

本报告依据中国资产评估准则编制

云南锡业股份有限公司拟收购建信金融资产
投资有限公司持有的云南华联锌铟股份有限
公司部分股权项目
资产评估报告

中企华评报字(2020)第 1499 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二〇年十二月十日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020110202000868

资产评估报告名称： 云南锡业股份有限公司拟收购建信金融资产投资有限公司持有的云南华联锌铟股份有限公司部分股权项目

资产评估报告文号： 中企华评报字(2020)第1499号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 姚永强(资产评估师)、刘树(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
一、委托人、产权持有单位、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型	20
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法	27
八、评估程序实施过程和情况	42
九、评估假设	44
十、评估结论	45
十一、特别事项说明	47
十二、资产评估报告使用限制说明	50
十三、资产评估报告日	51
资产评估报告附件	52

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、本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。

三、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。

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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并合理解解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

云南锡业股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受云南锡业股份有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对云南华联锌铟股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：云南锡业股份有限公司拟收购建信金融资产投资有限公司持有的云南华联锌铟股份有限公司部分股权，为此，需对云南华联锌铟股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：云南华联锌铟股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：云南华联锌铟股份有限公司的全部资产及负债。

资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产等，负债包括流动负债、非流动负债。

评估基准日：2020年6月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

云南华联锌铟股份有限公司评估基准日总资产账面价值为714,893.26万元，评估价值为1,054,027.45万元，增值额为339,134.19万元，增值率为47.44%；总负债账面价值为89,150.39万元，评估价值为87,228.65万元，增值额为-1,921.74万元，增值率为-2.16%；净资产账面价值为625,742.87万元，评估价值为966,798.80万元，增值额为341,055.93万元，增值率为54.50%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020年6月30日

金额单位：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
一、流动资产	1	217,717.78	222,387.92	4,670.14	2.15
二、非流动资产	2	497,175.48	831,639.53	334,464.05	67.27
其中：长期股权投资	3	40,922.75	45,122.18	4,199.43	10.26
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	141,382.65	159,307.40	17,924.75	12.68
在建工程	6	148,601.16	152,703.45	4,102.29	2.76
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	85,949.73	417,990.78	332,041.05	386.32
其中：土地使用权	9	15,728.10	47,140.51	31,412.41	199.72
其他非流动资产	10	80,319.19	56,515.72	-23,803.47	-29.64
资产总计	11	714,893.26	1,054,027.45	339,134.19	47.44
三、流动负债	12	69,694.81	69,694.81	0.00	0.00
四、非流动负债	13	19,455.58	17,533.84	-1,921.74	-9.88
负债总计	14	89,150.39	87,228.65	-1,921.74	-2.16
净资产	15	625,742.87	966,798.80	341,055.93	54.50

云南华联锌铟股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 966,798.80 万元。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下事项：

(一)本次评估利用了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）于 2020 年 12 月 10 日出具的众环审字(2020)160231 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(二)金石坡锌锡矿以往地勘工作均未涉及国家出资探明地，故以往不需缴纳采矿权价款。根据云南省国土资源厅矿产资源储量处出具的“预存采矿权出让收益计算表”（YN2019-007），金石坡锌锡矿根据云南省矿业权出让收益市场基准价计算采矿权出让收益总额为 1179.90 万元。本次评估是在矿权评估后，考虑上述采矿权出让收益确定金石坡锌锡矿采矿权的评估值。

(三) 2019 年云南省自然资源厅委托云南陆缘衡矿业权评估有限公司对云南华联锌铟股份有限公司都龙锡矿花石头矿区采矿权进行评估, 并编制了《云南华联锌铟股份有限公司都龙锡矿花石头矿区采矿权出让收益评估报告》(云陆矿采评报[2019]第 220 号), 采矿权出让收益评估值为 461.12 万元, 对应保有 333 工业矿石量 16.57 万吨, 锡金属量 260.65 吨, WO_3 量 2998.18 吨。企业已于 2020 年 4 月 27 日缴纳完毕采矿权出让收益。

本次纳入评估范围的花石头矿区 122b+333 类保有工业矿石量 69.08 万吨, 锡金属量 1533.00 吨, WO_3 量 7099.00 吨。对比已缴纳矿业权出让收益的储量, 锡金属量增加 1272.35 吨, WO_3 量增加 4100.82 吨。根据云南省矿业权出让收益市场基准价计算花石头采矿权新增储量的采矿权出让收益总额为 525.80 万元, 本次评估是在矿权评估后, 考虑上述采矿权出让收益确定花石头采矿权的评估值。

(四) 小老木山采矿许可证有效期为 2010 年 5 月 24 日至 2020 年 5 月 24 日, 截至本次评估基准日, 小老木山锌锡矿采矿权已经过期, 采矿权人正在办理延续。

(五) 2009 年 11 月 3 日, 云南陆缘衡矿业权评估有限公司出具了《云南华联锌铟股份有限公司小老木山锌锡矿(国家出资勘查探明部分)采矿权评估报告书》(云陆矿采评报[2009]第 078 号), 评估基准日为 2009 年 8 月 31 日, 评估方法为资源品级探矿权价值估算法, 评估价值为 10.62 万元。2010 年 1 月 8 日, 云南省国土资源厅出具了“矿业权评估报告备案证明”(云国土资矿评备字[2010]第 1 号)。2010 年 1 月 18 日, 云南华联锌铟股份有限公司缴纳采矿权价款 10.62 万元。2020 年公司委托云南陆缘衡矿业权评估有限公司对小老木山采矿权进行出让收益评估, 初步评估结果为 2,309.71 万元, 本次评估是在矿权评估后, 考虑上述采矿权出让收益确定小老木山锌锡矿的评估值。

(六) 云南省马关县老寨锡锌多金属矿勘探探矿权以往未进行过价款有偿处置, 根据财政部 国土资源部关于印发《矿业权出让收益征收管理暂行办法》的通知(财综[2017]35 号), 未来转采时可能需要缴纳采矿权出让收益。

(七) 云南省马关县辣子寨铅锌矿(区块 II)地质勘探探矿权以往未进行过价

款有偿处置，根据财政部 国土资源部关于印发《矿业权出让收益征收管理暂行办法》的通知(财综[2017]35号)，未来转采时可能需要缴纳采矿权出让收益。

(八)云南省马关县辣子寨-I 铅锌矿勘探探矿权以往未进行过价款有偿处置，本次评估依据的是《云南省马关县辣子寨-I 锌多金属矿详查报告》提交的资源储量，根据云南省矿业权出让收益市场基准价计算辣子寨-I 铅锌矿勘探探矿权的出让收益总额为 1,034.37 万元，本次评估是在矿权评估后，考虑上述出让收益确定辣子寨-I 铅锌矿勘探探矿权的评估值。

(九)本次矿业权评估结果依据了矿业权人提供的地质资料、设计资料、环境治理与土地复垦方案及现有财务资料等作出。除此外，委托人及相关当事人未提供其他类似专业报告，本评估机构和执行本项目的评估人员，也未获得、并依据其他类似专业报告，也不知悉存在其他专业报告。如果存在其他类似专业报告，并依据其得出其他不同于本评估报告的评估结论，本机构不承担相应责任。

(十)本次矿业权评估确定可采储量时，对于 333 资源储量的扣减，是根据“可信度系数”确定，并不是评估范围的调整或扣减，也并不是评估结论的遗漏。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

云南锡业股份有限公司拟收购建信金融资产投资
有限公司持有的云南华联锌铟股份有限公司部分
股权项目

资产评估报告正文

云南锡业股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对云南锡业股份有限公司拟收购建信金融资产投资有限公司持有的云南华联锌铟股份有限公司部分股权事宜涉及的云南华联锌铟股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为云南锡业股份有限公司，被评估单位为云南华联锌铟股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

(一)委托人简介

企业名称：云南锡业股份有限公司(简称“锡业股份”)

法定住所：云南省昆明市高新技术产业开发区

办公地址：云南省个旧市金湖东路 121 号

法定代表人：张涛

注册资本：壹拾陆亿陆仟捌佰柒拾柒万陆仟叁佰柒拾玖元整

公司类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1998-11-22

营业期限：1998-11-22 至无固定期限

经营范围：有色金属、贵金属及其矿产品，化工产品（不含管理商品），

非金属及其矿产品，建筑材料的批发、零售、代购、代销，进出口业务（按目录经营），环境保护工程服务。劳务服务、技术服务、井巷掘进（限分公司经营），有色金属深加工及其高新技术产品的开发、生产及自销，境外期货业务（凭许可证开展经营），代理进出口业务，硫酸的生产及销售（限下属分公司凭许可证开展经营）。（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）

云南锡业股份有限公司，是 1998 年 11 月经云南省人民政府批准，由云南锡业公司作为主要发起人，将其部分与锡生产经营相关的经营性净资产作为国有法人股投入，与个旧锡资工业公司、个旧锡都有色金属加工厂、个旧聚源工矿公司、个旧银冠锡工艺美术厂共同发起设立的股份有限公司，由云南省工商行政管理局核准登记。锡业股份的母公司为云南锡业集团有限责任公司，云南锡业有限责任公司的母公司为云南锡业集团（控股）有限责任公司，云南锡业集团（控股）有限责任公司为云南省人民政府国有资产监督管理委员会的控股公司。

（二）产权持有单位简介

企业名称：建信金融资产投资有限公司

法定住所：北京市西城区金融大街甲 9 号楼 16 层 1601-01 单元

法定代表人：谷裕

注册资本：1200000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2017-07-26

营业期限：2017-07-26 至无固定期限

经营范围：突出开展债转股及配套支持业务；依法依规面向合格社会投资者募集资金用于实施债转股；发行金融债券，专项用于债转股；经银监会批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

评估基准日时，中国建设银行股份有限公司持有建信金融资产投资有限

公司 100% 股权。

(三) 被评估单位简介

1. 公司简况

公司名称：云南华联锌铟股份有限公司(以下简称“华联锌铟”)

法定住所：云南文山马关县都龙镇

法定代表人：张学平

注册资本：叁亿零玖佰叁拾陆万贰仟玖佰零柒元整

实收资本：人民币 30936.2907 万

公司类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

成立日期：2004 年 7 月 19 日

主要经营范围：金属、非金属采、选、冶、化工及相关衍生产品，金属、非金属矿产品购销，自营公司产品进出口贸易，公司生产所需的原辅材料，仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务；百货、汽车维修业务、酒店管理。（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）

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

云南华联锌铟股份有限公司前身为“文山州都龙锡矿”，始建于 1958 年 4 月。2003 年 3 月 15 日，按照深化国有企业改革的要求，经文政办复[2003]1 号文件批准，实现国有资本的有序退出及职工身份置换的体制改革，公司以发起方式设立“云南文山都龙锌锡有限责任公司”，注册资本 4,200.00 万元，股东为：文山州都龙锡矿工会委员会（用改制时职工安置费及职工出资成立）出资 1,764.00 万元，占 42%；昆明集成房地产有限责任公司出资 1,932.00 万元，占 46%；文山腾强实业有限责任公司出资 210.00 万元，占 5%；经营者责任股 294.00 万元，占 7%。

2004 年因政策法规发生变化，文山州都龙锡矿工会委员会不再具有代员工出资的法人主体资格，经出资员工同意，推举代学记、黄贵慧、李诚、李天荣、苗堃森、权有兴和徐安华等七名员工代替其他出资员工，并分别签订了《出资挂靠协议书》，约定由该等七名代持人代表其他员工管理原文山州都龙锡矿工会委员会代全体员工持有的云南文山都龙锌锡有限责任公司出资。

七名代持人通过云南马关联兴实业有限责任公司作为出资主体。2004年5月，经会员代表大会通过，文山州都龙锡矿工会委员会将其持有的华联锌铟10%股权转让给云南锡业集团有限责任公司，32%股权转至云南马关联兴实业有限责任公司；云南锡业集团有限责任公司受让昆明集成房地产有限责任公司9%股权、文山腾强实业有限公司1%股权；2004年6月文山州都龙锡矿工会委员会经营者责任股294万元转让给云南华联投资开发有限责任公司。2004年7月14日，公司经云经综合[2004]232号文件批准，由云南文山都龙锌锡有限责任公司整体变更设立云南华联锌铟股份有限公司，并于2004年7月19日办理注册登记，公司注册资本为4,200万元。根据创立大会通过的《公司章程》，股权结构为：昆明集成房地产有限公司持有1,554万股，占37%，云南马关联兴实业有限公司出资持有1,344万股，占32%，云南锡业集团有限责任公司出资持有840万股，占20%，云南华联投资开发有限责任公司持有294万股，占7%，文山腾强实业有限公司持有168万股，占4%。

2005年9月30日，公司注册资本由4,200万元增加到10,000万元，增资后各股东持股比例保持不变。

2006年8月26日，云南马关联兴实业有限公司将其持有公司股权的8%转让给昆明集成房地产有限公司；2006年10月15日，根据股东大会决议，公司注册资本由10,000万元增加到28,000万元，出资方式为未分配利润转增资本8,000万元，货币出资10,000万元。变更后股权结构为：昆明集成房地产有限责任公司出资12,600万元占45%，文山腾强实业有限公司出资1,120万元占4%，云南马关联兴实业有限责任公司出资6,720万元占24%，云南华联投资开发有限责任公司出资1,960万元占7%，云南锡业集团有限责任公司出资5,600万元占20%。

2007年5月，公司开展上市筹备工作。9月根据证监会上市要求，解决职工持股问题，自然人马应喜、徐安华分别收购了云南马关联兴实业有限公司代职工持有的公司14.53%和7%股权，因其中68人不愿转让股权，由涉及的代持人成立了马关汇丰投资有限公司对公司持股2.47%。2007年10月，公司控股股东昆明集成房地产有限责任公司更名为云南集成置业有限公司，2007年11

月 18 日，将其持有的 4% 的股权转让给自然人马永泽，转让后股权结构为：云南集成置业有限公司持有 11,480 万股，占 41%；云南锡业集团有限责任公司持有 5,600 万股，占 20%；云南华联投资开发有限责任公司持有 1,960 万股，占 7%；文山腾强实业有限责任公司 1,120 万股，占 4%；马关汇丰投资有限公司持 692.1 万股，占 2.47%；自然人马应喜持有 4,067.9 万股，占 14.53%；徐安华持有 1,960 万股，占 7%；马永泽持有 1,120 万股，占 4%。

2009 年 6 月 20 日，云南集成置业有限公司将其持有的公司股份 8% 转让给喻志敏，云南华联投资开发有限责任公司将其持有的公司股权 3% 转让给陈伟，3% 股权转让给马应喜，1% 的股权转让给林华灼。转让后的股权结构为：文山腾强实业有限公司出资 1,120 万元占 4%，云南锡业集团有限责任公司出资 5,600 万元占 20%，徐安华出资 1,960 万元占 7%，马永泽出资 1,120 万元占 4%，马应喜出资 4,907.9 万元占 17.53%，马关汇丰投资有限公司出资 692.1 万元占 2.47%，云南集成置业有限公司出资 9,240 万元占 33%，喻志敏出资 2,240 万元占 8%，陈伟出资 840 万元占 3%，林华灼出资 280 万元占 1%。

2010 年 9 月 6 日，云南集成置业有限公司将其持有的公司 17% 的股权转让给洪世明，16% 的股权转让给林贵；2010 年 10 月 25 日，云南锡业集团（控股）有限责任公司受让喻志敏 8%、林华灼 0.25%，洪世明 17%、林贵 16% 股权。转让后股权结构为文山腾强实业有限公司出资 1,120 万元占 4%，云南锡业集团有限责任公司出资 5,600 万元占 20%，徐安华出资 1,960 万元占 7%，马永泽出资 1,120 万元占 4%，马应喜出资 4,907.9 万元占 17.53%，马关汇丰投资有限公司出资 692.1 万元占 2.47%，陈伟出资 840 万元占 3%，林华灼出资 210 万元占 0.75%，云南锡业集团（控股）有限责任公司出资 11,550 万元占 41.25%。

2011 年 7 月 25 日，云南锡业集团（控股）有限责任公司受让林华灼 0.75% 的股权，股权转让后云南锡业集团（控股）有限责任公司出资 11,760 万元占 42%。

2012 年 12 月 17 日，博信优质（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）受让徐安华 1,960 万元股权，受让马应喜 1,226.40 万元股权，受让马关汇丰投资有限公司 173.6 万元股份，成为公司股东。经过股权变更后股权结构为：

云南锡业集团（控股）有限责任公司出资 11,760 万元占 42%；云南锡业集团有限责任公司出资 5,600 万元占 20%；马应喜出资 3,681.50 万元占 13.15%；博信优质（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资 3,360 万元占 12%；文山腾强实业有限公司出资 1,120 万元占 4%；马永泽出资 1,120 万元占 4%；陈伟出资 840 万元占 3%；马关汇丰投资有限公司出资 518.5 万元占 1.85%。

2013 年 2 月 26 日，博信优质（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）受让马应喜 660.6 万元股权，受让马关汇丰投资有限公司 179.40 万元股权，经过股权变更后股权结构为：云南锡业集团（控股）有限责任公司出资 11,760 万元占 42%；云南锡业集团有限责任公司出资 5,600 万元占 20%；马应喜出资 3,020.90 万元占 10.79%；博信优质（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资 4,200 万元占 15%；文山腾强实业有限公司出资 1,120 万元占 4%；马永泽出资 1,120 万元占 4%；陈伟出资 840 万元占 3%；马关汇丰投资有限公司出资 339.10 万元占 1.21%。

2013 年 6 月 4 日，云南省国资委《关于云南华联锌铟股份有限公司部分国有股份无偿划转有关事宜的通知》（云国资资运（2013）82 号），根据《云南省人民政府关于同意无偿划转云南华联锌铟股份有限公司部分国有股份的批复》（云政复（2013）42 号）文件精神，将云南锡业集团（控股）有限责任公司持有的公司 42% 的股权作为资本性投入无偿划转由云南圣乙投资有限公司的全资子公司云南铋铟投资有限公司持有。2013 年 6 月 14 日云南锡业集团（控股）有限责任公司、云南圣乙投资有限公司、云南铋铟投资有限公司签订国有产权无偿划转协议，并于 2013 年 6 月 24 日完成工商变更登记，经过股权变更后股权结构为：云南铋铟投资有限公司 11,760 万元占 42%；云南锡业集团有限责任公司出资 5,600 万元占 20%；马应喜出资 3,020.90 万元占 10.79%；博信优质（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资 4,200 万元占 15%；文山腾强实业有限公司出资 1,120 万元占 4%；马永泽出资 1,120 万元占 4%；陈伟出资 840 万元占 3%；马关汇丰投资有限公司出资 339.10 万元占 1.21%。

2014 年 5 月 6 日，为推动云南省国有企业全面深化改革，促进铋铟产业发展，云南省人民政府出具《云南省人民政府关于同意划转云南华联锌铟股

份有限公司部分国有股份的批复》（云政复〔2014〕14号），云南省国资委于2014年5月12日出具《关于云南华联锌铟股份有限公司部分国有股份划转有关事宜的通知》（云国资资运〔2014〕65号），同意将云南圣乙投资有限公司下属全资子公司云南锌铟投资有限公司持有的云南华联锌铟股份有限公司42%股份无偿划转由云南锡业集团（控股）有限责任公司持有。2014年5月16日，云南锡业集团（控股）有限责任公司、云南圣乙投资有限公司、云南锌铟投资有限公司签订《国有产权无偿划转协议》，并于2014年5月29日完成工商变更登记。2014年5月29日，云南华联锌铟股份有限公司股东大会通过上述股份划转事宜。经过股权变更后股权结构为：云南锡业集团（控股）有限责任公司出资11,760万元占42%；云南锡业集团有限责任公司出资5,600万元占20%；马应喜出资3,020.90万元占10.79%；博信优质（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资4,200万元占15%；文山腾强实业有限公司出资1,120万元占4%；马永泽出资1,120万元占4%；陈伟出资840万元占3%；马关汇丰投资有限公司出资339.10万元占1.21%。

2015年3月17日，云南省国资委出具《云南省国资委关于云南锡业股份有限公司重大资产购买及发行股份购买资产暨关联交易方案的批复》（云国资资运〔2015〕45号），同意云南锡业股份有限公司（股票代码：000960）通过已发行的股价为对价，按每股11.8元的价格购买云南华联锌铟股份有限公司212,072,000股股份，占云南华联锌铟股份有限公司总股本的75.74%，其中，向云南锡业集团（控股）有限责任公司购买117,600,000股，占比42%；向云南锡业集团有限责任公司购买56,000,000股，占比20%；向博信优质（天津）股权投资基金合伙（有限合伙）购买38,472,000股，占比13.74%。本次交易完成后，云南锡业股份有限公司将持有华联锌铟75.74%的股份，云南锡业集团（控股）有限责任公司、云南锡业集团有限责任公司、博信优质（天津）股权投资基金合伙（有限合伙）都将成为云南锡业股份有限公司的直接股东，云南锡业集团有限责任公司仍为云南锡业股份有限公司的控股股东。公司的最终控制方为云南锡业集团（控股）有限责任公司。

2017年9月，根据《股份转让协议》，股东博信优质(天津)股权投资基金

合伙企业(有限合伙)将其持有华联锌铟的 358.2 万股股份（持股比例 1.279%）转让给云南博信优盛股权投资基金合伙企业（有限合伙）。

2018 年，建信金融资产投资有限公司（简称“建信投资”）对华联锌铟增资 2936.2907 万元，本次增资审计评估基准日为 2017 年 12 月 31 日，审计机构为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙），评估机构为北京中同华资产评估有限公司，评估报告经云南省国资委备案，备案文件编号为 2018-165，该次增资定价以备案后的评估结果定价，华联锌铟审计后净资产为 362,561.04 万元，股东全部权益评估值为 762,867.24 万元。

2019 年 4 月，华联锌铟收到股东云南博信优盛股权投资基金合伙企业（有限合伙）的《说明函》，确认将其持有华联锌铟的 3582000 股股份（持股比例 1.16%）转让给富德生命人寿保险股份有限公司。2019 年 4 月 26 日，华联锌铟召开 2018 年度股东大会，审议通过了《关于修改公司章程的议案》。

上述事项完成后，被评估单位的股权架构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	云南锡业股份有限公司	21,207.200	68.55
2	云南锡业集团（控股）有限责任公司	3,020.900	9.76
3	建信金融资产投资有限公司	2,936.2907	9.49
4	文山腾强实业有限责任公司	1,120.000	3.62
5	马永泽	1,120.000	3.62
6	陈伟	840.000	2.72
7	富德生命人寿保险股份有限公司	358.200	1.16
8	马关汇丰投资有限公司	333.700	1.08
合计		30,936.291	100.00%

2019 年，云南锡业集团（控股）有限责任公司将其持有的华联锌铟股权转让给云南锡业股份有限公司，本次股权转让审计评估基准日为 2019 年 3 月 31 日，审计机构为中审众环会计师事务所（特殊普通合伙），评估机构为北京中企华资产评估有限责任公司，评估报告经云南锡业集团(控股)有限责任公司备案，备案文件编号为 2019-006，该次股权转让定价以备案后的评估结果定价，华联锌铟审计后净资产为 566,434.48 万元，股东全部权益评估值为 954,735.75 万元。

2019 年 8 月，云南锡业集团（控股）有限责任公司收到省国资委的《通知》（云国资产权〔2019〕248 号），华联锌铟第四次临时股东大会通过决议，

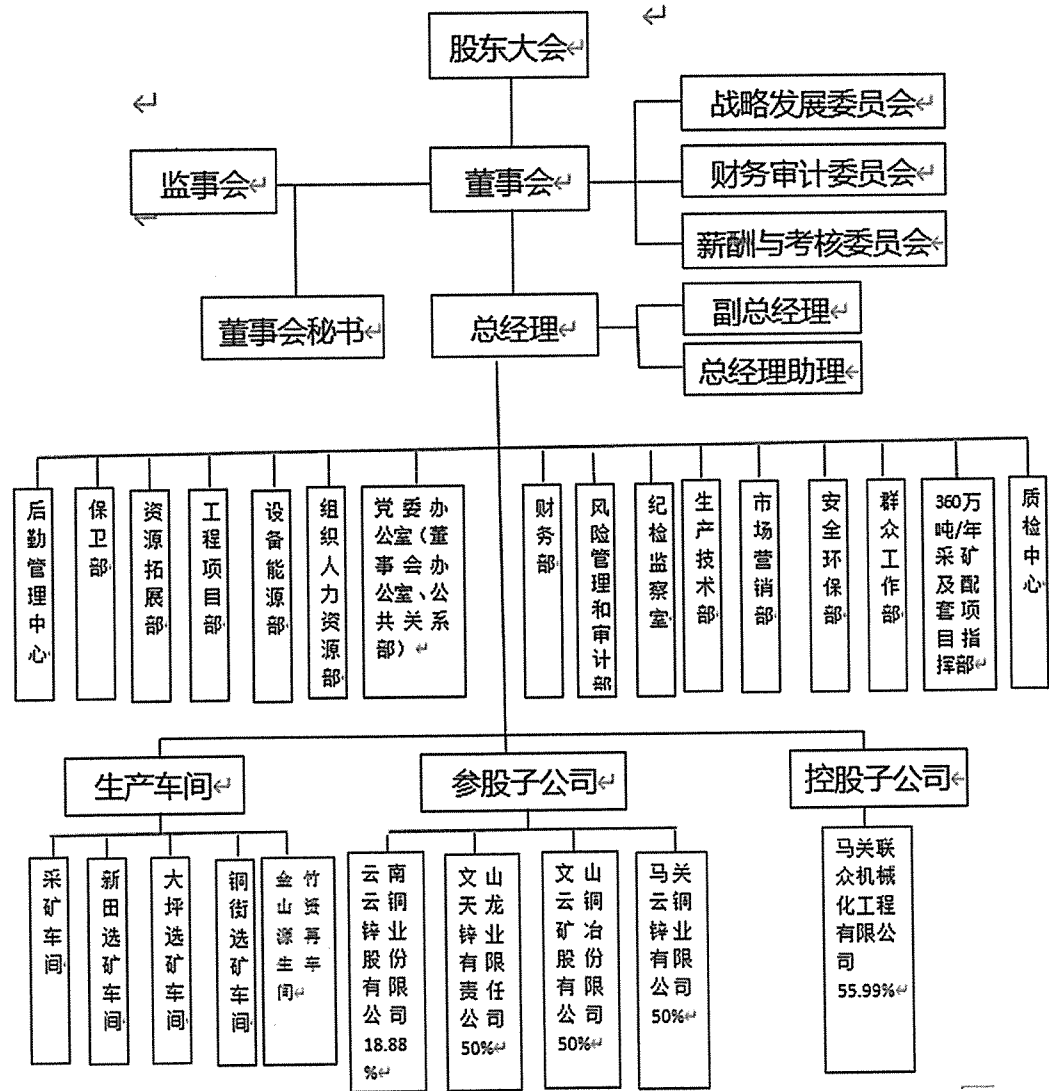
云南锡业股份有限公司拟收购建信金融资产投资有限公司持有的
云南华联锌铟股份有限公司部分股权项目资产评估报告

将陈伟持有华联锌铟的股份变更至云南锡业集团（控股）有限责任公司名下。

截止评估基准日，被评估单位股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	云南锡业股份有限公司	24,228.10	78.31
2	云南锡业集团（控股）有限责任公司	840.00	2.72
3	建信金融资产投资有限公司	2,936.2907	9.49
4	文山腾强实业有限责任公司	1,120.000	3.62
5	马永泽	1,120.000	3.62
6	富德生命人寿保险股份有限公司	358.200	1.16
7	马关汇丰投资有限公司	333.700	1.08
合计		30,936.2907	100.00%

3.企业经营管理结构



4.评估基准日的资产、财务和经营状况

被评估单位历史年度的资产、财务状况如下表（合并口径）：

项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/06/30
流动资产	107,866.81	175,397.88	195,294.96	218,237.64
非流动资产	363,996.70	428,472.03	483,987.87	495,712.99
资产总计	471,863.51	603,869.90	679,282.83	713,950.63
流动负债	98,634.68	40,288.51	43,034.02	65,115.40
非流动负债	7,138.21	16,534.25	20,903.10	19,455.58
负债合计	105,772.88	56,822.76	63,937.11	84,570.98
净资产	366,090.63	547,047.14	615,345.71	629,379.66
归属于母公司净资产	362,686.14	543,629.18	611,943.08	625,927.98

被评估单位历史年度的经营状况如下表（合并口径）：

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	232,988.55	251,508.18	232,945.86	102,135.41
营业利润	99,498.12	120,980.86	118,875.00	49,818.72
利润总额	95,829.83	117,138.18	114,217.64	46,034.22
净利润	80,526.15	100,760.37	97,259.14	40,107.34
归属于母公司净利润	80,433.98	100,663.94	97,187.69	40,058.28

被评估单位历史年度的资产、财务状况如下表（母公司口径）：

项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/06/30
流动资产	108,131.46	175,617.96	195,394.90	217,717.78
非流动资产	367,040.66	430,984.07	485,317.73	497,175.47
资产总计	475,172.12	606,602.03	680,712.63	714,893.25
流动负债	105,472.87	46,580.84	47,989.16	69,694.81
非流动负债	7,138.21	16,534.25	20,903.10	19,455.58
负债合计	112,611.08	63,115.09	68,892.26	89,150.39
净资产	362,561.05	543,486.94	611,820.37	625,742.86

被评估单位历史年度的经营状况如下表（母公司口径）：

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	230,138.65	250,364.80	232,242.56	102,135.41
营业利润	99,634.97	120,817.81	118,713.53	49,670.00
利润总额	95,969.23	116,951.56	114,111.60	45,885.59
净利润	80,690.26	100,646.80	97,207.21	39,995.88

2017 年、2018 年数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计、2019 年及评估基准日数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，均发表了无保留意见。

5.被评估单位的主要产品或者服务的用途

华联锌铟公司目前主要是以锌、锡、铜为主的多金属采、选工业企业，现主要产品有锌精矿、锡精矿、铜精矿等。

6.企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

(1)被评估企业的市场地位

华联锌铟主要生产稀贵金属铟矿、锡矿、锌矿、铜矿等，华联锌铟的铟居全国第一，而锌储量则居云南省第三位，丰富的资源储量，再加上周边延伸的矿脉、矿带所具有的较高的潜在开发价值。

由于矿产品品位高，储量丰富，供应链不断充实和完善，销售市场不断对外延伸，主导市场份额成为文山州有色金属龙头企业，拥有主动定价权。下游产业链完善，同一集团投资兴建的文山州马关县年产 10 万 t 锌 60t 铟冶炼项目 2018 年试车完毕。该项目的实施将使公司的产业链得到进一步完善。

(2)被评估企业的竞争优势

①储备优质矿产资源，潜在资源丰富

位于云南省文山州都龙镇，境内矿产资源丰富，其中锌矿储量达 365 万金属吨，锡矿储量约 30 万金属吨。为全省第二大锡都，铜、铅、钨等矿藏储量也很可观。华联锌铟公司作为多金属矿生产的企业，得天独厚的地理环境，资源禀赋，基于得天独厚的资源环境优势，采用露天开采、阶梯式推进的采矿设计方案，安全性较高，成本较低。

在政府支持下通过资源整合之后形成了大规模开采、大批量生产阶段，各种金属矿的品位达到较高的水平，目前公司拥有 4 个采矿权，4 个探矿权。此外，在地方政府的大力支持下，通过周边资源整合步伐，力争用 3 年时间完成都龙矿区资源整合工作，利用 3-5 年时间完成整合矿权的地质勘查工作。

②设备先进，技术成熟

自 1958 年建厂至今五十多年的历史，实行露天开采，从传统选矿技术过度到先进的成熟的选矿技术。在技术上不断突破，采矿爆破工艺得到优化，采矿设备先进齐全，先后引进了大型穿孔、爆破、采装、运输设备等，实现了矿山生产调度自动化，公司引进很多进口设备，如矿用卡车 45-90 吨的特雷克斯，利勃海尔 R9250E 电动液压挖掘机等先进大型专用设备。

公司有一支管理规范及精细管理的队伍，在锡矿回收中，技术不断突破，公司经过多次技改。对微细粒锡石回收工应用技术有了一定的掌握，实现了锡精矿回收率达到50%以上的目标。在其他多金属矿的回收中，最大限度的提高了资源综合利用率的同時降低了尾矿水中砷氟的含量。

(3)被评估企业的竞争劣势

①有色金属行业受宏观经济波动、国家产业政策的影响较大，精矿价格与金属价格存在较大的相关性，若锌、锡、铜等金属价格出现较大波动，特别是大幅下跌的情况，将对华联锌铟产品的销售价格造成重大影响，从而给华联锌铟未来的业绩带来不确定性。

②华联锌铟作为矿产资源采选企业，存在的环境污染因素主要为废石的采出、各种设备发出的噪音、生产及生活污水、废渣的排放等。随着国家对环保要求的不断提高，可能颁布更为严格的环境保护法律法规，存在未来环保支出相应增加的风险。

7.企业的发展战略及经营策略

公司紧紧围绕"做好锡、做大锌、做强铟"发展战略，按照现代企业的管理模式，进行了一系列改革，按照"科学化、规范化、制度化、高效率"的要求，制定、建立和完善了各项制度措施。

8.委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

(四)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

云南锡业股份有限公司拟收购建信金融资产投资有限公司持有的云南华联锌铟股份有限公司部分股权，为此，需对云南华联锌铟股份有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是云南华联锌铟股份有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是云南华联锌铟股份有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产等，总资产账面价值为 714,893.26 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 89,150.39 万元；净资产账面价值 625,742.87 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

1.矿业权

华联锌铟拥有矿业权 8 宗，其中，采矿权 4 宗，探矿权 4 宗。联营公司-文山云铜矿冶股份有限公司拥有矿业权 4 宗，其中，采矿权 1 宗矿权证均已经过期，根据“文山云铜矿冶股份有限公司关于公司所拥有矿业权基本情况和处置建议的报告”及相关批复，该 4 个矿业权拟按自行废止处置。纳入评估范围的矿业权见下表：

序号	矿山名称	矿业权人	证号	有效期	开采矿种	开采规模(万吨/年)	目前状态
1	云南华联锌铟股份有限公司铜街、曼家寨矿区	云南华联锌铟股份有限公司	C5300002011013220105994	2018 年 5 月 8 日至 2028 年 5 月 8 日	锌、锡	360	生产
2	云南华联锌铟股份有限公司马关县都龙金石坡锌锡矿	云南华联锌铟股份有限公司	C5300002009083220036355	2019 年 11 月 19 日至 2021 年 11 月 19 日	锌、锡	10	停产
3	云南华联锌铟股份有限公司小老木山锌锡矿	云南华联锌铟股份有限公司	C5300002009083220036171	2010 年 5 月 24 日至 2020 年 5 月 24 日	锌、锡	3	停产
4	云南华联锌铟股份有限公司都龙锡矿花石头矿	云南华联锌铟股份有限公司	C5300002012033240123214	2020 年 4 月 29 日至 2024	锡、钨	3	停产

云南锡业股份有限公司拟收购建信金融资产投资有限公司持有的
云南华联锌铟股份有限公司部分股权项目资产评估报告

序号	区	矿山名称	矿业权人	证号	有效期	面积 (km ²)	勘探程度	备注
1		云南省马关县辣子寨铅锌矿(区块-II)地质勘探	云南华联锌铟股份有限公司	T53520080702012188	2020年1月21日至2022年1月21日	0.74	普查	
2		云南省马关县辣子寨-I铅锌矿勘探	云南华联锌铟股份有限公司	T53120081202020970	2019年5月30日至2021年5月30日	0.82	详查	
3		云南省马关县都龙水硐厂银铅锌多金属矿勘探	云南华联锌铟股份有限公司	T53120081202020973	2018年10月8日至2020年10月8日	3.58	普查	
4		云南省马关县老寨锡锌多金属矿勘探	云南华联锌铟股份有限公司	T53120090902033864	2020年2月28日至2022年2月28日	3.97	普查	

2. 土地使用权

华联锌铟纳入评估范围内的土地使用权共 46 宗，土地使用权面积共计 300 万平方米，账面净额合计 15,728.10 万元，均办理了出让手续，主要用途为工业及住宅。其中华联锌铟的 3 宗土地缴纳了土地出让金，尚未办理土地证。

3. 房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共计 81 项，面积共计 136,973.56 平方米，账面值合计 27,599.98 万元，其中取得房屋产权证书的房屋建筑物共计 48 项，面积共计 99,701.76 平方米。

4. 长期投资

纳入本次评估范围内的长期股权投资共 5 家，其中，控股 1 家，联营 3 家，参股 1 家。

序号	被投资企业名称	级次	持股比例	账面值(万元)	计提减值准备(万元)	业务内容	备注
1	马关联众机械化工程有限公司	二级	55.99%	3,937.60	0.00	设备出租	
2	马关云铜锌业有限公司	二级	50.00%	27,786.33	7,157.60	停产	停产
3	文山天龙锌业有限责任公司	二级	50.00%	397.74	397.74	停产	停产
4	文山云铜矿冶股份有限公司	二级	50.00%	969.52	824.35	停产	停产

云南锡业股份有限公司拟收购建信金融资产投资有限公司持有的
云南华联锌铟股份有限公司部分股权项目资产评估报告

序号	被投资企业名称	级次	持股比例	账面值(万元)	计提减值准备(万元)	业务内容	备注
5	云南云铜锌业股份有限公司	二级	18.88%	17,680.36	1,469.11		参股

5.其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产主要为外购的 3DMine 矿业软件、用友软件、计价软件、门户系统等。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

表外资产主要为 10 项商标、7 项发明专利、45 项实用新型专利、7 项软件著作权。

(五)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额不存在引用其他机构报告结论所涉及的相关资产情况。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2020 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定，确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.云南锡业集团（控股）有限责任公司董事会二〇二〇年第十八次会议决议。

(二)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）；

2.《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；

3.《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修订）；

4.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；

5.《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第三次修正）；

6.《中华人民共和国土地管理法》（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第三次修正）；

7.《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

8.《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）；

9.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令378号，国务院令第588号修订）；

10.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）；

11.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

12.《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；

13.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会

会令第 12 号);

14.《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);

15.《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);

16.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

17.《云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法》(云国资产权[2018]147号);

18.《云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引》(云国资产权[2018]149号);

19.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

20.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);

21.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税第[2018]32号);

22.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);

23.《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);

24.1996年8月29日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》;

25.国务院1998年第241号令《矿产资源开采登记管理办法》;

26.《探矿权采矿权转让管理办法》(国务院令第653号,2014年7月9日国务院第54次常务会议通过);

27.《国务院关于修改部分行政法规的决定》(国务院令第653号);

28.国土资源部国土资发[2000]309号文印发的《矿业权出让转让管理暂行规定》;

29.国土资源部国土资发[2008]174号文印发的《矿业权评估管理办法(试行)》。

(三)评估准则依据

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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
8. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
16. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
17. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
18. 《中国矿业权评估准则》、《中国矿业权评估准则》(二);
19. 《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》;
20. 国家市场监督管理总局 国家标准化管理委员会发布的《固体矿产地质勘查规范总则》(GB T 13908-2020);
21. 国家质量技术监督局 1999 年《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-1999);
22. 《地质勘查规范钨、锡、汞、锑矿产》(DZ/T 0201-2020);
23. 《地质勘查规范铜、铅、锌、银、镍、钼矿》(DZ/T 0214-2020);
24. 中国矿业权评估师协会 2007 年第 1 号公告发布的《中国矿业权评估师协会矿业权评估准则——指导意见 CMV 13051-2007 固体矿产资源储量类型的

确定》;

25.国土资源部、国家计委、国家经贸委、中国人民银行、中国证监会关于颁布《矿产资源储量评审认定办法》的通知(国土资发[1999]205号)。

(四)权属依据

- 1.国有资产产权登记证;
- 2.国有土地使用证;
- 3.房屋所有权证或者不动产权证书;
- 4.采矿许可证;
- 5.勘查许可证;
- 6.机动车行驶证;
- 7.有关产权转让合同;
- 8.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);
- 2.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号,自2013年5月1日起施行);
- 3.评估基准日银行贷款市场报价利率及外汇汇率;
- 4.《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》(2013);
- 5.《云南省通用安装工程消耗量定额》(2013);
- 6.《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);
- 7.中色协科字(2013)178号文有色金属工业《建安工程费用定额、工程建设其他费用定额》;
- 8.《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号);
- 9.《马关县自然资源局关于马关县县城规划区及八寨镇、都龙镇等9乡(镇)集镇规划区土地定级与基准地价更新测算成果公告》;
- 10.《云南省十五个州(市)征地补偿标准(修订)》(2014年6月1日);

11. 《云南省人大常委会关于云南省耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月25日云南省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
12. 《云南省建设工程材料及设备价格信息》（2020年6月）；
13. 《机电产品价格信息查询系统（2020年）》；
14. 《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》（财建[2016]504号）；
15. 企业提供的水硐厂、老寨、辣子寨（区块II）探矿权截至2020年6月30日主要实物工作量登记表；
16. 《云南省马关县都龙矿区铜街—曼家寨矿段锡锌矿资源储量核实报告（2015年）》（云南华联矿产勘探有限责任公司，2015年6月）；
17. 《〈云南省马关县都龙矿区铜街—曼家寨矿段锡锌矿资源储量核实报告〉（2015年）评审意见书》（云国土资矿评储字[2016]42号）；
18. 《关于〈云南省马关县都龙矿区铜街—曼家寨矿段锡锌矿资源储量核实报告〉（2015年）矿产资源储量评审备案证明》（云国土资储备字[2016]67号）；
19. 《云南华联锌铟股份有限公司铜街—曼家寨矿区360万吨/年采矿扩建工程可行性研究报告》（昆明有色冶金设计研究院股份公司，2018年1月）；
20. 《云南华联锌铟股份有限公司铜街—曼家寨矿区360万吨/年采矿扩建项目初步设计》（昆明有色冶金设计研究院股份公司，2019年5月）；
21. 《云南华联锌铟股份有限公司铜街—曼家寨矿区矿山地质环境保护与土地复垦方案》（中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司，2017年12月）；
22. 矿山地质环境保护与土地复垦方案审查备案表（编号：2017-HT024）；
23. 《云南省马关县都龙矿区金石坡矿段锌锡矿资源储量核实报告》（云南华联矿产勘探有限责任公司，2018年7月）；
24. 《云南省马关县都龙矿区金石坡矿段锌锡矿资源储量核实报告》评审意见书（云文国土资储评字[2018]90号）；
25. 《云南省马关县都龙矿区金石坡矿段锌锡矿资源储量核实报告》评审备案证明（云国土资储备字[2018]19号）；

26. 《云南华联锌铟股份有限公司马关县都龙金石坡锌锡矿矿产资源开发利用方案》(云南上立矿业有限公司, 2018年12月);
27. 矿产资源开发利用方案评审意见表(云地资规研矿开审[2019]018号);
28. 《云南省马关县花石头矿区锡钨矿资源储量核实报告(2019年)》(云南省地质矿产勘查开发局第二地质大队, 2019年12月);
29. 《云南省马关县花石头矿区锡钨矿资源储量核实报告(2019年)》评审意见书(文伟资储评字[2019]77号);
30. 《云南省马关县花石头矿区锡钨矿资源储量核实报告(2019年)》矿产资源储量评审备案证明(文自然资储备字[2020]05号);
31. 《云南省马关县花石头矿区锡钨矿矿产资源开发利用方案》(中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司, 2020年4月);
32. 矿产资源开发利用方案评审意见表(文伟资开审字[2020]22号);
33. 《云南省马关县小老木山锌锡矿生产勘探报告》(云南华联矿产勘探有限责任公司, 2019年8月);
34. 《云南省马关县小老木山锌锡矿生产勘探报告》评审意见书(云色地培矿评储字字[2019]08号);
35. 《云南省马关县小老木山锌锡矿生产勘探报告》矿产资源储量评审备案证明(云自然资储备字[2019]30号);
36. 《云南华联锌铟有限责任公司小老木山锌锡矿矿产资源开发利用方案》(昆明坤泽矿业技术有限责任公司, 2019年12月);
37. 矿产资源开发利用方案评审意见表(文伟资开审字[2020]28号);
38. 《云南省马关县辣子寨-I 锌多金属矿详查报告》(云南华联矿产勘探有限责任公司);
39. 《云南省马关县辣子寨-I 锌多金属矿详查报告》评审意见书(云色地培矿评储字[2020]04号);
40. 《云南省马关县小老木山、辣子寨-I 矿区选矿试验报告》(云锡集团资源开发有限公司, 2017年7月);
41. 《云南省马关县都龙水硐厂银铅锌多金属矿预查报告》(云南华联矿

产勘探有限责任公司，2016年12月）；

42.《云南省马关县老寨锡锌多金属矿普查报告》（云南华联矿产勘探有限责任公司，2016年12月）；

43.《云南省马关县辣子寨铅锌矿（区块II）预查报告》（云南华联矿产勘探有限责任公司，2016年12月）；

44.被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；

45.企业提供的工程预决算资料；

46.企业与相关单位签订的工程承包合同；

47.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；

48.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

49.企业有关部门提供的未来年度经营计划；

50.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；

51.企业与相关单位签订的原材料购买合同；

52.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

53.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

4.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；

5.中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；

6.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；

7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。评估方法选择采用理由如下：

资产基础法：资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。本次评估可收集到评估基准日被评估企业各项资产和负债的详细资料，因此可采用资产基础法进行评估。

收益法：企业持续经营，历史年度主营业务相关资料较齐全，与管理层讨论后可以预测未来的经营收益，因此，可采用收益法进行评估。

市场法：考虑难以在公开市中找到与评估对象业务内容可比的上市公司或交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据，故本次未采用市场法进行评估。

(一)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状

等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。

(4)外购原材料、辅助材料、备品备件等，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。

(5)产成品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

(6)在产品，评估人员抽查了在产品数量无误，抽查了部分成本计算凭证，核实了成本计算过程，对于不能直接对外销售的在产品，但能合理确定达到完工状态尚需追加付出加工成本，根据其加工过程中的回收率，在完工产品评估单价的基础上扣减至完工状态尚需追加付出的成本进行评估。

(7)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2.长期股权投资

对具备整体评估的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值；对参股长期股权投资不具备整体评估的条件，评估人员根据被投资单位的实际情况，取得被投资单位评估基准日财务报表，对被投资单

位财务报表进行适当分析后，采用合理的被投资单位净资产乘以持股比例确定该类非控股长期股权投资的评估值。

3.机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，对于部分使用年限较长设备，按二手市场价格进行评估。

(1)成本法

评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

A.机器设备重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2016〕36号”和“财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税。设备重置成本计算公式如下：

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

a.设备购置价

对于机器设备，购置价主要依据《机电产品价格信息查询系统（2020年）》和通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格综合确定；或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备购置价或通过物价指数调整确定。

b.运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

如合同价中包含运输费则不再重复计算。

c.基础费

对于大型设备，如果设备基础是独立的或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产中考虑，其余参考《资产评估常用数据与参数手册》并经综合测算后合理确定。

d.安装调试费

安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。安装调试费计算公式如下：

安装调试费=设备购置价×安装费率

如合同价中包含安装调试费则不再重复计算。

e.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

f.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行公布的1年期(3.85%)、5年期(4.65%)贷款市场报价利率为基础测算，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款市场报价利率×1/2

g.可抵扣的增值税

根据“财税〔2016〕36号”和“财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣的增值税。

B.对于运输设备，其重置成本包括车辆购置价、车辆购置税、牌照费等；同时，根据“财税〔2016〕36号”及“财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号”文件规定，对于增值税一般纳税人，重置成本应该扣除相应的增值税，因此车辆重置成本计算公式为：

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+牌照费-可抵扣增值税进项税额

其中：车辆购置税=车辆购置价/（1+税率）×税率

C.对于电子设备等小型设备，主要以通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。同时，根据“财税[2016]36号”及“财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号”文件规定，对于增值税一般纳税人，重置成本应该扣除相应的增值税进项税额。

②综合成新率的确定

A.对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于尚可使用年限的确定：主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限。

B.对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

C.对于车辆，参考2012年12月27日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》（2012第12号令）中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（其中对无强制报废年限的车辆采用经济使用年限法），最后，将年限法成新率和里程法成新率两者当中的孰低者原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整，形成综合成新率，计算公式如下：

年限法成新率（无强制报废年限）=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

年限法成新率（有强制报废年限）=（强制报废年限-已使用年限）/强制报废年限×100%

里程法成新率=（规定报废里程-已行驶里程）/规定报废里程×100%

综合成新率=MIN（年限法成新率，里程法成新率）×调整系数

③评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(2)市场法

对于部分电子设备、车辆，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

4.房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估，外购商品房采用市场法评估。

(1)成本法

房屋建筑物的重置成本一般包括：建安工程造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。

①重置成本

房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A.建安工程造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安工程造价，即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于一般性建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

B.前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

C. 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行公布的1年期、5年期贷款市场报价利率为基础进行测算，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款市场报价利率×1/2

D. 可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

② 综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限的确定：

对于与矿山生产无关的建(构)筑物，根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。

对于与矿山生产直接相关的、除了用于矿山生产别无它用的建(构)筑物，根据矿井剩余生产服务年限与耐用年限扣除已使用年限后孰低原则确定尚可使用年限。

③ 评估值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

(2) 市场法

市场法是指将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。市场法评估计算公式如下：

委估房产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×委估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×委估房地产区域因

素值/参照物房地产区域因素值×委估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

5.在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(1)主要项目已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在其他资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

(2)未完工项目

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，如果账面价值中不包含资金成本，则按照合理建设工期加计资金成本。

6.土地使用权

根据现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用基准地价修正法和成本逼近法进行评估。

(1)基准地价修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

$$V = \text{基准地价} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times (1 + \sum K) \pm K5$$

式中：V—评估基准日的评估对象市场价值；

K1—期日修正系数；

K2—土地使用年期修正系数；

K3—容积率修正系数(容积率根据总建筑面积与总用地面积之比得出；工业用地容积率对地价影响的敏感性较弱，故容积率不修正)；

K4—其他修正系数；

K5—开发程度修正；

ΣK —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和。

(2)成本逼近法

成本逼近法就是以取得土地使用权和开发土地所耗费的各项费用之和为依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

土地价格=(土地取得费+有关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益)×年期修正×(1+区域因素及个别因素修正系数)

7.矿业权

(1)采矿权

①对于正常生产的矿山，矿区范围内的矿产资源储量已由云南省矿产资源储量评审中心评审通过，并经云南省国土资源厅备案，采选资料及财务资料完备。根据本次评估目的和采矿权的具体特点，委托评估的采矿权具有一定规模、具有独立获利能力并能被测算，其未来的收益及承担的风险能用货币计量，其资源开发利用主要技术经济参数可参考企业会计报表数据等确定。因此，评估认为本采矿权的地质研究程度较高，资料基本齐全、可靠，这些报告和有关数据基本达到采用折现现金流量法评估的要求。根据《探矿权采矿权评估管理暂行办法》、《矿业权评估技术基本准则(CMVS00001-2008)》和《收益途径评估方法规范(CMVS12100-2008)》确定本次评估采用折现现金流量法。计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中：P—矿业权评估价值；

CI—年现金流入量；

CO—年现金流出量；

i—折现率；

t—年序号(i=1, 2, 3, ..., n)；

n—计算年限。

②对于已停产多年的矿山，矿区范围内的矿产资源储量已由云南省矿产资源储量评审中心评审通过，并经云南省国土资源厅备案。由于无实际采选技术资料及财务资料，且矿山资源储量规模为小型，设计的生产规模也为小型，根据《矿业权评估技术基本准则(CMVS00001-2008)》和《收益途径评估方法规范(CMVS12100-2008)》确定采用的评估方法为收入权益法。计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[SI_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t} \right] \cdot K$$

其中：P——矿业权评估价值；

SI_t——年销售收入；

K——矿业权权益系数；

i——折现率；

t——年序号(t=1, 2, 3, ……, n)；

n——评估计算年限。

③主要参数的选择方法

A.可采储量

根据《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见》(CMVS 30300-2010)，可采储量计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{可采储量} &= \text{评估利用的资源储量} - \text{设计损失量} - \text{采矿损失量} \\ &= (\text{评估利用的资源储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采矿回采率} \end{aligned}$$

B.矿山服务年限

根据确定的矿山生产能力，由下列公式计算矿山的 service 年限：

$$T = \frac{Q}{A \times (1 - \rho)}$$

式中：T—矿山服务年限

Q—评估用可采储量

A—矿山生产能力

ρ—废石混入率

C.折现率

根据《矿业权评估参数确定指导意见》，折现率是指将预期收益折算成现值的比率，折现率的基本构成为：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率即安全报酬率，本次评估无风险报酬率选取十年期国债利率。

风险报酬率，综合考虑矿产勘查开发行业面临的主要风险，包括勘查开发阶段风险、行业风险、财务经营风险、社会风险等后确定。

(2)探矿权

对于评估范围内地质勘查工作程度达到了《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T 13908-2020)、《矿产地质勘查规范 铜、铅、锌、银、镍、钼》(DZ/T 0214-2020)对矿产普查阶段的要求。本次评估确定评估对象的地质勘查工作程度为普查阶段，评估范围现有的地质工作程度符合成本途径评估方法要求，但评估范围内勘查投入工作量少，地质工作程度较低，获得地质矿产信息有限，有关地质资料中的地质、矿产信息不能满足评判价值指数的需要。按照《中国矿业权评估准则》和《成本途径评估方法规范》中“勘查成本效用法”的适用条件，则评估方法采用勘查成本效用法。其中云南省马关县辣子寨-I铅锌矿勘探探矿权已完成《云南省马关县辣子寨-I 锌多金属矿详查报告》评审、备案，本次采用收入权益法进行评估。勘查成本效用法计算公式如下：

$$P = C_r \times F = \left[\sum_{i=1}^n U_i \times P_i + C \right] \times F$$

式中：P—探矿权评估价值；

Cr—重置成本；

Ui—各类地质勘查技术方法完成的实物工作量；

Pi—各类地质勘查实物工作对应的现行价格和费用标准；

F—效用系数(F=f1 × f2)；

f1—勘查工作布置合理性系数；

f2—勘查工作加权平均质量系数；

i—各实物工作量序号(i=1.2.3....n)；

n—勘查实物工作量项数；

C—岩矿测试、其他地质工作(含综合研究及编写报告)、工地建筑等间接费用。

8.其他无形资产

(1)软件类资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件,按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件,以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已停用的软件,评估值为零。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件,参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率,计算评估价值,公式如下:

评估价值=原始购置价格 $\times$ (1-贬值率)

(2)专利权、商标、软件著作权

专利权、商标、软件著作权,本次对矿权评估采用收益途径进行评估,上述资产的相关贡献在矿权评估值中体现,故本次评估为零。对于企业申报专利过程中发生的费用,按照核实后账面值确定评估值。

9.长期待摊费用

对长期待摊费用的评估,评估人员了解待摊费用支出和摊余情况,以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

10.递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因,查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定,核对了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。本次评估对于应收账款评估增值部分按照对应的所得税率调整了递延所得税资产,其他递延所得税资产以账面值作为评估值。

11.其他非流动资产

对其他非流动资产,评估人员查阅了企业的合同、原始记账凭证,核算了企业的计算过程。经核实,企业核算无误,以核实无误的账面值确认评估

值。

12. 负债

负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、交易性金融负债、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、合同负债、其他流动负债等，非流动负债包括长期借款、长期应付款、预计负债、其他非流动负债等。对政府补助等递延收益，如对应项目已经完成，款项不用支付，以企业应缴纳的所得税作为评估值；对尚在进行的项目，按照账面值确认评估值。对其他各类负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业评估基准日后实际应承担的负债确定评估值。

(二) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+长期股权投资价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i : 评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量;

r : 折现率(此处为加权平均资本成本, WACC);

n : 预测期;

i : 预测期计算年。

企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

式中, E : 权益的市场价值;

D : 付息债务的市场价值;

K_e : 权益资本成本;

K_d : 付息债务资本成本;

T : 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中: r_f : 无风险利率;

MRP : 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

2. 长期股权投资价值

对于长期股权投资, 根据被投资单位的实际情况分别采用适合的方法确

定其评估值。

3.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2020 年 7 月 9 日至 2020 年 12 月 10 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.拟定评估计划

2.组建评估团队

3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于 2020 年 7 月 14 日至 2020 年 7 月 19 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要

的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的矿业权、土地使用权、房屋、车辆、专利技术等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

- (2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;
- (3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;
- (7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一)一般假设

- 1.假设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.针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;
- 3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收

费用等评估基准日后不发生重大变化;

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

5.除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

4.假设企业以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构、投资和开发技术水平为基准且持续经营;

5.假设采矿许可证到期后可以正常获得延续;

6.假设未来年度矿石生产、销售能达到产销平衡;

7.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)收益法评估结果

云南华联锌铟股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 714,893.26 万元,总负债账面价值为 89,150.39 万元,净资产账面价值为 625,742.87 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 990,307.12 万元,增值额为 364,564.25 万元,增值率为 58.26%。

(二)资产基础法评估结果

云南华联锌铟股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 714,893.26 万元，评估价值为 1,054,027.45 万元，增值额为 339,134.19 万元，增值率为 47.44%；总负债账面价值为 89,150.39 万元，评估价值为 87,228.65 万元，增值额为-1,921.74 万元，增值率为 -2.16%；净资产账面价值为 625,742.87 万元，评估价值为 966,798.80 万元，增值额为 341,055.93 万元，增值率为 54.50%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 6 月 30 日

金额单位：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
一、流动资产	1	217,717.78	222,387.92	4,670.14	2.15
二、非流动资产	2	497,175.48	831,639.53	334,464.05	67.27
其中：长期股权投资	3	40,922.75	45,122.18	4,199.43	10.26
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	141,382.65	159,307.40	17,924.75	12.68
在建工程	6	148,601.16	152,703.45	4,102.29	2.76
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	85,949.73	417,990.78	332,041.05	386.32
其中：土地使用权	9	15,728.10	47,140.51	31,412.41	199.72
其他非流动资产	10	80,319.19	56,515.72	-23,803.47	-29.64
资产总计	11	714,893.26	1,054,027.45	339,134.19	47.44
三、流动负债	12	69,694.81	69,694.81	0.00	0.00
四、非流动负债	13	19,455.58	17,533.84	-1,921.74	-9.88
负债总计	14	89,150.39	87,228.65	-1,921.74	-2.16
净资产	15	625,742.87	966,798.80	341,055.93	54.50

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 990,307.12 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 966,798.80 万元，两者相差 23,508.32 万元，差异率为 2.43%。

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

被评估企业为矿产企业，经营业务是以锡、铜、锌等为主的采、选、冶

业务，收益预测受市场环境、政府政策及相关产业的影响较大，目前世界经济发展趋势不明朗，有色金属行业本身具有周期性，易受全球经济复苏进程的影响，有色金属期货及现货市场价格波动、原料市场价格波动等因素加大了收益预测的难度，虽然本次收益法对未来收益预测遵循了相对稳健的原则，但和资产基础法相比，资产基础法评估结果更具有确定性和审慎性，基本反映了企业资产的现行市场价值，具有较高的可靠性。因此，此次评估结论采用资产基础法的评估结果。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：云南华联锌铟股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 966,798.80 万元。

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价以及流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）于 2020 年 12 月 10 日出具的众环审字(2020)160231 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)评估基准日时，华联锌铟股东的股权结构未及时在云南省市场监督管理局系统里更新，造成工商变更登记信息与公司的股权结构不一致。

(四)评估基准日时，马关联众机械化工有限公司工商营业执照股本与企业实际股本结构不同，主要是存在该企业退资减少注册资本造成，营业执照变更正在办理过程中，本次评估按照华联锌铟持有其实际股比进行测算。

(五)评估基准日时，华联锌铟长期股权投资单位文山天龙锌业有限责任公司、文山云铜矿冶股份有限公司、马关云铜锌业有限公司已停产。

(六)纳入评估范围的土地使用权中有 3 宗土地缴纳了土地出让金，尚未办理土地证，对上述土地，企业承诺产权为其所有，如发生权属纠纷，与评估机构和评估师无关。

(七)纳入本次评估范围内的房屋建筑物中有 31 项、建筑面积合计 37,271.80 平方米，尚未办理房产证。对上述未办证房产，企业承诺产权为其所有，如发生权属纠纷，与评估机构和评估师无关。

(八)金石坡锌锡矿以往地勘工作均未涉及国家出资探明地，故以往不需缴纳采矿权价款。根据云南省国土资源厅矿产资源储量处出具的“预存采矿权出让收益计算表”(YN2019-007)，金石坡锌锡矿根据云南省矿业权出让收益市场基准价计算采矿权出让收益总额为 1179.90 万元。本次评估是在矿权评估后，考虑上述采矿权出让收益确定金石坡锌锡矿采矿权的评估值。

(九)2019 年云南省自然资源厅委托云南陆缘衡矿业权评估有限公司对云南华联锌铟股份有限公司都龙锡矿花石头矿区采矿权进行评估，并编制了《云南华联锌铟股份有限公司都龙锡矿花石头矿区采矿权出让收益评估报告》(云陆矿采评报[2019]第 220 号)，采矿权出让收益评估值为 461.12 万元，对应保有 333 工业矿石量 16.57 万吨，锡金属量 260.65 吨， WO_3 量 2998.18 吨。企业已于 2020 年 4 月 27 日缴纳完毕采矿权出让收益。

本次纳入评估范围的花石头矿区 122b+333 类保有工业矿石量 69.08 万吨，锡金属量 1533.00 吨， WO_3 量 7099.00 吨。对比已缴纳矿业权出让收益的储量，锡金属量增加 1272.35 吨， WO_3 量增加 4100.82 吨。根据云南省矿业权出让收益市场基准价计算花石头采矿权新增储量的采矿权出让收益总额为 525.80 万元，本次评估是在矿权评估后，考虑上述采矿权出让收益确定花石头采矿权的评估值。

(十)小老木山采矿许可证有效期为 2010 年 5 月 24 日至 2020 年 5 月 24 日，截至本次评估基准日，小老木山锌锡矿采矿权已经过期，采矿权人正在办理

延续。

(十一)2009年11月3日,云南陆缘衡矿业权评估有限公司出具了《云南华联锌铟股份有限公司小老木山锌锡矿(国家出资勘查探明部分)采矿权评估报告书》(云陆矿采评报[2009]第078号),评估基准日为2009年8月31日,评估方法为资源品级探矿权价值估算法,评估价值为10.62万元。2010年1月8日,云南省国土资源厅出具了“矿业权评估报告备案证明”(云国土资矿评备字[2010]第1号)。2010年1月18日,云南华联锌铟股份有限公司缴纳采矿权价款10.62万元。2020年公司委托云南陆缘衡矿业权评估有限公司对小老木山采矿权进行出让收益评估,初步评估结果为2,309.71万元,本次评估是在矿权评估后,考虑上述采矿权出让收益确定小老木山锌锡矿的评估值。

(十二)云南省马关县老寨锡锌多金属矿勘探探矿权以往未进行过价款有偿处置,根据财政部 国土资源部关于印发《矿业权出让收益征收管理暂行办法》的通知(财综[2017]35号),未来转采时可能需要缴纳采矿权出让收益。

(十三)云南省马关县辣子寨铅锌矿(区块 II)地质勘探探矿权以往未进行过价款有偿处置,根据财政部 国土资源部关于印发《矿业权出让收益征收管理暂行办法》的通知(财综[2017]35号),未来转采时可能需要缴纳采矿权出让收益。

(十四)云南省马关县辣子寨-I铅锌矿勘探探矿权以往未进行过价款有偿处置,本次评估依据的是《云南省马关县辣子寨-I锌多金属矿详查报告》提交的资源储量,根据云南省矿业权出让收益市场基准价计算辣子寨-I铅锌矿勘探探矿权的出让收益总额为1,034.37万元,本次评估是在矿权评估后,考虑上述出让收益确定辣子寨-I铅锌矿勘探探矿权的评估值。

(十五)本次矿业权评估结果依据了矿业权人提供的地质资料、设计资料、环境治理与土地复垦方案及现有财务资料等作出。除此外,委托人及相关当事人未提供其他类似专业报告,本评估机构和执行本项目的评估人员,也未获得、并依据其他类似专业报告,也不知悉存在其他专业报告。如果存在其他类似专业报告,并依据其得出其他不同于本评估报告的评估结论,本机构

不承担相应责任。

(十六)本次矿业权评估确定可采储量时，对于 333 资源储量的扣减，是根据“可信度系数”确定，并不是评估范围的调整或扣减，也并不是评估结论的遗漏。

(十七)评估基准日后，《中华人民共和国资源税法》已由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，自 2020 年 9 月 1 日起施行，部分资源税税率调整。本次对纳入评估范围的采矿权评估时，已考虑了对应的资源税税率变动的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：云南锡业股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)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。

(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。

(五)资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 12 月 10 日。

法定代表人：



资产评估师：姚永强



资产评估师：刘 树



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年十二月十日



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位专项审计报告；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料（另册装订）；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京市财政局备案公告(2017-0070 号)；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同。