

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南铜业股份有限公司拟进行资产置换
涉及的单项资产价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2021〕590号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二一年九月十日

目 录

声 明.....	2
资产评估报告·摘要.....	3
资产评估报告·正文.....	5
一、 委托人（产权持有人）及其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型及其定义.....	7
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	9
八、 评估程序实施过程和情况.....	11
九、 评估假设.....	12
十、 评估结论.....	12
十一、 特别事项说明.....	12
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	14
十三、 资产评估报告日.....	14
资产评估报告·附件	
一、 与评估目的相对应的经济行为文件.....	15
二、 委托人（产权持有人）营业执照.....	17
三、 委托人（产权持有人）国有产权登记表.....	18
四、 评估对象涉及的主要权属证明资料.....	19
五、 委托人（产权持有人）单位承诺函.....	25
六、 签名资产评估师的承诺函.....	26
七、 资产账面价值与评估结论存在较大差异说明.....	27
八、 资产评估机构备案公告、资产评估机构从事证券服务业务备案名单.....	28
九、 资产评估机构营业执照.....	30
十、 签名资产评估师职业资格证书登记卡.....	31
十一、 资产评估委托合同.....	32
资产评估结果汇总表及明细表.....	37

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

云南铜业股份有限公司拟进行资产置换 涉及的单项资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕590号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人（产权持有人）及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为云南铜业股份有限公司（以下简称“云南铜业”）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据中国铜业有限公司2021年8月22日第20次11-4号《总裁办公会议纪要》，云南铜业拟将华清嘉园两套房产通过置换北京兴铝材料技术研究院有限公司股权的方式在中国铝业集团有限公司内部进行盘活处置，为此需要对其持有的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为云南铜业提供单项资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的云南铜业持有的单项资产。

评估范围为云南铜业持有的位于北京市海淀区华清嘉园16号楼的2项房屋建筑物，截至评估基准日，账面原值合计3,436,173.35元，账面净值合计1,888,413.99元，具体情况如下：

单位：元

序号	房屋所有权证编号	建筑物名称	结构	账面原值	账面净值	建成年份	建筑面积(㎡)	规划用途	土地性质
1	京房权证海股移字第0028008号	海淀区华清嘉园16号楼2005	钢混	993,741.73	546,061.28	2000年	116.33	住宅	出让
2	京房权证海股移字第0028000号	海淀区华清嘉园16号楼2006	钢混	2,442,431.62	1,342,352.71	2000年	234.65	住宅	出让
合计				3,436,173.35	1,888,413.99		350.98		

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为2021年8月31日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用市场法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，云南铜业拟资产置换涉及的单项资产评估价值为43,500,000元（大写为人民币肆仟叁佰伍拾万元整），与账面价值1,888,413.99元相比，评估增值41,611,586.01元，增值率2,203.52%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对云南铜业资产置换之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2021年8月31日起至2022年8月30日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 本次评估以北京市海淀区现有的学区房政策相对稳定、无重大变化为前提，未考虑可能发生的学区房政策剧烈变化情形对评估结论的影响。同时，本次评估结果是建立于评估基准日之上的价值，未考虑待估房产所在区域期后房地产市场价格的大幅波动对评估结果的影响。

2. 本次评估结果不含增值税。

资产评估报告的其他特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

云南铜业股份有限公司拟进行资产置换 涉及的单项资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕590号

云南铜业股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行资产置换涉及的单项资产在2021年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人（产权持有人）及其他资产评估报告使用人

（一）委托人（产权持有人）概况

1. 名称：云南铜业股份有限公司（以下简称“云南铜业”）
2. 住所：云南省昆明高新技术产业开发区 M2-3
3. 法定代表人：田永忠
4. 注册资本：壹拾陆亿玖仟玖佰陆拾柒万捌仟伍佰陆拾元整
5. 类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91530000709705745A
7. 登记机关：云南省市场监督管理局
8. 经营范围：有色金属、贵金属的生产、加工、销售及生产工艺的设计、施工、科研。高科技产品化工产品的生产、加工及销售。机械动力设备的制作、安装，经营本企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业生产的科研所需的原辅料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；出口本企业自产的铜材、选矿药剂、有色金属；进口本企业生产、科研所需的原材料、机械设备、仪器仪表、零配件、经营有色金属开采和选矿业务，化肥加工及销售，饲料添加剂产品，硫酸；食品添加剂生产；液氧、氧气、氮气、氩气等气体产品的生产、经营；医用氧制造；混合气、液氮、液氩、高纯氮、高纯氩、高纯氦的销售；货物与技术进出口；压缩空气生产、经营；分析检测，物流运

输及物流辅助服务；包括日用百货、劳保用品、文化办公用品、包装材料、化工原料及产品（除危险品）、五金交电、机电设备及配件、机械设备及配件、塑料制品、橡胶制品、建筑材料、耐火材料、水泥制品、保温防腐氧涂料、建筑防水材料、保温隔热材料、润滑油、润滑脂、金属材料、金属制品。煤炭、电线电缆、贸易代理。（以上涉及国家法律、法规的经营范围，凭许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据中国铜业有限公司2021年8月22日第20次11-4号《总裁办公会议纪要》，云南铜业拟将华清嘉园两套房产通过置换北京兴铝材料技术研究院有限公司股权的方式在中国铝业集团有限公司内部进行盘活处置，为此需要对其持有的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为云南铜业提供单项资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象及评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的云南铜业持有的单项资产。

评估范围为云南铜业持有的位于北京市海淀区华清嘉园16号楼的2项房屋建筑物，均为外购取得，截至评估基准日，账面原值合计3,436,173.35元，账面净值合计1,888,413.99元，具体情况如下：

单位：元

序号	房屋所有权证编号	建筑物名称	结构	账面原值	账面净值	建成年份	建筑面积(㎡)	规划用途	土地性质
1	京房权证海股移字第0028008号	海淀区华清嘉园16号楼2005	钢混	993,741.73	546,061.28	2000年	116.33	住宅	出让
2	京房权证海股移字第0028000号	海淀区华清嘉园16号楼2006	钢混	2,442,431.62	1,342,352.71	2000年	234.65	住宅	出让
合计				3,436,173.35	1,888,413.99		350.98		

（二）评估对象的基本情况

1. 区位状况

待估房地产位于北京市海淀区荷清路与成府路交叉路口。区域周边有五道口商业中心、五道口购物广场等商场，商业繁华度较高、人口流量较高；房地产位于五道口地铁站附近，另有 86 路、307 路、331 路、375 路、508 路、549 路、630 路等多条公交线路通达，公共交通便利；距北四环直线距离约 0.5km，道路通行条件优；区域周边有中关村第二小学(华清校区)、北京市海淀区第三实验小学、北京市中关村医院北京大学第三医院等配套，公共配套服务完善。

2. 实物状况

待估房地产建成于 2000 年，坐落于北京市海淀区荷清路与成府路交叉路口，位于华清嘉园 16 号楼 18 层（共 18 层），建筑面积合计 350.98 平方米。该房地产均为钢筋混凝土结构，钢砼屋面，内外墙及顶棚涂料，木地板，防盗（木）门、铝合金窗，水电卫齐全，普通照明。

3. 权益状况

待估房地产 1 已办理《房屋所有权证》，编号为京房权证海股移字第 0028008 号；房屋所有权人为云南铜业股份有限公司；房屋坐落为海淀区华清嘉园 16 号楼；建筑面积为 116.33 平方米；产别为股份产；设计用途为住宅；土地权属性质为出让；使用年限为 2005 年 5 月 27 日至 2070 年 7 月 27 日。

待估房地产 2 已办理《房屋所有权证》，编号为京房权证海股移字第 0028000 号；房屋所有权人为云南铜业股份有限公司；房屋坐落为海淀区华清嘉园 16 号楼；建筑面积为 234.65 平方米；产别为股份产；设计用途为住宅；土地权属性质为出让；使用年限为 2005 年 5 月 27 日至 2070 年 7 月 27 日。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估专业人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2021 年 8 月 31 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

中国铜业有限公司 2021 年 8 月 22 日第 20 次 11 - 4 号《总裁办公会议纪要》。

（二）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 《企业国有资产法》；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 《公司法》《民法典》《证券法》；
10. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估职业准则——资产评估方法》；

8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《企业国有资产评估报告指南》；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
11. 《资产评估价值类型指导意见》；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(四) 权属依据

1. 产权持有人提供的《营业执照》；
2. 产权持有人提供的《房屋所有权证》；
3. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 委估房产所在区域同类型物业近期市场交易案例；
3. 评估专业人员对资产核实、勘察、分析等搜集的佐证资料和市场调查资料；
4. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据《资产评估执业准则——不动产》，资产评估专业人员进行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

由于待估房地产为住宅用房，成本法无法反映其合理价值水平，故不适宜采用成本法评估；由于待估房地产处于长期空置状态，且北京市海淀区学区房的租售比（每平方米建筑面积的月租金与每平方米建筑面积的房价之间的比值）远低于合理区间，收益法无法反映其合理价值水平，故不适宜采用收益法评估；由于待估房地产周边类似物业的市场交易案例较容易取得，且市场法评估结果能够直接反映待估房地产的价格水平，故适宜采用市场法评估。

结合本次评估对象、评估目的和评估专业人员所收集的资料，确定采用市场法对委托评估的单项资产价值进行评估。

(二) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产（参照物）的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。该类建筑物的评估值中包括了相应土地使用权的评估价值。基本公式为：

待估物业比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况修正系数

1. 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

2. 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、不动产状况的不同，对参照物的价格进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正，得出比准价格。具体如下：

(1) 交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(2) 交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(3) 不动产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区域因素修正、实物因素修正和权益因素修正。区域状况修正时考虑的因素主要有地区的商服繁华程度、公共交通便利程度、景观条件、环境质量、公共配套服务因素和基础设施保障程度。实物因素修正考虑的因素主要有楼盘品质、新旧程度、楼层因素、面积因素、装修条件、内部格局、朝向因素、临街因素、物业管理条件、停车便捷度和其他特殊情况等。权益因素修正考虑的因素主要有土地使用权类型、规划限制条件、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况和权属清晰情况等。

3. 评估价值的确定

对于各参照物测算所得不含增值税的比准价格，在分析其合理性的基础上以算

术平均值作为评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2021年7月27日开始，评估报告日为2021年9月10日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解委托人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核实委托人提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制定具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步评估报告；
3. 对初步评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以委托人（产权持有人）提供的资料真实、完整、合法、可靠为前提。

4. 本次评估以列入评估范围的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用为前提，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以北京市海淀区现有的学区房政策相对稳定、无重大变化为前提。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当以上评估假设发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，云南铜业拟资产置换涉及的单项资产的评估测算结果为 43,500,000 元（大写为人民币肆仟叁佰伍拾万元整），与账面价值 1,888,413.99 元相比，评估增值 41,611,586.01 元，增值率 2,203.52%。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对待估单项资产评估中，评估专业人员对委托人（产权持有人）提供的评估对象及其所涉及的资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验。经核实，除下述事项 2 外，未发现评估对象和相关资产存在其他权属资料瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托人（产权持有人）的责任，我们的责

任是对委托人（产权持有人）提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象及其所涉及的资产的法律权属的确认和保证。

2. 截至评估基准日，待估房地产未单独取得《国有土地使用证》，但在其《房屋所有权证》中记录了其土地性质（出让）及使用期限等相关信息。本次评估以该等资产可以正常过户为前提，且未考虑因该等权属资料瑕疵可能产生的影响。

3. 本次评估以北京市海淀区现有的学区房政策相对稳定、无重大变化为前提，未考虑可能发生的学区房政策剧烈变化情形对评估结论的影响。同时，本次评估结果是建立于评估基准日之上的价值，未考虑待估房产所在区域期后房地产市场价格的大幅波动对评估结果的影响。

4. 本次评估结果中不含增值税。

5. 本次评估结果中未包含家具等可分离附属配套设施价值。

6. 云南铜业承诺，截至评估基准日不存在与评估对象有关的资产抵押、对外担保、未决诉讼及重大财务承诺等或有事项。

7. 本次评估中，评估专业人员未对建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，评估专业人员在假定委托人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的单项资产市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

9. 本次对单项资产价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

10. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人提供的营业执照、权证、合同等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

11. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格, 评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估结论的使用有效期为一年, 即自评估基准日 2021 年 8 月 31 日起至 2022 年 8 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 可以以评估结论作为交易价格的参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论。
6. 如果存在评估报告日后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。
8. 评估报告未经核准或者备案, 评估结论不得被使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 9 月 10 日。



资产评估师: 周越



21 刘灿

