

云南澜沧铅矿有限公司
固定资产及附属在建工程减值测试评估项目
资产评估报告

中和评报字（2016）第 KMV3121 号
（共一册）

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

二〇一六年十二月二十日

资产评估报告目录

评估师声明	2
摘 要	3
一、 委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者	7
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日	11
六、 评估原则	12
七、 评估依据	12
八、 评估方法	15
九、 评估程序实施过程和情况	17
十、 评估假设	19
十一、 评估结论	19
十二、 特别事项说明	22
十三、 评估报告使用限制说明	24
十四、 评估报告日	24
资产评估报告附件	26

评估师声明

1.我们在执行本资产评估业务中，遵循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到的资料，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。

2.评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其盖章确认；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方和相关当事方的责任。

3.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的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4.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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5.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，评估报告使用者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。

云南澜沧铅矿有限公司

固定资产及附属在建工程减值测试评估项目

资产评估报告

中和评报字（2016）第 KMV3121 号

摘 要

云南驰宏锌锗股份有限公司：

因云南澜沧铅矿有限公司按照企业会计准则的要求对资产进行减值测试，中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对云南澜沧铅矿有限公司进行减值测试的固定资产及附属在建工程在评估基准日 2016 年 10 月 31 日所表现的可回收价值进行了评估。评估结果使用有效期自评估基准日起为一年。现将资产评估结果揭示如下：

资产可回收价值

资产可回收价值=资产公允价值-处置费用

1、资产公允价值

在评估基准日 2016 年 10 月 31 日，经成本法评估，云南澜沧铅矿有限公司申报评估资产账面价值 10,434.08 万元，评估价值为 6,655.15 万元，减值额 3,778.93 万元，减值率 36.22 %。公允价值结果汇总如下表：

公允价值结果汇总表（全部资产）

评估基准日：2016 年 10 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 房屋建筑物类	4,993.50	4,483.96	-509.54	-10.20

2	机器设备类	4,895.44	2,171.19	-2,724.25	-55.65
3	在建工程类	545.14	-	-545.14	-100.00
4	合计	10,434.08	6,655.15	-3,778.93	-36.22

其中：房屋建筑物类资产 71 项，账面价值 924.29 万元，评估价值为 1,129.45 万元；机器设备类资产 313 项，账面价值 187.44 万元，评估价值为 400.69 万元，该部分资产评估结果高于资产相应的账面价值。

评估结果低于相应账面价值的资产，其公允价值结果汇总如下表：

公允价值结果汇总表（评估减值资产）

评估基准日：2016 年 10 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 房屋建筑物类	3,354.36	2,423.38	-930.98	-27.75
2 机器设备类	4,708.00	1,770.50	-2,937.50	-62.39
3 在建工程类	545.14	-	-545.14	-100.00
4 合计	8,607.50	4,193.88	-4,413.62	-51.28

对于评估结果低于账面价值的资产，选取资产公允价值减处置费用后的净额作为委估资产的可回收价值。

2、减值资产处置费用

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为：在处置资产时发生的相关税金和产权交易服务费。

（1）处置资产相关税金

根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。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%。税费计算如下：

相关税费计算表

单位：人民币万元

项	目	评估价值	增值税	附加税
1	评估减值房屋建筑类	2,423.38	115.40	11.54
2	合计	2,423.38	115.40	11.54

按相关政策计算出的机器设备类资产处置时销项税额较低，本次评估中不考虑机器设备类资产处置时发生的相关税金。

(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成交资产金额为计基数，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‰

依据上述费率，资产公允价值 4,193.88 万元，产权交易服务费为 17.33 万元。

3、减值资产公允价值减处置费用后的净额

云南澜沧铅矿有限公司委估资产中，减值资产账面价值 8,607.50 万元，公允价值 4,193.88 万元，公允价值减处置费用后的净额为 4,049.61 万元，结果汇总如下：

单位：人民币万元

项	目	账面价值	公允价值	处置费用		回收价值
				税费	产权交易服务费	
1	房屋建筑物类	3,354.36	2,423.38	126.94	10.01	2,286.43

2	机器设备类	4,708.00	1,770.50	-	7.32	1,763.18
3	在建工程类	545.14	-			
4	合计	8,607.50	4,193.88	126.94	17.33	4,049.61

特别事项说明:

(一) 因云南澜沧铅矿有限公司停产, 2 万 t/a 电锌生产线、1 万 t/a 电铅生产线机器设备处于闲置状态, 公司拟对相关资产进行减值测试, 根据本次评估目的, 可回收价值为资产的公允价值减去处置费用后的净额, 此次评估的前提条件是云南澜沧铅矿有限公司 2 万 t/a 电锌生产线、1 万 t/a 电铅生产线不再继续生产, 对于厂房按继续使用为前提确定其市场价值; 对于已损坏不可使用的生产专用设备考虑其可回收价值; 对于部分可调拨使用机器设备, 按内部调拨使用前提确定其市场价值; 对于可按原用途继续使用的机器设备, 采用成本法进行评估。

(二) 云南澜沧铅矿有限公司此次申报评估的房屋建筑物均为云南澜沧铅矿有限公司出资兴建, 评估范围内的房屋建筑物共 71 项, 面积共计 29,938.12 平方米, 其中有 62 项 26,167.32 平方米已办理房屋所有权证, 有 8 项 3,608.11 平方米已拆除, 有 1 项面积 162.69 平方米尚未办理房屋所有权证, 云南澜沧铅矿有限公司承诺未办理房屋所有权证资产确属云南澜沧铅矿有限公司所有, 如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

(三) 本次评估中房屋建筑物公允价值为含增值税的价值。

(四) 本评估报告为对委估资产在评估基准日的可回收价值进行评估, 仅对委托方及产权持有单位委估资产计提减值准备提供价值参考意见, 最终判定资产是否存在减值以及具体计提减值金额, 应由委托方及产权持有单位根据会计准则的规定予以确定。

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理解评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。

云南澜沧铅矿有限公司

固定资产及附属在建工程减值测试评估项目

资产评估报告

中和评报字（2016）第 KMV3121 号

云南驰宏锌锗股份有限公司：

因云南澜沧铅矿有限公司按照企业会计准则的要求对资产进行减值测试，中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对云南澜沧铅矿有限公司进行减值测试的固定资产在评估基准日 2016 年 10 月 31 日所表现的可回收价值进行了评估。评估结果使用有效期自评估基准日起为一年。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者

（一）委托方简介

委托方名称：云南驰宏锌锗股份有限公司。

统一社会信用代码：91530000713464526C

公司注册地址：云南省曲靖市经济技术开发区

法定代表人：孙勇

注册资本： 430,989.8186 万元整

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：铅锌锗系列产品的探矿、选矿、采矿、冶炼及产品深加工；硫酸、硫酸锌、硫酸铵；伴生有价金属的提炼、销售及技术服务；废旧物资回收及利用、矿山及其井下建设工程的设计与施工；阴阳极板生产、销

售；有色金属、黑色金属、矿产品化验分析技术服务；资产租赁；物流及道路货物运输；车辆修理；境外期货套期保值业务；进出口业务和国内贸易。

（二）产权持有单位简介

产权持有单位名称：云南澜沧铅矿有限公司

统一社会信用代码：91530828218530143Y

公司注册地址：云南省普洱市澜沧县勐朗镇

法人代表：陈志富

注册资本：肆亿柒仟万元

公司类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期： 2005 年 12 月 16 日

经营范围：重有色金属采选冶、电铅、电锌、银、铟、镉、镓、固体硫、铜渣、铅银渣、硫精矿、硫酸铁、铁合金、褐煤、石灰石的生产和销售；氧气生产及销售；汽车货运；国内外贸易；技术咨询服务；仓储服务；装卸搬运服务；有形动产租赁；管理咨询服务；辣木、水果的种植、加工、收购及销售；农副产品的加工、收购及销售；采掘废渣的销售；苗木的培育及销售（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）委托方与产权持有单位之间的关系

产权持有单位为委托方全资子公司。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、 评估目的

云南澜沧铅矿有限公司为编制会计报表拟对部分固定资产及附属在建工程进行减值测试，为此需对所涉及的云南澜沧铅矿有限公司拥有的部分

固定资产及附属在建工程在评估基准日的可回收价值进行评估，为该部分固定资产及附属在建工程计提减值准备提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

本次评估的对象是云南澜沧铅矿有限公司拥有的部分固定资产及附属在建工程的可回收金额。

本次评估对象所涉及的具体资产范围为房屋建筑物 71 项，建筑面积 29,938.12 平方米；构筑物及其他辅助设施 68 项；机器设备 1501 项；在建工程 7 项。各类资产状况如下：

1、房屋建筑物共计 71 项，位于云南澜沧铅矿有限公司厂区内，建筑面积 29,938.12 平方米，主要建成于上世纪 80-90 年代，部分建成 2000 年后至 2015 年间，建成年代跨度很长。账面原值 41,953,218.85 元，账面净值 28,727,436.83 元。其中厂房类建筑主要为钢结构，厂房类主要为钢结构，堆棚原料棚为钢排架结构，其他附属房屋类主要为砖混结构，部分年代较早的房屋为砖木结构。综合回收厂房屋建筑物目前已全部拆除，电锌厂房屋建筑物部分损坏或拆除，其余房屋均处于闲置状态。

上述房屋有 26,167.32 平方米（62 项）已办理房屋所有权证，有面积 3,608.11 平方米（8 项）已拆除，有面积 162.69 平方米（1 项）尚未办理房屋所有权证。

2、构筑物及其他辅助设施共计 68 项，账面原值 32,494,859.24 元，账面净值 21,207,525.90 元。主要为生产附属设施，如炭化炉、排水涵、空冷塔、烟囱、厂区道路、围墙、挡土墙等。结构主要为砖混、钢混及砼。综合回收厂构筑物及其他辅助设施（18 项）目前已全部拆除，其余构筑物及其他辅助设施目前处于闲置状态。

3、机器设备 1501 项，部分购置于上世纪 80-90 年代，部分购置于 2000

年后至 2015 年间，购置年代跨度较长。账面原值 151,362,048.33 元，账面净值 48,954,388.15 元。主要为云南澜沧铅矿有限公司 2 万 t/a 电锌加压浸出工程项目配套设备、1 万 t/a 电铅冶炼生产设备及综合回收厂设备。

云南澜沧铅矿有限公司 2 万 t/a 氧压酸浸电锌生产线于 2007 年 6 月建成投入试生产，截止评估基准日处于停产状态。主要设备分布于备料系统、氧压浸出及综合回收系统、电解系统、熔铸系统、制氧系统、供热及采暖系统、供电系统、给排水及水处理系统、自动化系统等。具体为反应釜、球磨机、矿浆泵、箱式压滤机、搅拌机、起重机、浓密机、配电屏、开关柜、自动化系统等。

云南澜沧铅矿有限公司 1 万 t/a 电铅冶炼生产线于 1994 年建成投产，2003 年 8 月在不停产的前提下，完成 2 万 t/a 电铅技改扩建工程。由于电铅系统所需原料为粗铅，粗铅系统属国家淘汰落后产能，1 万 t/a 电铅生产线现已关停。

综合回收厂主要采用回转窑工艺处置锌冶炼厂产出浸出渣与部份氧化锌矿为主，2009 年 12 月建成投产。因市场价格下跌、生产成本低、环保难以达标而停产。由于该厂址选择不合理建在勐滨煤矿采场正西部方向，为确保 2015 年勐滨煤矿年度生产与技改扩建项目工程，2015 年元月云南澜沧铅矿有限公司组织专业队伍完成对该厂设备设施拆除工作，资产设备全部拉运至冶炼厂堆存保管。

截止评估基准日，云南澜沧铅矿有限公司 2 万 t/a 电锌生产线配套机器设备、1 万 t/a 电铅生产线配套机器设备处于闲置状态，云南澜沧铅矿有限公司拟对闲置机器设备作内部调拨使用。资产整体状况一般。

4、在建工程共计 7 项，位于云南澜沧铅矿有限公司厂区内，主要为云南澜沧铅矿有限公司 2 万 t/a 电锌生产线、1 万 t/a 电铅生产线相关改造工程，

账面价值 5,451,419.84 元。因 2 万 t/a 电锌生产线、1 万 t/a 电铅生产线均已停产，相关改造工程也停工或拆除，并不再继续进行。

以上评估对象和范围与产权持有单位委托的评估对象和范围一致。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的，本次评估采用资产的可回收价值作为本评估报告的价值类型。

因云南澜沧铅矿有限公司 2 万 t/a 电锌生产线、1 万 t/a 电铅生产线停产，配套生产机器设备处于闲置状态，可回收价值为资产的公允价值减去处置费用后的净额。

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。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。

市场价值（公允价值）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。

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。

五、 评估基准日

本报告的评估基准日是 2016 年 10 月 31 日。评估基准日是委托方根据经济行为发生时间等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、 评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则;
- (二) 遵循专业性原则;
- (三) 遵循产权利益主体变动原则;
- (四) 遵循替代原则和公开市场原则。

七、 评估依据

法律法规依据:

- (一) 《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);
- (二) 《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正);
- (三) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次);
- (四) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国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);
- (五) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年);
- (六) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992] 36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;
- (七) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;
- (八) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- (九) 国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- (十) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号;
- (十一) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国

资产发〔2006〕306号；

(十二) 《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)；

(十三) 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权〔2013〕64号)；

(十四) 《产业结构调整指导目录(2011年本)》(中华人民共和国国家发展和改革委员会令第9号)；

(十五) 《国家发展改革委关于修改<产业结构调整指导目录(2011年本)>有关条款的决定》(中华人民共和国国家发展和改革委员会令第21号)；

(十六) 《国有资产交易管理办法》(国资委、财政部第32号令)；

(十七) 其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

评估准则依据：

(一) 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号)；

(二) 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号)；

(三) 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号)；

(四) 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号)；

(五) 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)；

(六) 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号)；

(七) 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号)；

(八) 《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)；

(九) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；

(十) 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号)；

(十一) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；

(十二)《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协[2011]230号);

(十三)《中评协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);

(十四)《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)。

产权依据:

云南澜沧铅矿有限公司提供的房屋所有权证及权属声明。

取价依据:

(一)云南省住房和城乡建设厅关于实施2013版建设工程造价计价依据通知(云建标(2013)918号);

(二)云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额(2013版);

(三)《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》(2013版);

(四)《云南省通用安装工程消耗量定额》(2013版);

(五)《云南省住房和城乡建设厅关于印发《关于建筑业营业税改征增值税后调整云南省建设工程造价计价依据的实施意见》的通知》(云建标[2016]207号);

(六)《有色金属工业建安工程费用定额、工程建设其它费用定额》(2013版);

(七)国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);

(八)国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);

(九)国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号);

(十) 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);

(十一) 国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知计价格 [1999] 1283 号;

(十二) 企业提供的工程预 (决) 算书、地质勘察资料、工程设计图纸、房屋整体情况说明等有关资料;

(十三) 《机电产品报价手册》(2016 年);

(十四) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;

(十五) 企业提供的设备运行记录、重大设备购建合同等有关资料;

(十六) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;

(十七) 评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料;

(十八) 本公司收集的价格资料及经验数据;

(十九) 与此次资产评估有关的其它资料。

八、 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》与《以财务报告为目的的评估指南 (试行) 》, 资产减值测试应当估计其可回收金额, 然后将所估计的资产可回收金额与其账面价值比较, 以确定是否发生减值。因云南澜沧铅矿有限公司 2 万 t/a 电锌生产线、1 万 t/a 电铅生产线停产, 配套生产机器设备处于闲置状态, 且企业未来无复产计划, 故不能预计未来现金流量的现值, 本次可回收价值为资产的公允价值减去处置费用后的净额。

本次评估中, 依据评估目的与资产状况, 考虑所评估资产的特点, 采用成本法进行评估, 先判断评估结果是否低于资产相应的账面价值, 如果

不低于，则可以认为资产不存在减值，整个测试工作就可以完成。如果出现评估结果低于账面价值的情况，则选取资产公允价值减处置费用后的净额作为委估资产的可回收价值。

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有法律约束力的销售协议价格减去直接归属于该资产处置费用的金额确定，资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。在既没有法律约束力的销售协议、又不存在活跃市场的情况下，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，同行业类似资产的最近交易价格或者结果可以作为估计资产公允价值减去处置费用后的净额的参考。

本次评估中，由于评估范围内的资产没有法律约束力的销售协议，也不存在活跃市场，因此采用成本法进行评估确定资产公允价值。

（二）资产公允价值的评估-成本法

此次评估的前提条件是云南澜沧铅矿有限公司 2 万 t/a 电锌生产线、1 万 t/a 电铅生产线不再继续生产，对于厂房按继续使用为前提确定其市场价值；对于已损坏不可使用的生产专用设备考虑其可回收价值；对于部分可调拨使用机器设备，按内部调拨使用前提确定其市场价值；对于可按原用途继续使用的机器设备，采用成本法进行评估。具体评估方法如下：

（一）房屋建（构）筑物：

本次评估采用重置成本进行评估，其计算公式：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

综合成新率 = 打分法确定的成新率 × 60% + 年限法确定的理论成新率 × 40%

（二）机器设备：

本次评估对不同类别的资产分别采用以下方法进行评估：

1、对于机器设备中已损坏不可使用的生产专用设备，按可回收价值计算。
计算公式如下：

可回收价值 = Σ (可拆零变现材料的收购单价 $\times$ 可拆零变现材料的重量) - 清理费用

2、对于部分可调拨使用机器设备，按内部调拨使用前提进行评估，计算公式为：

评估价值 = (购置价 (不含税) - 拆除费用) $\times$ 综合成新率

3、对于可按原用途继续使用的机器设备，采用成本法进行评估，成本法是指在现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值、拆除费用，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法，评估公式为：

评估值 = 重置全价 $\times$ 综合成新率。

(三) 在建工程：

本次评估在建工程主要为云南澜沧铅矿有限公司 2 万 t/a 电锌生产线、1 万 t/a 电铅生产线相关改造工程。因相关生产线均已停产，相关改造工程停工或拆除，本次对在建工程评估为零值。

九、 评估程序实施过程 and 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

本公司接受委托前，与委托方的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的及资产的现实状况。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与委托方签署了《资产评估业务约定书》。

(二) 资产清查

根据云南澜沧铅矿有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2016年11月8日到2016年11月17日对申报的全部资产进行了必要的调查、核实。听取产权持有单位有关人员对待评估资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1、房屋建（构）筑物的清查：对产权持有单位申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表进行必要的勘察鉴定，深入现场，逐项勘察实物，核实建筑面积，查验产权持有单位提供的房屋权属证明资料，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状鉴定表》中，作为评估计算的重要依据。

2、机器设备的清查：对产权持有单位申报的机器设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、日常维护等情况进行了了解；评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或作出补充说明。对机器设备除现场勘察外，还结合企业填写的《设备状况调查表》对设备进行了核实。对漏填、错填、重填的提请产权持有单位补充完善。

3、在建工程的清查：根据产权持有单位提供的评估明细表，对在建工程进行了核对，对明细表填写不符合评估要求之处与企业有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。检查资产评估明细表各项内容填写情况，核实资产评估明细表中数据与财务报表在建工程账面数量是否一致，了解在建项目的主要内容和资产状况。评估人员根据企业提供的清查评估明细表，查阅相关的付款合同、付款单据等资料，根据申报的在建工程项目，审查其合同内容，并通过与财务人员交谈了解工程实际付款情况，分析账面值的构成及其合理性，核实是否按照合同条款执行。

（三）评定估算

在运用成本法评估时，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产选用适当的具体评估方法进行评估测算，如果出现评估结果低于账面价值的情况后，则选取资产公允价值减处置费用后的净额作为委估资产的可回收价值。

（四）评估汇总及报告

本评估报告是按《资产评估准则－评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告和评估说明，并对评估报告进行了三级复核。

十、 评估假设及前提

1. 未来国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2. 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

3. 假设相关单位提供的资料真实；

4. 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。

5. 因云南澜沧铅矿有限公司 2 万 t/a 电锌生产线、1 万 t/a 电铅生产线停产，配套生产机器设备处于闲置状态，公司拟对相关资产进行处置，根据本次评估目的，此次评估的前提条件是云南澜沧铅矿有限公司 2 万 t/a 电锌生产线、1 万 t/a 电铅生产线不再继续生产。

十一、评估结论

资产可回收价值

资产可回收价值=资产公允价值-处置费用

1、资产公允价值

在评估基准日 2016 年 10 月 31 日，经成本法评估，云南澜沧铅矿有限公司申报评估资产账面价值 10,434.08 万元，评估价值为 6,655.15 万元，减值额 3,778.93 万元，减值率 36.22 %。公允价值结果汇总如下表：

公允价值结果汇总表（全部资产）

评估基准日：2016 年 10 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 房屋建筑物类	4,993.50	4,483.96	-509.54	-10.20
2 机器设备类	4,895.44	2,171.19	-2,724.25	-55.65
3 在建工程类	545.14	-	-545.14	-100.00
4 合计	10,434.08	6,655.15	-3,778.93	-36.22

其中：房屋建筑物类资产 71 项，账面价值 924.29 万元，评估价值为 1,129.45 万元；机器设备类资产 313 项，账面价值 187.44 万元，评估价值为 400.69 万元，该部分资产评估结果高于资产相应的账面价值。

评估结果低于相应账面价值的资产，其公允价值结果汇总如下表：

公允价值结果汇总表（评估减值资产）

评估基准日：2016 年 10 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 房屋建筑物类	3,354.36	2,423.38	-930.98	-27.75
2 机器设备类	4,708.00	1,770.50	-2,937.50	-62.39
3 在建工程类	545.14	-	-545.14	-100.00
4 合计	8,607.50	4,193.88	-4,413.62	-51.28

对于评估结果低于账面价值的资产，选取资产公允价值减处置费用后的净额作为委估资产的可回收价值。

2、减值资产处置费用

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为：在处置资产时发生的相关税金和产权交易服务费。

(1) 处置资产相关税金

根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，一般纳税人销售其2016年4月30日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。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%。税费计算如下：

相关税费计算表

单位：人民币万元

项	目	评估价值	增值税	附加税
1	减值房屋建筑类	2,423.38	115.40	11.54
2	合计	2,423.38	115.40	11.54

按相关政策计算出的机器设备类资产处置时销项税额较低，本次评估中不考虑机器设备类资产处置时发生的相关税金。

(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成交资产金额为计基数，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‰

依据上述费率，资产公允价值4,193.88万元，产权交易服务费为17.33

万元。

3、减值资产公允价值减处置费用后的净额

云南澜沧铅矿有限公司委估资产中，减值资产账面价值 8,607.50 万元，公允价值 4,193.88 万元，公允价值减处置费用后的净额为 4,049.61 万元，结果汇总如下：

单位：人民币万元

项	目	账面价值	公允价值	处置费用		回收价值
				税费	产权交易服务费	
1	房屋建筑物类	3,354.36	2,423.38	126.94	10.01	2,286.43
2	机器设备类	4,708.00	1,770.50	-	7.32	1,763.18
3	在建工程类	545.14	-			
4	合计	8,607.50	4,193.88	126.94	17.33	4,049.61

十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

(一) 因云南澜沧铅矿有限公司停产已久，2 万 t/a 电锌生产线、1 万 t/a 电铅生产线机器设备处于闲置状态，公司拟对相关资产进行减值测试，根据本次评估目的，可回收价值为资产的公允价值减去处置费用后的净额，此次评估的前提条件是云南澜沧铅矿有限公司 2 万 t/a 电锌生产线、1 万 t/a 电铅生产线不再继续生产，对于厂房按继续使用为前提确定其市场价值；对于已损坏不可使用的生产专用设备考虑其可回收价值；对于部分可调拨使用机器设备，按内部调拨使用前提确定其市场价值；对于可按原用途继续使用的机器设备，采用成本法进行评估。

(二) 云南澜沧铅矿有限公司此次申报评估的房屋建筑物均为云南澜

沧铅矿有限公司出资兴建，评估范围内的房屋建筑物共 71 项，面积共计 29,938.12 平方米，其中有 62 项 26,167.32 平方米已办理房屋所有权证，有 8 项 3,608.11 平方米已拆除，有 1 项面积 162.69 平方米尚未办理房屋所有权证，云南澜沧铅矿有限公司承诺未办理房屋所有权证资产确属云南澜沧铅矿有限公司所有，如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

(三) 本次评估中房屋建筑物公允价值为包含增值税的价值。

(四) 期后事项

(1) 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

(2) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格产生严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(3) 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

(五) 本公司对云南澜沧铅矿有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对产权持有单位提供的被评估资产权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行披露。

(六) 本评估报告为对委估资产在评估基准日的可回收价值进行评估，仅对委托方及产权持有单位委估资产计提减值准备提供价值参考意见，最终判定资产是否存在减值以及具体计提减值金额，应由委托方及产权持有单位根据会计准则的规定予以确定。

(七) 委托方及产权持有单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托方及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。

十三、评估报告使用限制说明

1、本评估报告的结论以云南澜沧铅矿有限公司 2 万 t/a 电锌生产线、1 万 t/a 电铅生产线不再继续生产，对于厂房按继续使用为前提确定其市场价值；对于已损坏不可使用的生产专用设备考虑其可回收价值；对于部分可调拨使用机器设备，按内部调拨使用前提确定其市场价值为前提条件；对于可按原用途继续使用的机器设备，采用成本法进行评估为前提条件。

2、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3、本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。

4、本评估报告全部或部分内容被摘抄、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。

5、评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2017 年 10 月 30 日该评估结论无效。

6、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，本公司不承担责任。

十四、评估报告日

资产评估报告日：二〇一六年十二月二十日。

(本页无正文)

委托授权人:  



注册资产评估师:  

注册资产评估师:  