

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南铝业股份有限公司拟进行资产减值测试
涉及的云南云铝涌鑫铝业有限公司
部分固定资产可收回金额

资产评估报告

沃克森国际评报字[2021]第0213号
(共一册 第一册)

沃克森(北京)国际资产评估有限公司

二〇二一年三月二十日

目 录

资产评估报告·声明	2
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	5
一、 委托人和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	8
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	13
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	15
十二、 评估报告使用限制说明	17
十三、 评估报告日	17
资产评估报告·附件	18

资产评估报告·声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的企业会计准则、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专业人员不承担责任。

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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

云南铝业股份有限公司拟进行资产减值测试 涉及的云南云铝涌鑫铝业有限公司 部分固定资产可收回金额 资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字[2021]第 0213 号

云南铝业股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规、企业会计准则和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对云南铝业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的云南云铝涌鑫铝业有限公司固定资产在 2020 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

《企业会计准则第 8 号-资产减值》第六条存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额”。

根据与委托人签订的业务合同，本次资产评估是对云南铝业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的云南云铝涌鑫铝业有限公司固定资产可收回金额进行评估，为云南铝业股份有限公司合理判断资产减值金额提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为云南铝业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的云南云铝涌鑫铝业有限公司固定资产；评估范围为产权持有人申报的资产减值测试之目的所涉及的减值测试资产于评估基准日的固定资产。

三、价值类型

可收回金额。

四、评估基准日

2020 年 12 月 31 日。

五、评估方法

公允价值减处置费用。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，固定资产纳入评估范围内的账面价值为 5,914.12 万元，本次评估采用公允价值减处置费用确定评估结论为：在资产拆除变现前提下，纳入评估范围的固定资产可收回金额为人民币 558.12 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者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。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在报告出具日后、使用有效期以内，如固定资产未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

云南铝业股份有限公司拟进行资产减值测试 涉及的云南云铝涌鑫铝业有限公司 部分固定资产可收回金额 资产评估报告·正文

沃克森国际评报字[2021]第 0213 号

云南铝业股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规、企业会计准则和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对云南铝业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的云南云铝涌鑫铝业有限公司固定资产在 2020 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：云南铝业股份有限公司

法定住所：昆明市呈贡区七甸街道

经营场所：昆明市呈贡区七甸街道

法定代表人：张正基

注册资本：312,820.6556 万(元)

实收资本：312,820.6556 万(元)

经营范围：重熔用铝锭及铝加工制品、炭素及炭素制品、氧化铝的加工及销售；建筑材料、装饰材料、金属材料，家具，普通机械、汽车配件、五金交电、化工产品（不含管理产品），陶瓷制品，矿产品，日用百货的批发、零售、代购、代销；硫酸铵化肥生产；摩托车配件、化工原料、铝门窗制作安装、室内装饰装修工程施工；货物进出口、普通货运，物流服务（不含易燃易爆，危险化学品），物流方案设计及策划；货物仓储、包装、搬运装卸；境外期货套期保值业务（凭

许可证经营); 钢结构工程专业承包; 炉窖工程专业承包。(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) 产权持有人

公司名称: 云南云铝涌鑫铝业有限公司

法定住所: 云南省红河哈尼族彝族自治州建水县羊街工业园区

经营场所: 云南省红河哈尼族彝族自治州建水县羊街工业园区

法定代表人: 路增进

注册资本: 143,506.4727 万(元)

实收资本: 143,506.4727 万(元)

经营范围: 有色金属(含重熔用铝锭及铝加工制品)、黑色金属加工、销售; 金属(贵金属除外)购销; 硫酸铵化肥产品生产、销售; 日用百货批发、零售; 蔬菜种植、销售; 畜禽养殖、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)

(三) 资产评估委托合同外的报告使用人

除资产评估业务委托合同约定的委托人外, 国家法律、行政法规规定的评估报告使用人为履行相关职责可以使用本资产评估报告。

二、评估目的

《企业会计准则第 8 号-资产减值》第六条存在下列迹象的, 表明资产可能发生了减值: “资产存在减值迹象的, 应当估计其可收回金额”。

根据与委托人签订的业务合同, 本次资产评估是对云南铝业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的云南云铝涌鑫铝业有限公司固定资产可收回金额进行评估, 为云南铝业股份有限公司合理判断资产减值金额提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本资产评估报告评估对象为云南铝业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的云南云铝涌鑫铝业有限公司固定资产。

(二) 评估范围

评估范围为产权持有人申报的资产减值测试之目的所涉及的减值测试资产于评估基准日的固定资产。

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，与企业报表口径一致的、纳入评估范围固定资产账面价值为 5,914.12 万元，评估范围内各类资产账面价值见下表：

单位：人民币万元

名称	账面价值
固定资产原价	40,337.99
减：累计折旧	16,933.43
固定资产净值	23,404.56
减：固定资产减值准备	17,490.44
固定资产净额	5,914.12

注：上表财务数据未经审计

上述资产目前已处于停产、停用状态，该资产组未来无法独立产生现金流，其可收回金额仅包含公允价值减处置费用。

纳入本次评估范围的固定资产分布集中，主要位于云南云铝涌鑫铝业有限公司老厂区工程中心内。

房屋建筑物类资产分为房屋建筑物及构筑物，其中房屋建筑物共 37 项，主要为电解车间、阳极组装车间、铸造车间等；其中有 24 项已办理《房屋所有权证》，13 项未办理《房屋所有权证》；截至评估基准日，委估房屋建筑物处于停产、停用状态；构筑物共计 21 项，主要为电解车间烟囱、公司道路、围墙等，截至评估基准日，委估构筑物处于停产、停用状态。

设备类资产分为机器设备、电子设备，其中机器设备共 991 项，主要为变压器、电解槽、铝杆连铸连轧生产线、桥式起重机等；根据企业提供的《云南云铝涌鑫铝业有限公司关于对闲置工程中心固定资产处置的报告》，电解槽主体设备已拆除处置，只剩下槽体和 5640 吨危废物，截至评估基准日，委估机器设备处于停产、停用状态；电子设备共 46 项，主要为电脑、工控机、打印机等，截至评估基准日，委估电子设备处于停产、停用状态。

根据《关于云南云铝涌鑫铝业有限公司固定资产处置方案》，评估范围内的资产拟不再继续生产使用，由于被评估设备闲置时间过长且不具有通用性，按残值变现；拟不再投入生产使用的房屋建构筑物类资产，按残值变现。

四、价值类型

《企业会计准则第 8 号-资产减值》第六条，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据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确定。”

根据评估目的、评估对象等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：可收回金额。

可收回金额指评估对象在剩余使用寿命内保持现有管理、运营模式情形下，减值测试资产预计未来现金流量的现值与公允价值减去处置费用后的净额两者之间较高者。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据企业资产减值测试的安排，本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目的，由委托人确定。

六、评估依据

在本次资产评估工作中，我们遵循的评估依据主要包括法律法规依据，会计准则依据、评估准则依据、价值计算依据等，具体如下：

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过);
- 2、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号)。

(二) 相关准则依据

- 1、《企业会计准则第 8 号——资产减值》(财会【2006】3 号);
- 2、《企业会计准则第 8 号——资产减值》应用指南;
- 3、《企业会计准则讲解 2010》(财政部会计司编写组，人民出版社，2010 年 10 月);
- 4、《以财务报告为目的的评估指南》(中评协【2017】45 号);

5、资产减值测试评估其他准则规范。

(三) 价值计算依据

1、企业提供的资料

- (1) 企业申报的固定资产评估明细表;
- (2) 企业提供的以前年度资产减值测试资料;
- (3) 企业提供的资产处置方案有关资料。

2、资产评估机构收集的资料

- (1) 同花顺金融数据库;
- (2) 云南废品回收网站;
- (3) 评估专业人员现场勘查记录资料;
- (4) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
- (5) 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《企业会计准则第8号——资产减值》(2006)第六条规定，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据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确定。”

固定资产可收回金额应当根据公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

1、公允价值减处置费用后的净额

根据《企业会计准则第8号——资产减值》(2006)第八条规定，按照公允价值计量层次，公允价值减处置费用的确定依次考虑以下方法计算：

- (1) 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。
- (2) 不存在销售协议但存在资产活跃市场的，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。
- (3) 在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，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。

根据《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》第十八条规定，企业以公允价值计量相关资产或负债，通常可以使用收益法、市场法和成本法。固定资产公允价值的确定，资产评估师应考虑三种评估方法的适用前提以及评估方法关键参数计算与云南云铝涌鑫铝业有限公司固定资产会计内涵一致性，选择市场法计算云南云铝涌鑫铝业有限公司固定资产公允价值。

根据国务院发布的《关于化解产能严重过剩矛盾的指导意见》（国发〔2013〕41号）中关于 2015 年底前淘汰 160kA 以下预焙电解槽的规定，云南云铝涌鑫铝业有限公司工程中心于 2015 年 10 月停止生产。2017 年 5 月，根据《云南省清理整顿电解铝行业违法违规项目专项行动实施细则》要求，省政府组织相关人员对公司进行了核查，认为工程中心 80kA 电解产能属于“不符合产业政策的淘汰落后电解铝产能”，需予以拆除处置，截至评估基准日，委估资产一直处于停产闲置状态。根据云南云铝涌鑫铝业有限公司提供的《关于云南云铝涌鑫铝业有限公司固定资产处置方案》，委估资产将拆除变现，本次评估对委估资产采用公允价值减处置费用的测算方法进行可收回金额计算。

2、预计未来现金流量的现值

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》（2006）第八条规定，无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当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》（2006）第十一条第二款规定，资产评估师应当取得经管理层批准的未来收益预测资料，并以此为基础计算云南云铝涌鑫铝业有限公司固定资产可收回金额。

本次资产评估中，由于被评估的资产仅为固定资产，且已停产闲置多年，已无在用价值，且从资产组整体性来看，该固定资产不能作为一个整体独立运营和产生获利能力，无法对其未来现金流进行合理计量，因此，无法选用预计未来现金流量现值法对云南云铝涌鑫铝业有限公司固定资产可收回金额进行计算。

(二) 评估方法具体操作思路

我们采用公允价值减处置费用法对固定资产可收回金额进行计算，公允价值测算需要在相关资产组在最佳使用前提下进行，相关资产组一般采用资产组整体转让和资产组“拆整零卖”两种方式。根据企业资产实际情况，委估资产处于停产闲置状态，本次对公允价值减处置费用的测算以“拆整零卖”的转让方式进行分析。

相关资产组“拆整零卖”转让公允价值的测算方法为市场法。市场法是针对组成与资产组中各单项资产采用市场同类资产的成交案例的成交价，或向市场收购者询价的方式获得合理报价作为公允价值。

拆除报废变现资产的价值为可回收金额，相关回收材料的交易价格可从废旧物资市场询价取得。

$$\text{可收回金额} = \text{残余价值} - \text{拆除费用} - \text{处置费用}$$

残余价值为建筑物拆零过程中可回收的以钢材为主的废旧建筑物材料的可回收金额。

当拆除费用大于残余价值时，则可回收金额为 0。

根据资产具体处置情况，估算与资产处置相关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态发生的直接费用。结合本项目特定评估目的以及资产具体处置方式，拆除费用已单独计算，本次考虑的相关处置费用仅为交易手续费，交易手续费根基公共资源交易中心挂牌交易收费标准进行计算。

八、 评估程序实施过程和情况

根据法律法规、企业会计准则、资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确业务基本事项

与委托人就委托人以外的其他评估报告使用者、固定资产情况、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、包含资产组对应相关当事人清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、现场工作中，根据固定资产范围内资产具体情况，合理利用观察、询问、访谈、核对、监盘、勘查、书面审查或实地调查等手段，对评估对象进行现场调查，并对委托人提供的相关数据和资料进行必要的核查验证。

3、通过实地调查、勘查等手段对资产组或资产组组合的法律、物理、技术和经济特征予以关注，合理判断固定资产独立产生现金流的能力。

4、取得企业资产处置方案，并通过沟通、核实，判断资产利用方式及处置方式。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从委托人、产权持有人获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证。

（六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，选取公允价值减处置费用计算评估对象可收回金额；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

(七) 编制出具评估报告

- 1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
- 2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
- 3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
- 4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

(一) 一般假设

- 1、假设评估基准日后，评估对象经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；
- 2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响评估对象经营的法律、法规外，假设预测期内与评估对象经营相关的法律、法规不发生重大变化；
- 3、假设评估基准日后评估对象经营所涉及的汇率、利率、税赋等因素的变化不对其经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；
- 4、假设评估基准日后不发生影响评估对象经营的不可抗拒、不可预见事件；
- 5、假设预测期内评估对象所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；
- 6、假设预测期评估对象经营符合国家各项法律、法规，不违法；
- 7、假设未来预测期评估对象经营相关当事人是负责的，且管理层有能力担当其责任，在预测期主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

- 8、假设委托人、产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；
- 9、假设评估对象未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

（二）特定假设

- 1、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设评估对象预测期不进行影响其经营的重大投资活动，企业产品生产能力或服务能力以评估基准日状况进行估算；
 - 2、本次纳入减值测试的资产处置方式是以拆除变现为假设前提的基础上进行的；
 - 3、委估固定资产按照《关于云南云铝涌鑫铝业有限公司固定资产处置方案》预定的方式进行处置；
- 根据企业会计准则的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施适当资产评估程序，采用公允价值减处置费用形成的评估结论如下：

企业申报的固定资产账面价值为 5,914.12 万元，评估专业人员取得了固定资产经管理层批准的固定资产处置方案，通过分析企业经营情况及其提供的各项历史财务资料，结合资产的现状，在资产拆除变现前提下，采用公允价值减处置费用，计算纳入评估范围的固定资产可收回金额为人民币 558.12 万元。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如评估对象发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至

经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

- (1) 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
- (2) 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
- (3) 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

- 1、本评估报告的评估结论是反应评估对象在符合《关于云南云铝涌鑫铝业有限公司固定资产处置方案》条件、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。
- 2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。
- 3、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定产权持有人提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定产权持有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，通过实地勘察做出的判断。

- 4、云南云铝涌鑫铝业有限公司申报的 37 项房屋建筑物中尚有 13 项未办理《不动产权证》或《房屋所有权证》，房屋建筑面积共计 10145.28 平方米，本次未办理产权证的房屋建筑物面积以产权持有单位提供的图纸或实际丈量后申报的建

筑面积进行评估，若与当地房地测绘部门测绘结果不一致应以测绘部门实测为准，评估结果应作相应调整。

5、云南云铝涌鑫铝业有限公司申报的房屋建构筑物、机器设备可回收材料的重量及材质由被评估单位申报提供，受职业条件限制，评估人员未对委估固定资产进行逐台称重或拆借勘查，资产铭牌有标重量、材质的采用铭牌数据，无铭牌或其他第三方重量、材质数据的采用了产权持有人管理人员申报或现场估计的重量、材质数据，评估人员进行了实地核对，不排除在执行这些程序后可能影响评估结论的事项。

6、本次评估结论是假设资产按拆除变现方式下得出的，如果企业未来资产处置方式与评估中设定的处置方式不一致，评估值应该根据企业实际处置方式进行相应调整。

7、权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形：

(1) 30 万吨培训中心建筑物、电工圆铝杆车间等 13 项房屋建筑物未办理《房屋所有权证》。

(2) 房产证载权利人为云南云铝涌鑫金属加工有限公司，系云南云铝涌鑫铝业有限公司前身。

8、委托人未提供的关键资料说明

(1) 无

9、未决事项、法律纠纷等不确定性因素：

(1) 云南云铝涌鑫铝业有限公司与云南建水锰矿有限责任公司签订《土地出租》协议，云铝涌鑫铝业有限公司租用云南建水锰矿有限责任公司 200 亩土地，租赁权 5 年，自 2015 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日，截至评估基准日，土地租赁已到期，土地是否继续承租存在重大不确定性，本次评估未考虑土地租赁期对被评估资产价值的影响，由于土地租赁合同未约定土地租期到期后地上附着物处理方式，故本次评估以产权持有人提供的《关于云南云铝涌鑫铝业有限公司固定资产处置方案》对被评估资产进行测算，如若资产处置方式发生变化，评估值应做相应调整。

10、重要的利用专家工作及相关报告情况：

(1) 无

11、重大期后事项：

无。

12、评估程序受限的有关情况及对评估结论的影响

(1) 无

13、评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

14、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当评估对象生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

15、评估结论不包含增值税。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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专业人员不承担责任。

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对评估对象可实现价格的保证。

5、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2021 年 3 月 20 日。

云南铝业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的
云南云铝涌鑫铝业有限公司部分固定资产可收回金额评估项目资产评估报告

(本页无正文，为签字盖章页)



沃克森(北京)国际资产评估有限公司

资产评估师签名:



中国·北京

资产评估师签名:



二〇二一年三月二十日