

共壹册 第壹册
昭通驰宏矿业有限公司拟增资扩股项目

资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 946 号



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2016 年 12 月 11 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010 -68090099

昭通驰宏矿业有限公司拟增资扩股项目

资产评估报告书目录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
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	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	20
资产评估报告书附件.....	22

昭通驰宏矿业有限公司拟增资扩股项目

资产评估师声明

彝良驰宏矿业有限公司：

受贵公司的委托，我们对昭通驰宏矿业有限公司（以下简称“昭通驰宏”）于评估基准日2016年10月31日的所有资产和负债进行评估，并作如下声明：

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、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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。

昭通驰宏矿业有限公司拟增资扩股项目

资产评估报告书摘要

中同华评报字（2016）第 946 号

彝良驰宏矿业有限公司：

北京中同华资产评估有限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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用成本法对昭通驰宏矿业有限公司拟增资扩股事宜所涉及的所有资产和负债在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为昭通驰宏矿业有限公司申报评估的资产和负债，评估范围是昭通驰宏矿业有限公司申报的所有资产和负债。评估基准日为2016年10月31日，价值类型为市场价值。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	16,314.92	16,314.92	-	-
非流动资产	2	12,911.65	13,954.36	1,042.71	8.08
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	3,063.26	4,096.10	1,032.84	33.72
在建工程	6	331.56	341.28	9.72	2.93
工程物资		116.84	116.84		
无形资产	7		0.15	0.15	
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	9,400.00	9,400.00	-	-
资产总计	10	29,226.57	30,269.28	1,042.71	3.57
流动负债	11	12,262.77	12,262.77	-	-
非流动负债	12	4,800.00	4,800.00	-	-
负债总计	13	17,062.77	17,062.77	-	-
净资产(所有者权益)	14	12,163.80	13,206.51	1,042.71	8.57

评估结论详细情况见资产评估明细表。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、纳入本次评估范围内的房屋建筑物单身职工宿舍，建筑面积18118平方米，因昭通驰宏原拟建设投资项目停工，地方政府未为办理相应的土地使用权，导致房屋尚未办理所有权证，根据昭通驰宏的说明，本次评估采用成本法对房屋建筑物价值进行评估，未考虑房屋所占用的土地使用权及未办理所有权证对房屋价值的影响。同时，根据云南省人民政府文件云政发（2011）64号《云南省人民政府关于大力推进保障性安居工程建设的意见》，昭通市昭阳区房地产业管理局和昭通市昭阳区住房和城乡建设管理局依据工程承包总价按工程进度，分五期共划拨了工程进度款合计1027.425万元。依据政府文件及相关拨款凭据，该部分拨款属于财政补贴性质。昭通驰宏承诺该房屋建筑物归昭通驰宏所有，政府所拨款项全部为补贴款性质，政府不拥有产权，若后续因补贴款事宜所产生的一切法律责任由昭通驰宏原股东自行承担。

2、企业账面记录的大关县悦乐白云岩矿采矿权，原始入账价值22,000,000.00元，账面净值0.00元，面积约9.2km²，核定（批准）生产规模5万吨/年，采矿许可证号：C5306002014037120135098，有效期限：3年，自2014年3月至2017年3月。企业提供说明和承诺：大关县悦乐白云岩矿采矿权系昭通驰宏矿业有限公司2010年6月通过矿权整合转让取得，整合该矿权原因主要是看重该矿区存在的铅锌成矿特点，但该区铅锌矿探矿成果不佳，截至评估基准日，铅锌储量尚未形成储量报告，同时考虑到该宗矿权与增资扩股方云南铝业股份有限公司主营业务不符。根据委托方及被评估单位的委托要求，该宗矿权不纳入此次昭通驰宏矿业有限公司整体资产评估范围，今后由原股东对该宗矿权进行处置。承诺由此而产生的一切经济与法律责任均由企业自行承担，与评估公司无关。

3、纳入本次评估范围内的其他非流动资产—土地预付款，账面金额9400万元，为昭通驰宏预付土地出让价款。根据《昭通驰宏矿业有限公司10万t/a锌冶炼工程项目投资协议书》：土地出让采取“条件式、捆绑挂牌、分类测算”的方式进行，因昭通驰宏原拟建设投资项目停建，未达到项目投资协议书的条件，昭通市昭阳区人民政府未为昭通驰宏办理相应的土地使用权证。本次评估该土地预付款审定后账面金额确认评估价值。未考虑可能存在的权益对评估价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使

用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

昭通驰宏矿业有限公司拟增资扩股项目

资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 946 号

彝良驰宏矿业有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”）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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用成本法对昭通驰宏矿业有限公司拟增资扩股事宜所涉及的所有资产和负债在2016年10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、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为彝良驰宏矿业有限公司，被评估单位为昭通驰宏矿业有限公司，除法律法规规定外无其他业务约定书约定的其他评估报告使用者。

（一）委托方概况

单位名称：彝良驰宏矿业有限公司

统一社会信用代码：915306282171608811

注册地：云南省昭通市彝良县角奎镇大河村

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：罗进

注册资本：柒亿肆仟万元整

成立日期：2010年8月18日

营业期限：长期

经营范围：铅锌矿采矿、选矿购销；铅锭、锌锭的委托加工与销售。（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）

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：昭通驰宏矿业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：云南省昭通市昭阳区爱民路6号

统一社会信用代码：91530600688590036Y

法定代表人：胡万宏

注册资本：贰亿伍仟万元整

成立日期：2009年6月9日

经营期限：长期

经营范围：昭通市昭阳区爱民路16号

法定代表人：胡万宏

经营范围：铅锌矿、铜矿冶炼及其伴生有价金属、非金属的综合回收，化工产品的生产销售及相应的技术服务，废旧物资回收，商品进出口业务及国内贸易等。（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专用审批，按审批的项目和时限开展经营活动）

2. 企业历史沿革及评估基准日股权结构

昭通驰宏矿业有限公司（以下简称“昭通驰宏”）系由云南驰宏锌锗股份有限公司独家出资组建的法人有限公司，于2009年6月9日取得云南省昭通市工商行政管理局核发注册号为530600000002330的法人营业执照，注册资本：2,000万元。

2010年4月13日，云南驰宏锌锗股份有限公司对昭通驰宏增资8,000万元，昭通驰宏注册资本由2,000万元增至10,000万元。

2011年9月6日，根据云南驰宏锌锗股份有限公司第四届董事会第十三次会议决议，同意由云南驰宏锌锗股份有限公司对昭通驰宏矿业有限公司追加注册资本15,000万元。增资后，昭通驰宏注册资本为25,000万元。

2015年5月21日，云南驰宏锌锗股份有限公司第五届董事会第二十四次会议审议通过同意以2015年3月31日为基准日，将所持有的昭通驰宏矿业有限公司100%股权转让给其全资子公司彝良驰宏矿业有限公司。上述相关股权以2015年6月30日为交割日进行了转让。股权转让完成后，昭通驰宏成为彝良驰宏矿业有限公司的全资子公司。

截至2016年9月30日，昭通驰宏全资及控股的二级企业有：全资子公司巧家驰宏矿业有限公司；控股（80%）子公司大关驰宏矿业有限公司。

2016年10月，依据“彝良驰宏矿业有限公司股东决定”、“巧家驰宏矿业有限公司股东决定”、“大关驰宏矿业有限公司股东会决议”，以2016年10月31日账面净值，将昭通驰宏的全资子公司巧家驰宏公司以141,376,389.52元、80%股权控股子公司大关驰宏公司以1,953,489.28元转让给彝良驰宏矿业有限公司。根据“决定”和“决议”，于2016

年11月4日和11月10日，将巧家驰宏公司和大关驰宏公司股东进行了工商变更，并取得了新的营业执照。

股权变更后，截至2016年10月31日，本公司全资及控股的二级企业成为彝良驰宏矿业有限公司的全资子公司和控股公司。昭通驰宏已不再有下属股权投资单位。

截止评估基准日昭通驰宏为彝良驰宏矿业有限公司的全资子公司，为云南驰宏锌锗股份有限公司的孙公司。

3. 财务状况及经营成果

被评估单位近二年一期企业的资产、负债财务状况和经营业绩如下表：

单位：人民币万元

项目	2016年10月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产	29,226.58	32,108.58	36,629.99
负债	17,062.77	16,055.27	13,822.18
股东权益	12,163.80	16,053.31	22,807.81
项目	2016年1-10月	2015年度	2014年度
营业收入	70.53	195.1	51.4
营业支出	75.86	-	-
利润总额	-3,889.50	-6,754.50	-618.92
净利润	-3,889.50	-6,754.50	-618.92

2014年度数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，并出具了“瑞华云审字[2015]53040032号”无保留意见的审计报告；2015年度数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，并出具了“瑞华云审字[2016]53090029号”无保留意见的审计报告；2016年1-10月数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，并出具了“瑞华云专审字[2016]53090024号”无保留意见的专项审计报告。

4. 执行的主要会计政策

执行的主要会计政策，详见评估基准日审计报告之会计报表附注。

（三）委托方和被评估单位的关系

被评估单位昭通驰宏矿业有限公司为委托方彝良驰宏矿业有限公司的全资子公司。

二、评估目的

为昭通驰宏矿业有限公司增资扩股事宜提供价值参考依据。

本评估报告目的所对应的经济行为已经驰宏股份第二十一次总经理办公会《关于将昭通驰宏资产剥离并移交给云铝股份的议案》决议通过。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为昭通驰宏申报评估的资产和负债，涉及的范围为昭通驰宏经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计后的评估基准日2016年10月31日的全部资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

评估基准日2016年10月31日的资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2016 年 10 月 31 日
流动资产：	
货币资金	3,113,186.64
其他应收款	159,977,854.22
其他流动资产	58,195.75
流动资产合计	163,149,236.61
非流动资产：	
固定资产	30,632,606.20
在建工程	3,315,576.84
工程物资	1,168,366.00
其他非流动资产	94,000,000.00
非流动资产合计	129,116,549.04
资产总计	292,265,785.65
流动负债：	
短期借款	55,000,000.00
应付账款	2,041,994.22
应付职工薪酬	406,663.06
应交税费	805,218.58
其他应付款	37,373,869.89
一年内到期的非流动负债	27,000,000.00
流动负债合计	122,627,745.75
非流动负债：	
长期借款	48,000,000.00
非流动负债合计	48,000,000.00
负债合计	170,627,745.75
所有者权益合计	121,638,039.90

1. 本次评估对象和评估范围与委托方申报的评估对象和评估范围一致。评估基准日会计报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计确认，并出具了“瑞华专审字[2016]53090024号”无保留意见专项审计报告。

2. 申报评估的主要实物资产

昭通驰宏纳入本次评估的实物资产分布集中，均位于公司办公区和取水站，主要包括房屋建筑物、机器设备、电子设备、在建工程、工程物资等，具体情况如下：

（1）房屋建筑物：房屋建筑物为单身职工宿舍，建筑面积 18118 平方米，尚未办理房屋产权证，主要原因是当初昭通驰宏与政府签定的土地合同为与投资项目配套取得，因昭通驰宏的投资项目终止，政府没有给昭通驰宏办理土地使用权。昭通驰宏目前拥有该房屋建筑物的使用权和收益权，资产正常使用中。房屋座落于昭通市。建成时间 2013 年 12 月。上述房屋建筑物截止评估基准日能满足正常使用。

（2）电子设备：电子设备包括电脑、保险柜、打印机等，位于公司办公室。电子设备购置于 2009 年至 2015 年间，截至评估基准日均能正常在用。

（3）在建工程：在建工程共 6 项，各项工程情况分别介绍如下：

取水站：土建工程已经完工，设备尚未安装，根据公司的决策，暂停中，工程位于昭阳区白闸镇，该工程建设在租赁村民的土地上；

10KV 德宏线输电工程：为原拟建设 10 万吨冶炼厂施工用电线路；

厂区公路：为原拟建设 10 万吨冶炼厂场地进场道路及场地平整工程；

昭通铅锌冶炼工程：为原拟建设 10 万吨冶炼厂所发生的前期各种非实体性的费用；

上述跟冶炼厂建设地块相关的在建工程，因冶炼厂工程已停工，相应的土地使用权已被政府收回，昭通驰宏已对该部分在建工程全额计提减值准备；

办公及科研基地临时围墙工程为原拟建办公、生活区工程投资，工程内容为临时围墙、地界定桩等。

昭通科研办公区工程原拟建办公、生活区工程投资，主要为非实体的前期地质勘探、三通一平、通讯线路改迁、广电线路改迁、建设工程设计费等费用，根据费用的性质，已将后期不具有实际价值的建设工程设计费等计提减值准备。

（4）工程物资：为取水站设备及附属物资，因工程停工存放于公司仓库内，包装、存放完好。

纳入本次评估范围内的固定资产所占用的土地存在如下情况需要说明：

根据当初政府与企业签订的土地出让合同，土地出让需与项目投资配套，以项目投资为前提，因项目投资后续没有进行，土地使用权出让手续未办理。

根据政府与云南铝业股份有限公司签订的《投资合作协议》，昭通驰宏缴纳的土地款项可以作为云南铝业股份有限公司取得土地时的款项抵扣。

4. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业账面记录的冶金集团公司NC用友软件的使用费，原始入账价值6,528.72元，账面净值0.00元。

5. 本次评估企业申报表外的资产。

企业申报评估的账外资产共53项资产，包含办公桌椅、文件柜、饮水机、空调、冰箱、餐具、餐桌等。为企业办公区食堂、招待所和办公室使用物品。纳入电子设备明细科目进行评估。

6. 评估范围仅以被评估企业提供的申报表内容为准。

7. 本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

本次评估是为昭通驰宏矿业有限公司拟增资扩股事宜提供价值参考，其价值一般为公开、公平市场条件下的市场价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2016年10月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2016年10月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

驰宏股份第二十一次总经理办公会《关于将昭通驰宏资产剥离并移交给云铝股份

的议案》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28);
2. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日修订);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日);
4. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日);
5. 原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 7 月 18 日);
6. 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日);
7. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日);
8. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日);
9. 国务院国有资产监督管理委员会 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, 2006 年 12 月 12 日);
10. 国资产权 (2009) 941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》;
11. 国资发产权 (2013) 64 号《企业国有资产评估项目备案工作指引》;
12. 国务院国资委、财政部令 (2016) 第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》;
13. 中华人民共和国主席令第四十六号《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 12 月 1 日);
14. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知 (财企[2004]20 号, 2004 年 2 月 25 日);
2. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知 (中评协[2008]218 号, 2008 年 11 月 28 日);
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知 (中评协[2007]189 号, 2007 年 11 月 28 日);
4. 中国资产评估协会《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，2011年12月30日）；

5. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号，2003年1月28日）；

6. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知（中评协[2012]248号，2012年12月28日）；

7. 中国资产评估协会关于印发《评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2010]214号，2010年12月18日）；

8. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 房屋建筑物权属说明和房屋产权专项说明及承诺

2. 机器设备产权声明和在建工程权属声明；

（五）取价依据

1. 中国人民银行基准日贷款利率；

2. 《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》（云建标[2016]207号）；

3. 《关于调整云南省2013版建设工程造价计价依据中定额人工费的通知》（云建标[2016]208号）；

4. 《云南省建设工程工造价计价规程及机械仪器台班费用定额》（DBJ53/T-58-2013）；

5. 《云南省房屋建筑与装修规程消耗量定额》（DBJ53/T-61-2013）；

6. 《云南省通用安装工程消耗量定额》（DBJ53/T-63-2013）；

7. 《云南省建设工程材料及设备价格信息》（2016年9月）；

8. 被评估单位提供的部分建（构）筑物的预（结）算资料和工程设计图纸；

9. 《2016年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；

10. 估价人员实地勘察获得的材料价格信息等；

11. 委估资产的购置合同、协议；

12. 评估人员收集的相关价格信息；

13. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）其他依据

1. 彝良驰宏与中同华签订的评估业务约定书；

2. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;
3. 被评估单位提供的 2014 年、2015 年及基准日审计报告、会计报表、会计凭证等资料、银行对账单及余额调节表, 以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

资产评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。

收益法适用的前提条件是: (1) 被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量; (2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量; (3) 被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是: (1) 存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分; (2) 公开市场上有可比的交易案例。

成本法适用的前提条件是: (1) 被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态; (2) 能够确定被评估对象具有预期获利潜力; (3) 具备可利用的历史资料。

由于难于收集到足够的可比企业产权交易案例, 且难以获得具体交易合同条款细节, 因此本次评估不宜采用市场法。

昭通驰宏的成立目的主要是为整合昭通地区的铅锌矿资源, 拟在昭通地区建设冶炼厂而设立的公司, 后因各种原因, 停止了冶炼厂投资建设, 企业尚处于前期建设阶段, 且目前已停建, 从而未来收益及收益期间难于合理量化预测, 相关风险亦无法合理的用货币衡量。故本次评估不适宜采用收益法。

企业尚处于前期建设阶段, 且目前已停建, 但长期来看仍然具有预期获利潜力, 因此我们设定企业是持续经营状态, 且企业具备可利用的历史资料, 故本次评估确定采用成本法进行评估。

(二) 评估方法简介

资产评估中的成本法, 是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础, 合理评估企业表内各项资产、负债价值, 确定评估对象价值的评估方法。

各单项资产和负债具体评估方法说明如下:

1. 流动资产的评估

(1) 货币资金的评估

主要对银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，以核实无误后的账面确定评估值。

(2) 应收款项的评估

对应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。具体采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

(3) 其他流动资产

纳入本次评估的其他流动资产为预缴所得税税金，以经核实无误的账面值确定为评估值。

2. 房屋类资产的评估

房屋类资产采用重置成本法评估，重置成本法的基本计算公式为：

评估价值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

建筑安装造价根据委估房屋建筑物及其他附属设施的具体特点和所掌握的资料，采用决算调整法、类比法、重编预算法、单方造价法、调整系数法等来确定。

前期工程费及其他相关费用（包括勘测费、设计费、工程监理费、建设单位管理费以及当地政府部门规定收取的建设工程相关费用等）根据相关规定计取。

资金成本的本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利率选择评估基准日正在执行的在正常建设工期下的基本建设贷款利率。

3. 设备类资产的评估

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定主要采用重置成本法计算确定设备的评估值。

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置全价，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价的确定

(1) 国产设备

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已

经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，分析确定购置价格。根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置全价。

国产设备重置全价的计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本

(2) 办公电子设备以及不需安装的低值机器设备

重置全价=设备购买价

成新率的确定

(1) 大型设备

通过对设备的现场勘查，结合使用年限法综合确定。观察法确定成新率权重为60%，使用年限法确定成新率权重为40%。

(2) 普通设备、电子设备

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

4. 在建工程的评估

在建工程包括在建土建和工程物资。评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，对各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况，并对在建工程所耗用的主要工程物资的市场价格进行了调查。在核实的基础上，根据各在建工程项目的特点确定相应的评估方法确定评估值。

5. 其他无形资产

其他无形资产为集团公司 NC 用友软件的使用费，截至评估基准日该笔费用已摊销完毕，结合委估资产的实际情况，综合考虑是否存在贬值因素后，以现行市场上同功能同类型系统、软件的市场价值确定评估值。

6. 其他非流动资产

其他非流动资产为企业的预付款项，了解分析其他非流动资产形成的依据和明细过程，收集相关合同协议等重要资料，判断其真实性和可回收性，按可回收价值确定评估值。

7. 负债的评估

负债分流动负债和非流动负债。检验核实各项负债在评估目的的实现后的实际债务人、负债额，以期后企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、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基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；

4. 本次评估假设昭通驰宏租赁使用和占有使用的土地使用权可以按照基准日的现状持续，在现有资产持续使用的期限内不会发生影响资产持续使用的情况。

5. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位资产和负债可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用成本法对昭通驰宏矿业有限公司的所有资产和负债进行评估。昭通驰宏矿业有限公司2016年10月31日经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所专项审计后资产账面价值为29,226.57万元，负债为17,062.77万元，净资产12,163.80万元。

采用成本法确定的昭通驰宏矿业有限公司的所有资产和负债评估值为13,206.51万元，比专项审计后净资产价值增值1,042.71万元，增值率8.57%。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	16,314.92	16,314.92	-	-
非流动资产	2	12,911.65	13,954.36	1,042.71	8.08
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	3,063.26	4,096.10	1,032.84	33.72
在建工程	6	331.56	341.28	9.72	2.93
工程物资		116.84	116.84		
无形资产	7		0.15	0.15	
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	9,400.00	9,400.00	-	-

资产总计	10	29,226.57	30,269.28	1,042.71	3.57
流动负债	11	12,262.77	12,262.77	-	-
非流动负债	12	4,800.00	4,800.00	-	-
负债总计	13	17,062.77	17,062.77	-	-
净资产(所有者权益)	14	12,163.80	13,206.51	1,042.71	8.57

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、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. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3. 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

6. 纳入本次评估范围内的房屋建筑物单身职工宿舍，建筑面积18118平方米，因昭通驰宏原拟建设投资项目停工，地方政府未为办理相应的土地使用权，导致房屋尚未办理所有权证，根据昭通驰宏公司的说明，本次评估采用成本法对房屋建筑物价值进行评估，未考虑土地使用权未办理对房屋价值的影响。同时，根据云南省人民政府文件云政发(2011)64号《云南省人民政府关于大力推进保障性安居工程建设的意见》，昭通市昭阳区房地产业管理局和昭通市昭阳区住房和城乡建设管理局依据工程承包总价按工程进度，分五期共划拨了工程进度款合计1027.425万元。依据政府文件及相关拨款凭据，该部分拨款属于财政补贴性质。昭通驰宏承诺该房屋建筑物归昭通驰宏所有，政府所拨款项全部为补贴款性质，政府不拥有产权，若后续因补贴款事宜所产生

的一切法律责任由昭通驰宏原股东自行承担。

7.企业账面记录的大关县悦乐白云岩矿采矿权，原始入账价值22,000,000.00元，账面净值0.00元，面积约9.2km²，核定（批准）生产规模5万吨/年，采矿许可证号：C5306002014037120135098，有效期限：3年，自2014年3月至2017年3月。企业提供说明和承诺：大关县悦乐白云岩矿采矿权系昭通驰宏矿业有限公司2010年6月通过矿权整合转让取得，整合该矿权原因主要是看重该矿区存在的铅锌成矿特点，但该区铅锌矿探矿成果不佳，截至评估基准日，铅锌储量尚未形成储量报告，同时考虑到该宗矿权与增资扩股方云南铝业股份有限公司主营业务不符。根据委托方及被评估单位的委托要求，该宗矿权不纳入此次昭通驰宏矿业有限公司整体资产评估范围，今后由原股东对该宗矿权进行处置。承诺由此而产生的一切经济与法律责任均由企业自行承担，与评估公司无关。

8.纳入本次评估范围内的其他非流动资产—土地预付款，账面金额9400万元，为昭通驰宏预付土地出让价款。根据《昭通驰宏矿业有限公司10万t/a锌冶炼工程项目投资协议书》：土地出让采取“条件式、捆绑挂牌、分类测算”的方式进行，因昭通驰宏原拟建设投资项目停建，未达到项目投资协议书的条件，昭通市昭阳区人民政府未为昭通驰宏办理相应的土地使用权证。本次评估该土地预付款按审定后账面金额确认评估价值，未考虑可能存在的权益对评估价值的影响。

特提请评估报告使用者关注上述事项对本次经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

- 1.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。
- 2.本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得被使用。
- 3.未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）
- 4.本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果有效期内资

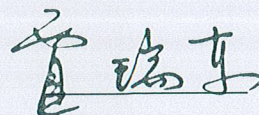
产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日出具日为2016年12月11日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人授权人：贾瑞东



资产评估师：宋兆东



资产评估师：宋永贵



北京中同华资产评估有限公司

二〇一六年十二月十一日

