

本报告依据中国资产评估准则编制

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜
置业有限公司拟进行资产交易所涉
及的位于宁德市云铜时代-东南盛
世项目部分房地产市场价格

资产评估报告

国众联评报字（2024）第 2-2056 号



此为二维码防伪标志，内含本
报告估值主要信息，建议报告
使用方查证核实

评估机构：国众联资产评估土地房地产估
价有限公司

联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水
河社区清水河三路 7 号中海慧
智大厦 1C 栋

网址：www.gzlchina.com

电话：0755-88832456

邮编：518024

出具日期：二〇二四年十月二十三日

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行资产交易所涉及的
位于宁德市云铜时代-东南盛世项目部分房地产市场价格

目 录

声 明	1
摘 要	3
一、绪言	6
二、委托人及产权持有人概况及其他评估报告使用人	6
三、评估目的	7
四、评估对象和评估范围	8
五、价值类型及其定义	8
六、评估基准日	9
七、评估依据	9
八、评估方法	11
九、评估程序实施过程和情况	13
十、评估假设	14
十一、评估结论	15
十二、特别事项说明	15
十三、评估报告使用限制说明	16
十四、评估报告日	17
报告附件	18
目 录	18

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、行政法规规定及和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、评估对象涉及的资产清单由委托人、对产权持有人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。

五、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。

六、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，已满足出具资产评估报告的要求。

七、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考虑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。

八、资产评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行资产交易所涉及的
位于宁德市云铜时代-东南盛世项目部分房地产市场价格

九、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

十、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行
资产交易所涉及的位于宁德市云铜时代-东南盛世项目
部分房地产市场价格
资产评估报告
摘 要

国众联评报字（2024）第 2-2056 号

重 要 提 示

以下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，应认真阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

一、绪言

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司受贵公司委托，按照有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行资产交易所涉及的位于宁德市云铜时代-东南盛世项目部分房地产在2024年9月30日的市场价值进行评估。现将评估情况报告如下：

二、委托人及产权持有人

委托人：中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司

产权持有人：宁德云铜置业有限公司

三、评估目的

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行资产交易，本次评估系为该经济行为所涉及的位于宁德市云铜时代-东南盛世项目部分房地产提供价值参考。该经济行为已获得《中铜东南铜业有限公司会议纪要》（第 28 期）文件批准通过。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司于评估基准日

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行资产交易所涉及的
位于宁德市云铜时代-东南盛世项目部分房地产市场价值

2024年9月30日拟进行资产交易所涉及的位于宁德市云铜时代-东南盛世项目部分房地产的市场价值，上述房地产于评估基准日尚未建设完成；根据产权持有人提供的资料并承诺，具体评估范围为预计建成的1号楼83套住宅、7号楼104套住宅及149个地下车位房地产，其中1号楼83套住宅房地产建筑面积合计8,762.34平方米、7号楼104套住宅建筑面积合计10,979.80平方米及149个车位建筑面积合计3,699.67平方米；建筑面积总计23,441.81平方米；不存在抵押等他项权利，详细信息见下表：

序号	项目名称	结构	建筑面积/ 容积	资产 数量	开工 日期	预计完工 日期
1	云铜时代-东南盛世-1号楼	框剪	8,762.34	83套	2023/6/13	2025/6/30
2	云铜时代-东南盛世-7号楼	框剪	10,979.80	104套	2023/6/13	2025/6/30
3	云铜时代-东南盛世-地下停车位	框剪	3,699.67	149个	2023/6/13	2025/6/30
合计			23,441.81			

本次评估对象证载权利人为宁德云铜置业有限公司，根据提供的权属证书等产权资料确定其产权实际归宁德云铜置业有限公司所有。截止至评估基准日，评估对象云铜时代-东南盛世项目为尚未建设完成的在建工程，本次评估涉及的建筑面积、结构及相关数据信息均以产权持有人提供的测绘文件、设计建设资料为准；评估人员已对产权持有人提供的资料履行了必要的审核程序，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由产权持有人负责。

产权持有人承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以产权持有人提供的资产评估申报表为准。

五、评估基准日

本次评估基准日为2024年9月30日。评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、工作量大小、预计所需时间、合规性要求、与经济行为实现日尽可能接近等因素后与评估机构协商确定。本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已对资产进行勘查与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行资产交易所涉及的
位于宁德市云铜时代-东南盛世项目部分房地产市场价格

资产评估程序。

七、评估方法

本次评估采用了市场法。

八、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

九、评估结论

本次评估对评估对象采用了市场法进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，于评估基准日 2024 年 9 月 30 日含增值税的市场价值为人民币 17,477.40 万元（人民币大写金额：壹亿柒仟肆佰柒拾柒万肆仟元整）。评估结论的详细情况请参阅评估明细表。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，有效期自 2024 年 9 月 30 日至 2025 年 9 月 29 日，超过一年使用，需重新进行资产评估。

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行资产交易所涉及的
位于宁德市云铜时代-东南盛世项目部分房地产市场价格

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行 资产交易所涉及的位于宁德市云铜时代-东南盛世项目 部分房地产市场价格 资产评估报告

国众联评报字（2024）第 2-2056 号

一、绪言

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司受贵公司委托，按照有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行资产交易所涉及的位于宁德市云铜时代-东南盛世项目部分房地产在 2024 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。现将评估情况报告如下：

二、委托人及产权持有人概况及其他评估报告使用人

（一）委托人及产权持有人概况

1. 注册登记情况

（1）委托人：

名称：中铜东南铜业有限公司

类型：有限责任公司(国有控股)

住所：福建省宁德市蕉城区漳湾镇闽海路 89 号

法定代表人：杨美彦

注册资本：196,000 万(元)

营业期限：2015-12-31 至 无固定期限

纳税人识别号：91350900MA345BP10L

经营范围：一般项目：常用有色金属冶炼；新材料技术研发；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：危险化学品经营；海关监管货物仓储服务（不含危

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行交易所涉及的
位于宁德市云铜时代-东南盛世项目部分房地产市场价格

险化学品)；货物进出口；技术进出口；进出口代理(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(2) 委托人及产权持有人：

名 称：宁德云铜置业有限公司

类 型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：福建省宁德市蕉城区漳湾镇闽海路 89 号

法定代表人：李将宏

注册资本：1,000 万(元)

营业期限：2016-08-05 至 无固定期限

注 册 号：91410300MA3XCGJD9J

经营范围：许可项目：房地产开发经营。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：物业管理；停车场服务；洗车服务；包装服务；电动汽车充电基础设施运营；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

2.委托人和产权持有人之间的关系

中铜东南铜业有限公司与宁德云铜置业有限公司拟进行资产交易。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告仅供委托人和依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关使用。

根据资产评估委托合同和资产评估准则的规定，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。

三、评估目的

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行资产交易，本次评估系为该经济行为所涉及的位于宁德市云铜时代-东南盛世项目部分房地产提供价值参考。该经济行为已获得《中铜东南铜业有限公司会议纪要》(第 28 期)文件批准通过。

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行资产交易所涉及的
位于宁德市云铜时代-东南盛世项目部分房地产市场价值

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司于评估基准日2024年9月30日拟进行资产交易所涉及的位于宁德市云铜时代-东南盛世项目部分房地产的市场价值，上述房地产于评估基准日尚未建设完成；根据产权持有人提供的资料并承诺，具体评估范围为预计建成的1号楼83套住宅、7号楼104套住宅及149个地下车位房地产，其中1号楼83套住宅房地产建筑面积合计8,762.34平方米、7号楼104套住宅建筑面积合计10,979.80平方米及149个车位建筑面积合计3,699.67平方米；建筑面积总计23,441.81平方米；不存在抵押等他项权利，详细信息见下表：

序号	项目名称	结构	建筑面积/ 容积	资产 数量	开工 日期	预计完工 日期
1	云铜时代-东南盛世-1号楼	框剪	8,762.34	83套	2023/6/13	2025/6/30
2	云铜时代-东南盛世-7号楼	框剪	10,979.80	104套	2023/6/13	2025/6/30
3	云铜时代-东南盛世-地下停车位	框剪	3,699.67	149个	2023/6/13	2025/6/30
合计			23,441.81			

本次评估对象证载权利人为宁德云铜置业有限公司，根据提供的权属证书等产权资料确定其产权实际归宁德云铜置业有限公司所有。截止至评估基准日，评估对象云铜时代-东南盛世项目为尚未建设完成的在建工程，本次评估涉及的建筑面积、结构及相关数据信息均以产权持有人提供的测绘文件、设计建设资料为准；评估人员已对产权持有人提供的资料履行了必要的审核程序，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由产权持有人负责。

产权持有人承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以产权持有人提供的资产评估申报表为准。

五、价值类型及其定义

本次评估是在公开市场假设前提下评估中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行资产交易所涉及的位于宁德市云铜时代-东南盛世项目部分房地产的市场价值。

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。

选择市场价值的理由如下：

1.价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为评估结论的价值类型。

2.市场价值的定义：本评估报告书所称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。

3.选择价值类型的理由：a 从评估目的看：本次评估的目的是为中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行资产交易的民事行为提供参考依据，是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；b 从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；c 从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响，与本次评估的价值类型相关；d 从价值类型选择惯例看：一般评估目的情况下，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

本次评估基准日为 2024 年 9 月 30 日。评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、工作量大小、预计所需时间、合规性要求、与经济行为实现日尽可能接近等因素后与评估机构协商确定。本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、准则依据、具体行为依据、产权依据和

取价依据包括：

（一）主要法律法规

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2.《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号）；
- 3.《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号）；
- 4.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；
- 5.《国有资产评估管理办法》（国务院91号令）（2020年12月11日修订）；
- 6.《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）；
- 7.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院、国资委12号令）；
- 8.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院709号令）；
- 9.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
- 10.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；
- 11.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
- 12.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 13.其它相关的法律法规文件。

（二）准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9.《资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
- 10.《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号）；

- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 14.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）；
- 15.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 16.其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为依据

《中铜东南铜业有限公司会议纪要》（第28期）文件。

（四）产权依据

- 1.《国有土地产权证书》；
- 2.《建设用地规划许可证》；
- 3.《建设工程规划许可证》；
- 4.其他产权资料。

（五）采用的取价标准及参考资料

- 1.《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
- 2.《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014）；
- 3.评估基准日资产评估申报表；
- 4.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5.评估人员市场询价及收集的相关资料；
- 6.其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

（一）评估方法介绍

根据《资产评估准则》，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1.市场法适用性分析

资产评估中的市场法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的房地产进行比

较以确定评估对象价值的评估思路。

评估对象所在区域同类物业在评估基准日近期，有较多类似的房地产交易，具备采用市场法的基础条件，因此可以采用市场法对评估对象进行评估。

2.收益法适用性分析

资产评估中的收益法，是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

利用收益法评估资产是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

由于本次评估对象尚未建成，且未来收益和风险较难。因此不适宜采用收益法。

3.成本法适用性分析

资产评估中的重置成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被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的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，减去相关费用，得到的值作为评估值。

评估对象为开发住宅房地产项目，其建成后市场价值大于以各成本累加为基础的累积计算结果，因此不适宜采用成本法。

(二) 评估方法选择

本次对房地产的评估，采用市场法。

市场法：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法，计算公式为：评估价值=参照物市场价值×交易因素调整系数×时间因素调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数，如下：

$$P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：P——评估对象房地产价格

n——选取的可比实例个数

X_i ——第*i*个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i ——第*i*个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数

九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对产权持有人提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，对资产进行勘查与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

（一）评估准备阶段

1.接受委托，与委托人进行初步沟通协商，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定评估计划。

2.根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制定评估综合计划和程序计划，组织并确定评估人员。确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3.根据评估对象的特点，向产权持有人提交“资产评估明细表”、“资产调查表”和“资料清单”，并指导企业填写。

（二）资产清查阶段

1.资产评估申报表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导产权持有人进行资产清查和填报资产评估申报表。

2.评估对象真实性和合法性的查证

根据产权持有人提供的资产评估申报表，评估人员到现场进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，关注其法律权属的合法性。

3.评估资料的收集

向产权持有人提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1.专业组评估人员在产权持有人专业技术人员的配合下，对资产进行勘察。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析。

2.评估人员进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场租赁价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3.根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，最后出具正式报告并提交委托人。

十、评估假设

1.本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2.本次评估的房地产以评估基准日的实际数量为前提，假定评估对象在评估基准日 2024 年 9 月 30 日的状况与完成查勘之日状况一致。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；

3.本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，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他不可抗力对资产价格的影响；

4.委托人及产权持有人提供的全部资料真实、准确、完整；

5.评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准；

6.评估对象在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

7.在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益，资本化率在经营期内不发生重大变化；

8.根据对产权持有人提供的资料及勘察，评估对象证载用途为住宅，可正常使用；经评估人员调查，故根据最高最佳使用原则，本次评估设定评估对象用途为住宅，假设在评估目的的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式继续使用；

9.本次评估假定估价对象房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

本评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果会失效。

十一、评估结论

此次评估采用市场法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，于评估基准日 2024 年 9 月 30 日含增值税的市场价值为人民币 17,477.40 万元（人民币大写金额：壹亿柒仟肆佰柒拾柒万肆仟元整）。评估结论的详细情况请参阅评估明细表。

本次评估对象位于云铜时代-东南盛世项目，至评估基准日尚未建设完成，所以暂无账面价值信息，故本次无账面增减值情况。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

1.遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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；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。

2.受客观条件限制，评估人员所作的评估工作，在较大程度上依据委托人提供的相关资料及勘查，资料的真实性及完整性会对评估结果产生重大影响。本评估机构仅对委估资产在评估基准日的市场价值发表意见，不对评估对象的法律权属提供保证。

3.本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托人及产权持有人之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。

4.本报告评估结论是对 2024 年 9 月 30 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，若评估基准日后该项资产价值发生重大变化应及时聘请评估机构重新确定评估值。

5.委托人及产权持有人存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未

作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6.资产评估师对本次委托人委托评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象是否可以处置行为确认或发表意见。

7.本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行市场价值。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他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使用原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

8.本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成，与本报告正文同时使用方为有效。

9.本次评估对象证载权利人为宁德云铜置业有限公司，根据提供的权属证书等产权资料确定其产权实际归宁德云铜置业有限公司所有。截止至评估基准日，评估对象云铜时代-东南盛世项目为尚未建设完成的在建工程，本次评估涉及的建筑面积、结构及相关数据信息均以产权持有人提供的测绘文件、设计建设资料为准；评估人员已对产权持有人提供的资料履行了必要的审核程序，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由产权持有人负责。

以上事项可能会对评估结论产生影响，提请报告使用人应予以特别关注。

十三、评估报告使用限制说明

（一）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目的及用途使用资产评估报告。

（二）委托人或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。

（三）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。

（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。

中铜东南铜业有限公司、宁德云铜置业有限公司拟进行资产交易所涉及的
位于宁德市云铜时代-东南盛世项目部分房地产市场价格

(五) 本评估报告使用期限：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2024 年 9 月 30 日至 2025 年 9 月 29 日有效。资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

十四、评估报告日

本资产评估意见形成于 2024 年 10 月 23 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年十月二十三日

报告附件 目 录

- 1、评估明细表
- 2、评估对象位置图
- 3、评估对象现场照片
- 4、评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 5、委托人及产权持有人营业执照复印件；
- 6、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 7、委托人及产权持有人承诺函；
- 8、资产评估师的承诺函；
- 9、资产评估机构营业执照复印件；
- 10、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011号）复印件；
- 11、资产评估师资格证书复印件；
- 12、资产评估委托合同复印件。