

目 录

附件目录.....	1
声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	5
一、 委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	7
三、评估对象及评估范围	7
四、评估价值类型及定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	23

附件目录

1、有关经济行为文件.....18

2、委托方与产权持有单位营业执照复印件.....49

3、产权证明文件复印件51

4、委托方及资产占有方承诺函.....53

5、注册资产评估师的承诺函.....55

6、资产评估机构资格证书复印件.....57

7、资产评估机构营业执照复印件.....59

8、签字注册资产评估师资格证书复印件.....61

9、资产评估业务约定书复印件65

10、资产照片.....71

11、资产评估明细表.....105

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了验证，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2012年8月6日

云南锡业股份有限公司非公开发行股票拟收购资产涉及的云南锡业集团(控股)有限公司卡房分矿采矿权及相关采选资产项目资产评估报告摘要

中威正信评报字(2012)第 2018 号

中威正信(北京)资产评估有限公司接受云南锡业集团(控股)有限责任公司和云南锡业股份有限公司的共同委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对云南锡业股份有限公司因非公开发行股票拟收购资产事宜所涉及的云南锡业集团(控股)有限公司卡房分矿采矿权及相关采选资产在 2012 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。

本次评估对象为云南锡业股份有限公司因非公开发行股票拟收购资产事宜所涉及的云南锡业集团(控股)有限公司卡房分矿的采矿权及相关采选资产。

本次评估是在信永中和会计师事务所有限责任公司对云南锡业股份有限公司拟收购云南锡业集团(控股)有限公司卡房分矿采矿权及相关采选资产已进行审计的基础上进行的。信永中和会计师事务所有限责任公司出具了无保留意见的审计报告(报告号:XYZH/2009KMA1065-1-5)。

本次评估范围为云南锡业集团(控股)有限责任公司和云南锡业股份有限公司共同委托及申报评估的截至 2012 年 6 月 30 日经审计后资产明细表中反映的全部资产。具体评估范围如下:

- 1、建筑物账面原值 33,107.54 万元,账面净值 26,635.68 万元;
- 2、设备账面原值 21,003.26 万元,账面净值 17,869.92 万元;
- 3、无形资产-土地使用权共计三宗,账面价值 1,155.44 万元。本次由云南锡业集团(控股)有限责任公司和云南锡业股份有限公司另委托云南通达资产评估有限公司进行评估,并委托中威正信(北京)资产评估有限公司将土地使用权评估结果汇总纳入本评估报告。
- 4、无形资产-采矿权账面价值 443.59 万元,共计 1 项,采矿许可证证号为: C5300002011013140109758。本次由云南锡业集团(控股)有限责任公司另委托北京海地人矿业权评估事务所进行评估,并委托中威正信(北京)资产评估有限公司将采矿权评估

结果汇总纳入本评估报告。

本次对建筑物和设备，采用成本法进行评估；对土地使用权采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估；对采矿权采用折现现金流量法进行评估。

评估结果具体情况如下：委估资产账面价值为 46,104.63 万元，评估值 118,030.56 万元，评估增值 71,925.94 万元，增值率 156.01%。

资产评估结果分大类汇总如下：

拟收购资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/ A ×100%
建筑物	1	26,635.68	29,763.29	3,127.62	11.74
设备	2	17,869.92	14,362.89	-3,507.03	-19.63
无形资产-土地使用权	3	1,155.44	1,803.42	647.98	56.08
无形资产-采矿权	4	443.59	72,100.96	71,657.37	16,153.96
资产合计		46,104.63	118,030.56	71,925.94	156.01

评估结论的详细情况详见评估明细表。

特别事项说明：

（一）根据云南锡业集团（控股）有限责任公司出具的《关于我公司委托评估资产的权属承诺》，云南锡业集团（控股）有限责任公司承诺本次委估资产权属明确，无争议，无限制条件，确属其所有，无特别抵押担保事项。

（二）本次评估，无形资产—土地使用权的评估工作由云南锡业股份有限公司另委托云南通达资产评估有限公司进行，根据委托方的要求及云南通达资产评估有限公司《关于同意中威正信（北京）资产评估有限公司引用我公司土地使用权评估结果的函》，我公司出具的本资产评估报告中引用了《土地估价报告》（估价报告编号为：云通资评(2012)-07 号-2）土地使用权的评估值，汇总得出成本法评估结果。凡涉及有关土地使用权的评估方法和评估值等问题，应由云南通达资产评估有限公司负责进行解释并承担相应责任。本报告使用者欲了解该部分土地使用权评估的详细情况，应仔细阅读云南通达资产评估有限公司出具的报告书全文。我公司向土地评估机构了解了所引用的土地估价报告结论的取得过程，按规定承担引用报告结论的相关责任。本次我公司直接引用土地估价报告结果，未做其他调整处理。

（三）本次评估，无形资产—矿业权的评估工作由云南锡业集团（控股）有限责任

公司另委托北京海地人矿业权评估事务所进行,根据委托方的要求及《关于同意中威正信(北京)资产评估有限公司引用北京海地人矿业权评估事务所出具的采矿权评估结果的函》,我公司出具的本资产评估报告中引用了其《云南锡业集团(控股)有限责任公司卡房分矿采矿权评估报告书》(报告号为:海地人矿评报字[2012]第 025 号总第 1965 号)采矿权的评估值,汇总得出评估结果。凡涉及有关采矿权的评估方法和评估值等问题,应由北京海地人矿业权评估事务所负责进行解释并承担相应责任。本报告使用者欲了解矿业权评估的详细情况,应仔细阅读北京海地人矿业权评估事务所出具的报告书全文。我公司向采矿权评估机构了解了所引用的采矿权评估报告结论的取得过程,按规定承担引用报告结论的相关责任。本次我公司对北京海地人矿业权评估事务所出具的采矿权评估结果引用时未作调整。

按现行国家政策规定,本评估结果的有效期为壹年(即 2012 年 6 月 30 日至 2013 年 6 月 29 日)。本评估报告结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用,以及报送资产评估主管机关备案使用。本评估报告的使用权归委托方所有,未经委托方许可,本机构不向他人提供或公开。

以上内容摘自资产评估报告书正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应认真阅读资产评估报告书全文,并关注特别事项说明。

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

中威正信(北京)资产评估有限公司

2012 年 8 月 6 日

云南锡业股份有限公司非公开发行股票拟收购资产涉及的云南锡业集团(控股)有限公司卡房分矿采矿权及相关采选资产项目资产评估报告

中威正信评报字(2012)第 2018 号

云南锡业集团(控股)有限责任公司、云南锡业股份有限公司:

中威正信(北京)资产评估有限公司接受贵方的共同委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对云南锡业股份有限公司因非公开发行股票拟收购资产事宜所涉及的云南锡业集团(控股)有限公司卡房分矿采矿权及相关采选资产在 2012 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

本项目委托方:云南锡业股份有限公司、云南锡业集团(控股)有限责任公司。

产权持有单位:云南锡业集团(控股)有限责任公司。

被评估单位:云南锡业集团(控股)有限责任公司卡房分矿,为云南锡业集团(控股)有限责任公司的下属二级单位。

(一)云南锡业股份有限公司简介

注册地址:昆明市高新技术产业开发区

法定代表人:雷毅

注册资本:捌亿零壹佰柒拾伍万元正

实收资本:捌亿零壹佰柒拾伍万元正

企业性质:上市股份有限公司

成立时间:1998 年 11 月 23 日

经营范围:有色金属及其矿产品,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,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)。(以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的

专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）

（二）云南锡业集团（控股）有限责任公司简介

注册地址：个旧市金湖东路

法定代表人：雷毅

公司类型：国有独资有限责任公司

注册资本：壹拾叁亿捌仟壹佰零壹万贰仟元正

实收资本：壹拾叁亿捌仟壹佰零壹万贰仟元正

成立时间：2006 年 7 月 6 日

经营范围：有色金属及其矿产品、稀贵金属及其矿产品、非金属及其矿产品的采选冶、加工、销售；化工产品（国家有特殊规定的除外）、建筑材料批发、销售；进出口业务（按目录经营）；矿冶机械制造；环境保护工程服务；建筑安装；房地产开发；劳务服务；技术服务；井巷掘进；水业服务；生物资源加工；仓储运输、物流；有色金属深加工及其高新技术产品的开发、生产和销售。（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）

（三）云南锡业集团（控股）有限责任公司卡房分矿简介

营业场所：个旧市金湖东路

负责表人：姚建伟

成立时间：2004 年 10 月 29 日

生产经营范围：锡、铜、钨、铅、锌、铋精矿、锑原矿洗选；矿山采掘洗选设备制作、修理；选矿试验技术咨询服务。

云锡集团（控股）有限责任公司卡房分矿是云南锡业（控股）有限责任公司下属采选一体化矿山企业。2010 年采选生产规模 70 万吨，2010 年主营业务收入 2.25 亿元，营业收入 2.39 亿元。

（四）委托方和产权持有单位的关系

本次评估的委托方之一云南锡业股份有限公司与产权持有单位云南锡业集团（控股）有限责任公司分别为本次资产收购行为的购买方和出卖方。被评估单位云南锡业集团（控股）有限责任公司卡房分矿为云南锡业集团（控股）有限责任公司的下属二级单位。

（五）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及产权持有单位为实现本次评估目的时使用，除委托方及产权

持有单位外，其他评估报告使用者为：资产业务涉及的有关政府职能部门；涉及产权交易的产权交易机构；工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用者。评估人员和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

根据《云南锡业集团（控股）有限责任公司董事会 2012 年第十次会议决议》（（2012）第 57 号）和《云南锡业股份有限公司第五届董事会第五次会议决议》，云南锡业集团（控股）有限责任公司拟将其下属单位卡房分矿采矿权及相关采选资产转让给云南锡业股份有限公司；云南锡业股份有限公司拟将收购的云南锡业集团(控股)有限公司卡房分矿采矿权及相关采选资产作为 2012 年度非公开发行股票的部分募集资金投资项目。特委托中威正信（北京）资产评估有限公司云南分公司对本次资产转让行为所涉及的相关资产中的建筑物和设备在 2012 年 6 月 30 日所表现的市场价值发表专业意见；委托云南通达资产评估有限公司对本次资产转让行为所涉及的无形资产-土地使用权在 2012 年 6 月 30 日所表现的市场价值发表专业意见，并汇入中威正信（北京）资产评估有限公司的评估报告；委托北京海地人矿业权评估事务所对本次资产转让行为所涉及的无形资产-采矿权在 2012 年 6 月 30 日所表现的市场价值发表专业意见，并汇入中威正信（北京）资产评估有限公司出具的评估报告。

本次评估目的即是为云南锡业股份有限公司因非公开发行股票拟收购资产事宜所涉及的云南锡业集团(控股)有限公司卡房分矿采矿权及相关采选资产提供市场价值参考依据。

三、评估对象及评估范围

本次评估对象为云南锡业股份有限公司因非公开发行股票拟收购资产事宜所涉及的云南锡业集团(控股)有限公司卡房分矿的采矿权及相关采选资产，包括建筑物、设备、无形资产-土地使用权和无形资产-采矿权。

本次评估是在信永中和会计师事务所有限责任公司对云南锡业股份有限公司拟收购云南锡业集团(控股)有限公司卡房分矿采矿权及相关采选资产已进行审计的基础上进行的。信永中和会计师事务所有限责任公司出具了无保留意见的审计报告（报告号：XYZH/2009KMA1065-1-5）。

本次评估范围为云南锡业集团（控股）有限责任公司和云南锡业股份有限公司共同委托及申报评估的截至 2012 年 6 月 30 日经审计后资产明细表中反映的全部资产。具体评估

范围如下:

(一) 建筑物账面原值 33,107.54 万元, 账面净值 26,635.68 万元;

建筑物类固定资产清单项数共 579 项, 包括房屋建筑物 119 项、构筑物 460 项。

房屋建筑物主要包括变电站、筛分房、1 号粗碎厂房、2 号粗碎厂房、中细碎厂房、粗精矿再磨车间、磨浮车间大磨房、压气站、药剂制备房、磨浮车间、精选车间等生产用房, 办公楼、化验室、宿舍、食堂、修理车间等辅助生产用房, 房屋建筑面积共计: 84,952.64 平方米, 建筑结构类型包括钢混、混合、砖木和钢结构几类。上述房屋建筑物均可正常使用。

构筑物主要包括井巷、总图、边坡治理、矿仓、浓密池、挡墙、供水管道等生产配套用建筑物。上述构筑物均可正常使用。

(二) 设备账面原值 21,003.26 万元, 账面净值 17,869.92 万元;

设备固定资产清单项数共 2210 项, 包括机器设备 2107 项, 车辆 13 辆, 电子设备 90 项。

机器设备包括球磨机、浮选机、圆锥破碎机、螺杆式空压机、电机车、鄂式破碎机、高气压环形潜孔钻机、台车 SANDVIKDD210 等设备, 设备均在正常使用、状况好, 大部分购置于 2005 年至 2011 年。

车辆包括平板车 STQ1121L8Y4、大客车 CK6100H、宇通 ZK6108HC 等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍, 车辆技术状况一般, 且日常维修保养较好, 在正常使用中, 大部分购置于 1994 年至 2011 年。

电子设备包括电脑、传真机、打印机、投影机等设备, 设备均在正常使用、状况好, 大部分购置于 1995 年至 2010 年。

(三) 无形资产-土地使用权账面价值 1,155.44 万元, 共计 3 宗, 面积 78,672.97 平方米, 其中卡房采选厂用地, 土地证号为个旧市国用(2011)第 1052 号, 位置个旧市卡房镇, 宗地等级为工业级外, 面积 17,675.71 平方米, 用途为工业用地, 评估基准日为出让用地, 开发程度为: 宗地红线外“简易五通”及场地内平整、宗地内地势平整, 证载使用权人: 云南锡业集团(控股)有限责任公司。卡房厂房用地, 土地证号为个旧市国用(2011)第 1051 号, 位置个旧市卡房镇卡房街, 宗地等级为工业级外, 面积 49,470.50 平方米, 用途为工业用地, 评估基准日为出让用地, 开发程度为: 宗地红线外“简易五通”及场地内平整、宗地内地势平整。证载使用权人: 云南锡业集团(控股)有限责任公司。卡房

3000 吨项目用地，土地证号为个旧市国用（2011）第 1050 号，位置个旧市卡房镇，宗地等级为工业级外，面积 11,526.76 平方米，用途为工业用地，评估基准日为出让用地，开发程度为：宗地红线外“简易五通”及场地内平整、宗地内地势平整。证载使用权人：云南锡业集团（控股）有限责任公司。

本次土地使用权由云南锡业集团（控股）有限责任公司和云南锡业股份有限公司另委托云南通达资产评估有限公司进行评估，并委托中威正信（北京）资产评估有限公司将土地使用权评估结果汇总纳入本评估报告。

（五）无形资产-采矿权账面价值 443.59 万元，共计 1 项，采矿许可证证号为：C5300002011013140109758；开采矿种：铜矿、钨；开采方式：地下开采；生产规模：150.00 万吨/年；矿区面积：14.1722 平方公里，开采深度 2383—1000 米；有效期限：壹拾年，自 2011 年 4 月 27 日至 2021 年 4 月 27 日；发证机关：云南省国土资源厅。证载采矿权人：云南锡业集团（控股）有限责任公司。

本次采矿权由云南锡业集团（控股）有限责任公司另委托北京海地人矿业权评估事务所进行评估，并委托中威正信（北京）资产评估有限公司将采矿权评估结果汇总纳入本评估报告。

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。

四、评估价值类型及定义

根据本项目特定评估目的及实际情况，本次资产评估确定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开交易的价值估计数额。

五、评估基准日

1、本次评估基准日选取 2012 年 6 月 30 日。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素；

2、评估基准日是委托方根据本次经济行为及评估目的确定的；

3、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

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 2012 年第十次会议决议》（（2012）第 57 号）；

2、《云南锡业股份有限公司第五届董事会第五次会议决议》。

（二）法律法规依据

1、原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第36号)；

2、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国物权法》；

3、2005年国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

4、国务院国有资产监督管理委员会印发的《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)。

（三）评估准则依据

1、财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知(财企[2004]20号)；

2、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知(中评协[2007]189号)；

3、中国资产评估协会制定的《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)；

4、中国注册会计师协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。

（四）权属依据

云南锡业集团(控股)有限责任公司提供的《房屋所有权证》、《机动车行驶证》、《资产产权权属承诺函》、《采矿许可证》、土地使用权权属证明资料、设备合同及相关权属证明资料。

（五）取价依据

1、《机电产品报价手册》(2012,机械工业出版社)；

2、《资产评估常用数据与参数手册》；

3、《云南省建筑工程消耗量定额》(上、下册)云南省建设厅,云建标(2003)668号；

4、《云南省建筑装饰装修工程量消耗量定额》云建标(2003)668号；

5、《云南省建设工程消耗项目计价办法》云建标(2003)668号；

6、《云南省施工机械台班费用计价办法》云建标(2003)668号；

- 7、《云南省建设工程工程量清单细目指南》云建标（2003）668 号；
- 8、《云南省安装工程消耗量定额》云建标（2003）668 号；
- 9、《云南省工程建设材料设备价格信息》（2012 年 6 月云南省建设厅、物价局、统计局）；
- 10、《工程勘察、工程设计收费标准》（2002 年 1 月 7 日国家计委、建设部计价格（2002）10 号）；
- 11、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（国家发展改革委员会、建设部, 发改价格（2007）670 号）；
- 12、《有色金属工业建安工程费用定额、工程建设其他费用定额》中国有色金属工业协会，中色协综字（2008）010 号；
- 13、《有色金属工业机械设备安装工程预算定额》中国有色金属工业协会，中色协综字（2008）010 号；
- 14、《有色金属工业电气设备安装工程预算定额》中国有色金属工业协会，中色协综字（2008）010 号；
- 15、《有色金属工业矿山机电设备安装工程预算定额》中国有色金属工业协会，中色协综字（2008）010 号；
- 16、《有色金属工业矿山井巷工程预算定额》中国有色金属工业协会，中色协综字（2008）010 号；
- 17、《有色金属工业尾矿工程预算定额》中国有色金属工业协会，中色协综字（2008）010 号；
- 18、评估人员网上询价、现场勘察、核实及市场调查资料；
- 19、向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价，以及企业提供的有关价格资料；
- 20、云南锡业集团(控股)有限责任公司撰写的《企业进行资产评估有关事项的说明》；
- 21、云南通达资产评估有限公司出具的土地使用权评估报告书（报告号为：云通资评（2012）-07 号-2）；
- 22、北京海地人矿业权评估事务所出具的采矿权评估报告书（报告号为：海地人矿评报字[2012]第 025 号总第 1965 号）；
- 23、信永中和会计师事务所有限责任公司昆明分所出具了无保留意见的审计报告（报告号：XYZH/2009KMA1065-1-5）；

24、其他相关的价格资料。

七、评估方法

本次评估范围仅只是基于符合本项目既定资产收购原则下拟进行收购的相关资产。该部份资产并不是一个有机整体，不能独立发挥运营组合作用，并不具备独立运营能力和获利能力。本项目资产收购完成后，尚需追加投资，才能使该部份资产逐步具备独立生产经营能力，实现收益。经以上分析，本项目不具备采用收益法、市场法进行评估的前提条件。本次评估，在假设评估对象现有用途不变、原地持续经营使用的前提下，采用成本法分别对各项委估资产进行评估。

（一）建筑物

根据评估对象的具体情况，建筑物的评估方法采用成本法。计算表达式如下：

评估值 = 重置成本 × 成新率

1、重置成本的确定

重置成本 = 建筑建安总造价 + 前期费用 + 其他费用 + 资金成本

（1）对被估建筑物建安造价的计算：

由于本次评估对象的建成时间跨度较大，通过分析评估对象的特点分别采用预决算调整法、重编概算法对被估建筑物的建安造价进行估算。

对于近期建成的建筑，由于建筑图纸及竣工决算、施工合同等技术经济文件资料较为齐全，通过判断这些资料的真实性，分析这些造价文件的完整性及明细构成，把不体现正常公平市场交易的因素剔除，补充进正常规定应发生的项目，整理成为建造日的合理建安造价，再通过调整建造日到评估基准日之间定额计费差异、人工工日价格、机械台班价格及主要材料价格之间的差异，调整成为基准日的建安造价，以上方法即预决算调整法。

对于建成时间较早的建筑物及构筑物，无法搜集到建筑图纸及竣工决算，通过现场测量的方式获取建筑物的主要参数，计算主体工程的工程量，套用概、预算定额或概算指标，采用一定比例的漏算因素来考虑未详细计算的零星工程项目，采用概算法计算得出该项目的建安造价。

① 前期费用及其他费用的计算：

前期费用，对照相关文件规定进行核实、测算。本次评估考虑的前期费为勘查设计费。

其他费用，考虑建设单位管理费、工程监理费、其他专项费。

② 对资金成本：按照完成整个建设项目的合理工期内，资金投入为均匀投入的情况，

考虑计算该工程的资金成本。

$$\text{资金成本} = (\text{前期费用} + \text{其他费用} + \text{建安总造价}) \times \text{利息率} \times \text{正常建设期} \times 1/2$$

(2) 成新率的确定

采用综合成新率，即：分别采用打分法和年限法确定成新率，再取二者的算术平均值或加权平均值。具体计算表达式如下：

$$\text{综合评定成新率} = (\text{年限法成新率} + \text{打分法成新率}) \div 2$$

$$\text{或：综合评定成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{权重} + \text{打分法成新率} \times \text{权重}$$

① 打分法

对于构筑物，通过观察分析结构的稳定性及询问了解具体资产的使用和维护情况综合确定打分法成新率；

对于普通房屋，根据对房屋的实地勘察、询问房屋的历史情况，借助于《房屋完损等级评定标准》按分部打分确定建筑物的成新率；具体计算表达式如下：

$$\text{打分法成新率} = \text{结构部分各分部得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{建筑设备部分得分} \times B$$

G-----结构部分各分部权重；

S-----装修部分权重；

B-----建筑设备部分权重；

② 年限法

根据建筑物结构、装饰、设备各部分已使用年限及施工质量、使用、维护、土地使用权剩余年限等情况，对建筑物各部分尚可使用年限进行评定，确定各部分年限成新率。具体公式如下：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} = & [\text{主体结构尚可使用年限} / (\text{主体结构已使用年限} + \text{主体结构尚可使用年限}) \times \text{主体结构权重} + (\text{装修装饰尚可使用年限} / \text{装修装饰耐用年限}) \times \text{装修装饰权重} + \\ & (1 - \text{设备设施已使用年限} / \text{设备设施耐用年限}) \times \text{设备设施权重}] \times 100\% \end{aligned}$$

同时，由于本次委估建筑物所处的行业特点，其存续有效期受矿井的储量及矿山服务年限的影响，故确定委估建筑物尚可使用年限时，按其经济尚可使用年限与矿山尚可服务年限孰短的原值据以确定。

(二) 设备

本次主要采用重置成本法，计算表达式为：评估值 = 重置成本 × 成新率。其中：

1、重置成本的确定：

根据当前市场调查和查阅有关价格资料,以现行市场供货价格确定购置成本,并综合考虑运杂费、安装调试费等相关费用确定重置成本;对于车辆以现行市场销售价格为基础,同时计入车辆购置税及其它相关费用,综合确定重置成本。计算如下:

重置成本=设备自身购置价格(不含增值税)+运杂费用+安装调试费用+需安装设备一定期限的资金成本+其它必要合理费用(如手续费、车辆购置税等)

(1) 运杂费用=设备购置价×运杂费率

(2) 安装调试费用=设备购置价×安装调试费率

(3) 需安装设备的安装调试时间在6个月及以上的,则根据评估基准日银行规定的贷款利率计算确定,安装调试时间在6个月以下的,则不考虑此费用;

(4) 手续费主要为车辆落户时的上牌费;

(5) 车辆购置税=车购价(不含增值税)×10%

2、成新率的确定:

成新率是反映机器设备新旧程度的指标。

(1) 重点、关键机器设备采用综合分析法确定其成新率

所谓综合分析法即以使用年限法为基础,再用设备原始制造安装质量系数、设备工作环境系数、设备使用和维护保养系数和设备故障率系数加以修正最终确定成新率的一种方法。表达式如下:

$$C=C_1 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

式中: C --- 设备成新率

C_1 --- 使用年限法计算出的成新率

K_1 --- 原始制造安装质量系数

K_2 --- 工作环境系数

K_3 --- 使用和维护保养系数

K_4 --- 故障率系数

(2) 对于非重点、关键机器设备,成新率 C 直接采用年限法进行确定,表达式如下:

$$C=Y \div (S+Y)$$

式中: Y--- 预计尚可使用年限

S--- 实际已使用年限

通过工程技术人员现场勘察,对设备的各主要实体进行的必要查验和委托方提供的

技改及修理情况,以及相关专业人员对设备当前的技术状态、实际使用情况的介绍,结合设备的综合使用寿命、矿山尚可服务年限,按其购进日期、投入使用日期分别确定实际已使用年限和预计尚可使用年限。

(3) 电子设备成新率的确定:采用年限法确定其成新率。

年限法计算成新率即根据设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定 C, 公式如下:

$$C=Y \div (S+Y)$$

式中: Y --- 预计尚可使用年限

S --- 实际已使用年限

通过工程技术人员现场勘察,对设备的各主要实体进行的必要查验和委托方提供的技改及修理情况,以及相关专业人员对设备当前的技术状态、实际使用情况的介绍,结合设备的综合使用寿命,按其购进日期、投入使用日期分别确定实际已使用年限和预计尚可使用年限。

(4) 汽车成新率采用行驶里程法及使用年限法孰低原则确定,表达式如下:

成新率=MIN(年限法计算的成新率,里程法计算的成新率)

$$C=Y \div (S+Y)$$

式中: Y --- 预计尚可行驶里程(预计尚可使用年限)

S --- 实际已行驶里程(实际已使用年限)

(三) 无形资产-土地使用权

本次评估,土地使用权的评估工作由云南锡业集团(控股)有限责任公司和云南锡业股份有限公司另委托云南通达资产评估有限公司进行全面清查及评估工作。本次土地使用权的评估分别采用了成本逼近法和基准地价系数修正法。具体参见云南通达资产评估有限公司出具的《土地估价报告》(报告号为:云通资评(2012)-07号-2)。

(四) 无形资产-采矿权

本次评估,采矿权的评估工作由云南锡业集团(控股)有限责任公司另委托北京海地人矿业权评估事务所进行全面清查及评估工作。本次采矿权的评估采用折现现金流量法。具体参见北京海地人矿业权评估事务所出具的《采矿权评估报告书》(报告号为:海地人矿评报字[2012]第 025 号总第 1965 号)。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，评估人员于 2012 年 7 月 8 日至 2012 年 8 月 6 日对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本公司接受委托前，与云南锡业集团（控股）有限责任公司和云南锡业股份有限公司的有关人员进行了会谈，并与券商、律师、会计师等多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与云南锡业集团（控股）有限责任公司和云南锡业股份有限公司签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

（二）资产清查

根据云南锡业集团（控股）有限责任公司卡房分矿提供的评估申报资料，评估人员于 2012 年 7 月 11 日至 2012 年 7 月 15 日对申报的全部资产进行了必要的调查、核实。听取云南锡业集团（控股）有限责任公司卡房分矿有关人员对委估资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1、建筑物的清查

我公司专业评估人员根据被评估单位提供的申报表，在有关管理人员陪同下对企业的房屋建筑物逐一进行现场勘察，并收集了有关产权证明、工程资料，核实建筑面积和数量，了解房屋建筑物使用现状、装修标准、自然磨损和损坏情况以及维修保养情况，做出详细记录，并填写建筑物现场评估作业表，进行现场评分。

2、设备的清查

我公司设备评估小组根据被评估单位提供的申报表结合企业对设备管理情况，在相关人员的配合下对设备进行了实地勘察。现场通过询问设备管理人员和操作人员，了解设备运行、维护以及是否进行大修理和是否发生过重大事故等情况，并作详细记录。核对了固定资产总账及明细账；收集了企业对各类生产设备运行记录。

3、土地使用权的清查

对土地使用权权属进行了核实并取得复印件，对其历史来源情况进行了调查，将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，查明土地使用权的真实性，并对其评估基准日的使用状况进行核查。

4、采矿权的清查

对采矿权的权属—采矿许可证进行了核实并取得复印件,对其历史来源情况进行了调查,并与财务账进行了核对。

(三) 评定估算

对委估资产,评估人员进行了必要的市场调查、询价,以现行市场价格或造价标准确定重置成本,在清查核实及现场勘察的基础上,考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等因素后确定评估值。

(四) 评估汇总及报告

根据相关准则、指南要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

九、评估假设

- (一) 委估资产在现行用途下,原地继续经营使用;
- (二) 以评估对象在公开市场上进行交易;
- (三) 本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见,不能套用于其他评估目的;
- (四) 委估资产权属明确,无争议,无限制条件,确属云南锡业集团(控股)有限责任公司所有,云南锡业集团(控股)有限责任公司拥有委估资产的所有权、处置权;
- (五) 委托方及产权持有单位提供的全部文件材料真实、有效、准确;
- (六) 国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化;
- (七) 经营业务及评估所依据的税收政策、没有发生足以影响评估结论的重大变化;
- (八) 没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件,以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果,若上述前提条件发生变化时,本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

我们依照国家有关法律、法规的规定,遵循独立、客观、公正的评估原则,在对所评估的资产进行必要的勘察、核实、以及产权验证的基础上,经收集价格讯息资料、评定估算和微机数据处理,最终得出评估结论。评估结果如下:

委估资产账面价值为 46,104.63 万元,评估值 118,030.56 万元,评估增值 71,925.94 万元,增值率 156.01%。

资产评估结果分大类汇总如下：

拟收购资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/ A ×100%
建筑物	1	26,635.68	29,763.29	3,127.62	11.74
设备	2	17,869.92	14,362.89	-3,507.03	-19.63
无形资产-土地使用权	3	1,155.44	1,803.42	647.98	56.08
无形资产-采矿权	4	443.59	72,100.96	71,657.37	16,153.96
资产合计		46,104.63	118,030.56	71,925.94	156.01

评估结论的详细情况详见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）云南锡业集团（控股）有限责任公应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号），注册资产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，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）据中华人民共和国国务院令第 538 号，《中华人民共和国增值税暂行条例》已经 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，自 2009 年 1 月 1 日起施行。允许纳税人抵扣购进固定资产的进项税额，此次评估，生产性设备评估值中不包含增值税。

（五）本次评估，无形资产—土地使用权的评估工作由云南锡业股份有限公司另委托云南通达资产评估有限公司进行，根据委托方的要求及云南通达资产评估有限公司《关于同意中威正信（北京）资产评估有限公司引用我公司土地使用权评估结果的函》，我公司

出具的本资产评估报告中引用了《土地估价报告》(估价报告编号为:云通资评(2012)-07号-2)土地使用权的评估值,汇总得出成本法评估结果。凡涉及有关土地使用权的评估方法和评估值等问题,应由云南通达资产评估有限公司负责进行解释并承担相应责任。本报告使用者欲了解该部分土地使用权评估的详细情况,应仔细阅读云南通达资产评估有限公司出具的报告书全文。我公司向土地评估机构了解了所引用的土地估价报告结论的取得过程,按规定承担引用报告结论的相关责任。本次我公司直接引用土地估价报告结果,未做其他调整处理。

以下是摘自云南通达资产评估有限公司出具的土地使用权估价报告的评估情况:

1、评估方法及地价定义

评估方法分别采用成本逼近法和基准地价修正法,最终取成本逼近法评估结果。

根据地价评估的技术规程和本项目的具体要求,此次评估的土地价格是指估价对象在2012年6月30日,证载登记土地使用权类型为出让,本次评估设定土地使用权类型为出让,在相应设定用途、容积率、土地使用年限均按照各待估宗地剩余使用年限计,相应土地开发程度利用条件下的土地使用权价格,价格类型为公开市场条件下的市场价格,以人民币为计价单位,详见地价定义表。

地价定义表

编号	评估基准日土地使用证号	宗地名称	登记用途	设定用途	实际容积率	设定容积率	土地开发程度	土地使用年限
1	个旧市国用(2011)第1052号	卡房采选厂用地	工业用地	工业用地	0.6	0.6	宗地红线外“三通”及场地内平整	49.07
2	个旧市国用(2011)第1051号	卡房厂房用地	工业用地	工业用地	0.8	0.8	宗地红线外“三通”及场地内平整	49.07
3	个旧市国用(2011)第1050号	卡房3000吨项目用地	工业用地	工业用地	0.8	0.8	宗地红线外“三通”及场地内平整	49.11

2、评估结果

纳入本次评估范围内的无形资产---土地使用权共计3宗78,672.97平方米用地,在2012年6月30日,在评估设定用途、使用年限及开发程度条件下的土地使用权价格,评估面积总地价款为人民币18,034,183元,大写:壹仟捌佰零叁万肆仟壹佰捌拾叁元整。

详见土地估价结果一览表。

3、需要特殊说明的事项

本项目评估基准日为2012年6月30日、一年期贷款利率为6.31%;2012年7月6日中国人民银行一年期贷款利率下调至6%,本次评估采用的贷款年利率为评估基准日时的

贷款年利率。

(六) 本次评估, 无形资产—矿业权的评估工作由云南锡业集团(控股) 有限责任公司另委托北京海地人矿业权评估事务所进行, 根据委托方的要求及《关于同意中威正信(北京) 资产评估有限公司引用北京海地人矿业权评估事务所出具的采矿权评估结果的函》, 我公司出具的本资产评估报告中引用了其《云南锡业集团(控股) 有限责任公司卡房分矿采矿权评估报告书》(报告号为: 海地人矿评报字[2012]第 025 号总第 1965 号) 采矿权的评估值, 汇总得出评估结果。凡涉及有关采矿权的评估方法和评估值等问题, 应由北京海地人矿业权评估事务所负责进行解释并承担相应责任。本报告使用者欲了解矿业权评估的详细情况, 应仔细阅读北京海地人矿业权评估事务所出具的报告书全文。我公司向采矿权评估机构了解了所引用的采矿权评估报告结论的取得过程, 按规定承担引用报告结论的相关责任。本次我公司对北京海地人矿业权评估事务所出具的采矿权评估结果引用时未作调整。

以下是摘自北京海地人矿业权评估事务所出具的采矿权评估报告书的评估情况:

1、采矿权评估结果

序号	采矿权证号	矿权名称	评估值(万元)	报告号
1	C5300002011013140109758	云南锡业集团(控股) 有限责任公司卡房分矿采矿权	72, 100. 96	海地人矿评报字[2012]第 025 号总第 1965 号

2、采矿权结果的价值内涵及评估方法

本次矿业权评估结论的价值内涵为市场价值, 评估方法为折现现金流量法。

3、采矿权评估主要参数

储量核实基准日评估范围内保有资源储量为 1699. 90 万吨, 其中: 单铜矿 728. 19 万吨, (Cu) 120281 吨, 平均品位 1. 65%; 多金属矿 971. 71 万吨, (W03) 25302 吨, 平均品位 0. 26%。伴生锡金属量 1489 吨, 平均品位 Sn0. 174%; 银金属量 88070 千克, 平均品位 Ag12. 74×10—6; W03 量 1731 吨, 平均品位 W030. 106%; 纯硫量 399046 吨, 平均品位 S6. 59 %; 铜金属量 5631 吨, 平均品位 Cu0. 06%; 铋金属量 2816 吨, 平均品位 Bi0. 03%; 钼金属量 1408 吨, 平均品位 Mo0. 015%。

评估基准日评估利用的资源储量为 1353. 52 万吨, 其中: 单铜矿 503. 17 万吨, (Cu) 88723. 95 吨, 平均品位 1. 76%; 多金属矿 850. 35 万吨, (W03) 22178. 20 吨, 平均品位 0. 26%。矿石贫化率为 12%, 综合回采率为 92%, 评估基准日评估利用可采储量 1245. 24 万

吨, 其中: 单铜矿 462.92 万吨, (Cu) 81626.03 吨, 平均品位 1.76%; 多金属矿 782.32 万吨, (W03) 20403.94 吨, 平均品位 0.26%;

该项目固定资产投资净值为 48306.06 万元; 生产规模为 150 万吨/年, 其中: 铜矿生产规模为 60 万吨/年, 多金属矿生产规模为 90 万吨/年; 矿山服务年限为 9.88 年。

产品方案为铜精矿(品位 18%)、钨精矿(品位 60%)、钼精矿(品位 40%)、锡精矿(品位 40%)、硫精矿(品位 30%); 选矿回收率: 铜精矿(品位 18%) 90%、钨精矿(品位 60%) 70%、钼精矿(品位 40%) 60%、锡精矿(品位 40%) 50%、硫精矿(品位 30%) 70%; 销售价格(不含税): 铜精矿含铜 38454.89 元/吨、钨精矿 80702.62 元/吨、钼精矿含钼 59852.25 元/吨、锡精矿含锡 100515.98 元/吨、硫精矿 209.10 元/吨、铜精矿含银 3165.88 元/吨; 折现率为 9.75%。

4、以往评估史及价款处置情况

(1) 2011 年 5 月, 广州威能矿业权资产评估事务所对云南锡业集团(控股)有限责任公司卡房分矿采矿权进行了评估, 评估结论: 云南锡业集团(控股)有限责任公司卡房分矿采矿权全矿区采矿权评估价值为 16690.83 万元, 国家出资勘查区中采矿权价值为 $(16690.83 \times 61.61\%)$ 10283.22 万元, 国家出资勘查区中采矿权价款为 $(10283.22 \times 4.93\%)$ 506.96 万元, 价款已处置。

(2) 2011 年 7 月, 北京海地人矿业权评估事务所对该采矿权进行了价值评估, 评估基准日评估利用可采储量为 1330.97 万吨, 其中单铜矿 505.91 万吨, (Cu) 85599.31 吨, 平均品位 1.69%; 多金属矿 825.05 万吨, (W03) 21273.62 吨, 平均品位 0.26%。评估结果: “云南锡业集团(控股)有限责任公司卡房分矿采矿权” 评估价值为 70176.20 万元人民币。

(七) 本次评估是在信永中和会计师事务所有限责任公司对云南锡业股份有限公司拟收购云南锡业集团(控股)有限公司卡房分矿采矿权及相关采选资产已进行审计的基础上进行的。信永中和会计师事务所有限责任公司出具了无保留意见的审计报告(报告号: XYZH/2009KMA1065-1-5)。

(八) 重大期后事项

1、评估操作过程中, 我们注意到如下期后事项:

从评估基准日至报告出具日, 中国人民银行对金融机构人民币存贷款基准利率进行了调整。最近一次利率调整从 2012 年 7 月 6 日起执行, 六个月至一年贷款基准利率为 6%,

一至三年贷款基准利率为 6.15%。

除上述事项外，自评估基准日至评估报告日，依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现其他重大期后事项发生。

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

3、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（九）评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（十）上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

（十一）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

上述事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定市场价值，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本报告有效期为壹年，从资产评估基准日 2012 年 6 月 30 日起计算壹年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。

(五) 本评估项目委托方为国有企业, 依据相关规定, 只有履行接受国有资产评估项目备案或核准手续后, 方可使用本评估报告。

(六) 本报告的全部或部分内容由中威正信(北京)资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2012 年 8 月 6 日。

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

中威正信(北京)资产评估有限公司

2012 年 8 月 6 日