

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以所持有的云南锡业锡化工材料
有限责任公司股权对云南锡业锡材有限公司增资涉及的
云南锡业锡化工材料有限责任公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2023）第 080512 号
共 1 册 第 1 册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2023 年 3 月 21 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202300590
合同编号:	中同华合同字(2023)0349号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2023)第080512号
报告名称:	云南锡业股份有限公司拟以所持有的云南锡业锡化工材料有限责任公司股权对云南锡业锡材有限公司增资涉及的云南锡业锡化工材料有限责任公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	431,278,710.29元
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	周洪 (资产评估师) 会员编号: 53020035 罗熙 (资产评估师) 会员编号: 53200066
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2023年03月29日

目录

目录.....	I
声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	15
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	20
（一）评估方法的选择.....	20
（二）评估方法简介.....	21
I. 收益法.....	21
II 资产基础法.....	25
（三）评估结论确定的方法.....	31
八、评估程序实施过程 and 情况.....	31
九、评估假设.....	32
十、评估结论.....	33
十一、特别事项说明.....	35
十二、资产评估报告使用限制说明.....	40
十三、资产评估报告日.....	40
资产评估报告附件.....	42

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。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、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及其对评估结论的影响。

六、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，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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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。

云南锡业股份有限公司拟以所持有的云南锡业锡化工材料有限责任公司
股权对云南锡业锡材有限公司增资涉及的云南锡业锡化工材料有限责任
公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2023）第 080512 号

云南锡业股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对云南锡业锡化工材料有限责任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。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为云南锡业股份有限公司对云南锡业锡材有限公司进行增资行为提供价值参考依据。

评估对象：为云南锡业锡化工材料有限责任公司的股东全部权益。

评估范围：为云南锡业锡化工材料有限责任公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2022年12月31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。具体结论如下：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	55,348.32	55,298.47	-49.85	-0.09
非流动资产	2	26,033.99	26,497.02	463.03	1.78
其中：长期股权投资	3	61.25	56.26	-4.99	-8.15
投资性房地产	4				
固定资产	5	19,092.55	18,964.44	-128.11	-0.67

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
在建工程	6	5,767.82	5,869.95	102.13	1.77
无形资产	7	-	494.00	494.00	
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	1,112.37	1,112.37	-	-
资产总计	10	81,382.31	81,795.49	413.18	0.51
流动负债	11	37,690.32	37,690.32	-	-
非流动负债	12	977.30	977.30	-	-
负债总计	13	38,667.62	38,667.62	-	-
净资产(所有者权益)	14	42,714.69	43,127.87	413.18	0.97

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依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

1. 截至评估基准日，房屋建筑物占用土地为向云南锡业集团有限责任公司租用，92项房屋均未取得房屋所有权证或不动产权证，涉及面积57775.62平方米。被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；无权证房产的面积是企业测量后申报的，评估人员进行了核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。

2. 评估基准日企业申报评估的专利资产中有17项（评估明细第22项-38项）处于实质审查阶段。

3. 评估基准日企业申报评估的专利资产有4项（评估明细表第9项、17项、25项、33项）为共有权专利，共有人之间未对权利的行使进行特殊约定，无普通许可方式许可他人实施情况。企业持有的目的为自行实施。评估时仅考虑自行实施的价值。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

云南锡业股份有限公司拟以所持有的云南锡业锡化工材料有限责任公司
股权对云南锡业锡材有限公司增资涉及的云南锡业锡化工材料有限责任
公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2023）第 080512 号

云南锡业股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对云南锡业股份有限公司拟实施对云南锡业锡材有限公司进行增资行为涉及的云南锡业锡化工材料有限责任公司股东全部权益在2022年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为云南锡业股份有限公司，被评估单位为云南锡业锡化工材料有限责任公司，资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：云南锡业股份有限公司（以下简称：“锡业股份公司”或委托人）

统一社会信用代码：915300007134002589

企业类型：其他股份有限公司(上市)

法定住所：云南省昆明市高新技术产业开发区

经营场所：云南省昆明市高新技术产业开发区

法定代表人：刘路珂

注册资本：164,580.1952 万(元)

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（凭许可证开展经营活动），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活动）。（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. 委托人简介

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，注册地：昆明高新技术产业开发区，统一社会信用代码为：915300007134002589。云南锡业股份有限公司所处的是有色金属行业，是我国最大的锡生产、出口基地，锡的生产工艺技术居国内外领先水平，主要从事有色金属锡及其深加工产品的生产和销售业务，已开展锡冶炼及铜冶炼业务。

云南锡业股份有限公司主要产品有锡锭、阴极铜、锡铅焊料及无铅焊料、锡材、锡基合金、有机锡及无机锡化工产品等多个系列 660 多个品种。

主导产品“云锡牌”精锡、锡铅焊料是国优金奖产品，在 LME 注册的“YT”商标(精锡锭)是国际名牌产品，“云锡 YT”商标是国家工商行政管理总局认定的中国驰名商标。

云南锡业股份有限公司的母公司为云南锡业集团有限责任公司，云南锡业集团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国有资产监督管理委员会的独资公司。

2022 年第三季度前十大股东持股情况表

股东名称	持股数量(股)	持股比例	股本性质	股东性质
云南锡业集团有限责任公司	542,607,311	32.52%	流通 A 股	国有法人
云南锡业集团(控股)有限责任公司	177,922,654	10.66%	流通 A 股	国有法人
香港中央结算有限公司	36,627,076	2.19%	流通 A 股	境外法人
中信证券-华融瑞通股权投资管理有限公司-中信证券-长风单一资产管理计划	24,682,006	1.48%	流通 A 股	其他
中国工商银行股份有限公司-招商安盈保本混合型证券投资基金	9,161,896	0.55%	流通 A 股	其他
日照钢铁有限公司	7,780,000	0.47%	流通 A 股	境内非国有法人
北京久阳润泉资本管理中心(有限合伙)-润泉东方 2 期私募证券投资基金	6,581,717	0.39%	流通 A 股	其他

股东名称	持股数量(股)	持股比例	股本性质	股东性质
个旧锡都实业有限责任公司	5,909,801	0.35%	流通A股	国有法人
林泗华	5,070,000	0.30%	流通A股	境内自然人
初曦	4,835,401	0.29%	流通A股	境内自然人
合计	821,177,862	49.20%		

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：云南锡业锡化工材料有限责任公司（以下简称：“锡化工公司”或被评估单位）

统一社会信用代码：91532500MA6NJBTU2M

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定住所：云南省红河州蒙自经济技术开发区冶金材料加工区

经营场所：云南省红河州蒙自经济技术开发区冶金材料加工区

法定代表人：吴建勋

注册资本：27,240.35 万(元)

成立日期：2018-12-26

营业期限：2018-12-26 至 无固定期限

经营范围：

有色金属化工产品 & 高新技术产品开发、生产（含安全生产许可批准的四氯化锡、四丁基锡、二丁基氧化锡、二丁基二氯化锡、二丁基二月桂酸锡、三丁基氯化锡、三丁基氧化锡的生产，其他未经许可的危险化学品除外）；有色金属化工产品 & 高新技术产品销售（含危险化学品经营许可批准的四氯化锡、四丁基锡、二丁基氧化锡、辛酸亚锡、二丁基二氯化锡、二丁基二月桂酸锡、三丁基氯化锡、三丁基氧化锡的销售，其他未经许可的危险化学品除外）；产品售后服务和技术支持；研发和开发同类产品的更新换代产品及其他新产品；化工工程设计及设备制造、安装、维修；有色金属及矿产品、非金属及矿产品、建筑材料的销售、代购、代销；环境保护工程服务；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；劳务服务、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）

2. 企业历史沿革

(1) 企业简介

云南锡业锡化工材料有限责任公司前身为云南锡业股份有限公司化工材料分公司和云南锡业锡化学品有限公司，始创于 1998 年 12 月，2018 年 12 月 26 日改制成立。

为云南锡业股份有限公司的全资子公司，是云锡深化改革、转型升级的重要引擎，是云锡延伸产业链，打造锡深加工新材料产业的重要板块之一。注册资本 27240.35 万元，注册地位于云南省红河州蒙自经济技术开发区冶金材料加工区，法人代表为吴建勋，主要从事锡金属化工新材料的技术研发、产业化、销售及应用服务等。总部位于云南省红河州国家级蒙自经济技术开发区，占地面积 733 亩，土地为租用。

截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	实缴资本(万元)	出资比例(%)
1	云南锡业股份有限公司	27240.35	100
合计			100.00

(2) 公司投资分子公司情况

截止评估基准日，云南锡业锡化工材料有限责任公司拥有 1 家参股公司，被投资公司具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本(万元)	持股比例	主营业务	评估基准日净资产(万元)
1	云锡鼎承(南京)科技有限公司	2019	李季	1,000	19%	金属靶材和医药中间体研发与技术服务、技术转让、技术咨询	296.09

企业名称：云锡鼎承（南京）科技有限公司（以下简称：“云锡鼎承”或被评估单位）

统一社会信用代码：91320113MA203W637U

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：南京市栖霞区仙林街道仙林大学城纬地路 9 号江苏生命科技创新园 C6 栋 507、508、509 室

法定代表人：李季

注册资本：1,000 万(元)

成立日期：2019-09-18

营业期限：2019-09-18 至 9999-12-31

经营范围：金属靶材和医药中间体研发与技术服务、技术转让、技术咨询；锡产品及相关产品的技术开发与销售、技术咨询、产品售后服务、技术服务、技术转让；自营和代理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和技术

云南锡业股份有限公司拟以所持有的云南锡业锡化工材料有限责任公司股权对云南锡业锡材有限公司增资涉及的云南锡业锡化工材料有限责任公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

除外)；环境保护工程及服务。(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)

1) 股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例	2022年12月实缴出资比例(%)	占2022年12月实缴出资比例(%)
1	云南锡业研究院有限公司	410	41%	246	41%
2	南京鼎承新材料技术咨询合伙企业(普通合伙)	400	40%	240	40%
3	云南锡业锡化工材料有限责任公司	190	19%	114	19%
合计		1000	100%	600	100

2) 云锡鼎承(南京)科技有限公司 2021-2022 的财务状况。

金额单位: 人民币万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
资产总额	1,703.84	1,727.83
负债总额	1,407.74	1,470.00
净资产	296.09	257.83
项目	2022年	2021年
营业收入	13,391.32	6,245.82
利润总额	38.27	1.01
净利润	38.27	1.01

3. 主营业务简介

云南锡业锡化工材料有限责任公司主要从事锡化工产品的生产和销售。主要产品为无机锡、甲基锡、丁基锡。目前，已建成国内最大、世界具有影响力的锡化工新材料中心，具备年产 2.6 万吨的生产能力，产品涵盖有机和无机两大系列 45 个规格品种。建有全球规模最大的硫酸亚锡和氯化亚锡生产线、中国产业链最为完备的硫醇甲基锡生产线和中国投资建设最早的规模化丁基锡基础中间体生产线，具备稳定的产品供货能力。在锡化工新材料生产方面拥有多项自主知识产权和技术诀窍，主要生产工艺过程实现了自动控制，各项生产技术经济指标处于国内领先水平。

4. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表:

财务状况及经营成果

金额单位: 人民币万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
----	-------------	-------------	-------------

资产总额	81,382.31	105,277.33	62,569.29
负债总额	38,667.62	48,978.57	25,867.70
净资产	42,714.69	56,298.76	36,701.59
项目	2022 年	2021 年	2020 年
营业收入	236,233.47	179,875.77	114,044.90
利润总额	6,774.35	12,383.20	2,327.90
净利润	6,139.70	10,670.02	1,969.41

以上财务数据已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所审计，并分别出具了天职业字[2023]7516号、天职业字[2022]22429号、天职业字「2021」22793号无保留意见审计报告。

5. 执行的主要会计政策

云南锡业锡化工材料有限责任公司按照财政部发布的《企业会计准则---基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称"企业会计准则")编制。详见天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所的天职业字[2023]7516号审计报告附注。

6. 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
一、房屋、建筑物	平均年限法			
(一) 一般生产用房	平均年限法	30-40	3.00	3.23-2.43
(二) 易腐蚀生产用房	平均年限法	20-25	3.00	4.85-3.88
(三) 建筑物及构筑物	平均年限法	25-30	3.00	3.88-3.23
二、机器设备	平均年限法			
(一) 机械设备	平均年限法	15-20	5.00	6.33-4.75
(二) 动力设备	平均年限法	15-20	5.00	6.33-4.75
(三) 化工专用设备(含冶金炉窑)	平均年限法	12-15	4.00	8.00-6.40
(四) 矿山专用设备	平均年限法	12-17	5.00	7.92-5.59
三、运输设备	平均年限法	10-13	5.00	9.5-7.31
四、其他设备	平均年限法	8	5.00	11.88

7.适用税种及税率情况

税种	计税依据	税率
增值税	境内销售，提供加工、修理修配劳务，进口货物	13%、9%、6%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 10%-30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
企业所得税	应纳税所得额	15%

8. 重要税收优惠政策及其依据

(1) 企业所得税

①根据《企业所得税法》第三十条、《企业所得税实施条例》第 95 条的规定，企业为开发新技术、新产品、新工艺发生的研究开发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按照规定据实扣除的基础上，按照研究开发费的 50%加计扣除；形成无形资产的，按照无形资产成本的 150%摊销。2018 年 9 月 20 日，为进一步激励企业加大研发投入，支持科技创新，财政部、国家税务总局、科技部联合印发了《关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税〔2018〕99 号），企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间，再按照实际发生额的 75%在税前加计扣除；形成无形资产的，在上述期间按照无形资产成本的 175%在税前摊销。《财政部税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（2021 年第 13 号）一、制造业企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2021 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2021 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200%在税前摊销。本条所称制造业企业，是指以制造业业务为主营业务，享受优惠当年主营业务收入占收入总额的比例达到 50%以上的企业。制造业的范围按照《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017）确定，如国家有关部门更新《国民经济行业分类》，从其规定。收入总额按照企业所得税法第六条规定执行。

②根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第一百条规定企业购置并实际

使用《环境保护专用设备企业所得税优惠目录》、《节能节水专用设备企业所得税优惠目录》和《安全生产专用设备企业所得税优惠目录》规定的环境保护、节能节水、安全生产等专用设备的,该专用设备的投资额的 10%可以从企业当年的应纳税额中抵免;当年不足抵免的,可以在以后 5 个纳税年度结转抵免。由本公司根据每年实际购置金额申报税局审批。

③根据财政部、海关总署、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58 号)中对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税的规定, 2021 年度执行 15%的企业所得税率。

(2) 增值税

根据增值税法第二十五条和国家税务总局关于印发《出口货物退(免)税管理办法(试行)》的通知(国税发[2005]51)号规定,云南锡业锡化工材料有限责任公司自营出口货物,享受增值税免、抵、退税优惠政策。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的被评估单位云南锡业锡化工材料有限责任公司为委托人云南锡业股份有限公司的全资子公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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,除此之外,其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

云南锡业股份有限公司拟以其所持有的云南锡业锡材(昆山)有限公司、云锡(苏州)电子材料有限公司、云南锡业锡化工材料有限责任公司股权对云南锡业锡材有限公司进行增资,本次需对该增资经济行为所涉及的上述云南锡业锡材有限公司、云南锡业锡化工材料有限责任公司、云南锡业锡材(昆山)有限公司、云锡(苏州)电子材料有限公司4家被评估单位的股东全部权益价值分别进行评估,为上述增资经济行为提供市场价值参考依据。

本次评估目的是反映云南锡业锡化工材料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

评估对象是云南锡业锡化工材料有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围是云南锡业锡化工材料有限责任公司的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	553,483,215.67
货币资金	35,239,387.63
应收票据	44,862,647.77
应收账款	39,157,933.17
应收款项融资	73,317,738.69
预付款项	22,000.00
其他应收款	173,877,060.38
存货	181,206,877.18
其他流动资产	5,799,570.85
二、非流动资产合计	260,339,858.65
长期股权投资	612,496.66
固定资产	190,925,458.99
其中：建筑物类	115,823,401.27
设备类	75,102,057.72
在建工程	57,678,183.09
使用权资产	9,229,997.16
递延所得税资产	1,893,722.75
三、资产总计	813,823,074.32
四、流动负债合计	376,903,232.87
短期借款	37,390,142.18
应付账款	47,499,828.37
应付职工薪酬	12,092,591.03
应交税费	429,554.63
合同负债	59,245,840.20
其他应付款	203,116,841.04
一年内到期的非流动负债	9,426,476.19
其他流动负债	7,701,959.23
五、非流动负债合计	9,772,968.60
递延收益	8,232,590.60
长期应付职工薪酬	1,540,378.00
六、负债合计	386,676,201.47
七、净资产(所有者权益)	427,146,872.85

具体评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表内容为准。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所审计，并出具了天职业字[2023]7516号无保留意见的审计报告。

委估资产的权属状况如下：

云南锡业锡化工材料有限责任公司已提供车辆行驶证、专利证书、重要设备购置发票、重要合同及其他相关替代资料等权属证明文件，资产权属基本清晰。

(一) 本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 评估范围内主要资产情况

1. 存货

存货：包括原材料、产成品、在产品三类，分布在厂区内的仓库里，供应科、备件科的仓库格局布置合理，每年年末进行一次大盘点，平时进行一些小规模的抽查。

2. 房屋建（构）筑物

纳入评估范围的房屋建筑物类资产建成于 1988 年至 2022 年间，分布于云南锡业锡化工材料有限责任公司厂区、办公区内。房屋建筑物类资产基本概况如下：

房屋建筑物共 92 项，主要为 3000t 硫酸亚锡主厂房（含防腐）、锡脂化车间厂房、硫酸亚锡车间主厂房、新建食堂、云锡化工产业孵化中心、中间体车间厂房等生产性用房和辅助用房。未发现异常损坏资产。

构筑物及其他辅助设施共 134 项，主要为污水处理池、冷却水池、厂区道路、厂区绿化等。未发现异常损坏资产。

3. 设备类资产

设备类资产主要由机器设备、车辆、电子设备组成。

机器设备共计 2098 项，主要包括不锈钢反应釜、搪玻璃反应罐、常压浓缩釜、平板全自动离心机、变压器、叉车、锅炉、空压机、冷水机组等，设备均能正常使用。

车辆共计 12 辆，主要是越野车、江淮轻型商务车、轻型载货汽车等生产、办公用车辆，其中车牌号云 GAD703 的尼桑牌普通货车截至现场工作日已开始报废审批流程，其他车辆均可正常使用。

电子设备共计 124 项，包括各类计算机、空调、扫描仪、打印机、复印机、税控机等办公用设备，均能正常使用。

4. 在建工程

主要为 3000t/年氯代正丁烷投资项目、安全四区分离改造项目、基于物联网的锡深加工自动化设备升级改造项目-甲基锡车间酯化自动化改造项目等工程。

5.其他无形资产

其他无形资产为专利资产，均为账外资产，共计 38 项。评估基准日，专利资产的基本状况如下：

序号	无形资产名称	取得日期或申请日期	专利类型	法律状态	权利类型	备注
1	一种月桂酸甲基锡的制备方法	2017-2-17	发明	授权	所有权	
2	一种锡化工污水处理沉淀渣回收装置	2019-11-28	实用新型	授权	所有权	
3	一种生产低铁二氧化锡的设备	2019-11-29	实用新型	授权	所有权	
4	一种二丁基氧化锡的制备方法	2016-5-31	发明	授权	所有权	
5	一种尾气吸收装置	2015-10-13	实用新型	授权	所有权	
6	一种高锡高硫硫酸甲基锡产品的制备方法	2012-8-30	发明	授权	所有权	
7	一种氯化亚锡的合成方法	2016-5-30	发明	授权	所有权	
8	一种硫代乙醇硬脂酸酯甲基锡的制备方法	2017-2-24	发明	授权	所有权	
9	一种纳米杂化锡基抑烟剂的制备方法	2019-7-8	发明	授权	共有权	云南锡业集团（控股）有限责任公司研发中心、云南锡业锡化工材料有限公司有限责任公司
10	一种高酸度热结晶性物质连续结晶装置	2018-12-13	实用新型	授权	所有权	
11	一种回收利用稀盐酸尾气循环制备氯化亚锡的装置	2020-12-7	实用新型	授权	所有权	
12	一种回收利用稀盐酸尾气制备氯化亚锡的系统	2020-12-7	实用新型	授权	所有权	
13	一种防腐过滤装置	2015-10-13	实用新型	授权	所有权	
14	一种高纯硫化亚锡的制备方法	2016-11-15	发明	授权	所有权	
15	一种高效复合聚氯乙稀热稳定剂及其制备方法	2015-10-13	发明	授权	所有权	
16	一种结晶四氯化锡的制备方法	2012-8-30	发明	授权	所有权	
17	一种富金属离子抑烟剂的制备方法	2020-7-30	发明	授权	共有权	云南锡业集团（控股）有限责任公司研发中心、云南锡业锡化工材料有限公司有限责任公司
18	无水氯化亚锡的制造方法	2009-8-3	发明	授权	所有权	
19	一种合成四烷基锡制备方法	2009-8-3	发明	授权	所有权	
20	一种合成松散单丁基氧化锡的方法	2016-12-23	发明	授权	所有权	
21	一种颗粒状态二丁基氧化锡制备方法	2009-8-3	发明	授权	所有权	
22	一种生产低铁二氧化锡的设备及其工艺	2019-11-29	发明	实质审查	所有权	
23	一种新癸酸甲基锡的制备方法	2020-7-10	发明	实质审查	所有权	
24	一种三硫代乙酸异辛酯锡的制备方法	2020-7-10	发明	实质审查	所有权	
25	一种低成本包覆式阻燃抑烟剂的制备方法	2020-10-22	发明	实质审查	共有权	云南锡业集团（控股）有限责任公司研发中心、云南锡业锡化工材料有限公司有限责任公司
26	无需衍生化处理的内标法分析工业椰子油组分含量的方法	2021-4-25	发明	实质审查	所有权	
27	高纯度一甲基三巯基乙酸异辛酯锡热稳定剂的制备方法	2021-11-17	发明	实质审查	所有权	
28	一种纳米花球状二氧化锡的制备方法	2021-11-17	发明	实质审查	所有权	
29	一种两步法合成低电导率二丁基氧化锡的方法	2021-11-24	发明	实质审查	所有权	
30	一种制备大颗粒低溶解度硫酸亚锡的方法	2021-11-17	发明	实质审查	所有权	
31	一种阻燃聚氯乙稀电缆料及其制备方法	2022-3-14	发明	实质审查	所有权	
32	一种环保阻燃低烟聚氯乙稀电缆料及其制备方法	2022-3-14	发明	实质审查	所有权	
33	一种常压液相共氧制备二氧化锡的方法	2022-3-26	发明	实质审查	共有权	云南锡业集团（控股）有限责任公司研发中

						心、云南锡业锡化工材料有限责任公司
34	一种溶剂法合成二月桂酸二丁基锡的方法	2022-4-11	发明	实质审查	所有权	
35	一种采用变质无机锡产品回收制备二氧化锡的方法	2022-7-25	发明	实质审查	所有权	
36	一种硫醇甲基锡白色沉淀的回收处理方法	2022-7-25	发明	实质审查	所有权	
37	一种三锡酸二锡的制备方法	2022-7-25	发明	实质审查	所有权	
38	一种高酸度热结晶性物质连续结晶装置	2018-12-13	发明	实质审查	所有权	

上述专利均为被评估单位自行研制开发获得（或关联企业无偿转让获得）。第 22 项-38 项共 17 项专利资产处于实质审查阶段。第 9 项、17 项、25 项、33 项共计 4 项资产为共有权专利，共有人之间未对权利的行使进行特殊约定，无普通许可方式许可他人实施情况。企业持有的目的为自行实施。

6.长期股权投资

云南锡业锡化工材料有限责任公司拥有长期股权投资 1 项，评估基准日各项长期股权投资基本情况如下：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值
1	云锡鼎承（南京）科技有限公司	2019/3/9	19%	612,496.66
	合计			612,496.66

7.使用权资产

使用权资产系云南锡业锡化工材料有限责任公司与云南锡业股份有限公司签订的租赁合同有效期内对合同约定的办公用地的租用权，账面价值 9,229,997.16 元。

（三）企业申报的表外资产的情况

除前述未入账无形资产外，无其他表外资产。

（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

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年12月31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. 《云南锡业股份有限公司总经理办公会决议》（2022）第30号。

（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日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国公司法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改)；

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第二次修正)；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日国务院令第714号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年国务院令第691号)；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年财政部、国家税务总局令第65号)；

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36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. 《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);
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,2020年11月29日国务院令第732号修订);
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号2019年3月2日修订);
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001);
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005);
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令,2016年6月24日);
17. 《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);
18. 《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);
19. 《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);
20. 《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会员第十五次会议修订);
21. 《监管规则适用指引——评估类第1号》(2021年1月22日,中国证监会发布);
22. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会第36号令2018年5月16日);
23. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订);
24. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委会员第十次会议第二次修正);
25. 《中华人民共和国专利法》(2020年10月17日第十三届全国人大常委会第二

云南锡业股份有限公司拟以所持有的云南锡业锡化工材料有限责任公司股权对云南锡业锡材有限公司增资涉及的
云南锡业锡化工材料有限责任公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
十二次会议第四次修正)；

26. 《中华人民共和国专利法实施细则》（2010年国务院令第569号）；

27. 《云南省国资委关于下发施行云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》（云国资产权〔2018〕147号）；

28. 《云南省国资委关于下发施行云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》（云国资产权〔2018〕149号）；

29. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
13. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
14. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
15. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
16. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
18. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 专利证（发明专利证书、实用新型专利证书）；
2. 机动车行驶证；
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及以前年度的财务报表、审计报告；
2. 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、工程预决算等资料；
3. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
5. 《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）；
6. 《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，中华人民共和国主席令第十九号）；
7. 2022 机电产品价格信息查询系统；
8. 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）
9. 《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》（DBJ53/T-58-2020）、《云南省建筑工程计价标准》（DBJ53/T-61-2020）、《云南省通用安装工程计价标准》（DBJ53/T-63-2020）；
10. 云南省 2022 年 12 月的工程造价信息；
11. 市场询价资料；
12. 国家宏观、行业统计分析资料；
13. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
14. 可比上市公司的相关资料；
15. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
16. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人云南锡业股份有限公司与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法）适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：云南锡业锡化工材料有限责任公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为锡化工业务，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

(二) 评估方法简介

I. 收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

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

式中：R_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；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

1)自由现金流 R_i 的确定

$R_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

2)折现率 r 采用加权平均资本成本 (WACC) 确定, 公式如下:

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中: R_e : 权益资本成本; R_d : 债权期望报酬率; T : 所得税率。

3)权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算, 公式如下:

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中: R_e 为权益资本成本; R_f 为无风险利率; β 为贝塔系数; ERP 为股权市场风险溢价; R_s 为特定风险报酬率

折现率中主要参数确定情况如下:

(1) 无风险利率 (R_f)

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年期的公开交易国债, 并筛选 (例如: 去掉交易异常和向商业银行发行的国债) 获得其按照复利规则计算的到期收益率 (YTM), 取筛选出的所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险利率。

(2) 股权市场风险溢价 (ERP)

股权市场风险溢价是投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益即投资者投资股票市场所期望的超过无风险利率的溢价。我们选择利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算股权市场风险溢价, 目前国内沪、深两市有许多指数, 能够较好反映上海和深圳证券市场股票风险状况参考样本为沪深 300 指数, 因此, 我们确定以沪深 300 指数所对应的 300 只成份股作为计算股权市场风险溢价的具体样本, 考虑到证券市场股票波动的特性, 我们选择 10 年的间隔期作为股权市场风险溢价的计算年期, 也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。我们借助 iFinD 的数据系统提供所选择的各成份股每年年末收盘价是 iFinD 数据中的年末定点“后复权”价, 通过计算年期内的几何平均收益率和各年的无风险利率确定各年的股权市场风险溢价。

具体计算方法是将每年沪深 300 指数成份股收益几何平均值计算出来后, 需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年几何平均值的计算 ERP 结论, 这个平均值我们采用加权平均的方式, 权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重。通过估

算我们可以分别计算出计算年期内 10 年每年的市场风险超额收益率 ERP_i ，剔除最大值、最小值，并取平均值后可以得到最终的股权市场风险溢价。

(3) 可比公司选取

根据被评估单位的主营业务、经营成果等情况，在本次评估中，我们初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司近两年为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行人民币 A 股；
- 对比公司所从事的行业或其主营业务与被评估单位相同或相似，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于 2 年。

根据上述四项原则，我们利用同花顺 iFinD 金融数据终端进行筛选，综合考虑可比公司与被评估单位在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面因素，最终选取确定可比上市公司。

(4) 资本结构

收益法评估时采用的资本结构主要包括：

- 可比公司资本结构平均值作为目标资本结构；
- 被评估单位真实资本结构；
- 变动资本结构。

我们通过分析被评估单位与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合被评估单位未来年度的融资规划情况，最终采用目标资本结构作为被评估单位的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

(5) 贝塔系数

①我们通过上述可比公司确定标准选取确定的上市公司，选取 iFinD 公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

②根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的 Unlevered β 计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered β 。

③再将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位

Levered β :

$$\text{Levered } \beta = \text{Unlevered } \beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率；

④我们估算 β 系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的 β 系数也应该是未来的预期 β 系数。

我们采用的 β 系数估算是采用历史数据，因此我们实际估算的 β 系数应该是历史的 β 系数而不是未来预期的 β 系数。为了估算未来预期的 β 系数，我们对采用历史数据估算的 β 系数进行 Blume 调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： β_a 为调整后的 β 值， β_h 为历史 β 值。

（6）特定风险报酬率

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合投资回报率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

特定风险报酬率主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，我们通过对企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素进行分析，结合评估人员以往执业经验判断综合分析确定特定风险报酬率。

（7）债权期望报酬率

债权期望报酬率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

我们在考虑被评估单位的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素，参考全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 (LPR) 为基础调整确定债权期望报酬率。

（8）终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

我们假定企业的经营在 2027 年后每年的经营情况趋于稳定，不再考虑增长。

(9) 非经营性资产负债（含溢余资产） ΣC_i 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。

对非经营性资产负债，本次评估采用成本法进行评估。

II 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

1. 货币资金，包括现金和银行存款，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。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

2. 应收票据为不带息票据以其票面金额确定评估值。

3. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值。

4. 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

5. 应收款项融资，为企业持有未到期的256张银行承兑汇票，以核实后的账面值确定评估值。

6. 存货

原材料：利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理

云南锡业股份有限公司拟以所持有的云南锡业锡化工材料有限责任公司股权对云南锡业锡材有限公司增资涉及的
云南锡业锡化工材料有限责任公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

产成品：产成品为正常销售产品，根据其不含税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。跌价准备按零确定评估值。

在产品：在产品为已领用投入生产的锡材料，其成本仅反映材料成本，对于在产品，按账面成本确定评估值。

7. 其他流动资产，为增值税留抵税额和预交企业所得税，以核实后的账面值确定评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括长期股权投资、建构筑物、机器设备、在建工程、无形资产、使用权资产、递延所得税资产。

1. 长期股权投资

为参股且被投资单位仍在正常经营的，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面值乘以持股比例确认评估值。

2. 建构筑物

采用重置成本法进行评估。

评估价值=重置价值×成新率

1. 房屋建筑物的重置成本法

计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+其他费用[不含税]+资金成本

(1) 建安工程造价

对重要的建筑工程，重置全价的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安不含税造价。

(2) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

(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，资金成本率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，按照建造期资金均匀投入计算资金成本。

资金成本 = 【建安工程造价(含税) + 其他费用(含税)】 × 资金成本率 × 建设工期 × 1/2

2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

综合成新率计算公式如下：

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 观察法成新率 × 60%

(1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

尚可使用年限，根据房屋建筑物类正常经济寿命年限计算出的尚可使用年限。

(2) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率 = 结构部分合计得分 × 权重 + 装修部分合计得分 × 权重 + 设备部分得分 × 权重

3. 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

A. 机器设备

1、重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(1) 购置价（含税）

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。

(2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

(3) 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

(4) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

(5) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

(6) 可抵扣增值税

根据财税[2016]36号、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价*13%/（1+13%）+（运杂费+安调费+基础费）*9%/（1+9%）+其他费用可抵税金额

2、成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

B. 车辆

车辆采用市场比较法：将被评估的车辆与市场近期已完成交易的相类似或近似的车辆相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估车辆的评估值。

评估价值= $P \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P—比较实例价格

A—交易区域修正系数；

B—交易状况修正系数；

C—交易日期修正系数；

D—使用因素修正系数

E—实体因素修正系数

C. 电子设备

1、重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2、成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

D. 对逾龄电子设备，采用市场法进行评估。

4. 在建工程

纳入评估范围的在建工程共计 34 项除 3000t/年氯代正丁烷投资项目和结晶四氯化锡生产工艺研究属于新建生产线外，其余在建工程均为对现有生产设备或房屋建筑的改造。经核实在建工程除职工活动中心属于前期费用，后续工程不再实施外，均在正常建设，账面值与评估基准日价格水平差异不大，账面价值中不包含资金成本，评估时按照合理建设工期加计资金成本确定在建工程的评估值；职工活动中心按零值评估。

5. 其他无形资产

其他无形资产为专利资产，一般认为，技术类无形资产的价值用重置成本很难反映其价值。因为该类资产的价值通常主要表现在科技人才的创造性智力劳动，该等劳动的成果很难以劳动力成本来衡量。市场法采用的前提条件要有相同或相似的交易案例，且交易行为是公平交易。结合本次无形资产的自身特点及市场交易情况，根据我们的市场调查及有关介绍，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故不适用市场法。

由于以上方法的局限性，本次采用了收益法，采用利润分成。即：

收益法的技术思路是预测使用该项（或该套）专利或专利权项目生产的产品未来年期的利润，分析其对利润的贡献程度，确定适当的分成率，确定分成额，同时分析该类技术的正常更新周期，据以确定技术的未来分成年限，再用适当的折现率折现计算评估值。其基本计算公式如下：

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

式中：P=专利资产评估值；

R_i=利润；

η=技术提成率；

n=分成计算年限；

r=折现率；

i=第几年。

6. 递延所得税资产

评估人员查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的交易凭证，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，以经核实无误的账面值确定为评估值。

7. 使用权资产

使用权资产是反映被评估单位承租使用的资产在剩余租赁内使用租赁资产权利的价值。评估人员了解了使用权资产初始确认、折旧摊销、租赁期限等情况，并对使用权资产的经济、物理状况等进行了调查核实。按经核实后的账面余额确定评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、合同负债、

云南锡业股份有限公司拟以所持有的云南锡业锡化工材料有限责任公司股权对云南锡业锡材有限公司增资涉及的
云南锡业锡化工材料有限责任公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

一年内到期的非流动负债、其他流动负债、递延收益、长期应付职工薪酬。

各类负债在查阅核实的基础上，根据被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）评估结论确定的方法

云南锡业锡化工材料有限责任公司以锡化工为主，采用收益法对其未来收益折现得出的企业价值一定程度上反映了企业整体资产的获利能力。但是企业的主要原料锡金属市场波动较大，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，行业本身具有周期性，易受全球经济复苏进程的影响，市场价格波动、原料市场价格波动等因素加大了评估师对收益预测专业判断的难度，从历史上看，2019年、2020年、2021年、2022年的净利润分别为3,161.29 万元、 1,969.41 万元、10,670.02万元 、6,139.70万元，收益极不稳定，虽然本次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，根据本次评估目的的实际情况，此次评估结论采用资产基础法的评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

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

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

我公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设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。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8. 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；

9. 企业评估基准日享受西部大开发政策优惠，收益法评估中2030年前按照15%的所得税率进行预测，2031年永续期按照25%预测。

10. 根据《财政部税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（2021年第13号），研发费用自2021年1月1日起，再按照实际发生额的100%在税前加计扣除。

11. 评估时不考虑汇兑损益的影响。

12. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论及分析

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对云南锡业锡化工材料有限责任公司股东全部权益价值进行评估。云南锡业锡化工材料有限责任公司截止评估基准日2022年12月31日经审计后资产账面价值为81,382.31万元，负债为38,667.62万元，净资产为42,714.69万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为81,382.31万元，评估值为81,795.49万元，增值率0.51%；负债账面价值为38,667.62万元，无评估增减值；净资产账面价值为42,714.69万元，评估值为43,127.87万元，增值率0.97%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
-----	------	------	-----	------

		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	55,348.32	55,298.47	-49.85	-0.09
非流动资产	2	26,033.99	26,497.02	463.03	1.78
其中：长期股权投资	3	61.25	56.26	-4.99	-8.15
投资性房地产	4				
固定资产	5	19,092.55	18,964.44	-128.11	-0.67
在建工程	6	5,767.82	5,869.95	102.13	1.77
无形资产	7	-	494.00	494.00	
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	1,112.37	1,112.37	-	-
资产总计	10	81,382.31	81,795.49	413.18	0.51
流动负债	11	37,690.32	37,690.32	-	-
非流动负债	12	977.30	977.30	-	-
负债总计	13	38,667.62	38,667.62	-	-
净资产(所有者权益)	14	42,714.69	43,127.87	413.18	0.97

评估增值的主要原因如下：

1、流动资产评估减值49.85万元，减值率0.09%，减值的主要原因为产成品市场价格有所下跌，导致产成品评估减值。

2、固定资产评估减值128.11万元，减值率0.67%，减值的主要原因为企业的部分固定资产折旧计提较慢，评估使用的经济使用年限小于折旧年限形成减值。

3、在建工程评估增值102.13万元，增值率1.77%，在建工程账面价值中不包含资金成本，评估时按照合理建设工期加计资金成本确定在建工程的评估值，形成增值。

4、无形资产评估增值494.00万元，无形资产无账面值，形成净增值。

5、长期股权投资减值4.99万元，减值率8.15%，减值的主要原因为被投资单位经营亏损，净资产下降形成减值。

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为43,361.00万元，增值率1.51%。

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为43,127.87万元；收益法的评估值43,361.00万元，两种方法

云南锡业股份有限公司拟以所持有的云南锡业锡化工材料有限责任公司股权对云南锡业锡材有限公司增资涉及的云南锡业锡化工材料有限责任公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告的评估结果差异233.13元，差异率 0.54%。差异率不大。

基于以下因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，即：云南锡业锡化工材料有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为43,127.87万元。

云南锡业锡化工材料有限责任公司以锡化工为主，采用收益法对其未来收益折现得出的企业价值一定程度上反映了企业整体资产的获利能力。但是企业的主要原料锡金属市场波动较大，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，行业本身具有周期性，易受全球经济复苏进程的影响，市场价格波动、原料市场价格波动等因素加大了评估师对收益预测专业判断的难度，从历史上看，2019年、2020年、2021年、2022年的净利润分别为3,161.29万元、1,969.41万元、10,670.02万元、6,139.70万元，收益极不稳定，虽然本次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，根据本次评估目的的实际情况，此次评估结论采用资产基础法的评估结果。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

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能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，房屋建筑物占用土地为向云南锡业集团有限责任公司租用，92项房屋均未取得房屋所有权证或不动产权证，涉及面积57775.62平方米，账面价值73,951,229.40元，评估值80,048,722.00元。

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	耐火材料房	砖木	1991-8-19	314.00	74,463.00	18,766.09
2	配电室	砖混	2001-3-8	16.00	8,941.00	4,329.03
3	试验室(现化二办公室)	砖混	1988-1-28	204.15	97,716.00	15,774.81
4	1000t 氯化亚锡厂房 2000 改造	框架	1992-12-16	655.33	959,673.18	273,473.83
5	办公室(原环保监测室)	砖混	1993-9-10	361.05	145,699.00	44,117.48
6	废水处理房	砖混	2011-12-31	1,109.00	1,649,274.94	945,364.29
7	风机房	砖混	2011-12-31	23.34	50,734.00	37,200.72
8	无机锡基地材料库房	排架	2008-12-31	670.00	1,399,880.13	924,621.00
9	锡酸钠火法车间	排架	2007-1-1	648.00	2,303,757.00	878,147.96

云南锡业股份有限公司拟以所持有的云南锡业锡化工材料有限责任公司股权对云南锡业锡材有限公司增资涉及的
云南锡业锡化工材料有限责任公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

10	硫酸提纯厂房及防腐	排架	2006-1-1	869.50	1,924,934.71	662,577.32
11	中试车间厂房及防腐	排架	2006-1-1	871.06	2,891,229.98	995,183.34
12	3000t 硫酸亚锡主厂房（含防腐）	排架	2006-1-1	4,311.40	17,055,413.30	5,864,440.26
13	沐浴室	砖混	2008-12-31	1,361.00	2,691,510.07	1,777,742.94
14	冷冻机房	砖混	2005-1-1	47.92	72,690.48	41,293.98
15	纯净水泵房	砖混	2005-1-1	126.30	49,518.66	28,141.19
16	制氮机房	砖混	2005-1-1	47.92	37,194.55	21,145.40
17	成品车间	排架	2005-1-1	436.00	56,317.10	32,000.67
18	锡粉车间	砖混	2005-1-1	310.00	56,921.24	32,342.59
19	化验室	砖混	2005-1-1	130.00	42,859.93	24,361.58
20	地中衡房屋	砖混	1989-12-11	207.20	83,673.00	17,710.56
21	尾气处理厂房	简易	2014-12-31	220.00	690,914.00	476,454.24
22	销售科办公室	砖木	1991-5-31	146.87	42,754.00	10,588.26
23	湿法车间厂房	混合	1988-2-25	395.00	214,488.00	2,344.60
24	堆煤间	简易	2005-1-1	115.31	278,474.00	158,101.62
25	湿法厂房	排架	2005-1-1	211.68	257,869.00	146,406.42
26	锡脂化车间厂房	排架	2008-12-31	2,995.00	9,328,033.45	4,263,316.97
27	原料厂房	排架	2008-12-31	456.00	955,493.25	631,287.49
28	板框压滤机房	砖混	2006-12-1	144.00	311,814.00	190,597.71
29	控制室	排架	2005-1-1	38.94	94,040.10	53,412.72
30	锅炉房	排架	2005-1-1	332.64	803,254.00	456,282.29
31	除氧间、化验室	排架	2005-1-1	119.75	289,196.00	164,188.45
32	水处理间	砖混	2005-1-1	76.38	184,458.00	104,735.85
33	大门值班室	砖混	2005-1-1	150.00	19,397.10	11,043.30
34	化验楼	砖混	2006-1-1	1,415.50	1,416,465.00	836,264.84
35	3#锅炉房	排架	2006-1-1	1,078.00	3,639,996.00	2,150,800.46
36	单身宿舍改造	砖混	2005-1-1	988.00	59,170.34	33,619.93
37	原料车间	排架	2005-1-1	382.30	229,534.60	130,323.20
38	真空泵房	砖混	2008-12-31	44.30	18,070.65	11,935.29
39	新建配电室	砖混	2006-1-1	78.00	82,439.50	48,702.64
40	2#6t 锅炉房	排架	2006-1-1	1,078.00	542,510.00	320,312.33
41	有机锡基地汽车衡房屋	砖混	2008-12-31	186.00	422,227.70	278,881.70
42	锡酸钠配电室	砖混	2006-1-1	50.91	119,379.00	70,510.44
43	锡脂化车间	排架	2005-1-1	3,233.30	2,868,345.64	1,629,387.30
44	化一车间综合楼	砖混	2006-1-1	1,035.00	988,337.00	583,513.01
45	800kVA 配电室	砖混	2006-1-1	50.91	122,443.00	72,319.81
46	产品库房	排架	2006-1-1	1,117.00	1,557,481.00	920,129.09
47	35kV 降压站	砖混	2006-1-1	823.55	1,840,792.00	1,087,386.13
48	厕所	砖混	2008-12-31	189.00	142,656.00	94,224.60
49	房屋(改造)	砖混	2003-1-2	9.00	44,531.00	10,266.91
50	中试车间空压机房	排架	2006-1-1	25.00	14,103.00	8,359.70
51	食堂	砖混	2008-12-31	623.80	1,375,329.00	908,404.92
52	中心配电室	砖混	2005-7-2	58.00	147,564.00	48,041.96
53	氯化亚厂房（砖混）	混合	2004-1-2	257.80	542,004.70	146,068.36
54	原料制备厂房	排架	2006-1-1	1,073.00	195,582.00	115,498.56

云南锡业股份有限公司拟以所持有的云南锡业锡化工材料有限责任公司股权对云南锡业锡材有限公司增资涉及的云南锡业锡化工材料有限责任公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

55	甲基锡原料产品库房	排架	2009-12-31	936.00	861,341.00	589,802.73
56	氧化亚锡厂房(改造)	排架	2002-1-2	436.89	615,453.18	118,137.21
57	600t 偏锡酸厂房	钢混	2001-1-2	557.29	2,350,695.44	358,398.74
58	硫酸亚锡车间主厂房	排架	2005-7-2	2,700.00	7,203,708.00	4,172,579.80
59	3000t 低压配电室	砖混	2006-1-1	103.50	19,770.00	11,705.51
60	新硫酸亚锡厂房(改造)	钢混	2000-6-24	593.75	987,869.00	130,546.92
61	产品包装厂房	排架	2008-12-31	756.00	1,798,399.52	1,188,182.16
62	浸出间	砖混	2005-1-1	41.25	50,252.00	28,557.73
63	气化二氧化锡房屋(机修厂棚)	钢	1998-12-14	699.98	681,033.00	46,107.70
64	硫酸亚锡主厂房及防腐	钢混	1990-10-1	1,332.23	2,504,160.00	33,805.83
65	电瓶硫酸厂房	排架	2005-7-2	869.50	1,367,479.00	791,809.97
66	机修厂房	排架	2008-12-31	671.00	1,225,355.61	809,592.47
67	新建食堂	砖混	2020-3-1	850.56	3,020,549.08	2,819,116.09
68	新建沐浴室	砖混	2020-3-1	1,146.96	2,901,178.68	2,707,706.28
69	云锡化工产业孵化中心	框架	2021-3-12	2,198.41	9,036,115.64	8,652,645.56
70	中心配电室	框架	2006-1-31	1,182.30	859,818.00	809,671.09
71	产品库房	框架	2006-1-31	1,672.07	1,123,749.21	1,058,209.09
72	制粒车间	框架	2006-1-31	378.95	566,484.44	533,445.53
73	实验楼	砖混	2006-1-31	579.92	592,087.59	557,555.47
74	机修房	框架	2006-1-31	260.34	426,854.80	401,959.48
75	低压配电室	框架	2006-1-31	198.78	363,625.03	342,417.42
76	水处理机房	框架	2006-1-31	166.80	175,464.36	165,230.77
77	冷水机组及真空泵房	框架	2006-1-31	213.70	394,719.74	371,698.58
78	煤仓	简易	2006-1-31	674.20	428,166.20	403,194.31
79	制氮机组房	框架	2006-1-31	94.70	236,770.02	222,961.01
80	锅炉房	框架	2006-1-31	923.00	2,087,602.74	1,965,847.89
81	四氯化锡车间主厂房	框架	2006-1-31	416.29	969,135.62	912,612.90
82	办公楼	砖混	2006-1-31	688.10	418,211.67	378,886.99
83	柴油发电机房	框架	2015-12-31	15.00	224,670.24	214,904.43
84	泵房	框架	2015-12-31	18.00	98,803.63	94,508.87
85	中间体车间厂房	框架	2006-1-31	1,332.94	6,304,539.51	5,450,181.71
86	液氯仓库	框架	2006-1-31	286.10	500,150.37	432,372.62
87	丁基锡车间化学品仓库	框架	2006-1-31	691.00	869,336.20	761,080.28
88	废水处理厂房	框架	2013-9-30	1,693.00	3,167,227.01	2,901,899.80
89	渣场渗滤液废水治理厂房	框架	2022-8-29	360.00	939,763.70	927,609.42
90	危险废物库房	框架	2022-12-31	120.00	438,985.66	438,985.66
91	氯化亚锡厂房及防腐		2022-12-31		2,962,135.16	2,962,135.16
92	3000t/年硫酸亚锡地坪防腐		2022-8-29		388,081.64	372,720.08
	合计			57535.62	120,651,288.99	73,951,229.40

被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；无权证房产的面积是企业测量后申报的，评估人员进行了核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。

2.评估基准日企业申报评估的专利资产中有 17 项（评估明细第 22 项-38 项）处于实质审查阶段。

3. 评估基准日企业申报评估的专利资产有 4 项（评估明细表第 9 项、17 项、25 项、33 项）为共有权专利，共有人之间未对权利的行使进行特殊约定，无普通许可方式许可他人实施情况。企业持有的目的为自行实施。评估时仅考虑自行实施的价值。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现云南锡业锡化工材料有限责任公司存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估不存在重要的利用专家工作及相关报告情况。

（五）重大期后事项

未发现云南锡业锡化工材料有限责任公司存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估不存在评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况。

（七）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

使用权资产为云南锡业锡化工材料有限责任公司生产经营所占用土地12,914.70平方米的未付租金，由云南锡业股份有限公司统一跟云南锡业集团有限责任公司和云南锡业集团（控股）有限责任公司签订《土地租赁合同》涉及云锡控股土地租赁合同57宗YT-GTG-2022008及云锡集团土地租赁合同108宗YT-GTG-2022007两个合同，主合同约定“三、租赁年限2年:2022年1月1日起至2023年12月31日止。租赁期届满，另行签订合同。四、租金（一）租金的确定:以中介公司评估的结果作为参考依据确定租赁价格。（二）租金支付:当年为合同签订20个工作日内一次支付，次年为1月31日前支付全年租金。

（八）本次资产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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，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，但并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等进行判断。

5. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFinD中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

7. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

8. 本评估结论未考虑控制权溢价或缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。

9. 本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

10. 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。

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

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(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师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并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

资产评估报告日为评估结论形成日期2023年3月21日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：(周洪)



资产评估师：(罗熙)



北京中同华资产评估有限公司

2023年3月21日

