

本报告依据中国资产评估准则编制

云南文山铝业有限公司拟进行资产减值测试所涉及的
办公研发中心项目资产组、熔盐加热站等闲置资产组、

西畴矿业分公司洗矿生产线资产组

可收回金额评估项目

资产评估报告

中和评报字（2024）第 KMV1373 号

（共一册）

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇二五年三月二十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	5311020179530901202500084
合同编号：	2024KMV1373
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中和评报字（2024）第KMV1373号
报告名称：	云南文山铝业有限公司拟进行资产减值测试所涉及的办公研发中心项目资产组、熔盐加热站等闲置资产组、西畴矿业分公司洗矿生产线资产组可收回金额评估项目资产评估报告
评估结论：	88,288,221.32元
评估报告日：	2025年03月24日
评估机构名称：	中和资产评估有限公司
签名人员：	陈炳秀（资产评估师） 正式会员 编号：53180064 陈勇（资产评估师） 正式会员 编号：53040003
陈炳秀、陈勇已实名认证	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年03月25日

ICP备案号京ICP备2020034749号

资产评估报告目录

资产评估报告声明	2
摘 要	4
资产评估报告	7
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	7
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	14
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	27
九、 评估假设	30
十、 评估结论	31
十一、 特别事项说明	32
十二、 评估报告使用限制说明	33
十三、 评估报告日	34
资产评估报告附件	36

资产评估报告声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制条件，并考虑其对评估结论的影响。

云南文山铝业有限公司拟进行资产减值测试所涉及
的办公研发中心项目资产组、熔盐加热站等闲置资产组、
西畴矿业分公司洗矿生产线资产组
可收回金额评估项目
资产评估报告

中和评报字（2024）第 KMV1373 号

摘 要

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受云南文山铝业有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对云南文山铝业有限公司拟进行资产减值测试所涉及的办公研发中心项目资产组、熔盐加热站等闲置资产组、西畴矿业分公司洗矿生产线资产组在评估基准日的可收回金额进行评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：云南文山铝业有限公司拟进行资产减值测试，为此需对所涉及的办公研发中心项目资产组、熔盐加热站等闲置资产组、西畴矿业分公司洗矿生产线资产组可收回金额进行评估，以确定其在评估基准日的可收回金额，为云南文山铝业有限公司资产减值测试提供价值参考。

评估对象：办公研发中心项目资产组、熔盐加热站等闲置资产组、西畴矿业分公司洗矿生产线资产组可收回金额。

评估范围：1、办公研发中心项目资产组：坐落于文山市登高路，项目总用地面积 35,948.2 平方米，总建筑面积 16,399 平方米，账面原值为 12,804.60 万元，账面净额为 12,076.35 万元。

2、熔盐加热站等闲置资产组：共计 25 项，主要包含房屋构筑物及机器设备，账面原值为 10,548.07 万元，账面净额为 6,892.55 万元，安装于文山铝业厂区内和西畴县卖酒坪矿山备。

3、西畴矿业分公司洗矿生产线资产组：共计 391 项，包含房屋构筑物、机器设备、土地使用权，账面原值为 29,409.58 万元，账面净额为 14,907.15 万元。

评估基准日：2024 年 10 月 31 日

价值类型：可收回金额

评估方法：公允价值-处置费用

评估结论：通过分析测算：

云南文山铝业有限公司申报评估的办公研发中心项目资产组、熔盐加热站等闲置资产组以及西畴矿业分公司西畴矿业分公司洗矿生产线资产组账面净额为 33,876.05 万元，可收回金额为 8,828.82 万元，具体如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 10 月 31 日

金额单位：万元

项	目	账面原值（万元）	账面净额（万元）	可收回金额
1	办公研发中心项目资产组	12,804.60	12,076.35	5,829.04
2	熔盐加热站等闲置资产组	10,548.07	6,892.55	124.40
2-1	房屋	2,584.18	1,503.63	95.21
2-2	构筑物	6,946.22	5,127.88	22.14
2-3	机器设备	1,017.67	261.04	7.05
3	西畴矿业分公司洗矿生产线资产组	29,409.58	14,907.15	2,875.38
资产总计		52,762.25	33,876.05	8,828.82

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2024 年 10 月 31 日起一年有效。

重大特别事项：

1. 评估范围内的办公研发中心项目资产组自 2012 年停工后，产权持

有单位积极向云铝股份、中铝股份等上级单位汇报，争取各方支持，反复论证多种盘活利用方案。本次评估依据产权持有单位出具的盘活方案进行价值测算。若后期盘活方案变动并对评估结论产生重大影响，需重新聘请评估机构评估；

2. 评估范围内的房屋均未办理产权证，本次以委托人提供的评估申报明细表为准；

3. 本次评估结论建立在评估对象产权持有人及管理层对未来发展趋势准确判断及相关规划落实、相关资产处置方案的基础上，如企业未来实际经营情况与经营规划、资产处置方案发生偏差，且评估对象产权持有单位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；

4. 本报告评估结论不含增值税；

5. 本次评估价值内涵为基准日对应资产实体状况的完整价值，本次评估未考虑可能存在的应付未付款项、租赁事项以及抵押事项等对评估结论的影响；

6. 本公司对资产只发表专业意见，为评估报告使用人提供参考，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅就委托人提供的资产权属证明及来源资料进行了查阅，并对查阅情况进行了披露。委托人暨产权持有单位所提供的资料是进行本评估报告的基础，委托人暨产权持有单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

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

云南文山铝业有限公司拟进行资产减值测试所涉及的
办公研发中心项目资产组、熔盐加热站等闲置资产组、
西畴矿业分公司洗矿生产线资产组
可收回金额评估项目
资产评估报告

中和评报字（2024）第 KMV1373 号

云南文山铝业有限公司：

中和资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对云南文山铝业有限公司拟进行资产减值测试所涉及的办公研发中心项目资产组、熔盐加热站等闲置资产组、西畴矿业分公司洗矿生产线资产组在评估基准日的可收回金额进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人

委托人暨产权持有人：云南文山铝业有限公司

（一）委托人暨产权持有人简介

公司名称：云南文山铝业有限公司

统一社会信用代码：91532600760446160M

注册资本：323,493.5 万(元)

法定代表人：郝红杰

营业期限：2004-04-16 至 无固定期限

住所：云南省文山壮族苗族自治州文山市马塘工业园区

经营范围：铝土矿资源开发、开采；氢氧化铝、氧化铝及其延伸产品的生产加工、销售；铝锭、铝合金及铝加工制品的生产和销售；液氧、液氮、硫磺、硫酸铵、铁精矿、金属镓、蒸汽和赤泥的生产和销售；铝盐的生产和销售；矿山及冶金机械制造；矿产资源科研，地质勘查技术咨询服务；矿产品销售；林木种植和销售；道路运输；餐饮服务、住宿；打印、复印；绿化工程设计与施工。（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）委托人与产权持有人的关系

委托人与产权持有人均为云南文山铝业有限公司。

（三）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用。

二、评估目的

云南文山铝业有限公司拟进行资产减值测试，为此需对所涉及的办公研发中心项目资产组、熔盐加热站等闲置资产组、西畴矿业分公司洗矿生产线资产组可收回金额进行评估，以确定其在评估基准日的可收回金额，为云南文山铝业有限公司资产减值测试提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为办公研发中心项目资产组、熔盐加热站等闲置资产组、西畴矿业分公司洗矿生产线资产组可收回金额。具体如下：

（一）办公研发中心项目资产组

2009年10月29日，文山县发改委以《投资项目备案证》（文发改产业备案〔2009〕33号）同意在文山县城北片区新建文山铝业办公研发中心，

项目备案编码 095326217210113。截止评估基准日，账面原值为 12,804.60 万元，账面净额为 12,076.35 万元。

项目总用地面积 35,948.00 平方米，已分别办理不动产权证：云（2021）文山市不动产权第 0043653 号（面积 13,172.40 平方米）、云（2021）文山市不动产权第 0043654 号（面积 22,775.60 平方米）。土地用途为其他商服用地，使用权类型为出让，使用期限为 2013 年 9 月 27 日至 2053 年 9 月 26 日。房屋建筑物结构为钢筋混凝土框架-剪力墙结构，总建筑面积 35,014.80 平方米，其中地下室共一层，建筑面积 17,239.80 平方米,为 553 个车位（包含 528 个普通产权车位和 25 个机械车位）和其他公共设施用房等，地上建筑面积 17,775.00 平方米，包括一栋办公楼主楼（15 层）和副楼 1（1 层）、副楼 2（2 层）。文山铝业办公研发中心项目于 2009 年 8 月 19 日通过冶金集团立项批复，于 2010 年 11 月开工，2012 年 10 月主体完工，地下室负 1 层车库主要工程项目基本竣工并已通过消防验收投入使用，该项目于 2012 年停工闲置至今，2024 年 5 月 15 日文山市人民政府发函《文山市人民政府关于加快完成文山铝业有限公司城区办公研发中心装修整改助力文山市创建国家卫生城市的函》文市政函[2024]70 号，要求加快对该办公研发中心项目建设进度，推进完成主体外观装修及项目进出道路、绿化等配套设施的建设工作，助力文山市创建全国文明城市工作，故现勘日该项目正在进行办公楼主体外观装修，尚未完工。

项目经济技术指标如下所示：

名称	一期经济技术指标表	单位	备注
一、规划建设用地面积	35,948.20	m ²	
二、规划总建筑面积	35,014.80	m ²	
三、地上计容总建筑面积	17,775.00	m ²	
四、地下建筑面积	17,239.80	m ²	

名称	一期经济技术指标表	单位	备注
五、地下室停车	553.00	辆	
六、建筑基底面积	2,030.40	m ²	
七、建筑密度	5.60%		
八、容积率	0.49		
九、绿地率	58.5%		
十、绿化面积	21,042.00	m ²	
十一、道路面积	7,874.70	m ²	

项目已办理手续情况如下：

(1) 云南冶金集团股份有限公司文件《关于云南文山铝业有限公司建设办公研及生活服务配套设施的批复》（滇冶规划字[2009]72 号）；

(2) 文山县发展和改革局文件《投资备案证》（文发改备案[2009]33 号）；

(3) 建设用地规划许可证（地字第规土许字 2010 第 6 号）；

(4) 建设工程规划许可证（建字第文规工许字 2010 第 6 号）；

(5) 民用建筑防空地下室易地建筑许可证（文发改备案[2009]33 号）；

(6) 施工图设计文件审查备案表及审查合格书（WS2010-067~1, WS2010-067,文施设审文字[2010]第 067 号）；

(7) 装修工程消防设计审核意见（文公消审[2012]第 0026 号）；

(8) 建设工程消防设计审核意见（文公消审[2011]第 0055 号）；

(9) 建设工程消防验收意见书（地下车库）（文公消验字[2018]第 0046 号）；

(10) 中华人民共和国不动产权证书（土地）（云（2021）文山市不动产权第 0043653 号、云（2021）文山市不动产权第 0043654 号）；

(11) 建筑工程施工许可证（编号 532601202306270101）。

(二) 熔盐加热站等闲置资产组

截止评估基准日，熔盐加热站等闲置资产组共计 25 项，主要包含房屋构筑物及机器设备，账面原值为 10,548.07 万元，账面净额为 6,892.55 万元，各项资产组成明细如下：

项	目	账面原值（万元）	账面净额（万元）
1	熔盐加热站等闲置资产组		
1-1	房屋	2,584.18	1,503.63
1-2	构筑物	6,946.22	5,127.88
1-3	机器设备	1,017.67	261.04
	资产总计	10,548.07	6,892.55

1.房屋建（构）筑物

房屋建筑物共 1 项，账面原值为 2,584.18 万元，账面净额为 1,503.63 万元，建筑面积为 7800 平方米，建筑结构为钢结构，于 2011 年 9 月建成并投入使用，坐落于文山市西畴县卖酒坪矿山。

构筑物共 4 项，账面原值为 6,946.22 万元，账面净值为 5,127.88 万元，主要为熔盐加热站以及加热站炉体地基和配电室通风，坐落于文山市马塘工业园区云南文山铝业有限公司厂区内。

2.机器设备

机器设备共计 20 项，主要为矿山配电、采矿设备和熔盐加热站配电系统设备和仪表设备，账面原值为 1,017.67 万元，账面净额为 261.04 万元。主要于 2012 年购置并投入使用，安装于西畴县卖酒坪矿山和文山市马塘工业园区云南文山铝业有限公司厂区内。

根据文山州生态环境局文山分局通知，要求对熔盐炉设备“两断三清”（断水、断电、清除原料、清除产品、清除设备），故云铝文山决定对熔盐炉主体设备资产进行拆除，熔盐炉主体设备资产已经于 2021 年计提减值，剩余熔盐炉厂房、上煤系统皮带转运站及烟煤仓，管理层一直在积极推进

对熔盐炉厂房及上煤系统皮带转运站的利旧工作，但被评估单位可处理原矿不足且短期内无法解决，使得 2019 年立项的《100 万吨铝土矿选矿工程》项目建设条件无法继续推进。2024 年 9 月份云铝文山公司在《100 万吨铝土矿选矿工程》相同选址处，提出建立《矿石堆场环保治理项目》的请示并经审议通过，《100 万吨铝土矿选矿工程》再无投产建设可能，进而不能再利旧使用熔盐炉厂房、上煤皮带及烟煤仓。

被评估单位拟对以上闲置资产进行报废处置。

（三）西畴矿业分公司洗矿生产线资产组

西畴矿业分公司洗矿生产线资产组共计 391 项，包含房屋构筑物、机器设备、土地使用权，账面原值为 29,409.58 万元，账面净额为 14,907.15 万元，预计生产经营至 2025 年 6 月，纳入资产组的各项资产详见下表：

项 目		账面原值（万元）	账面净额（万元）
1	西畴矿业分公司洗矿生产线资产组		
1-1	房屋建筑物	13,638.15	7,479.20
1-2	构筑物	6,390.05	3,691.04
1-3	机器设备	6,049.60	1,117.76
1-4	土地使用权	3,331.78	2,619.15
资产总计		29,409.58	14,907.15

1.房屋建（构）筑物

房屋共计 23 项，坐落于文山市西畴县卖酒坪矿山，总建筑面积为 29380.00 平方米，账面原值为 13,638.15 万元，账面净额为 7,479.20 万元。建筑结构主要为框架结构和钢结构，于 2011 年 9 月和 2013 年 12 月建成并投入使用，主要为生活区住宿楼、压滤车间厂房、洗碎车间厂房、食堂等房屋。

构筑物 7 项，坐落于文山市西畴县卖酒坪矿山，账面原值为 6,390.05 万元，账面净额为 3,691.04 万元。主要为浓缩池、水池、尾矿输送、尾矿

库、化粪池、全矿山总图、供水管道，主要结构为钢混、石砌等，于 2011 年 9 月建成并投入使用。

截止评估基准日，以上房屋建（构）筑物均处于正常使用状态，维护状况一般。

2. 机器设备

机器设备共计 360 项，主要为压滤机、输送机、破碎机等设备，安装于文山市西畴县卖酒坪矿山，账面原值为 6,049.60 万元，账面净值为 1,117.76 万元，于 2012 年购置并投入使用。

截止评估基准日，以上机器设备均处于正常使用状态，设备有专门的部门进行管理，设备的维护保养、修理制度基本落实，设备维护一般，基本能满足正常的生产要求。

3. 土地使用权

本次评估范围内涉及土地使用权 1 宗，账面原值为 3,331.78 万元，账面净额为 2,619.15 万元，坐落于文山市西畴县卖酒坪矿山，为采矿用地，土地使用权证号为西国用（2014）第 030095 号，证载土地使用权人为云南文山铝业有限公司，地类（用途）为采矿地，使用权类型为出让，终止日期为 2062 年 8 月 15 日，土地面积为 170018.00 平方米。截止评估基准日，土地开发程度为“三通一平”，地上建有生活区住宿楼、压滤车间厂房、洗碎车间厂房、食堂等房屋构筑物。土地无出租，也未发现存在抵押等他项权利状况。

西畴矿业分公司洗矿生产线资产组主要承担麻栗坡矿山铝土矿矿石洗选工作。

（1）2022 年，被评估单位委托文山州土地开发投资有限公司（“土地开发公司”）进行卖酒坪采矿权 9 号采场（以下简称“9 号采场”）项目复垦

时，土地开发公司发现该区域赋存品质较好的铝土矿矿体。本着充分利用矿产资源的原则，双方经研究讨论，拟联合开发利用该铝土矿资源，实现文山州铝土矿资源增储以及持续利用洗矿生产线的生产能力。当年，被评估单位与文山州土地开发投资有限公司签订《铝土矿资源开发战略合作框架协议》和《地质环境恢复与土地复垦方案补充方案》，拟联合开发利用卖酒坪矿山 9 号采场铝土矿资源。9 号采场开采后，可作为西畴矿业分公司的洗选矿石来源。

(2) 2023 年 1 月，被评估单位下达了《2023 年科技计划项目工作目标任务书》，云铝文山西畴矿业分公司按照计划组织实施《西畴矿业分公司尾矿再选技术研究》项目，该项目于 2023 年 8 月组织验收并顺利通过。

2023 年 9 月，西畴矿业分公司与广西中科立地工程科技有限公司（“广西中科立地公司”）签订《尾矿再选委托加工合同》，联合开展尾矿回收工作以便长期持续有效利用西畴矿业分公司洗矿生产线的生产能力。合同期限一年，自 2023 年 9 月 6 日至 2024 年 9 月 5 日。

由于实际回收的尾矿指标未及预期且麻栗坡矿业可开采需洗选的堆积矿石预计开采至 2025 年 6 月结束，加之西畴矿业分公司附近无可供洗选的其他矿石来源，矿山远离城镇、地处偏僻，很难通过复产、租赁等方式对西畴矿业分公司的洗矿生产线进行再利用。根据麻栗坡矿山矿石储量及矿权证到期时间看，预计洗矿工作能持续至 2025 年 6 月。

2025 年 6 月以后，西畴矿业分公司洗矿生产线将面临无矿石洗选，资产将面临长期闲置。

四、 价值类型及其定义

本次选取的价值类型为资产于基准日下的资产可收回金额。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。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。在符合会计准则计量属性规定的条件时，会计准则下的公允价值一般等同于资产评估准则下的市场价值。

处置费用，指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产组预计未来现金流量的现值，按照资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

五、评估基准日

（一）本评估报告的评估基准日是 2024 年 10 月 31 日。

（二）该评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次资产减值测试实现等因素。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

法律法规依据：

（一）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全

国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

（二）《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

（三）《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

（四）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

（五）《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

（六）《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令 91 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》[国务院令 732 号]修订）；

（七）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过）；

（八）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）

（九）《资产评估行业财政监督管理办法》2017 年 4 月 21 日财政部令 86 号公布，根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改；

（十）其他涉及资产评估行为规定的法律法规；

准则依据：

（一）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

（二）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

- (三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- (七) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- (八) 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
- (九) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- (十) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- (十一) 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);
- (十二) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- (十三) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (十四) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十五) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- (十六) 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号);
- (十七) 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第76号, 2014年7月23日);
- (十八) 《企业会计准则第39号—公允价值计量》;
- (十九) 《企业会计准则第8号—资产减值》。

权属依据:

- (一) 《中华人民共和国国有土地使用权证》
- (二) 《中华人民共和国不动产权证书》
- (三) 其他有关产权证明。

取价依据：

（一）评估人员对评估对象进行勘查核实的记录，与管理人員的访谈记录；

（二）《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

（三）《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；

（四）《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院第538号令，2008）及相关修订（2017年修订版）、财政部 税务总局 海关总署联合公告2019年第39号（关于深化增值税改革有关政策的公告）；

（五）《文山铝业有限公司80万吨氧化铝项目卖酒坪矿山系统建筑工程土建部分工程结算审核报告》（昆明华昆工程造价咨询有限公司，2015年10月）；

（六）《文山铝业有限公司80万吨氧化铝项目溶出系统土建部分工程结算审核报告》（昆明华昆工程造价咨询有限公司，2015年11月）；

（七）废旧金属网；

（八）评估基准日市场有关价格信息资料；

（九）与此次资产评估有关的其它资料。

其他依据：

（一）《资产评估委托合同》。

七、评估方法

根据《企业会计准则第8号—资产减值》与《以财务报告为目的的评

估指南》（中评协〔2017〕45号），资产减值测试应当估计其可收回金额，然后将所估计的资产可收回金额与其账面价值比较，以确定是否发生减值。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定，不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

各资产选取的评估方法如下：

（一）办公研发中心项目资产组

本次委估资产因截止评估基准日尚未完工，基于现有的企业财务核算资料，归属于该部分资产的未来现金流无法合理计量，即无法对其未来产生的现金流进行合理的分割计量，因此本次评估未能采用资产预计未来现金流折现的方法测算委估资产可收回金额。本次评估采用公允价值减去处置费用后的净额作为委估资产的可收回金额。基本计算公式为：

资产可收回金额=公允价值-处置费用

1. 资产公允价值

本次办公研发中心项目资产组主要为文山铝业办公研发中心项目，至评估基准日尚未完工，账面成本为该项目的投入成本，由于该项目长期闲

置，项目后续开发时间节点、销售计划有较大不确定性，销售回款和成本费用发生具体时间无法准确预计，本次评估对该项目采用静态假设开发法进行评估。

假设开发法是将预测的估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-税金及附加-销售费用-管理费用-投资利息-开发利润-土地增值税

其中：

开发完成后房地产价值=项目全部现金流入；

后续开发成本，为项目要达到完工可销售状态必须支付但尚未支付的成本；

税金及附加，按项目所在地及区域以增值税为计税基础缴纳的城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加率得出；

销售费用，根据行业平均数据及正常发生的费用进行预测得出；

管理费用，根据行业平均数据及正常发生的费用进行预测得出；

投资利息，根据后续开发经营期及当期利率进行测算；

开发利润，根据行业平均数据进行测算；

土地增值税，根据当地税务部门对所开发项目规定，按照备案项目统一进行汇算清缴。

2. 处置费用确定

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税金、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等，本次处置费用主要考虑在处

置资产时发生的附加税和产权交易服务费。

①附加税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，一般纳税人进行资产处置时增值税税率为 5%。附加税为城市维护建设税 5%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。

② 产权交易服务费

根据云南省发展和改革委员会文件《云南省发展和改革委员会关于云南产权交易所有限公司产权交易服务费的批复》（云发改价格[2005]1230 号），产权交易综合服务费以资产整体成交金额为计算基数，采用差额定率累进计费制计算，具体标准如下：

计费基数	计费费率（向交易双方各收取）
100 万元（含 100 万）	5‰
100 -1000 万元（含 1000 万）	4.5‰
1000-5000 万元（含 5000 万）	4‰
5000-10000 万元（含 10000 万）	3‰
10000 万元以上	1‰

（二）熔盐加热站等闲置资产组

熔盐加热站等闲置资产组包含房屋建（构）筑物和机器设备，于评估基准日均已停止使用，本次评估对该部分资产以公允价值减去处置费用后的净额作为其可收回金额。

1.公允价值的确定

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。

成本法是指用现时条件下重新购置和建造一项全新状态的资产所需的全部成本，减去待评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产评估值的一种资产评估方法。其使用前

提有：

- (1)评估对象能正常使用或者在用；
- (2)评估对象能够通过重置途径获得；
- (3)评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

由于委估资产处于闲置状态，且后续将不再继续使用，不符合成本法的适用条件，因此本次评估不采用成本法。

收益法是指通过将待评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。其使用基本前提有：

- (1)评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2)预期收益所对应的风险能够度量；
- (3)收益期限能够确定或者合理预期。

因委估资产均处于闲置状态，且后续将不再继续使用，无法产生收益，故本次评估不采用收益法。

市场法是指通过市场调查，选择一项或几项与被评估资产相同或相似的资产作为比较对象，分析比较对象的交易价格和交易条件，进行对比调整，估算待评估资产价值的方法。

其使用的基本前提有：

- (1)评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2)有关交易的必要信息可以获得。

由于委估资产不再继续使用，只能以资产拆零后的金属材料出售或者二手整机出售的方式进行处置，市场上类似金属回收案例或二手整机交易案例较多，故本次评估采用市场法确定公允价值。具体方法如下：

- ① 对于市场存在整机二手市场收购价格的，按整机二手市场价进行

评估，计算公式为：

公允价值＝整机二手市场价

② 对于不能整机处置的资产按拆零可回收价值评估，计算公式为：

公允价值＝ $\sum$ 可拆零回收材料的收购单价 $\times$ 可拆零回收材料的重量

拆零回收材料单价是指评估基准日资产回收公司将资产拆零后，各类材料单独回收时的单价，本次评估确定的拆零回收单价为不含增值税的上门回收价。

拆零回收材料重量：是指评估基准日资产回收公司可以将资产拆解成可单独回收利用的材料的重量。这些材料可能包括金属、塑料、电子元件等。

③ 拆除清理费用大于公允价值的资产，可收回金额为零。

2. 处置费用确定

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税金、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等，本次处置费用主要考虑在处置资产时发生的附加税、清理费和产权交易服务费。

① 附加税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，并结合待估对象所处区域，一般纳税人进行资产处置时增值税税率为 13%。熔盐炉加热站位于文山市马塘镇工业园区区，附加税为城市维护建设税税率为 5%，卖酒坪矿山不在城市市区、县城或建制镇，城市维护建设税税率为 1%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。

② 清理费

通常资产处置所需的清理费用包括设备切割费、墙体拆除费、人工费、

垃圾清运费、场地整理费、交通运输费、涉及高楼层的，还包括大型机械设备进场费等。

房屋构筑物拆除清理费用采用市场询价进行确定。

机器设备由于确定的价值内涵是包含拆除清理费的上门收购价，拆除清理费用已在确定价格时进行了考虑，故本次评估对拆除清理费用不再另行计算。

③ 产权交易服务费

根据云南省发展和改革委员会文件《云南省发展和改革委员会关于云南产权交易所有限公司产权交易服务费的批复》（云发改价格[2005]1230号），产权交易综合服务费以资产整体成交金额为计算基数，采用差额定率累进计费制计算，具体标准如下：

计费基数	计费费率（向交易双方各收取）
100 万元（含 100 万）	5‰
100 -1000 万元（含 1000 万）	4.5‰
1000-5000 万元（含 5000 万）	4‰
5000-10000 万元（含 10000 万）	3‰
10000 万元以上	1‰

（三）西畴矿业分公司洗矿生产线资产组

委托单位申报的西畴矿业分公司洗矿生产线资产组包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、土地收用权资产，因洗矿生产线剩余的生产期限较短，企业预计的生产计划至 2025 年 6 月，公开市场类似资产的交易价格难以获取。根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》要求，资产组预计未来现金流量的现值，按照资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未

来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。公允价值=资产组未来现金流量折现值+资产组停用后固定资产、无形资产处置可收回金额折现值

(1)资产组未来现金流量折现值确定

计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i}$$

公式中：

P——未来现金流量折现值

Ri——未来第 i 年预期净现金流；

r——折现率

i——预测年份

n——预测期

①预计未来现金流量

对应的未来现金流量应为税前现金流，具体如下：

净现金流量=现金流入-现金流出

现金流入=洗矿收入

现金流出=洗矿成本+增值税税金及附加

②预测期

由于减值测试对象为洗矿权资产组，故本次根据委托人提供生产计划表，采用所洗矿对象所在的矿山（麻栗坡铁厂）剩余服务年限作为预测期，为 8 个月。

③折现率

折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。折现率为税前的折现率，采用风险累加法计算。

(2)资产组到期后固定资产处置可收回金额折现值确定

可收回金额折现值=到期可收回金额价值/(1+折现率)^{折现期}

① 可收回金额的确定：

固定资产到期可收回金额采用公允价值减处置费用确定。

固定资产到期公允价值和处置费用的确定参照熔盐加热站等闲置资产组的评估方法。

② 折现期

折现期为评估基准日至资产组停用时点，为 8 个月。

③折现率

折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。折现率为税前的折现率，采用风险累加法计算。

(3)资产组停用后无形资产处置可收回金额折现值确定

① 可收回金额确定

无形资产到期可收回金额采用公允价值减处置费用确定。

公允价值确定方法如下：

根据《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕38号）以及待估对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料选择评估方法。评估方法适用性分析如下：

结合《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》，在确定公允价值估

值技术的应用中，应当优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。

结合上述分析，考虑到与待估宗地区域内有类似土地成交案例，故宜采用市场比较法对待估宗地进行评估。

其计算公式为：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P-待估宗地价格；

P_B -比较案例价格；

A-待估宗地交易情况指数 / 比较案例宗地交易情况指数

B-待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期地价指数

C-待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

D-待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例个别因素条件指数

E-待估宗地年期修正指数 / 比较案例年期修正指数

处置费用参照熔盐加热站等闲置资产组的评估方法。

② 折现期

折现期为评估基准日至资产组停用时点，为 8 个月。

③ 折现率

折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。折现率为税前的折现率，参照当地城镇基准地价中土地的还原率取值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与云南文山铝业有限公司的有关人员及审计师进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与云南文山铝业有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二）现场调查、资料收集及核查验证

根据云南文山铝业有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2024年11月18日至2024年11月20日对评估对象和纳入评估范围的资产进行了必要的调查。

评估人员听取云南文山铝业有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对云南文山铝业有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1、办公研发中心项目资产组的清查：对产权持有人申报的办公研发中心项目资产组，首先评估人员认真听取了企业员工对项目情况的介绍，包括项目背景及历史沿革。将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，并查阅相关的会计记录和原始凭证。查阅了前期工程合同、建筑安装施工合同、工程预算书、项目相关批复、审查决议等资料。再根据企业提供的明细表，详细进行了现场清查核实，核实工程项目、工程内容、形象

进度和付款进度，并收集工程预算资料，核实了其账面成本的合理性，对于账实不符的根据实际情况，在征求企业有关人员意见的前提下，按照实际情况进行调整。

2、房屋构筑物清查：对被产权持有人申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实建筑面积，查验被评估单位提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

3、机器设备清查：对产权持有人申报的机器设备、电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求产权持有人进行相应的核查、修改或说明。

4、土地使用权的清查：对于土地使用权，评估人员首先在账务核对一致的基础上逐项核对土地使用权证与企业申报的土地使用权各类性质是否一致，收集相关产权资料、征地成本资料，并对待估宗地的四至及利用现状进行调查。

（三）评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对评估范围内资产选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了评估结论。

（四）评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》以及《企业会计准则第8

号—资产减值》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

（一）基本假设

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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产使用状态假设

对于办公研发中心项目资产组，目前处于停建状态，产权持有单位积极探索盘活方式，本次评估假设其可持续使用；对于评估基准日已停用的构筑物及机器设备，假设其不能继续使用；对于土地使用权，假设其可持续使用；

（二）一般性假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

3、除非另有说明，假设资产组遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；

4、假设资产组未来所采取的会计政策和编写本报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；

5、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对资产组造成重大不利影响。

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（三）针对性假设

1、评估范围内的办公研发中心项目资产组自 2012 年停工后，产权持有单位积极向云铝股份、中铝股份等上级单位汇报情况，全力争取各方支持，对多种盘活利用方案展开反复论证，本次评估基于该办公研发中心项目资产组可持续使用的假设条件进行；

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

云南文山铝业有限公司申报评估的办公研发中心项目资产组、熔盐加热站等闲置资产组以及西畴矿业分公司洗矿生产线资产组账面净额为 33,876.05 万元，的可收回金额为 8,828.82 万元，具体如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 10 月 31 日 金额单位：万元

项 目		账面原值（万元）	账面净额（万元）	可收回金额
1	办公研发中心项目资产组	12,804.60	12,076.35	5,829.04
2	熔盐加热站等闲置资产组	10,548.07	6,892.55	124.40
2-1	房屋	2,584.18	1,503.63	95.21
2-2	构筑物	6,946.22	5,127.88	22.14
2-3	机器设备	1,017.67	261.04	7.05
3	西畴矿业分公司洗矿生产线资产组	29,409.58	14,907.15	2,875.38
资产总计		52,762.25	33,876.05	8,828.82

评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2025 年 10 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务评估目的的决策、实施可能产生的影响：

1. 评估范围内的办公研发中心项目资产组自 2012 年停工后，产权持有单位积极向云铝股份、中铝股份等上级单位汇报，争取各方支持，反复论证多种盘活利用方案。本次评估依据产权持有单位出具的盘活方案进行价值测算。若后期盘活方案变动并对评估结论产生重大影响，需重新聘请评估机构评估；

2. 本次评估结论建立在评估对象产权持有人及管理层对未来发展趋势准确判断及相关规划落实、相关资产处置方案的基础上，如企业未来实际经营情况与经营规划、资产处置方案发生偏差，且评估对象产权持有单位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. 本报告评估结论不含增值税；

4. 本次评估价值内涵为基准日对应资产实体状况的完整价值，本次评估未考虑可能存在的应付未付款项、租赁事项以及抵押事项等对评估结论的影响；

5. 本公司对资产只发表专业意见，为评估报告使用人提供参考，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅就委托人提供的资产权属证明及来源资料进行了查阅，并对查阅情况进行了披露。委托人暨产权持有单位所提供的资料是进行本评估报告的基础，委托人暨产权持有单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

6. 在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于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，资产评估机构及其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。

5. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2025 年 10 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

7. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二五年三月二十四日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司



二〇二五年三月二十四日

资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

附件一、资产评估结果汇总表和明细表；

附件二、资产有关情况说明；

附件三、委托人暨产权持有人营业执照复印件；

附件四、委托人暨产权持有人承诺函；

附件五、签名资产评估师承诺函；

附件六、中和资产评估有限公司营业执照复印件；

附件七、北京市财政局备案公告（2017-0085 号）；

附件八、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件九、资产评估委托合同。