积，如未来营口忠旺铝业有限公司办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

（二）抵押担保事项

1、2016 年 4 月、2016 年 7 月及 2016 年 12 月，辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）与盛鑫国际融资租赁（天津）有限公司（以下简称“盛鑫租赁”）分别签署《融资租赁合同》、《融资租赁合同补充协议 1》及《融资租赁合同补充协议 2》，根据合同约定：盛鑫租赁同意为忠旺集团提供 32 台设备提供售后回租融资服务，忠旺集团将账面原值为 46,043.25 万元的设备以 2 亿元的价格转让至盛鑫租赁，再由盛鑫租赁将原物出租给忠旺集团；忠旺集团按照年利率 4.275% 的租赁率支付租赁费用，每 6 个月支付一次；租赁期限共 8 年；租赁期限届满后，租赁物由忠旺集团以 1 元的名义货价回购。

盛鑫租赁 2 亿融资租赁合同设备清单

资产名称	型号	单位	数量	供应商	使用日期	设备原值(万元)
挤压机	1250T	台	1	太原重工股份有限公司	2007 年 6 月	2,350.00
挤压机	1250T	台	1	太原重工股份有限公司	2007 年 6 月	2,350.00
挤压机	1250T	台	1	太原重工股份有限公司	2007 年 6 月	2,350.00
挤压机	1250T	台	1	太原重工股份有限公司	2007 年 6 月	2,350.00
挤压机	1250T	台	1	太原重工股份有限公司	2007 年 6 月	2,350.00
8MN 单动卧式铝挤压机	8MN	台	1	佛山市精钢机械有限公司	2010 年 3 月	1,146.21
8MN 单动卧式铝挤压机	8MN	台	1	佛山市精钢机械有限公司	2010 年 3 月	1,146.21
8MN 单动卧式铝挤压机	8MN	台	1	佛山市精钢机械有限公司	2010 年 3 月	1,146.21
8MN 单动卧式铝挤压机	8MN	台	1	佛山市精钢机械有限公司	2010 年 3 月	1,146.21
8MN 单动卧式铝挤压机	8MN	台	1	佛山市精钢机械有限公司	2010 年 4 月	1,081.91
18MN 单动卧式铝挤压机	18MN	台	1	佛山市精钢机械有限公司	2010 年 5 月	1,513.25

18MN 单动卧式铝挤压机	18MN	台	1	佛山市精钢机械有限公司	2010年5月	1,513.25
660 美吨挤压机	660 美吨	台	4	太原重工股份有限公司	2007年8月	3,000.00
660 美吨挤压机	660 美吨	台	5	太原重工股份有限公司	2007年8月	6,500.00
880 美吨挤压机	880 美吨	台	8	太原重工股份有限公司	2007年8月	12,800.00
挤压机 500 美吨	500 美吨	台	3	太原重工股份有限公司	2007年9月	3,300.00

2、2016年4月、2016年7月及2016年12月，辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）与盛鑫国际融资租赁（天津）有限公司（以下简称“盛鑫租赁”）分别签署的《融资租赁合同》、《融资租赁合同补充协议1》及《融资租赁合同补充协议2》，根据合同约定：盛鑫租赁同意为忠旺集团提供17台设备售后回租融资服务，忠旺集团将原值为45,091.19万元的设备以3亿元的价格转让至盛鑫租赁，再由盛鑫租赁将原物出租给忠旺集团；忠旺集团按照年利率4.275%的租赁率支付租赁费用，每6个月支付一次；租赁期限共8年；租赁期限届满后，租赁物由忠旺集团以1元的名义货价回购。

盛鑫租赁3亿融资租赁设备清单

资产名称	型号	单位	数量	供应商	使用日期	设备原值（万元）
挤压机生产线	27.5MN	台	1	太重（天津）滨海重型机械有限公司	2015年7月	1,988.05
挤压机生产线	27.5MN	台	1	太重（天津）滨海重型机械有限公司	2015年1月	1,988.05
27.5MN 单动卧式铝挤压机生产线	27.5MN	台	1	太重（天津）滨海重型机械有限公司	2015年1月	1,996.67
36MN 单动卧式铝挤压机生产线	36MN	台	1	太重（天津）滨海重型机械有限公司	2015年1月	2,993.99
36MN 单动卧式铝挤压机生产线	36MN	台	1	太重（天津）滨海重型机械有限公司	2015年1月	2,993.99
立式粉末喷涂设备生产线	立体式	台	1	广州市白云南亚机电设备厂	2015年1月	8,420.00
2000T 挤压机	2000T	台	1	太原重工股份有限公司	2015年6月	2,500.00
挤压机	500 美吨	台	2	太原重工股份有限公司	2015年6月	2,000.00
挤压机	880 美吨	台	2	太原重工股份有限公司	2015年1月	3,200.00
880 美吨挤压机	880 美吨	台	1	太原重工股份有限公司	2015年1月	1,604.62
500 美吨挤压机	500 美吨	台	2	太原重工股份有限公司	2015年1月	2,200.00
66 千伏变电站	66KV	台	1	辽宁天昊电力公司变电工程安装公司	2013年10月	8,579.23
纯水系统	100T/H	台	1	沈阳奥森环境工程有限公司	2015年1月	131.78
36MN 单动卧式铝挤压机	36MN	台	1	太原重工股份有限公司	2011年10月	4,494.83

3、2014年7月，辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）与交银金融租赁有限责任公司（以下简称“交银租赁”）签署《融资租赁合同》，根据合同约定：交银租赁同意为忠旺集团提供13台单动卧式铝挤压机售后回租融资服务，忠旺集团将原值为150,370.75万元的设备以106,409.75万元的价格转让至交银租赁，再由交银租赁将原物出租给忠旺集团；忠旺集团按照同期贷款基准利率下浮10%的租赁率支付租赁费用，每6个月支付一次；租赁期限共54个月；租赁期限届满后，租赁物由忠旺集团以100元的名义货价回购。

交银租赁 10.6 亿融资租赁合同设备清单

资产名称	型号	单位	数量	供应商	使用日期	设备原值（万元）
90MN 单动卧式铝挤压机	90MN	台	1	太原重工股份有限公司	2011年10月	12,319.98
90MN 单动卧式铝挤压机	90MN	台	1	太原重工股份有限公司	2011年12月	12,302.94
90MN 单动卧式铝挤压机	90MN	台	1	中国重型机械研究院有限公司	2012年8月	12,822.84
75MN 单动卧式铝挤压机	75MN	台	1	太原重工股份有限公司	2012年8月	10,890.94
75MN 单动卧式铝挤压机	75MN	台	1	太原重工股份有限公司	2012年12月	10,937.57
75MN 单动卧式铝挤压机	75MN	台	1	太原重工股份有限公司	2012年12月	11,139.88
75MN 单动卧式铝挤压机	75MN	台	1	太原重工股份有限公司	2013年6月	10,833.39
90MN 单动卧式铝挤压机	90MN	台	1	中国重型机械研究院股份公司	2013年6月	12,505.73
75MN 单动卧式铝挤压机	75MN	台	1	太原重工股份有限公司	2013年12月	10,727.31
75MN 单动卧式铝挤压机	75MN	台	1	太原重工股份有限公司	2013年12月	10,727.40
75MN 单动卧式铝挤压机	75MN	台	1	太原重工股份有限公司	2013年12月	10,706.30
90MN 单动卧式铝挤压机	90MN	台	1	中国重型机械研究院股份公司	2013年12月	12,214.80
90MN 单动卧式铝挤压机	90MN	台	1	中国重型机械研究院股份公司	2013年12月	12,241.67

4、2015年3月，辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）与交银金融租赁有限责任公司（以下简称“交银租赁”）签署《融资租赁合同》，根据合同约定：交银租赁同意为忠旺集团提供1台单动卧式铝挤压机和4台熔铝炉组售后回租融资服务，忠旺集团将原值为59,257.14万元的设备以37,000.00万元的价格转让至交银租赁，再由交银租赁将原物出租给忠旺集团；忠旺集团按照同期贷款基准利率下浮10%的租赁率支付租赁费用，每6个月支付一次；租赁期限共60个月；租赁期限届满后，租赁物由忠旺集团以100元的名义货价回购。

交银租赁 3.7 亿融资租赁合同设备清单

资产名称	型号	单位	数量	供应商	使用日期	设备原值（万元）
------	----	----	----	-----	------	----------

63 公吨熔铝炉组（三期）	63 公吨	套	1	GNA alutech inc	2010 年 2 月	18,236.66
36MN 单动卧式铝挤压机	36MN	台	1	太原重工股份有限公司	2011 年 10 月	4,494.75
32T 熔铝炉组	32T	组	1	应达工业(上海)有限公司	2011 年 12 月	10,802.05
32T 熔铝炉组	32T	组	1	应达工业(上海)有限公司	2011 年 12 月	10,802.05
63T 熔铝炉组	63T	组	1	应达工业(上海)有限公司	2011 年 12 月	14,921.63

5、2016 年 4 月，辽宁忠旺集团有限公司子公司营口忠旺铝业有限公司与交银金融租赁有限责任公司签署《融资租赁合同》，根据合同约定：营口忠旺将原已购进原价合计为 37,665.32 万元的设备以 30,000.00 万元的价格转让至交银租赁，再由交银租赁将原物出租给营口忠旺；营口忠旺按照同期贷款基准利率下浮 10% 的年租息率支付租赁费用，每 6 个月支付一次；租赁期限共 60 个月；租赁期限届满后，租赁物由营口忠旺以 100 元的名义货价回购。

交银租赁 3.0 亿融资租赁合同设备清单

资产名称	单位	数量	供应商	使用日期	设备原值（万元）
电解多功能机组	台	16	中国有色（沈阳）冶金机械有限公司	2015 年 1 月	8,768.00
铸造车间自动堆叠及锯切机组	台	15	佛山市科立工业设备有限公司	2015 年 1 月	3,138.00
220kV 调压整流变压器	台	7	江西变压器科技股份有限公司	2015 年 1 月	9,520.00
252kv H-GIS 设备	台	13	特变电工中发上海高压开关有限公司	2015 年 1 月	1,730.00
220KV 渤铝 1#、2#线路	套	2	辽宁万家电力建设集团有限责任公司	2015 年 1 月	9,544.62
硅整流器及附属装置	套	1	九江九整整流器有限公司	2015 年 1 月	2,115.00
碳素焙烧多功能机组	套	4	大连起重矿山机械有限公司	2015 年 6 月	2,272.00
桥式起重机	套	1	大连起重矿山机械有限公司	2015 年 6 月	395.00
一期综合维修车间、金属材料库起重机	套	1	大连起重矿山机械有限公司	2015 年 1 月	51.20
铝灰处理间及铸造循环水起重机	套	1	大连起重矿山机械有限公司	2015 年 1 月	89.20
桥式起重机	套	1	大连起重矿山机械有限公司	2015 年 1 月	42.30

(三)未决诉讼、法律纠纷等不确定事项

本次评估无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四)重大期后事项

1、截至2018年6月22日止，辽宁忠旺集团有限公司已收回截至2017年6月30日的关联方往来款占款。

2、2017年9月14日，辽宁忠旺集团有限公司全资子公司辽宁忠旺铝业有限公司（以下简称“忠旺铝业”）与洛阳豫港龙泉高精度铝板带有限公司（以下简称“豫港龙泉”）签订关于大庆忠旺铝业有限公司（以下简

称“大庆忠旺”) 100%股权之股权转让协议, 根据协议规定, 忠旺铝业同意将大庆忠旺转让给豫港龙泉, 豫港龙泉同意向忠旺铝业支付人民币零元作为转让的对价。

双方确认并同意, 大庆忠旺与辽宁忠旺集团有限公司及其控制的所有公司的资金往来、债权债务均已经过忠旺铝业和豫港龙泉确认。该等资金往来、债权债务的清偿时间应不晚于转让协议签署后3个月或者由忠旺铝业和豫港龙泉另行协商确定的其他时间。豫港龙泉对大庆忠旺偿还该等资金往来和债务承担连带责任。

截至2018年6月22日止, 该等股权转让事项已经完成交割, 并且该等资金往来、债权债务已经清偿完毕。

本次评估以转让对价人民币零元确认为大庆忠旺铝业有限公司的评估值, 未考虑本次股权交易可能涉及的税费对评估结果的影响。

3、2017年9月14日, 辽宁忠旺集团有限公司全资子公司辽宁忠旺铝业有限公司(以下简称“忠旺铝业”)与辽宁忠旺铝合金精深加工有限公司(以下简称“精深加工”)签订关于辽宁忠旺铝合金车体制造有限公司(以下简称“车体制造”)100%股权之股权转让协议, 根据协议规定, 忠旺铝业同意将车体制造转让给精深加工, 精深加工同意向忠旺铝业支付人民币零元作为转让的对价。

双方确认并同意, 车体制造与辽宁忠旺集团有限公司及其控制的所有公司的资金往来、债权债务均已经过忠旺铝业和精深加工确认。该等资金往来、债权债务的清偿时间应不晚于本协议签署后3个月或者由忠旺铝业和精深加工另行协商确定的其他时间。

截至2018年6月22日止, 该等股权转让事项已经完成交割, 并且该等资金往来、债权债务已经清偿完毕。

本次评估以转让对价人民币零元确认为辽宁忠旺铝合金车体制造有限公司的评估值, 未考虑本次股权交易可能涉及的税费对评估结果的

影响。

4、2016年12月8日，辽宁忠旺集团有限公司全资子公司Zhongwang Aluminium Deutschland GmbH(以下简称“忠旺德国”)与Thomas Wiese、Wiese Familien GmbH、Wiese Beteiligungs GmbH(以下简称“W Bet GmbH”)、Aluminiumwerk Unna Beteligungs GmbH(以下简称“AWU Bet GmbH”)、W.B.Metallverarbeitung-Service GmbH&Co.KG(以下简称“W.B.Service KG”)签订《参股协议和股东协议》，忠旺德国有权以1,274,000.00欧元现金出资认购AWU Bet GmbH新增注册资本1,274,000欧元，占增资后AWU Bet GmbH注册资本的98%，同时向AWU Bet GmbH的自有资金储备再作出两次现金出资，其中一次现金出资40,129,010.76欧元，另一次现金出资13,462,169.24欧元。忠旺德国有权在2018年12月31日前向W Bet GmbH提议以1,850,000.00欧元的价格向W Bet GmbH购买其所持有的AWU Bet GmbH2%的股权(对应注册资本26,000欧元)。

《参股协议和股东协议》中约定忠旺德国与W.B.Service KG就W.B.Service KG所持Aluminiumwerk Unna Aktiengesellschaft(以下简称“Aluminiumwerk Unna AG”)股份签订《股权出售和转让协议》，忠旺德国以1,168,020.00欧元价格购买W.B.Service KG所持Aluminiumwerk Unna AG1.89%的股权。2017年1月19日，忠旺德国与W.B.Service KG签署上述《股权出售和转让协议》。

2016年12月20日，忠旺德国与Aluminiumwerk Unna e.V签署《股权出售和转让协议》，约定忠旺德国以15,511,800.00欧元的价格购买Aluminiumwerk Unna e.V.所持有的25.10%Aluminiumwerk Unna AG股份。

若上述事项全部完成，忠旺德国将直接持有Aluminiumwerk Unna AG 26.99%股份，通过AWU Bet GmbH间接持有Aluminiumwerk Unna AG 72.73%股份，总计控制Aluminiumwerk Unna AG 99.72%股份。截至

2017年8月23日止，忠旺德国直接持有Aluminiumwerk Unna AG 26.99%的股权，通过Aluminiumwerk Unna Beteiligungs GmbH间接持有Aluminiumwerk Unna AG 72.73%的股权，总计控制Aluminiumwerk Unna AG 98.27%。

2017年8月8日，忠旺德国支付AWU Bet GmbH 1,274,000.00欧元的增资款，并于2017年8月16日办理完商业登记证明。2017年8月8日，忠旺德国支付W.B.Service KG 1,168,020.00欧元股权收购款购买W.B.Service KG所持Aluminiumwerk Unna AG 1.89%的股权；2017年8月23日，忠旺德国支付Aluminiumwerk Unna e.V 15,511,800.00欧元股权收购款购买Aluminiumwerk Unna e.V所持Aluminiumwerk Unna AG 25.1%的股权。

截至2018年6月22日止，忠旺德国尚未行使收购AWU Bet GmbH剩余2%股权的权利。

5、2017年6月5日，辽宁忠旺集团有限公司全资子公司香港忠旺投资有限公司（以下简称“香港忠旺”）与Guido Alexander Gisbert Krass（以下简称“Krass”）、Silver Yachts Ltd.（以下简称“SYL”）签订《股份购买及认购协议》，香港忠旺以40,000,000欧元向Krass购买SYL已发行的200股股份；另以40,000,000欧元认购SYL新发行的200股股份。股份购买及认购完成之后，香港忠旺持有SYL共计400股股份，占新股发行之后SYL总股数的66.67%。

2017年10月16日，香港忠旺支付了共计80,000,000欧元的股份购买及认购款，SYL于2017年10月16日完成注册股东及董事变更，向香港忠旺核发股票证书。截至2017年10月16日止，香港忠旺购买及认购SYL共计400股股份的交易事项完成交割，香港忠旺持有SYL共计66.67%的股权。

本次评估未考虑上述股权交易事项对被估对象评估值的影响。

除上述事项以外，本报告未发现其他重大期后事项。

(五)其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对未来发展趋势准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营情况与经营规划发生偏差，且评估对象产权持有者及时任管理层未采取相应补救措施纠正偏差，则评估结论会发生重大变化，特别提请报告使用人对此予以关注。

3、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，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。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、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为对评估对象可实现价格的保证。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3)对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

8、辽宁忠旺集团有限公司下属二级全资子公司辽宁忠旺汽车维修服务有限公司和三级子公司安徽忠旺铝模板制造有限公司、安徽忠旺专用车制造有限公司、珠海横琴新区博达股权投资基金合伙企业(有限合伙)因公司成立时间较短,资金尚未到位,未建账,故本次评估范围内无财务经营信息。

9、根据财政部、国家税务总局印发的《关于调整增值税税率的通知》,“自2018年5月1日起,纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用17%和11%税率的,税率分别调整为16%、10%”。本次评估已考虑上述事项对盈利预测及资本投入的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响,同时,本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的

有关规定，并得到有关部门的批准。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者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。

(四)根据国家有关规定，资产评估报告的评估结果使用有效期为一年，即自2017年6月30日至2018年6月29日使用有效。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年六月二十二日。

(此页无正文)

(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人: 

资产评估师: 


资产评估师: 


二〇一八年六月十二日

备查文件目录

1. 经济行为文件(复印件);
2. 辽宁忠旺集团有限公司专项审计报告(复印件);
3. 委托人及被评估单位企业法人营业执照(复印件);
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)(单独装订成册)
5. 委托人及被评估单位承诺函;
6. 签字资产评估师承诺函;
7. 北京市财政局《变更备案公告》2018-0002号(复印件);
8. 中联资产评估集团有限公司证券业评估资格证书
9. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
10. 签字资产评估师资格证书(复印件);

委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因中房置业股份有限公司拟以重大资产置换和发行股份方式收购辽宁忠旺精制投资有限公司持有的辽宁忠旺集团有限公司股权之经济行为特委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为涉及的辽宁忠旺集团有限公司的股东全部权益进行资产评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托人(公章)：中房置业股份有限公司

法定代表人或授权代表(签字)：



2018年6月22日

被评估单位承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因中房置业股份有限公司拟以重大资产置换和发行股份方式收购辽宁忠旺精制投资有限公司持有的辽宁忠旺集团有限公司股权之经济行为特委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为涉及的辽宁忠旺集团有限公司的股东全部权益进行资产评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

被评估单位(公章)：辽宁忠旺集团有限公司

有限公司

法定代表人或授权代表(签字)：



2018年6月22日

资产评估师承诺函

中房置业股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对中房置业股份有限公司拟以重大资产置换和发行股份方式收购辽宁忠旺精制投资有限公司持有的辽宁忠旺集团有限公司股权之经济行为所涉及的辽宁忠旺集团有限公司的股东全部权益，以2017年6月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2018年6月22日

北京市财政局

2018-0002 号

变更备案公告

中联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中联资产评估集团有限公司股东由胡智（注册资产评估师证书编号：11001378）、沈琦（注册资产评估师证书编号：11000084）、范树奎（注册资产评估师证书编号：11000676）、高忻（注册资产评估师证书编号：11000088）、苏诚（注册资产评估师证书编号：11000089）、刘伟（注册资产评估师证书编号：11000090）、王生龙（注册资产评估师证书编号：11000086）、丁海清【非注册资产评估师（股东）培

此复印件仅用于中房股份收购忠旺项目评估报告使用，再次复印无效。
2018年6月22日

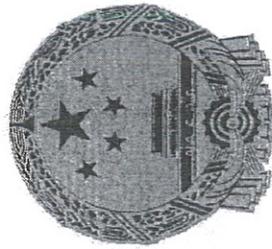
训证书编号：G09097】、翟红梅（注册资产评估师证书编号：11090063），变更为胡智（注册资产评估师证书编号：11001378）、沈琦（注册资产评估师证书编号：11000084）、范树奎（注册资产评估师证书编号：11000676）、高忻（注册资产评估师证书编号：11000088）、刘伟（注册资产评估师证书编号：11000090）、韩荣（注册资产评估师证书编号：11030017）、刘松（注册资产评估师证书编号：21000043）、邓艳芳（注册资产评估师证书编号：11070041）、鲁杰钢（注册资产评估师证书编号：11090056）、吴晓光（注册资产评估师证书编号：11140101）、王生龙（注册资产评估师证书编号：11000086）、丁海清【非注册资产评估师（股东）培训证编号：G09097】、翟红梅（注册资产评估师证书编号：11090063）、中联财联网科技有限公司。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，中联资产评估集团有限公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中联资产评估集团有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



发证时间：二〇〇八年十二月

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100001001

变更文号：财办企[2011]34号

序列号：000112

中联资产评估集团有限公司
2008年6月2日
报告使用，有效复制无效

编号: 1 02188066



此复印件仅用于
报告使用，再次复印无效。
2018年6月22日

营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110000100026822A

名称	中联资产评估集团有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室
法定代表人	胡智
注册资本	5000万元
成立日期	1997年06月26日
营业期限	2000年04月26日至2030年04月25日
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；证券、期货相关评估业务。（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。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年04月29日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

此复印件仅用于
报告装订，再次复印无效
2018年6月22日

姓名：徐冰峰

性别：女

登记编号：23040007



单位名称：中联资产评估集团有限
公司

初次登记时间：2004-03-23



年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：徐冰峰

本人印鉴：



打印时间：2016年12月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

此复印件仅用于申报使用，再次复印无效。
2018年6月22日

姓名：刘松

性别：女

登记编号：21000043



单位名称：中联资产评估集团有限
公司



初次登记时间：2001-09-05

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：刘松

本人印鉴：



打印时间：2016年12月22日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>