

本报告依据中国资产评估准则编制

株洲冶炼集团股份有限公司拟以发行股份及支付现金
方式收购水口山有色金属有限责任公司 100%股权项目

资产评估报告

中联评报字[2022]第 814 号

共 7 册，第 1 册



中联资产评估集团有限公司

二〇二二年五月二十六日

目 录

声 明	1
摘 要	3
一、 委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型	22
五、 评估基准日	23
六、 评估依据	23
七、 评估方法	30
八、 评估程序实施过程 and 情况	55
九、 评估假设	57
十、 评估结论	60
十一、 特别事项说明	62
十二、 资产评估报告使用限制说明	69
十三、 资产评估报告日	71
附件	73



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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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的可实现价格，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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现场调查；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，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。

七、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。



株洲冶炼集团股份有限公司拟以发行股份及支付现金 方式收购水口山有色金属有限责任公司 100%股权项目 资产评估报告

中联评报字[2022]第 814 号

摘要

中联资产评估集团有限公司接受湖南有色金属控股集团有限公司、株洲冶炼集团股份有限公司和湖南水口山有色金属集团有限公司的委托，就株洲冶炼集团股份有限公司拟以发行股份及支付现金方式收购水口山有色金属有限责任公司 100%股权之经济行为所涉及的水口山有色金属有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为水口山有色金属有限责任公司股东全部权益，评估范围是水口山有色金属有限责任公司全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2021 年 11 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对水口山有色金属有限责任公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估



程序，采用资产基础法得出水口山有色金属有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 11 月 30 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值 129,671.77 万元，评估值 331,636.41 万元，评估增值 201,964.64 万元，增值率 155.75%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人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。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 11 月 30 日至 2022 年 11 月 29 日使用有效。

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全文。



株洲冶炼集团股份有限公司拟以发行股份及支付现金 方式收购水口山有色金属有限责任公司 100%股权项目 资产评估报告

中联评报字[2022]第 814 号

湖南有色金属控股集团有限公司、株洲冶炼集团股份有限公司、湖南水口山有色金属集团有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，就株洲冶炼集团股份有限公司拟以发行股份及支付现金方式收购水口山有色金属有限责任公司 100%股权之经济行为所涉及的水口山有色金属有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 11 月 30 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、被评估单位及评估报告使用人

本次资产评估的委托人为湖南有色金属控股集团有限公司、株洲冶炼集团股份有限公司和湖南水口山有色金属集团有限公司，被评估单位为水口山有色金属有限责任公司。

(一)委托人一概况

名称：湖南有色金属控股集团有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：长沙市天心区劳动西路 290 号



法定代表人：赵志顺

注册资金：1,498,381.34 万元人民币

成立日期：2004 年 08 月 20 日

营业期限：2004 年 08 月 20 日至无固定期限

统一社会信用代码：9143000076561555XC

经营范围：国家授权范围内的资产经营；以自有合法资产进行有色金属矿山方面的投资以及其他产业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；有色金属产品的生产、销售及相关技术服务，黄金制品及白银制品的加工、销售及相关技术服务。（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）委托人二概况

名称：株洲冶炼集团股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：湖南省株洲市天元区衡山东路 12 号

法定代表人：刘朗明

注册资金：52,745.79 万元人民币

成立日期：1993 年 12 月 20 日

营业期限：1993 年 12 月 20 日至无固定期限

社会信用代码：91430200616777117P

经营范围：国家法律法规允许的产业投资；冶炼、销售有色金属产品、矿产品、硝酸银及其副产品；生产、销售工业硫酸；研究、开发、生产、销售政策允许的金属新材料；设计、生产、销售工艺美术品；经营商品和技术的进出口业务（国家法律法规禁止和限制的除外）；蓄电池销售。（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）



活动)。

(三)委托人三概况

名称：湖南水口山有色金属集团有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：湖南省常宁市水口山镇渡口路 19 号

法定代表人：黄安平

注册资金：302,447.28 万元人民币

成立日期：2003 年 7 月 22 日

营业期限：2003 年 7 月 22 日至无固定期限

社会信用代码：914304827506427900

经营范围：有色金属采选、冶炼；氧化锌、硫酸、硫酸锌、铍、铜、锆系列产品、金属材料制造、销售；建筑安装，机械维修；烟尘炉料回收、销售；机电产品、建筑材料销售；汽车、船舶运输，货物中转；汽车修理；水电转供；住宿、饮食、体育、文化娱乐服务；物业管理；五金交电、化工原料、日用百货零售；食品加工、销售。经营本企业自产产品及技术的出口业务；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；经营进料加工和“三来一补”业务；工业氧气、氮气生产销售；劳务输出。（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）。

(四)被评估单位概况

名称：水口山有色金属有限责任公司

法定住所：常宁市水口山镇渡口路 19 号

法人代表人：黄安平

注册资本：155,000.00 万元人民币



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：1980 年 10 月 10 日

统一社会信用代码：91430482185440001F

经营范围：许可项目：矿产资源（非煤矿山）开采；危险化学品经营；危险化学品生产；危险废物经营；道路货物运输（不含危险货物）；道路危险货物运输；水路普通货物运输；自来水生产与供应；发电业务、输电业务、供（配）电业务；住宿服务；餐饮服务；食品生产；食品销售；检验检测服务；期货业务；测绘服务；矿产资源勘查（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：选矿；常用有色金属冶炼；贵金属冶炼；金属材料制造；金属材料销售；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；专用设备修理；通用设备修理；金属废料和碎屑加工处理；再生资源销售；建筑材料销售；国内货物运输代理；机动车修理和维护；文化场馆管理服务；物业管理；五金产品零售；日用百货销售；报关业务；货物进出口；进出口代理；计量技术服务；电池制造；电池销售；有色金属合金制造；高性能有色金属及合金材料销售；贸易经纪（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）。

1、公司简介

2001 年 9 月 20 日，根据湖南省经济贸易委员会文件《关于同意水口山矿务局建立现代企业制度实施方案的批复》（湘经贸企业[2001]598 号）文件要求由水口山矿务局整体改制为水口山有色金属有限责任公司。经常宁新世纪联合会计师事务所出具验资报告《常新会所字（2011）67 号》。公司股东名称、出资额和出资比例如下：

表1.股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元



序号	股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额	持股比例
1	中国华融资产管理公司	15,700.00	24.57%	15,700.00	24.57%
2	湖南省有色金属工业总公司	48,194.41	75.43%	48,194.41	75.43%
	合计	63,894.41	100.00%	63,894.41	100.00%

2004 年 11 月，根据湖南省人民政府湘政办函[2003]55 号批复，将湖南省有色金属工业总公司持有的股权移交湖南水口山有色金属集团有限公司。公司股东名称、出资额和出资比例如下：

表2.股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额	持股比例
1	中国华融资产管理公司	15,700.00	24.57%	15,700.00	24.57%
2	湖南水口山有色金属集团有限公司	48,194.41	75.43%	48,194.41	75.43%
	合计	63,894.41	100.00%	63,894.41	100.00%

2007 年 12 月 6 日，根据股东会决议和修改后公司章程，同意依据原水口山矿务局（湖南水口山有色金属集团有限公司前身）与中国华融资产管理公司签署的《中国华融资产管理公司、水口山矿务局关于湖南水口山有色金属有限责任公司债权转股权协议》和《债转股协议补充协议》回购中国华融资产管理公司所持 24.57%股权。公司股东名称、出资额和出资比例如下：

表3.股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额	持股比例
1	湖南水口山有色金属集团有限公司	63,894.41	100.00%	63,894.41	100.00%
	合计	63,894.41	100.00%	63,894.41	100.00%

2017 年 10 月 31 日，根据股东会决定和修改后公司章程，水口山有色金属有限责任公司通过存续分立方式，分立为水口山有色金属有限责任公司和常宁市水口山发展有限公司。分立前注册资本 63,894.41 万元人民币，分立后水口山有色金属有限责任公司注册资本为 15,000.00 万元人民币。公司股东名称、出资额和出资比例如下：

表4.股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元



序号	股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额	持股比例
1	湖南水口山有色金属集团有限公司	15,000.00	100.00%	15,000.00	100.00%
	合计	15,000.00	100.00%	15,000.00	100.00%

2018 年 1 月 2 日，根据股东会决定和修改后公司章程，由原股东以货币 140,000.00 万元人民币增加资本金，注册资本由 15,000.00 万元人民币增加至 155,000.00 万元人民币。截至评估基准日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

表5.股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额	持股比例
1	湖南水口山有色金属集团有限公司	155,000.00	100.00%	155,000.00	100.00%
	合计	155,000.00	100.00%	155,000.00	100.00%

2、资产、财务及经营状况

公司两年一期资产、财务状况如下表：

表6.公司资产、负债及财务状况（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 11 月 30 日
总资产	338,619.55	328,640.16	348,057.61
总负债	297,306.48	244,079.32	217,194.05
净资产	41,313.07	84,560.84	130,863.56
项目	2019 年	2020 年	2021 年 1~11 月
营业收入	349,321.57	457,653.36	481,191.29
利润总额	22,346.05	46,749.18	48,240.79
净利润	18,591.59	42,753.20	45,878.53
审计机构	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）		
审计报告意见类型	标准无保留意见		

表7.公司资产、负债及财务状况（母公司口径）

金额单位：人民币万元

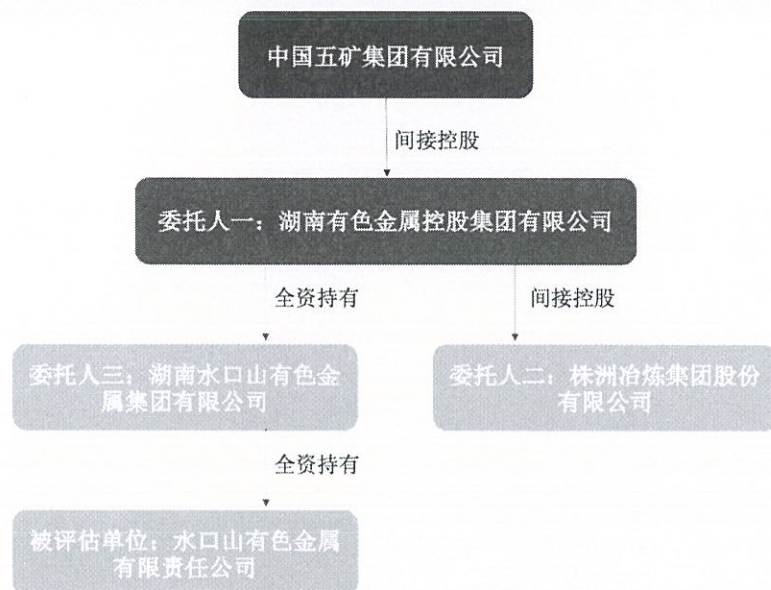
项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 11 月 30 日
总资产	341,830.26	319,791.84	346,375.47
总负债	300,184.01	234,773.28	216,703.70
净资产	41,646.24	85,018.56	129,671.77
项目	2019 年	2020 年	2021 年 1~11 月
营业收入	320,132.38	369,545.48	396,774.64
利润总额	22,412.39	46,736.82	46,392.23
净利润	18,669.96	42,745.13	44,114.28
审计机构	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）		
审计报告意见类型	标准无保留意见		

(五)委托人与被评估单位之间的关系

委托人及被评估单位的均为中国五矿集团有限公司的子公司，具



体产权关系图如下表：



上图中，本次资产评估的委托人一湖南有色金属控股集团有限公司间接控股委托人二株洲冶炼集团股份有限公司，同时间接全资持有被评估单位水口山有色金属有限责任公司；委托人二株洲冶炼集团股份有限公司和被评估单位水口山有色金属有限责任公司无持股关系；被评估单位水口山有色金属有限责任公司为委托人三湖南水口山有色金属集团有限公司的全资子公司。

(六)评估报告的使用人

本评估报告的使用人为委托人及上级单位。

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。

二、评估目的

根据《中国五矿集团有限公司第一届董事会第八十二次会议》决议和《株洲冶炼集团股份有限公司第七届董事会第十四次会议》决议，原则同意株洲冶炼集团股份有限公司以发行股份及支付现金方式收购



水口山有色金属有限责任公司 100%股权。

本次资产评估的目的是反映水口山有色金属有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

评估对象为水口山有色金属有限责任公司股东全部权益，评估范围是水口山有色金属有限责任公司全部资产及相关负债。截至评估基准日，经审计的母公司单体报表账面资产总额为 346,375.47 元，其中流动资产 151,049.15 万元，非流动资产 195,326.32 万元；负债 216,703.70 万元，其中流动负债 156,395.98 万元，非流动负债 60,307.72 万元；净资产 129,671.77 万元。

上述资产与负债数据摘自经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2021 年 11 月 30 日水口山有色金属有限责任公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

(二)主要资产情况

截至评估基准日，水口山有色金属有限责任公司的母公司报表资产总额为 346,375.47 万元，主要资产包括长期股权投资、土地、矿业权、固定资产、流动资产等。

其中：

1.长期股权投资

长期股权投资共 3 项，其中，2 家为全资子公司、1 家为控股公司。

具体情况如下：



表8.长期股权投资情况

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	账面价值	投资比例
1	湖南水口山国际贸易有限公司	4,556.28	100%
2	香港山水金属有限公司	38.94	100%
3	湖南铅都盟山矿业有限公司	109.62	70%
	合计	4,703.74	

(1) 湖南水口山国际贸易有限公司

企业名称：湖南水口山国际贸易有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：湖南省衡阳市高新开发区长湖南街 19 号

法定代表人：周德

注册资本：4,500 万元人民币

成立日期：1994 年 03 月 24 日

营业期限：1994 年 03 月 24 日至无固定期限

统一社会信用代码：91430400185036252K

经营范围：经营各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；冶金炉料、机械设备、仪器仪表、建筑材料、电工器材、五金交电、有色金属材料的销售；政策允许的矿产品、化工产品的销售；技术咨询。（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）。

截至评估基准日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

表9.股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	持股比例
水口山有色金属有限责任公司	4,500.00	100%
合计	4,500.00	100%

公司近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表10.资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 11 月 30 日
----	------------------	------------------	------------------



总资产	5,210.50	17,218.20	10,787.70
负债	1,777.16	13,741.70	7,061.89
所有者权益	3,433.34	3,476.50	3,725.81
项目	2019 年	2020 年	2021 年 1~11 月
主营业务收入	30,833.01	9,851.17	30,838.86
利润总额	38.64	47.45	333.62
净利润	28.62	43.16	249.31
审计机构	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）		
审计报告意见类型	标准无保留意见		

（2）湖南铅都盟山矿业有限公司

企业名称：湖南铅都盟山矿业有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：湖南省常宁市水口山镇渡口路

法定代表人：左昌虎

注册资本：2,000 万元人民币

成立日期：2008 年 10 月 31 日

营业期限：2008 年 10 月 31 日至 2028 年 10 月 30 日

统一社会信用代码：91430482680332163F

经营范围：铅、锌、铜精矿，硫精矿及伴生金属金银加工销售；黑色金属、非金属精矿加工销售。

截至评估基准日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

表11.股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	持股比例%
水口山有色金属有限责任公司	1,400.00	70%
湖南省有色地质勘查局二一七队	600.00	30%
合计	2,000.00	100%

公司近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表12.资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 11 月 30 日
总资产	3,481.82	3,477.86	2,369.57



负债	2,183.09	2,200.99	2,212.99
净资产	1,298.74	1,276.87	156.58
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-11 月
营业收入	-	-	-
利润总额	8.73	-21.86	-1,120.29
净利润	8.73	-21.86	-1,120.29
审计机构	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）		
审计报告意见类型	标准无保留意见		

（3）香港山水金属有限公司

企业名称：香港山水金属有限公司

类型：其他有限责任公司

执行董事：周德

注册资本：40 万港元

成立日期：2006 年 9 月 28 日

营业期限：长期

公司编号：1077309

经营范围：有色金属、贵金属贸易，加工贸易等。

截至评估基准日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

表13.股东名称、出资额和出资比例

金额单位：万港元

股东名称	出资额	持股比例%
水口山有色金属有限责任公司	40.00	100%
合计	40.00	100%

公司近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表14.资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 11 月 30 日
总资产	2,257.63	2,138.29	3,900.58
负债	205.05	218.15	1,918.41
净资产	2,052.58	1,920.14	1,982.17
项目	2019 年度	2020 年	2021 年 1-11 月
营业收入	4,086.26	86,327.52	63,903.19
利润总额	1.47	0.18	107.24
净利润	1.47	0.18	107.24



审计机构	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告意见类型	标准无保留意见

2.土地使用权

本次评估范围内共 31 宗国有土地使用权，28 宗地的证载土地使用权人为水口山有色金属有限责任公司、1 宗地的证载土地使用权人为水口山有色金属有限责任公司新材料分公司、2 宗地的证载权利人为湖南水口山国际贸易有限公司。其中，1 宗证载土地使用权类型为划拨，6 宗证载土地使用权类型为出让、24 宗证载土地使用权类型为作价入股。土地产权证编号、宗地名称、位置、土地用途、使用权类型、终止日期、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

表15.土地使用权登记情况一览表

序号	土地产权证编号	宗地名称	土地位置	类型	土地用途	终止日期	面积(平方米)
1	湘国用（2007）第 401 号	铅锌矿斋家冲尾砂库	湖南省衡阳市常宁市松柏镇水邻村	作价入股	工业用地	2051 年 8 月 30 日	245,916.30
2	湘国用（2007）第 394 号	铅锌矿 1#尾砂库	湖南省衡阳市常宁市松柏镇水口山	作价入股	工业用地	2051 年 8 月 30 日	16,226.70
3	湘国用（2007）第 402 号	铅锌矿炸药库	湖南省衡阳市常宁市松柏镇水口山	作价入股	工业用地	2051 年 8 月 30 日	37,567.60
4	湘国用（2007）第 393 号	铅锌矿排水站	湖南省衡阳市常宁市松柏镇金联村	作价入股	工业用地	2051 年 8 月 30 日	401.73
5	湘国用（2007）第 437 号	康家湾 1 号斜风井	湖南省衡阳市常宁市松柏镇新同村	作价入股	工业用地	2051 年 8 月 30 日	25,774.86
6	湘（2021）常宁市不动产权第 0031482 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031481 号	康家湾汽车队	常宁市水口山有色金属有限责任公司康家湾车队	作价出资（入股）	工业用地	2051 年 8 月 30 日	5,011.63
7	湘国用（2007）第 424 号	康家湾充填站	湖南省衡阳市常宁市松柏镇新同村	作价入股	工业用地	2051 年 8 月 30 日	9,619.92
8	湘（2021）常宁市不动产权第 0031678 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031679 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031680 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031681 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031682 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031683 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031684 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031685 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031686 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031687 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031688 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031689 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031690 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031691 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031692 号、 湘（2021）常宁市不动产权第 0031693 号、	康家湾办公楼附井	常宁市水口山镇康家湾矿区	作价出资（入股）	工业用地	2051 年 8 月 30 日	127,076.92



株洲冶炼集团股份有限公司拟以发行股份及支付现金方式收购水口山有色金属有限责任公司 100%股权项目
•资产评估报告

	湘(2021)常宁市不动产权第0031694号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031695号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031696号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031697号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031698号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031699号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031700号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031701号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031702号						
9	湘(2021)常宁市不动产权第0031486号	康家湾2号斜风井	常宁市水口山有色金属有限责任公司康家湾2号通风机房101室	作价出资(入股)	工业用地	2051年8月30日	28,715.48
10	湘(2021)常宁市不动产权第0033936号、 湘(2021)常宁市不动产权第0033937号、 湘(2021)常宁市不动产权第0033938号、 湘(2021)常宁市不动产权第0033939号、 湘(2021)常宁市不动产权第0033940号、 湘(2021)常宁市不动产权第0033941号、 湘(2021)常宁市不动产权第0033942号、 湘(2021)常宁市不动产权第0033943号、 湘(2021)常宁市不动产权第0033944号、 湘(2021)常宁市不动产权第0033946号、 湘(2021)常宁市不动产权第0033947号、 湘(2021)常宁市不动产权第0033948号、 湘(2021)常宁市不动产权第0033949号、 湘(2021)常宁市不动产权第0033950号	铜矿厂区	常宁市水口山镇铜矿生产区	作价出资(入股)	工业用地	2051年8月30日	479,489.38
11	湘(2021)常宁市不动产权第0031478号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031479号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031480号	消防队	常宁市水口山有色金属有限责任公司	作价出资(入股)	公共设施用地	2051年8月30日	3,645.78
12	湘(2021)常宁市不动产权第0031483号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031485号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031454号	科研所	常宁市水口山有色金属有限责任公司	作价出资(入股)	工业用地	2051年8月30日	13,500.42
13	湘国用(2007)第432号	公司西大门	湖南省衡阳市常宁市松柏镇大桥北路	作价入股	工业用地	2051年8月30日	2,459.13
14	湘(2021)常宁市不动产权第0031487号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031488号	计控所	常宁市水口山有色金属有限责任公司	作价出资(入股)	工业用地	2051年8月30日	4,934.90
15	湘(2021)常宁市不动产权第0031360号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031361号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031362号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031363号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031364号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031365号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031366号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031367号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031368号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031369号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031370号	机关大院	常宁市水口山有色金属有限责任公司	作价出资(入股)	工业用地	2051年8月30日	29,156.60
16	湘国用(2007)第419号	机电总厂1号泵房	湖南省衡阳市常宁市松柏镇松阳村庙岭	作价入股	工业用地	2051年8月30日	1,941.93
17	湘国用(2007)第434号	机电总厂2号泵房	湖南省衡阳市常宁市松柏镇长岭	作价入股	工业用地	2051年8月30日	6,992.55
18	湘(2021)常宁市不动产权第0041183号、 湘(2021)常宁市不动产权第0041184号、 湘(2021)常宁市不动产权第0041185号、 湘(2021)常宁市不动产权第0041186号、 湘(2021)常宁市不动产权第0041187号、 湘(2021)常宁市不动产权第0041188号	机电总厂杨家岭降压站	常宁市水口山镇杨家岭	作价入股	工业用地	2051年8月30日	13,797.31
19	湘(2021)常宁市不动产权第0041189号、 湘(2021)常宁市不动产权第0041190号、 湘(2021)常宁市不动产权第0041191号、 湘(2021)常宁市不动产权第0041192号、 湘(2021)常宁市不动产权第0041193号、 湘(2021)常宁市不动产权第0041194号、 湘(2021)常宁市不动产权第0041195号、 湘(2021)常宁市不动产权第0041196号、 湘(2021)常宁市不动产权第0041197号	机电总厂厂房	常宁市水口山镇常青东路南	出让	工业用地	2061年3月31日	48,173.87



20	湘(2021)常宁市不动产权第0030350号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030351号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030352号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030353号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030354号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030355号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030356号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030357号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030358号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030359号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030360号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030361号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030362号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030363号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030364号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030365号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030366号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030367号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030368号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030369号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030370号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030371号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030372号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030373号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030374号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030375号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030376号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030377号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030378号、 湘(2021)常宁市不动产权第0030379号、 湘(2021)常宁市不动产权第0031248号	八厂土地	常宁市水口山镇水口山有色金属有限责任公司	出让	工业用地	2055年3月11日	167,249.35
21	湘(2018)衡阳市不动产权第0030194号	湖南衡阳市高新区芙蓉路13号	湖南衡阳市蒸湘区芙蓉路13号制粉车间101等	出让	工业用地	2050年11月1日	22,994.20
22	湘(2018)衡阳市不动产权第0037062号	湖南衡阳市高新区芙蓉路13号	衡阳市高新技术开发区23号街区	划拨	工业用地	无	4,439.09
23	湘国用(2007)第405号	二门诊	湖南省衡阳市常宁市松柏镇松瓦公路	作价入股	工业用地	2051年8月30日	733.80
24	湘(2021)常宁市不动产权第0031477号	康家湾木材厂	常宁市水口山有色金属有限责任公司康家湾木材厂房101室	作价出资(入股)	工业用地	2051年8月30日	1,855.40
25	湘(2021)常宁市不动产权第0032246号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032247号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032248号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032249号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032250号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032251号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032252号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032253号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032254号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032255号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032256号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032257号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032259号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032261号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032267号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032591号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032593号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032594号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032595号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032596号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032600号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032601号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032609号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032617号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032618号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032619号	铅锌矿厂房	常宁市水口山有色金属有限责任公司铅锌矿	作价出资(入股)	工业用地	2051年8月30日	223,499.84
26	湘国用(2007)第403号	铅锌矿三坑	湖南省衡阳市常宁市松柏镇水口山	作价入股	工业用地	2051年8月30日	5,489.01
27	湘(2021)常宁市不动产权第0032592号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032597号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032598号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032599号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032602号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032604号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032605号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032606号、	铅锌矿选厂	常宁市水口山有色金属有限责任公司选矿厂	作价出资(入股)	工业用地	2051年8月30日	36,899.75



	湘(2021)常宁市不动产权第0032607号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032608号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032610号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032611号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032612号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032613号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032614号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032615号、 湘(2021)常宁市不动产权第0032616号						
28	湘国用(2007)第415号	瓦园货场	湖南省衡阳市 衡南县瓦园 村、江桂村	作价 入股	工业 用地	2051年 8月30 日	142,925.70
29	湘(2021)常宁市不动产权 第0032265号	储运部船厂和 公司物检中心	常宁市水口山 有色金属有限 责任公司物检 中心物检中心 办公楼101室 等	出让	工业 用地	2051年 8月30 日	20,968.77
30	衡国用(2006A)第 404064号		衡阳市高新开 发区	出让	机关 团体	2050年 11月 14日	252.10
31	衡国用(2006A)第 404065号		衡阳市高新开 发区	出让	商业	2040年 11月 14日	77.70

3.矿业权

纳入本次评估范围内的矿业权共5宗，具体信息如下：

表16.矿业权信息表

序号	矿山名称	编号	证载规模
1	水口山有色金属有限责任公司柏坊铜矿采矿权	C4300002010123120101204	6.00万吨/年
2	水口山有色金属有限责任公司铅锌矿采矿权	C4300002011103220119431	80.00万吨/年
3	湖南省常宁市蓬塘乡复兴林场矿区铅锌矿普查探矿权	T43120090802033211	
4	湖南省常宁市水口山矿区岩子岭马王塘矿段铅 锌银铜矿普查探矿权	T43120090102021731	
5	湖南省常宁市水口山矿田新盟山金铅锌矿普查探矿权	T43120090902034096	

4.房屋建筑物

纳入评估范围内的房屋建筑物类资产共计1,278项，其中房屋建筑物275项、构筑物766项、管道及沟槽237项，全部坐落于湖南省常宁市内，房屋建筑物主要分为生产性房屋建筑物及非生产性房屋建筑物。生产性房屋建筑物主要包括电解车间、抬包清理车间、阳极组装车间、铸造车间、空压站、污水处理站、供水泵房、锅炉房等，大多数生产性房屋建筑物主要为轻钢结构及框架结构；非生产性房屋建筑物主要包括办公楼、食堂、浴室、库房、车库、门房及各类辅助性用房等，



非生产性房屋建筑物主要为框架及砖混结构。

5.机器设备

主要为塑烧板除尘器、杂料综合回收筑炉、爆破清灰装置、烟化炉余热锅炉、八厂余热发电机组、分馏塔等。截止评估基准日，设备均使用正常，企业对设备维护保养情况较好，可满足正常使用的需要。

6.车辆

车辆共计 122 辆，主要为大型普通客车、轻型普通货车、小型轿车及厂内运输车辆等。车辆均证照齐全、产权明晰、维护保养使用正常。

7.电子设备

委估的电子设备为电脑、复印机、打印机、空调等办公管理用设备。维护保养较好，使用正常。

8.在建工程类资产

纳入在建土建工程包括在建-土建工程和在建工程-设备安装工程。

土建工程主要包括康家湾矿技术升级改造工程、康家湾矿十三中段 109 至 113 线开拓工程、康家湾矿大门及附属围墙工程、康家湾矿十四中段至十六中段斜坡道延伸工程、水口山铅锌矿二坑运输线改造工程、铅锌矿木工房西侧大澡堂改造、铅锌矿 3#斜坡道卷扬机改造升级工程、水口山铅锌矿尾砂胶结充填系统完善工程、铅锌矿五坑井筒设施安全整改工程；八厂硫酸污酸处理两段中和、一段降渣工程、铅冶炼厂路面改造工程等；截止评估基准日，均未完工。

设备安装工程包括五矿有色控股铜铅锌产业基地八厂环保改造及废气废水深度处理项目、杨家岭变电站 35kv 系统技术升级改造、柏坊铜矿无人值守系统、铅锌矿五坑提升系统改造升级工程、铅冶炼厂离子胺脱硫提质改造项目等。截至评估基准日，工程均按计划进行中。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量



截至评估基准日 2021 年 11 月 30 日，纳入本次评估范围内的水口山有色金属有限责任公司申报评估的范围内的表外资产全部为无形资产，其中专利 21 项、商标 3 项。明细详见下表：

表17.表外无形资产信息表

序号	内容或名称	取得日期	年限	专利号	类别
1	含重金属偏酸性废水的处理方法及其处理系统	2010/4/22	20	CN201010153695.9	发明专利
2	富氧底吹炼铜炉和富氧底吹炼铜工艺	2011/6/13	20	CN201110158848.3	发明专利
3	锌冶炼酸浸渣浮选回收金银的装置	2012/9/28	10	CN201220502450.7	实用新型
4	提高硫精矿品位的浮选方法	2013/4/28	20	CN201310154746.3	发明专利
5	采用硫酸作调整剂提高浮选银精矿中银回收率的方法	2013/5/13	20	CN201310173360.7	发明专利
6	一种二氧化碲提纯方法	2012/10/25	20	CN201210412763.8	发明专利
7	底吹炉富氧熔炼处理锌浸出渣的方法	2013/7/23	20	CN201310309836.5	发明专利
8	烟化炉及其给煤管线	2013/9/12	20	CN201310415102.5	发明专利
9	一种选矿尾矿废水的处理方法	2014/12/25	20	CN201410820220.9	发明专利
10	一种高铋粗铅的提纯方法	2014/3/26	20	CN201410115614.4	发明专利
11	铅电解液及阳极泥洗水杂质金属离子的净化方法	2014/3/26	20	CN201410115639.4	发明专利
12	一种燃烧器	2013/7/19	20	CN201310305487.X	发明专利
13	一种两井定向测量及解算方法	2012/8/13	20	CN201210286001.8	发明专利
14	一种提高次氧化锌中锌铟浸出率的方法	2015/8/11	20	CN201510486874.7	发明专利
15	一种利用锌返溶板从除铜液中提铟的置换装置及方法	2016/11/30	20	CN201611079175.1	发明专利
16	一种电子废料冶炼装置及其组成的电子废料、废气处理系统	2019/4/10	10	CN201920475939.1	实用新型
17	一种基于滑差电机的恒线速度卷绕的控制系统	2020/4/28	10	CN202020672384.2	实用新型
18	一种降低铅锌尾矿中镁含量的方法	2019/11/5	20	CN201911070858.4	发明
19	一种提高铅锌尾矿中硅含量的方法	2019/11/5	20	CN201911070857.X	发明
20	一种氧气侧吹熔炼炉炉缸及其砌筑方法	2015/4/16	20	ZL201510180644.8	发明
21	采用氧气底吹熔炼-鼓风机还原的炼铅法及实现它的系统	2003/11/25	20	ZL200310113789.3	发明
22	圆尾绳自动锁紧装置	2021/6/24	10	ZL202021189969.5	实用新型
23	商标（FLYING WHEEL）		10	1060742	
24	商标（飞轮）		10	297953	
25	商标（飞轮）		10	296105	

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次资产评估利用的主要专业报告具体情况如下：

（1）天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 5 月 25 日出具的《水口山有色金属有限责任公司审计报告》（天职业字



[2022]35359 号), 审计意见为标准无保留意见。

(2) 五矿勘查开发有限公司于 2021 年 12 月提交了《湖南省常宁市水口山矿区水口山铅锌矿资源储量核实报告》、湖南省自然资源事务中心出具的《〈湖南省常宁市水口山矿区水口山铅锌矿资源储量核实报告〉评审意见书》(湘评审[2022]001 号)和湖南省自然资源厅出具的《关于〈湖南省常宁市水口山矿区水口山铅锌矿资源储量核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》(湘自资储备字[2022]013 号), 备案结论为“经合规性检查, 湖南省自然资源中心及其聘请的评审专家符合相应资格条件。按照相关规定, 湖南省自然资源厅业已完成对报送矿产资源储量评审材料的备案。

(3) 长沙矿山研究院有限责任公司分别于 2021 年 11 月编制的《湖南省常宁市水口山铅锌矿矿产资源开发利用方案》, 综合评述为“因最新储量增加相对于原方案利用储量大于 30%, 需要重新编制开发利用方案。本次方案对矿山资源储量重新进行了分割, 对开采技术方案进行了充分论证。矿区范围、主采矿种和开采方式无变化”。

评估人员核查了以上机构的相关资质及独立性: 以上专业报告编制机构具备相关资质, 与委托人及被评估单位无利益关系, 具备独立性。

四、价值类型

依据本次评估目的, 确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2021 年 11 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)经济行为依据

- 1.《中国五矿集团有限公司第一届董事会第八十二次会议》决议；
- 2.《株洲冶炼集团股份有限公司第七届董事会第十四次会议》决议。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国企业国有资产法》(2018 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)；
- 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修订)；
- 3.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；
- 4.《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)；
- 5.《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通过)；
- 6.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日



国务院第 197 次常务会议通过);

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 691 号);

8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号;

9.《关于深化增值税改革有关事项的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 14 号);

10.《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);

11.《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);

12.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日, 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);

13.《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);

14.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第 32 号, 2016 年);

15.《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》(国务院国资委〔2010〕11 号);

16.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权〔2009〕941 号);

17.《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);

18.《资产评估行业财政监督管理办法》(2019 年 1 月 2 日, 中华人民共和国财政部令第 97 号);

19.《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第二次修订);

20.《上市公司证券发行管理办法》(证监会令第 30 号);

21.《上市公司收购管理办法(2014 修订)》(中国证券监督管理委员会令第 108 号);

22.《上市公司重大资产重组管理办法(2020 修订)》(中国证券监督管理委员会令第 166 号);

23.《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》(中国证券监督管理委员会令第 73 号);

24.《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);

25.《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);

26.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 31 日, 中华人民共和国国务院令第 483 号);

27.《中华人民共和国专利法》(2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过);

28.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2019 年修订);

29.《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 70 号);

30.《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委财政部证监会令第 36 号);

31.《中华人民共和国矿产资源法》(第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);

32.《中华人民共和国资源税法》(中华人民共和国主席令第三十三



号);

33.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估准则-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-资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 5.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 6.《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2018]35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.《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
- 13.《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 14.《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 15.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 16.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 17.《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
- 18.《资产评估执业准则-利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
- 19.其他与评估工作相关的准则等。



(四)资产权属依据

- 1.房屋所有权证;
- 2.国有土地使用证;
- 3.机动车行驶证;
- 4.采矿许可证、勘查许可证;
- 5.重要资产购置合同或凭证;
- 6.其他参考资料。

(五)取价依据

- 1.国家外汇管理局公布的基准日人民币基准汇价;
- 2.中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率 (LPR) 公告;
- 3.财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
- 4.财政部 税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);
- 5.财政部、税务总局、海关总署 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》;
- 6.《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号);
- 7.《湖南省房屋建筑与装饰工程量消耗量标准(2020)》;
- 8.《湖南省安装工程量消耗量标准(2020)》;
- 9.《衡阳市工程造价信息》(2021年11月);
- 10.《有色金属工业矿山井巷工程预算定额直接费部分》(2013);
- 11.《有色金属工业矿山井巷工程预算定额辅费部分》(2013);
- 12.《有色金属工业矿山机电设备安装工程工程预算定额》(2013);



- 13.《有色金属工业建安工程费用定额、工程建设其他费用定额》(2013);
- 14.《2021 机电产品报价信息系统》(机械工业信息研究院);
- 15.《中华人民共和国车辆购置税法》(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通过);
- 16.《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);
- 17.《常宁市人民政府关于公布实施常宁市城镇基准地价更新成果的通知》(常政发〔2018〕36 号);
- 18.《衡阳市基准地价技术报告》;
- 19.土地交易市场资料;
- 20.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38 号);
- 21.中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
- 22.其他参考资料。

(六)其它参考资料

- 1.天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《水口山有色金属有限责任公司审计报告》(天职业字[2022]35359 号);
- 2.Wind 资讯金融终端;
- 3.彭博数据库;
- 4.《投资估价》([美]Damodaran 著,[加]林谦译,清华大学出版社);
- 5.《价值评估:公司价值的衡量与管理(第 3 版)》([美]Copeland, T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社);
- 6.委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料;



- 7.《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号);
- 8.《企业会计准则第 1 号-存货》等 38 项具体准则(财会[2006]3 号);
- 9.《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号);
- 10.《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 版);
- 11.《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
- 12.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 13.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 14.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 15.《关于实施矿业权评估准则的公告》(国土资源部 2008 年第 6 号);
- 16.《矿业权评估技术基本准则(CMVS00001-2008)》;
- 17.《矿业权评估程序规范(CMVS11000-2008)》;
- 18.《收益途径评估方法规范(CMVS12100-2008)》;
- 19.《成本途径评估方法规范(CMVS12200-2008)》;
- 20.《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》;
- 21.《矿业权转让评估应用指南(CMVS20200-2010)》;
- 22.《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见(CMVS30300-2010)》;
- 23.《矿业权评估利用地质勘查文件指导意见(CMVS30400-2010)》;
- 24.《矿业权评估利用矿山设计文件指导意见(CMVS30700-2010)》;
- 25.《关于印发<企业安全生产费用提取和使用管理办法>的通知》
(财企[2012]16 号);
- 26.工程建设有关技术资料及地质勘查资料;
- 27.《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);
- 28.其他参考资料。



七、评估方法

(一) 评估方法选择

依据《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）和《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）的规定，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、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，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。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。收益法是指将预期收益折现，确定评估对象价值的评估方法。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，确定评估对象价值的评估方法。

此次评估共涉及一家母公司和三家子公司，其中，母公司水口山有色金属有限责任公司和两家子公司湖南水口山国际贸易有限公司、香港山水金属有限公司均为正常生产经营的公司，而子公司湖南铅都盟山矿业有限公司目前主要持有勘查许可证，尚未开展实质性经营业务。

从资产基础法评估看，四家公司具备成本法操作的基本条件，能够获取重新构建一个与评估对象相同企业的相关支撑资料，因此可采用资产基础法评估；从收益法看，母公司水口山有色金属有限责任公司和两家子公司湖南水口山国际贸易有限公司、香港山水金属有限公司均为正常生产经营的公司，未来收益可预测，因此可以采用收益法评估，而子公司湖南铅都盟山矿业有限公司目前尚处在探矿阶段，探



矿前景尚不确定，不具备采用收益法评估的条件；从市场法评估看，母公司为采选冶一体的公司，其内在价值受资源量/储量、矿山和冶炼厂价值占比，较难在直接找到匹配度高同时数据完整的可比案例和上市公司，而三家子公司业务单一，体量小，也较难找到可比案例和上市公司，相对而言，市场法的适用性不如收益法和资产基础法。综上，此次评估采用资产基础法和收益法进行评估，具体如下表：

表18.各公司评估方法汇总表

编号	公司名称	评估方法	公司情况
0100	水口山有色金属有限责任公司	资产基础法、收益法	母公司，采选冶，正常运营
0101	湖南水口山国际贸易有限公司	资产基础法、收益法	子公司，贸易，正常运营
0102	香港山水金属有限公司	资产基础法、收益法	子公司，贸易，正常运营
0103	湖南铅都盟山矿业有限公司	资产基础法	子公司，勘探，无实质经营业务

(二)资产基础法介绍

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1.流动资产

(1)货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。对于外币货币资金，以核实后的原币金额乘以评估基准日汇率确定评估值。

(2)交易性金融资产-期货盈亏结余

交易性金融资产-期货盈亏结余，系根据会计准则规定核算企业截至基准日的期货交易盈利余额，评估人员通过查阅记账凭证并核实基准日期货账户对账单盈亏结余及审计机构函证回函等资料，确认其基准日期货交易盈余账、表、单相符。以核实后的账面值确定评估值。



(3)应收票据

对应收票据评估，评估人员在核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性的基础上，对核实结果账、表、单金额相符，应收票据记载真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值确定评估值。

(4)应收类款项（应收账款、其他应收款）

对应收账款类的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，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、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。

分析应收类账款可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收类账款的评估风险损失。即：

对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为 0%；

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄 1-6 个月（含 6 个月）的为 1%，7-12 个月（含 12 个月）的为 5%，1-2 年（含 2 年）的为 30%，2-3 年（含 3 年）的为 50%，3 年以上的为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定应收类账款评估值。同时，坏账准



备按评估有关规定评估为零。

(5)应收账款融资

应收账款融资主要核算内容均为无利息的银行承兑汇票。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符，应收票据记载真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值确定评估值。

(6)预付款项

对预付款项的评估，评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证及相关合同等资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等。与承担本次审计的会计师对其进行了函证，经评估人员对回函的真实性等分析确认后，本次评估采信了函证结果，以证明预付账款的真实性。评估人员在对预付账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。经核实，预付账款账、表、单金额相符，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等情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

(7)存货

存货包括原材料、在产品及产成品。存货未计提跌价准备。存货的具体评估方法及过程如下：

1)原材料

对于近期采购、其价格变化不大的原材料及周转正常的原材料，因账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以核实后的账面值确定



评估值；对于部分主材因价格波动大，按基准日市场价格确定评估值；对于已无实物但账面保留了结转尾差的原材料，评估为零；对盘盈的少量辅助材料按基准日市场价格确定评估值。

2)产成品（库存商品）

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售风险后确定评估值：

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

A.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

B.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

C.销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算；

D.营业利润率=该产品主营业务利润÷营业收入；

E.主营业务利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用，所得税率按企业当期实际税率计算；

F.r 为一定的利润率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

3)在产品

在产品主要包括稀贵系统在产品含金、含银以及铅精矿含铅、含金、含银、含锌等。

在产品按实际成本记账，其成本组成内容为生产领用的材料、制



造费用、辅助材料和人工费用等。

清查时，评估人员查阅了相关账簿记录和原始凭单，以确认在产品的真实存在及所有权归属。再次，对在产品采取核实采购发票、入库单、出库单、材料及成本核算账簿等账务记录，来判断在产品的真实性和核算的准确性。

对于在产品，采用约当产量法进行评估。

在产品评估值=在产品数量×（完工产品不含税销售单价×完工程度）×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=该产品营业利润÷营业收入；

e. 所得税率按企业当期实际执行税率计算；

f. r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

g.完工程度：根据账面单位成本并结合生产车间当期该产品的单位标准成本或后续冶炼成本测算得出。

(8)其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣增值税进项税和预缴所得税。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与明细表是否



相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、相关缴费凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。了解了评估基准日企业应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

2.长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，在此基础上对被投资单位进行评估。

(1)根据被投资单位的具体情况，对被评估单位拥有控股权并纳入合并范围内的子公司，对其评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以水口山有色金属有限责任公司的持股比例计算确定评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

(2)在对被评估单位拥有控股权并纳入合并范围内的三家被投资单位进行评估，被投资单位均采用了资产基础法进行评估。同时，在现有产业政策不发生较大变化的前提下，本次评估对具有实际经营业务，未来收益及风险能够合理估计的经营实体，采用了收益法进行评估。对湖南铅都盟山矿业有限公司，因该单位只有两个探矿权，勘察程度较低，未开展实质经营业务，未来预测不确定性较强，因此未采用收益法评估。

3.其他权益工具投资

对其他权益工具投资，评估人员首先对股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、



章程和有关会计记录等，以确定股权投资的真实性和完整性，对被投资单位因持股比例很小，不具有重大影响，本次采用基准日未审计会计报表净资产乘以持股比例确定评估值。

其他权益工具投资评估值=被投资单位评估基准日会计报表净资产
× 持股比例

4.固定资产-房屋建筑物

(1)评估方法选择

基于本次评估目的，根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，最终确定各类房屋建筑物的合理的评估方法：具体如下：

1)对于企业自建的房屋建筑物类资产，采用成本法进行评估；

2)对于企业外购商品房类资产或具备单独转让可能的房地产，采用市场法进行评估；

(2)评估方法介绍

1)重置成本法

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，通常是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。基本计算公式为：

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

对重要的建筑工程，重置成本的计算主要采用“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，进行适当调整后，套用现行概预算定额及取费标准计算评估基准日工程造价的计算方法。

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考



虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

A.重置全价的确定

由于被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物类资产重置全价均为不含税价。

重置全价一般由建安工程造价、工程前期费用及其他费用、资金成本三部分组成。计算公式为：

重置全价（不含税）=建安工程造价（不含税）+前期及其他费用（不含税）+资金成本

a.建安综合造价的确定

重编预算法：即评估人员根据同类建筑工程量，套用现行的《湖南省房屋建筑与装饰工程量消耗量标准（2020）》、《湖南省安装工程量消耗量标准（2020）》及《衡阳市工程造价信息》（2021年11月）计算工程建安造价。

类比法：选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

b.前期费用及其他费用的确定

依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号文件的规定，全面放开建设项目专业服务价格，实行市场调节价。本次评估结合企业实际情况，前期费用和相关费用参照《有色金属工业工程建设其他费用定额》（2013年）的计取标准和当地建筑工程的收费标准计取前期及其它费用。



c.资金成本的确定

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按中国人民银行公布的 2021 年 11 月 22 日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{含税建安工程造价} + \text{含税前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

B.成新率的确定

a.本次评估对非矿山生产相关房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

b.本次评估对非矿山生产相关房屋建筑物成新率的确定，在勘察建筑物的使用状况基础上，结合矿山尚可服务年限确定建筑物的成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \text{或}$$

$$\text{成新率} = \text{矿山尚可服务年限} / (\text{已使用年限} + \text{矿山尚可服务年限}) \times 100\%$$

C.评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

2)市场比较法

市场法是将评估对象与在评估基准日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。三个可比实例经过上述各种修正后，得出三个价格，最后计算出一个综合结果（一般取其平均值），作为比准价格，即为评估对象的评估价值。

评估对象的修正价格公式如下：



$$V = VB \times A \times B \times D \times E$$

即：评估价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数

5.固定资产-井巷

根据申报资产的特点及评估目的，对于井巷工程采用成本法进行评估。本次评估采用《有色金属工业矿山井巷工程预算定额直接费部分》（2013）、《有色金属工业矿山井巷工程预算定额辅费部分》（2013）；工程取费及工程建设其他费采用《有色金属工业建安工程费用定额、工程建设其他费用定额》（2013）及《衡阳市 2021 年 11 月工程造价信息》计算工程造价。

评估值=重置成本×综合成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=不含税工程造价+前期费用+资金成本

1) 综合造价

根据实物工程量和现行的有色金属工业定额及取费标准进行计算。

工程造价=直接工程费+措施费+价差+间接费+利润+税金

其中：直接工程费——分不同工程类别、岩石硬度系数、断面大小、支护方式、支护厚度等，计算出工程量，分别选取定额，计算出直接工程费。

辅助定额费——分开拓方式及井筒期、井巷期、尾工期。施工巷道按巷道断面、井筒长度选取定额，计算出辅助费用；

取费——根据《有色金属工业建安工程费用定额、工程建设其他费用定额》（2013）计取。

2) 前期及其它费用

前期及其它费用：包括建设单位管理费、勘察设计费及工程监理



费、环境评价费等。根据《有色金属工业建安工程费用定额、工程建设其他费用定额》(2013),测算出企业合理的前期及其它费用。

3)资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本,以同期银行贷款利率计算,利率以评估基准日时全国银行间同业拆借中心公布的各期贷款市场报价利率 LPR 为准;按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(含税建安工程造价+含税工程建设前期费用及其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

(2) 尚可使用年限成新率确定

矿井的井巷工程与地面建(构)筑物不同,它是一种特殊的构筑物,附着于矿产资源,与本矿井所开采的矿储量紧密相关,随着矿产资源开采的减少,其经济寿命相应缩短;当矿产资源开采完毕,经济寿命结束。

井下工程地质构造复杂、不可预见因素多,施工条件较差,巷道的稳定性与其所处的位置、岩层性质和地质条件密切相关。按矿井开拓系统划分,井下可分为开拓巷道、准备巷道和回采巷道,各类巷道的服务年限由其服务区域的储量决定。因此,在成新率确定前,评估人员首先查阅了地质报告、矿井设计资料,了解井下各类巷道所处位置的层位、岩石性质、支护方式,以及地质构造和回采对巷道的的影响并深入井巷现场勘查,根据相关资料及勘查结果,评估人员首先根据各类巷道竣工日期计算已服务年限,再根据地质测量部门提供的矿井地质储量、工业储量、可采储量及井巷现场勘查结果,分采区计算各类巷道的尚可服务年限,确定尚可使用年限成新率。

6.固定资产-设备类资产



根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

1)机器设备重置全价

重置全价（不含税）=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其它费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税

A.设备购置费

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅《2021 机电产品价格信息查询系统》等价格资料及网上询价来确定其购置价；

对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料（主材）造价（以元/吨计），再乘以设备的总重量确定。

对于进口设备，其购置价为 FOB 价加上国外海运费、国外运输费再加上进口设备从属费。进口设备的从属费用包括关税、增值税、银行手续费、公司代理手续费。

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，以设备含税购置价格为基础乘以综合费率确定。计算公式如下：



进口设备运杂费=CIF 价×进口设备国内运杂费率

国产设备运杂费=国产设备原价×国产设备运杂费率

依据《有色金属工业建设工程预算定额》（2013）中规定的综合运杂费率或参照《资产评估常用数据与参数手册》并结合企业实际情况确定，按不同运杂费率计取。

因本次评估范围内设备运输费用已包括在购置价中或由卖方承担，故本次评估不考虑运杂费。

C.安装工程费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

计算公式为：

国产设备安装费=设备购置费×国产设备安装费率

进口设备安装费=CIF 价×进口设备安装费率

若购置价包含安装调试费用，则不再重复计算。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

D.基础费用的确定

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用；单独基础参考工程概算、结算资料，或依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的基础费参考费率，结合产权持有单位实际支出情况分析确定。

基础费计算公式如下：

基础费=设备购置价×基础费率

E.前期及其他费用

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。根据有



《有色金属工业工程建设其他费用定额》（2013 年）的计取标准计算前期费用。

F.资金成本

主要依据企业竣工决算反映的建设周期作为本项目合理建设工期，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2021 年 11 月 22 日公布的贷款市场报价利率计算，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用（含税））×合理建设工期×贷款利率×1/2

G.可抵扣的增值税

根据(财税〔2008〕170 号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)及(财税〔2018〕32 号)文件、财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号的规定，对符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用等涉及的增值税。

国产设备可抵扣税额=设备购置价/(1+13%)×13%+运杂费/(1+9%)×9%+(安装费+基础费)/(1+9%)×9%+含税前期费-不含税前期费

2)运输车辆

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据财政部、国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106 号）文件规定及财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号的规定，购置车辆增值税可以抵扣政策，计



算公式如下：

重置全价=现行购价+车辆购置税+新车上户手续费-可抵扣增值税

①车辆购置价：根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到同型号或同类型的车辆购置价格参考二手市场价格确定评估值。

②车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）规定计取；车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。

故：购置附加税=购置价÷(1+13%)×10%

③新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

④可抵扣的增值税

可抵扣增值税额=购置价/1.13×13%

3)电子设备

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

(2)成新率的确定

1)机器设备成新率



对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率，即：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

2) 车辆成新率

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a 为车辆特殊情况调整系数，根据对待估车辆现场勘察的情况确定。若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率存在差异，则对理论成新率进行适当的调整，若两者结果相当，则不再调整。

3) 电子设备成新率

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

7. 在建工程



此次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，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

1) 开工时间距评估基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值；

2) 开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，需加计资金成本；若账面价值中已含资金成本，则根据重置支出金额和合理工期重新测算资金成本；

3) 如果工程建设期较长，账面成本与评估基准日价格水平有较大差异的，根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

①计算资金成本时按照设备价值为基数进行计算；

②利率按评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2021 年 11 月 22 日公布的贷款市场报价利率确定；

③工期根据项目规模 and 实际完工率，按照建设项目实际发生的工期合理确定。

8.使用权资产

使用权资产为企业根据新《企业会计准则第 21 号-租赁》的要求，对被评估单位所有租赁确认的经营性租赁资产。核算内容为租入湖南株冶有色金属有限公司的精铅稀贵生产系统。

评估人员核对了租赁合同，查阅了相关凭证对账面值进行核实，以证实使用权资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核查核实后账面值确定为评估值。

9.递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，评估人员核对明细账与总账、报表余



额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核查核实后账面值确定为评估值。

10.无形资产—土地使用权

(1) 评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。

1) 适宜采用的方法及理由

A.基准地价修正系数法：常宁市人民政府 2018 年公布了《常宁市人民政府关于公布实施常宁市城镇基准地价更新成果的通知》（常政发〔2018〕36 号），该基准地价基准日为 2018 年 3 月 31 日，距离本次评估基准日不超过 6 年，对该区域内的工业地价有较强的指导性。评估对象位于常宁市基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，可利用基准地价修正体系对评估对象各项用地条件进行分析，因此适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

B.市场比较法：待估宗地位于衡阳市常宁市水口山镇，该区域近几年来工业类用地交易比较活跃，成交价格公开透明，可以获得与待估宗地条件类似、利用方式类似的大量的土地交易案例，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较因素修正系数，客观测算比准价格，因此适宜采用市场比较法进行评估。

2) 不适宜采用的方法及理由

A.收益还原法：待估宗地为工业用地，由于待估宗地同一供需圈



类似的工业用途的空地出租实例较少，且通过租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，因此本次评估未选用收益法进行评估。

B. 假设开发法：待估宗地为工业用地，同一供需圈近期类似工业用地的房地产以企业购地后自建自用为主，工业厂房租赁或买卖案例较少，未形成稳定公开的工业厂房租赁与买卖交易市场，故不适宜采用剩余法（假设开发法）进行评估。

C. 成本逼近法：成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、可比实例少的地区的土地价格评估。本次评估在与评估基准日相近的一段时间内，与待估宗地类似的区域内缺乏开发土地所耗费的各项客观费用数据，因此本次评估未选用成本逼近法进行评估。

综上所述，根据待估宗地的特点和实际情况，本次评估采用市场比较法与基准地价修正系数法两种方法进行评估。

（2）评估方法介绍

1) 基准地价系数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评估基准日价格。

2) 市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

11.无形资产—矿业权

对于具备折现现金流量法适用条件的生产矿山，其已完成相关勘查和设计工作，预期收益和风险可以预测并以货币计量、预期收益年限可以预测。故根据《中国矿业权评估准则》，本次评估采用折现现金



流量法进行评估。其计算公式为：

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

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；

n——评估计算年限。

12. 无形资产—其他

纳入评估的专利共计 25 项，其中，发明专利 18 项、实用新型专利 4 项、商标 3 项。

（1）专利的常用评估方法包括市场法、收益法和成本法。市场法方面，我国技术型无形资产市场交易尚处于初级阶段，专利权可比的公平交易数据的采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备可操作性；收益法方面，专利权只是应用于生产或非生产环节的某一环节，而非整个生产过程，部分专利尚也未直接应用，因此无法采用收益法进行评估。成本法方面，专利权能获取对应的人工、材料等相关费用，因此可以采用成本进行评估。

则：专利评估值=专利重置成本×（1-贬值率）

其中，贬值率根据已使用的经济寿命年限和剩余的经济寿命年限计算，公式如下：

专利贬值率 = 已使用的经济寿命年限 ÷ （已使用的经济寿命年限 + 剩余的经济寿命年限） × 100%

（2）商标



纳入评估范围的商标权主要用于被评估单位生产的所有产品，使用商标的主要产品为铅产品。截至基准日，被评估单位其注册的商标在行业领域影响有限，无其他广告宣传费用投入，行业知名度一般。产品的商标主要起到保护性、防御性作用，故本次对商标权采用成本法进行评估。

13. 递延所得税资产

递延所得税资产主要为因计提资产减值损失、递延收益和计提坏账等产生的递延所得税资产。

对递延所得税资产，评估人员查看有关引起时间性差异的资产纳税申报情况，并结合应交税费科目进行了清查核实，核实结果账表相符。以清查核实后的账面值作为评估值。

14. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三)收益法介绍

1.概述

根据《资产评估执业准则——企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以



及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

根据被评估单位章程，企业营业期限为长期，并且由于评估基准日被评估单位经营正常，且其持有的主要资产为水口山铅锌矿和冶炼厂，本次评估中考虑到矿产资源为不可再生资源，其经营期限受到地质矿产储量的影响，故本次评估中确定其服务年限为2021年12月-2037年。而冶炼厂为矿山产品为后续加工阶段，其经营期限主要受到冶炼原料的限制，但考虑到被评估单位冶炼所需原料为铅精矿，属于大宗商品，外购难度较低，后续经营中易获取到充足供应，故本次评估假设被评估单位在矿山服务年限结束后永续经营，相应的收益期为永续期。

2.评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的报表估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

(3)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值；



(4)将上述各项资产和负债价值加和,得出被评估单位的企业价值,经扣减基准日的付息债务价值后,得到被评估单位的权益资本(股东全部权益)价值。

3.评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D \quad (1)$$

式中:

E: 被评估单位的股东全部权益(净资产)价值;

B: 被评估单位的企业价值;

D: 被评估单位的付息债务价值;

$$B = P + I + C \quad (2)$$

式中:

P: 被评估单位的经营性资产价值;

I: 被评估单位基准日的长期投资价值;

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i: 被评估单位未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r: 折现率;

n: 被评估单位的未来经营期;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C₁: 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C₂: 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

(2)收益指标



本次评估，使用企业自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3)折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

w_d ：被评估单位的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

w_e ：被评估单位的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (8)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本，本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率；

ε ：被评估单位的特性风险调整系数；

β_e ：被评估单位权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$



β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t)\frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设K=1;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一)评估准备阶段

1.项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况, 明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日; 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价, 签署资产评估委托合同。

2.确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通, 进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后, 收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况, 在此基础上拟定初步工作方案, 制定评估计划。

3.提交资料清单及访谈提纲

根据资产特点, 提交针对性的尽职调查资料清单, 及资产清单、



盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4.辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1.初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态、资源储量、开采建设现状等情况。

2.审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3.重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、电子设备以抽查的形式进行盘点，房屋建筑物、机器设备全面盘点勘查。同时，对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对专用设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料；对租赁的厂房及生产设备，审阅其租赁合同等；对矿山，评估专家小组在企业相关工作人员的陪同下进行了现场核实考察，并查阅了有关材料，征询、了解、核实矿床地质勘查、



矿山设计等基本情况，现场收集、核实与评估有关的地质资料、设计资料等。

4.尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

5.确定评估途径及方法

根据资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6.进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

(三)评估汇总阶段

对各类资产及负债评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：



(一)一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)特殊假设

1.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.企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

4.企业未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

5.本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；



7.假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致;

8.假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前方向保持一致;

9.以设定的生产方式、生产规模、产品结构、开发技术水平以及市场供需水平为基准,持续合法经营;特别是采矿规模能够按照企业规划和设计方案的正常进行;

10.本次评估,假设在未来的预测期内,评估对象的主营业务、产品的结构,收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等保持其建成达产后状态持续,而不发生较大变化;

11.在未来的预测期内,评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化,仍将保持其最近几年的变化趋势持续,并随经营规模的变化而同步变动;

12.假设评估基准日后产权持有者的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

13.水口山有色金属有限责任公司水口山铅锌矿能按建设进度计划如期完成技改工作;

14.矿业权能够按照相关法律法规正常延续登记,直至评估服务年限结束;

15.被评估单位构建主营业务相关主体资产所需投入的资金能够及时、足额到账,资金成本相比其现阶段融资成本不发生较大变化;

16.被评估单位 2022 年及以后年份所得税税率为 25%。

17.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化;

18.在矿山开发收益期内有关价格、成本费用、税率及利率因素在



正常范围内变动;

19.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响;

20.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准,未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划,根据有关法律法规和资产评估准则,经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,采用资产基础法,对水口山有色金属有限责任公司股东全部权益在评估基准日2021年11月30日的价值进行了评估。

(一)资产基础法评估结论

采用资产基础法,得出被评估单位在评估基准日 2021 年 11 月 30 日的评估结论如下:

总资产账面值 346,375.47 万元,评估值 539,206.36 万元,评估增值 192,830.89 万元,增值率 55.67%。

负债账面值 216,703.70 万元,评估值 207,569.95 万元,评估减值 9,133.75 万元,减值率 4.21%。

净资产账面值 129,671.77 万元,评估值 331,636.41 万元,评估增值 201,964.64 万元,增值率 155.75%。详见下表:

表19.资产评估结果汇总表

评估基准日: 2021 年 11 月 30 日		单位: 人民币万元		
项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%



流动资产	151,049.15	161,044.59	9,995.44	6.62
非流动资产	195,326.32	378,161.77	182,835.45	93.61
其中：长期股权投资	4,704.85	6,164.61	1,459.76	31.03
固定资产	95,924.09	120,074.16	24,150.07	25.18
在建工程	22,580.52	23,794.28	1,213.76	5.38
无形资产	52,056.35	208,068.21	156,011.86	299.70
其中：土地使用权	11,030.67	47,274.82	36,244.15	328.58
采矿权	41,025.68	160,675.88	119,650.20	291.65
其他非流动资产	20,060.51	20,060.51	-	-
资产总计	346,375.47	539,206.36	192,830.89	55.67
流动负债	156,395.98	156,395.98	-	-
非流动负债	60,307.72	51,173.97	-9,133.75	-15.15
负债总计	216,703.70	207,569.95	-9,133.75	-4.21
净资产（所有者权益）	129,671.77	331,636.41	201,964.64	155.75

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

采用收益法，得被评估单位在评估基准日的评估结论如下：

净资产账面值 129,671.77 万元，评估值 329,416.68 万元，评估增值 199,744.91 万元，增值率 154.04%。

（三）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产价值 329,416.68 万元，比成本法测算出的净资产价值 331,636.41 万元，低 0.67%。两种评估方法下的结果差异不大，主要为两方面原因：一方面，水口山有色金属有限责任公司核心盈利来自产矿石的采选部分，而该部分的评估，资产基础法中采矿权也采用了收益途径进行评估，且与整体收益法预测收益、成本、投资和整体收益法中的预测数据基本一致，最终导致该部分整体评估值与收益法趋同；另一方面，冶炼部分的成本法与收益法关联度很小，成本法是完全是从资产重置角度进行的评估，而收益法则受到冶炼厂获利能力的影响，受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响，两种方法的考虑因素以及取值方式最终导致冶炼部分存在差异。

（四）评估结果的选取



被评估单位为采选冶一体的重资产企业，拥有大量实物资产，资产基础法能够反映此类企业的价值，产权持有者能够提供较为完整准确重置成本材料，同时采矿权评估具有充分的支撑材料，未来盈利的可实现性较高，因此资产基础法适用性较强；收益法方面，被评估单位冶炼端的种类较多，产量也多依赖于外购精矿的质量，因此未来收益预测的难度较大，不确定性较强。相对而言，资产基础法更为稳健可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论，得到水口山有色金属有限责任公司净资产在基准日时点的价值为 331,636.41 万元。

(五)关于评估结论的其他考虑因素

本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法和收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响。

十一、特别事项说明

(一)引用其他机构出具报告结论的情况

本次资产评估利用的主要专业报告具体情况如下：

(1) 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 5 月 25 日出具的《水口山有色金属有限责任公司审计报告》（天职业字[2022]35359 号），审计意见为标准无保留意见。

(2) 五矿勘查开发有限公司于 2021 年 12 月提交了《湖南省常宁市水口山矿区水口山铅锌矿资源储量核实报告》、湖南省自然资源事务中心出具的《〈湖南省常宁市水口山矿区水口山铅锌矿资源储量核实报告〉评审意见书》（湘评审[2022]001 号）和湖南省自然资源厅出具的《关于〈湖南省常宁市水口山矿区水口山铅锌矿资源储量核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》（湘自资储备字[2022]013 号），备案结论为



“经合规性检查，湖南省自然资源中心及其聘请的评审专家符合相应资格条件。按照相关规定，湖南省自然资源厅业已完成对报送矿产资源储量评审材料的备案。

(3) 长沙矿山研究院有限责任公司分别于 2021 年 11 月编制的《湖南省常宁市水口山铅锌矿矿产资源开发利用方案》，综合评述为“因最新储量增加相对于原方案利用储量大于 30%，需要重新编制开发利用方案。本次方案对矿山资源储量重新进行了分割，对开采技术方案进行了充分论证。矿区范围、主采矿种和开采方式无变化。

评估人员核查了以上机构的相关资质及独立性：以上专业报告编制机构具备相关资质，与委托人及被评估单位无利益关系，具备独立性。

(二)权属资料不全或权属瑕疵事项

(1) 纳入本次评估范围的运输设备中，有四台车证载权利人为湖南水口山有色金属集团有限公司，尚未进行过户。具体如下：

表20.车辆产权瑕疵表

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	购置日期	证载权利人名称	账面原值	账面净值
1	湘D00436	小型轿车奥迪牌FV7201TFCVTG	2010/12/31	湖南水口山有色金属集团有限公司	448,454.00	13,453.62
2	湘D00638	小型轿车奥迪牌FV7201TFCVTG	2010/12/31	湖南水口山有色金属集团有限公司	448,454.00	13,453.62
3	湘D00076	小型轿车奥迪牌FV7301TGATG	2011/12/9	湖南水口山有色金属集团有限公司	784,084.00	29,860.39
4	湘D00137	小型普通客车别克牌SGM6521ATA	2011/9/21	湖南水口山有色金属集团有限公司	426,862.00	12,805.86
合计					2,107,854.00	69,573.49

(2) 本次纳入评估范围的房屋建筑物中共计 3 项房屋尚未办理权属证书，该等房屋分别用于柚子塘办公楼（454 平方米）、卷扬机（130 平方米）、澡堂及更衣室（111.3 平方米），面积合计为 695.3 平方米。

(三)评估程序受限或评估资料不完整的情形



无评估程序受限或评估资料不完整的情形。

(四)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

2018年9月20日,水口山有色金属有限责任公司与常宁市水口山建设投资有限公司签订了《高压线路搬迁工程项目合作协议》,约定由常宁市水口山建设投资有限公司出资 839.8927 万元,水口山有色金属有限责任公司出资 359.951 万元共同建设铜铅锌综合基地改造项目的公共辅助设施,在合同签署后五个工作日内被常宁市水口山建设投资有限公司将其出资额的 30%支付到申请人银行帐户,于工程竣工验收后七日内被申请人将其出资额余款一次性支付到申请人银行帐户。由于工程竣工验收并结算后,常宁市水口山建设投资有限公司仅支付 370 万元,尚有 469.8927 万元项目合作款未支付,故水口山有色金属有限责任公司提起仲裁,仲裁裁定常宁市水口山建设投资有限公司再支付水口山有色金属有限责任公司 179.3967 万元。截至评估基准日,水口山有色金属有限责任公司已收款 300 万元,尚未执行金额 179.3967 万元。评估基准日会计报表账面值未反应该尚未执行事项,此次评估结论也未考虑尚未执行金额的影响。

(五)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日 2021 年 11 月 30 日,水口山有色金属有限责任公司存在以下租赁事项:

水口山有色金属有限责任公司于 2020 年 10 月与湖南株冶有色金属有限公司签订电铅与稀贵生产系统租赁合同,湖南株冶有色金属有限公司将湖南省衡阳市常宁水口山经济开发区新建 10 万吨电铅及稀贵系统租赁予水口山有色金属有限责任公司使用。



(六)重大期后事项

评估基准日之后、报告日之前，水口山有色金属有限责任公司控股子公司湖南铅都盟山矿业有限公司持有的湖南省常宁市蓬塘乡复兴林场矿区铅锌矿普查探矿权（证号：T43120090802033211）、湖南省常宁市水口山矿区岩子岭-马王塘矿段铅锌银铜矿普查探矿权（证号：T43120090102021731）和湖南省常宁市水口山矿田新盟山金铅锌矿普查探矿权（T43120090902034096）均已超过有效期，其中湖南省常宁市水口山矿区岩子岭-马王塘矿段铅锌银铜矿普查探矿权和湖南省常宁市水口山矿田新盟山金铅锌矿普查探矿权已完成延续，延续后勘查区面积分别为4.4207km²和4.4912km²，湖南省常宁市蓬塘乡复兴林场矿区铅锌矿普查探矿权尚处于延续阶段，其经评审通过（湘勘实施方案评字[2022]021号）的《矿产资源勘查实施方案》中确定的缩减后勘查区面积为0.478km²，本次评估中按照缩减后勘查区范围内工程量进行评估。

(七)本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(八)其他需要说明的事项

1.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。



2.评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3.评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

4.本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7.本次评估结论建立在评估对象产权所有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用人对此予以关注。



8.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

9.水口山有色金属有限责任公司水口山铅锌矿采矿权采矿许可证有效期限为 8 年，即自 2021 年 2 月至 2029 年 2 月有效，本次评估计算期为 2021 年 12 月至 2037 年 6 月；水口山有色金属有限责任公司柏坊铜矿采矿许可证有效期限为 4 年零 1 月，即自 2019 年 4 月至 2023 年 4 月有效，本次评估计算期为 2021 年 12 月至 2031 年 5 月；本次评估的评估结论是基于采矿许可证到期之后可以依法延续的基础上，并且未考虑采矿许可证到期延续登记可能发生的相关费用。

10.水口山有色金属有限责任公司水口山铅锌矿采矿权已处置的出让收益共计为 9,667.64 万元，截至评估基准日已缴纳 3,867.056 万元，尚未缴纳出让收益为 5,800.584 万元。未缴纳出让收益审计已计入相关负债，本次评估引用审计报告的数据，在评估结果中考虑了上述事项对估值的影响。

11.根据《湖南省常宁市水口山矿区水口山铅锌矿资源储量核实报告》及其评审备案文件，水口山有色金属有限责任公司水口山铅锌矿采矿权范围内尚有部分资源储量未进行有偿处置。水口山有色金属有限责任公司对该部分资源储量的出让收益以 2021 年湖南省发布的采矿权出让收益市场基准价进行估算并确认为负债，折现后金额为合计为 26,773.31 万元，该金额可能与自然资源管理部门最终确定的金额存在差异，针对该差异，交易对方水口山集团拟出具承诺函：如果未来自然资源部门确定的水口山有限实际应缴纳的出让收益与目前计提的金额存在差异，即：如未来最终实际缴纳的采矿权出让收益大于已计提的金额，则水口山集团需就差额部分向上市公司进行补偿；如未来最



终实际缴纳的采矿权出让收益小于已计提的金额，则由上市公司就差额部分向水口山集团进行补偿。本次评估中考虑到企业已计提负债，因此本次评估按照《湖南省常宁市水口山矿区水口山铅锌矿资源储量核实报告》中全部保有储量为基础进行计算。

12.根据衡阳市自然资源和规划局于 2021 年 8 月 20 日出具的《关于拟收回国有建设用地使用权的告知书》和衡阳市财政投资评审服务中心于 2022 年 4 月 12 日出具的《关于水口山有色金属有限责任公司 34.49 亩、水口山有色金属有限责任公司新材料分公司 6.66 亩土地收储补偿费用评审意见》，因衡阳市城市规划调整，需依法有偿回收水口山有色金属有限责任公司新材料分公司名下位于湖南衡阳市高新区芙蓉路 13 号土地使用权以及地上房屋建筑物及构筑物，截至此次评估基准日，以上资产的收储补偿金额已确定，合计为 21,151,449.00 元，此次评估按照补偿金额扣除所得税后确定以上资产的评估值。

13.被评估单位于 2001 年 8 月 31 日通过出让方式取得的位于常宁市水口山有色金属有限责任公司消防队的公共设施用地，土地证号为湘国用（2007）第 411 号，土地使用权人为水口山有色金属有限责任公司，宗地面积为 3,645.54 平方米。后新取得不动产权证证号为：湘（2021）常宁市不动产权第 0031478 号、湘（2021）常宁市不动产权第 0031479 号、湘（2021）常宁市不动产权第 0031480 号，用途为公共设施用地，宗地面积为 3,645.78 平方米，不动产权利人为水口山有色金属有限责任公司。该新取得不动产权证缺少对于土地使用期限的规定，土地使用期限相关信息沿用湘国用（2007）第 411 号土地使用权证相关规定。

14.按照重组方案，水口山有色金属有限责任公司拟完成部分资产的预重组事项，主要包括：（1）水口山有色拟对子公司水口山金信铅



业有限责任公司以现金增资，并在完成增资后将水口山金信铅业有限责任公司全部股权无偿划转至水口山集团；（2）水口山有色拟向水口山集团和金信铅业有限责任公司全转让一批实物资产，同时水口山有色拟受让水口山集团一批实物资产；（3）水口山有色拟报废一批闲置固定资产。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）以此以上事项完成作为财务报表编制基础编制了《水口山有色金属有限责任公司审计报告》。此次评估以审计报告为基础进行评估，评估结论建立在以上事项完成并与审计报告一致的基础上。

15.本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

16.本次评估中对三宗探矿权湖南省常宁市蓬塘乡复兴林场矿区铅锌矿普查探矿权、湖南省常宁市水口山矿区岩子岭-马王塘矿段铅锌银铜矿普查探矿权、湖南省常宁市水口山矿田新盟山金铅锌矿普查探矿权采用地质要素评序法进行评估，而地质要素评序法中的地质要素调整系数系聘请的五位行业专家完成。本次评估对综合考虑了聘请专家的专业特长、职称、专业资格、声望等因素，综合分析评判专家的专业能力，同时关注到专家的独立性，各专家与委托人或者其他相关当事人不存在关联关系，专家工作具有的独立性。评估人员认为专家对被评估单位持有的探矿权评判结论可靠，予以采用。

17.在对国贸公司房产评估中，衡阳市高新区长湖南街 19 号的办公楼为企业必要的经营设施，考虑到企业对土地使用权到期后有优先续期权，本次评估房产过程中没考虑因土地使用权到期对估值的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，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、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二)本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四)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师不承担责任；

(五)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；

(六)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(七)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。

(八)评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评



估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2021 年 11 月 30 日起计算，至 2022 年 11 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

评估报告日为 2022 年 5 月 26 日。



(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二二年五月二十六日



附件

- 1.经济行为文件（复印件）；
- 2.主要权属文件；
- 3.天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《水口山有色金属有限责任公司审计报告》（天职业字[2022]35359号）；
- 4.委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 5.委托人及被评估单位承诺函；
- 6.签字资产评估师承诺函；
- 7.中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（京财资评备（2021）0085号）（复印件）；
- 8.中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9.签字资产评估师资格证书（复印件）；
- 10.资产评估委托合同（复印件）；
- 11.资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

