

云南锡业集团（控股）有限责任公司拟转让资产所涉及的
铅业分公司固定资产及土地使用权价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2018）第 KMV4005 号

（共一册）

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一八年五月三十日

防伪编号：2018060875538

防伪查询网址：<http://www.yncpv.org.cn>

报告文号：中和评报字（2018）第KMV4005号

委托人：云南锡业集团（控股）有限责任公司

资产占有单位：云南锡业集团（控股）有限责任公司

报告日期：2018-05-30

报备时间：2018-06-08 13:30

评估基准日：2017-12-31

资产评估专业人员：张琼辉

柴保昌



2018060875538

云南锡业集团（控股）有限责任公司拟转让资产
所涉及的铅业分公司固定资产及土地使用权价值
评估项目
资产评估报告

中和资产评估有限公司

资产评估报告书目录

资产评估报告声明	1
摘 要	3
资产评估报告书	5
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	8
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程 and 情况	16
九、 评估假设	18
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 评估报告使用限制说明	20
十三、 评估报告日	20
资产评估报告书附件	22

资产评估报告声明

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。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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为评估对象可实现价格的保证。

三、本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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

云南锡业集团（控股）有限责任公司拟转让资产所涉及的
铅业分公司固定资产及土地使用权价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2018）第 KMV4005 号

摘 要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受云南锡业集团（控股）有限责任公司的委托，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，按照必要的评估程序，对云南锡业集团（控股）有限责任公司拟转让所持有的铅业分公司的部分固定资产及土地使用权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：云南锡业集团（控股）有限责任公司拟转让所持有的云南锡业集团（控股）有限责任公司铅业分公司的部分资产，需对所涉及的部分固定资产及土地使用权进行评估，以确定其在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值，为云南锡业集团（控股）有限责任公司提供价值参考。

评估对象：云南锡业集团（控股）有限责任公司拟转让所持有的铅业分公司部分固定资产及土地使用权价值。

评估范围：云南锡业集团（控股）有限责任公司持有的铅业分公司部分固定资产及土地使用权。

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经成本法评估，云南锡业集团（控股）有限责任公司纳入评估范围的资产账面价值为 81,953.13 万元，评估价值为 94,192.55 万元，增值

额为 12,239.42 万元,增值率为 14.93%。其中:固定资产账面价值为 70,059.55 万元,评估价值为 80,837.19 万元,增值额为 10,777.64 万元,增值率为 15.38 %; 土地使用权账面价值为 11,893.58 万元,评估价值为 13,355.36 万元,增值额为 1,461.78 万元,增值率为 12.29 %。

评估结论的使用有效期:自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起一年有效。

以上内容摘自资产评估报告书正文,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书正文。

云南锡业集团（控股）有限责任公司拟转让资产所涉及的铅业分公司固定资产及土地使用权价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2018）第 KMV4005 号

云南锡业集团（控股）有限责任公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)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，采用成本法，按照必要的评估程序，对云南锡业集团（控股）有限责任公司拟转让所持有的铅业分公司部分固定资产及土地使用权在评估基准日 2017 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、产权持有人及其他评估报告使用人

委托人暨产权持有人：云南锡业集团（控股）有限责任公司

（一）委托人简介

名称：云南锡业集团（控股）有限责任公司

统一社会信用代码：91532501217887888A

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：云南省红河州个旧市金湖东路 121 号

法定代表人：张涛

注册资本：肆拾亿叁仟伍佰玖拾陆万柒仟捌佰叁拾贰元陆角捌分

成立日期：2006 年 07 月 06 日

营业期限：2006 年 07 月 06 日至长期

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；固体矿产勘查（乙级）；动力电池、光能、太阳能的研发、生产、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人者使用。

二、评估目的

云南锡业集团（控股）有限责任公司拟转让云南锡业集团（控股）有限责任公司所持有铅业分公司部分资产，需对所涉及的部分固定资产及土地使用权进行评估，以确定其在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值，为云南锡业集团（控股）有限责任公司提供价值参考。

本次经济行为已经云南锡业集团（控股）有限责任公司《云南锡业集团（控股）有限责任公司董事会二〇一八年第十三次会议决议》（（2018）第 58 号）通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是云南锡业集团（控股）有限责任公司拟转让所持有的铅业分公司部分固定资产及土地使用权价值。评估范围是云南锡业集团（控股）有限责任公司拟转让其所持有的铅业分公司的部分固定资产及土地使用权，资产总额 819,531,332.50 元，其中：固定资产 700,595,508.61 元，包括房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、机器设备及车辆，其中房屋建筑物主要建成于 2011 年 3 月，共 36 项，总建筑面积 76,516.03 平方米，主要包括铅业分公司用于生产、辅助生产及办公的房产，如电解车间、中心化验室、洗浴中心、办公楼、熔炼车间等等，其中所有房屋建筑物均为铅业分公

司持有、占用；构筑物及附属设施 61 项，主要包括生产生活辅助设施，如电解车间室外阳极板拖车平台、2000 立方软水贮水池、厂区围墙、厂区道路、生产废水处理池等等；管道沟槽 39 项目，主要包括粉煤输送管网、高位补水管道、综合管网（设备冷却水回收与利用）等。设备共计 918 项，其中机器设备 870 项，主要为槽罐、制氧装置成套设备、电收尘装置、顶吹炉、导电玻璃钢电除雾器、汽轮机、发电机、余热锅炉、起重机等；辅助设施为供水、供电、化验设备等。大部分购置于 2010 年 7 月，安放于云南锡业集团（控股）有限责任公司铅业分公司厂区；车辆主要为丰田越野车、奥迪轿车、宇通客车、三菱越野车、帕萨特轿车等，大部分购置于 2003 年 9 月到 2013 年 12 月期间。

无形资产 118,935,823.89 元。具体如下：

序号	土地使用权证编号	土地位置	终止日期	用途	剩余年期	开发程度	评估面积(m ²)	土地性质
1	个旧市国用(2015)字第 0819 号	个旧大屯镇楼坊寨	2060/8/31	工业用地	42.70	五通一平	301,974.00	出让
2	个旧市国用(2015)字第 0820 号	个旧市大屯镇楼坊寨村委会楼坊寨村	2063/5/31	工业用地	45.40	五通一平	38,997.00	出让
合计							340,971.00	

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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

（一）本评估报告的评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

（二）该评估基准日由委托人确定。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据:

《云南锡业集团（控股）有限责任公司董事会二〇一八年第十三次会议决议》（（2018）第 58 号）

法律法规依据:

（一）《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）;

（二）《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）;

（三）《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）;

（四）《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）;

（五）《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过）;

（六）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过）;

（七）国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年）;

（八）原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;

（九）国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;

（十）财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

（十一）《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;

（十二）《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；

（十三）《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）；

（十四）《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；

（十五）《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

（十六）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

（十七）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

（十八）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日）；

（十九）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第十二次常务会议通过，自1999年1月1日起施行）；

（二十）《国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号，2001年2月13日）；

（二十一）《国土资源部关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000]105号，2000年3月30日）。

准则依据：

（一）《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

（二）《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

（三）《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；

（四）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；

（五）《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

（六）《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；

- (七) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- (八) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- (九) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- (十) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (十一) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十二) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

产权依据:

- (一) 《中华人民共和国房屋所有权证》;
- (二) 《中华人民共和国国有土地使用证》;
- (三) 《中华人民共和国机动车行驶证》。

取价依据:

- (一) 《云南省土地管理条例》(云南省九届人大常委会第31号公告);
- (二) 《云南省十五个州(市)征地补偿标准》(修订)(2014年6月1日);
- (三) 《关于云南省被征地农民基本生活保障试行办法的通知》(云政发[2008]226号);
- (四) 《云南省耕地占用税实施办法》(云南省人民政府令第149号);
- (五) 2013年《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》;
- (六) 2013年《云南省通用安装工程消耗量定额》;
- (七) 《关于建筑业营业税改征增值税后调整云南省建设工程造价计价依据的实施意见》(云建标【2016】207号);
- (八) 2013年《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》;
- (九) 《云南省工程建设材料及设备价格信息》;
- (十) 云南省工程造价信息网等反映评估基准日个旧市建筑市场人工、材料等价格信息资料;

- (十一) 《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》;
- (十二) 关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发[2006] 307 号);
- (十三) 国土资源部关于严格按照国家标准实施《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014) 和《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- (十四) 《云南省土地管理条例》;
- (十五) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- (十六) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- (十七) 中国土地估价师协会《关于印发〈重大项目土地评估指引〉的通知》(中估协发[2005]34 号);
- (十八) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007, 2007 年 8 月 10 日);
- (十九) 国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》的通知(国土资厅发【2013】20 号)
- (二十) 《机电产品报价手册》(2017 年);
- (二十一) 《黑马信息广告》(2017 年);
- (二十二) 国务院[2000] 第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- (二十三) 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》
- (二十四) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (二十五) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;
- (二十六) 重点设备询价资料;
- 其他依据:

- （一）资产评估委托合同；
- （二）委托方提供的有关资料；
- （三）估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

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。但由于目前在公开市场缺乏与本次待评估资产相类似的交易案例，故本次评估不宜采用市场法。

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。本次资产评估范围为部分房屋构筑物、机器设备和土地使用权，待评估资产并不具有单独获利能力，同时与其他资产组合产生的预期收益难以量化和分割，故本次评估不宜采用收益法。

成本法指用现时条件下重新购置和建造一项全新状态的资产所需的全部成本，减去待评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产评估值的一种资产评估方法。

本次资产评估目的是云南锡业集团（控股）有限责任公司拟转让资产，评估对象为房屋建筑物、机器设备和土地使用权。根据本次评估目的及可收集的资料，针对评估对象的属性特点，采用成本法进行估值更能准确反映评估对象的价值，因此本次评估采用成本法。

1. 房屋建筑物

评估方法根据被评估房屋建筑物的用途及特点加以确定。本次房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

被评估房屋建筑物的评估结果按以下公式计算：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增

值税进项税。

① 重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程综合造价+前期及其他费用+资金成本

其中：

建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用。

建筑安装工程综合造价 = 建筑工程造价+装饰工程造价+安装工程造价

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集，选择同类用途和结构中有一定代表性的建筑物，根据所搜集的反映其工程量的设计、预决算及合同等资料，利用房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及工程造价信息，确定其在评估基准日的建筑安装工程综合造价。

其他房屋建筑物，则以评估人员计算的同类用途及结构有代表性建筑物的建筑安装工程造价，或评估人员搜集的类似工程的建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程综合造价。

前期和其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。分别根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。对评估基准日尚未履行建设项目报建手续的被评估房屋建筑物，评估时未考虑项目报建应缴纳的行政事业性收费，但根据被评估房屋建筑物的建设要求和评估基准日有效的标准计取了勘查设计等专业服务费用和建设单位管理费。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

② 综合成新率的确定

综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定：

综合成新率=打分法确定的成新率 × 60%+年限法确定的成新率 × 40%

其中：

年限法成新率=房屋建筑物尚可使用年限 ÷（房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限） × 100%

尚可使用年限，根据房屋建筑物的经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

打分法成新率，根据房屋建筑物成新率评分标准，结合对被评估房屋建筑物结构、装饰、设备（设施）现场勘查情况加以确定。

打分法成新率=结构部分成新得分 × G+装修部分成新得分 × S+设备（设施）部分成新得分 × B

G、S、B，分别是结构、装修和设备（设施）部分的造价权重。

被评估房屋建筑物成新率的评分标准，根据国家和地方颁布的房屋完损等级、新旧程度评定标准，结合相关房屋建筑物的设计、使用要求等确定。

2. 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：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

1) 设备重置全价的确定

重置全价一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用、资金成本；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。

其中：

① 机器设备

设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果，以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备，采用替代产品信息进行修正，无法实施替代修正的，在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上，采用物价指数调整法加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费，根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确定。对需单独设置基础的设备还根据其使用、荷载等计取基础费用（已在厂房建设统一考虑的除外）。

② 运输车辆

按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等确定。

2) 设备综合成新率的确定

① 机器设备

一般综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定：

综合成新率=打分法确定的成新率×60%+年限法确定的成新率×40%

其中：

年限法成新率=设备尚可使用年限÷（设备已使用年限+设备尚可使用年限）×100%

打分法成新率，则根据被评估设备满足生产使用要求情况，由评估人员通过对设备使用条件、运行维护记录 and 实际状态核实、勘查加以确定。

② 运输车辆

分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为调整基础，再依据对车辆现场勘查的结果进行修正，以修正后的结果作为其综合成新率。

综合成新率=Min（年限法成新率，里程法成新率）×修正系数

其中：

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

3. 土地使用权

根据评估人员现场勘查情况，考虑到被评估宗地主要为工业用途，按照《资产评估执业准则-不动产》的要求，结合被评估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

考虑到待估宗地所在区域类似土地交易案例较多，宜选用市场比较法进行评估；

由于待估宗地为铅冶炼技改扩建工程、铅冶烟尘综合回收利用项目用地，无再次开发利用的可能，故不宜选用假设开发法进行评估；

待估宗地作为铅冶炼技改扩建工程、铅冶烟尘综合回收利用项目用地，周边无类似土地出租案例，难以确定待估宗地的土地客观收益，故不宜采用收益还原法。

待估宗地所处区域土地安置补助费资料齐全，容易测算区域的平均土地取得成本，故可采用成本逼近法进行评估。

待估宗地所处区域尚未更新基准地价，现行基准地价已不能反应当地土地市场状况，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估采用市场比较法和成本逼近法评估各待估宗地使用权价格。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员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

本资产评估机构接受委托前，与云南锡业集团（控股）有限责任公司的有关人员进行了会谈，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，本资产评估机构遵照国家有关法规与云南锡业集团（控股）有限责任公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二） 现场调查、资料收集及核查验证

根据云南锡业集团（控股）有限责任公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2018年1月17日至2018年1月19日对评估对象和纳入评估范围的资产进行了必要的调查。

评估人员听取云南锡业集团（控股）有限责任公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对云南锡业集团（控股）有限责任公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 房屋建筑物的清查

对产权持有人申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实建筑面积，查验产权持有人提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

2. 机器设备的清查

对产权持有人申报的机器设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清

查中发现的问题，评估人员已要求产权持有人进行相应的核查、修改或说明。

3. 土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核实了与土地使用权有关的权属证书、合同、缴款凭证等资料，对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

（三） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则－资产评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

（一）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；

（二）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；

（三）假设被评估资产原地持续使用；

（四）除非另有说明，假设产权持有人遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；

（五）假设委托人及相关当事方提供的评估资料真实；

（六）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

经成本法评估，云南锡业集团（控股）有限责任公司纳入评估范围的资产账面价值为 81,953.13 万元，评估价值为 94,192.55 万元，增值额为

12,239.42 万元，增值率为 14.93%。其中：固定资产账面价值为 70,059.55 万元，评估价值为 80,837.19 万元，增值额为 10,777.64 万元，增值率为 15.38%；土地使用权账面价值为 11,893.58 万元，评估价值为 13,355.36 万元，增值额为 1,461.78 万元，增值率为 12.29 %。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

编号	科目名称	账面值	评估值	增值额	增值率%
1	固定资产	70,059.55	80,837.19	10,777.64	15.38
2	土地使用权	11,893.58	13,355.36	1,461.78	12.29
	合计	81,953.13	94,192.55	12,239.42	14.93

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1、根据国家税务总局增值税政策，从 2009 年 1 月 1 日起，一般纳税人购置设备的增值税可以作为进项税抵扣。本次评估，全部资产评估值不包含可以抵扣的增值税。

2、本次资产评估为云南锡业集团（控股）有限责任公司拟转让资产提供价值参考依据，本评估报告不得进行拆零单独使用，若进行单项资产交易，评估报告无效。

3、评估人员未发现评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用人使用。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。
3. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门备案，完成核准备案手续后方可用于实现规定的经济行为。
4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
5. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2018 年 12 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。
6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇一八年五月三十日。

（本页无正文）



资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告书附件

附件一、资产评估结果汇总表和明细表；

附件二、《云南锡业集团（控股）有限责任公司董事会二〇一八年第十三次会议决议》（（2018）第 58 号）；

附件三、委托人暨产权持有人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人承诺函；

附件六、产权持有人承诺函；

附件七、签名资产评估师承诺函；

附件八、中和资产评估有限公司营业执照复印件；

附件九、北京市财政局备案公告（2017-0085 号）；

附件十、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件；

附件十一、授权委托书；

附件十二、资产评估委托合同。