

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广西华锡有色金属股份有限公司拟收购广西华锡  
集团股份有限公司持有的广西佛子矿业有限公司  
100%股权项目

# 资产评估报告

中联评报字〔2024〕第1443号

中联资产评估集团有限公司

二〇二四年四月三十日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020008202401527
合同编号:	23080013A
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字[2024]第1443号
报告名称:	广西华锡有色金属股份有限公司拟收购广西华锡集团股份有限公司持有的广西佛子矿业有限公司100%股权项目
评估结论:	601,501,100.00元
评估报告日:	2024年04月30日
评估机构名称:	中联资产评估集团有限公司
签名人员:	李冬梅 (资产评估师) 会员编号: 45080011 钟卓均 (资产评估师) 会员编号: 45200046
 (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。

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型.....	23
五、评估基准日.....	23
六、评估依据.....	23
七、评估方法.....	27
八、评估程序实施过程和情况.....	43
九、评估假设.....	45
十、评估结论.....	47
十一、特别事项说明.....	49
十二、评估报告使用限制说明.....	56
十三、资产评估报告日.....	57
附件.....	59



## 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、行政法规规定及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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

四、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。

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。

八、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。



## 广西华锡有色金属股份有限公司拟收购

# 广西华锡集团股份有限公司持有的广西佛子矿业有限公司 100%股权

## 资产评估报告

中联评报字[2024]第 1443 号

### 摘要

中联资产评估集团有限公司接受广西华锡有色金属股份有限公司、广西华锡集团股份有限公司的委托，就广西华锡有色金属股份有限公司拟收购股权之经济行为，对所涉及的广西佛子矿业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是广西佛子矿业有限公司的股东全部权益。评估范围为广西佛子矿业有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2023 年 8 月 31 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，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对广西佛子矿业有限公司进行整体评估，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，最终选用资产基础法评估结果作为评估结论。

在持续经营的前提下，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，得出在评估基准日 2023 年 8 月 31 日，广西佛子



矿业有限公司股东全部权益价值为60,150.11万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者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为一年，即自 2023 年 8 月 31 日至 2024 年 8 月 30 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。



## 广西华锡有色金属股份有限公司拟收购

# 广西华锡集团股份有限公司持有的广西佛子矿业有限公司 100%股权

## 资产评估报告

中联评报字[2024]第 1443 号

正文

广西华锡有色金属股份有限公司、广西华锡集团股份有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就广西华锡有色金属股份有限公司拟收购股权之经济行为，对所涉及的广西佛子矿业有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 8 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为广西华锡有色金属股份有限公司、广西华锡集团股份有限公司，被评估单位为广西佛子矿业有限公司。

#### （一）委托人一概况

##### 1、公司基本情况

名称：广西华锡有色金属股份有限公司（以下简称“华锡有色”）

企业类型：其他股份有限公司(上市)



法定代表人：蔡勇

注册地址：南宁市良庆区体强路 12 号北部湾航运中心 B 座 9 层

注册资本：63256.7479 万人民币

成立日期：1998-6-15

营业期限：无固定期限

股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：华锡有色

股票代码：600301

统一社会信用代码：914500007087313433

经营范围：许可项目：矿产资源勘查；第二、三类监控化学品和第四类监控化学品中含磷、硫、氟的特定有机化学品生产；建设工程设计；自来水生产与供应；检验检测服务；道路危险货物运输；非煤矿山矿产资源开采；特种设备安装改造修理；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建设工程监理；公路工程监理；测绘服务；水利工程建设监理；建设工程质量检测；水运工程监理；建设工程施工（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：工程造价咨询业务；货物进出口；以自有资金从事投资活动；选矿；常用有色金属冶炼；贵金属冶炼；有色金属压延加工；有色金属合金制造；有色金属合金销售；金属材料销售；污水处理及其再生利用；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；普通机械设备安装服务；通用设备修理；电气设备修理；专用设备修理；矿山机械制造；矿山机械销售；通用零部件制造；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；计量技术服务；住房租赁；非居住房地产租赁；日用百货销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；机械设备销售；公路水运工程试验检测服务；工程管理服务；机械零件、零部件加工。



## 2、公司的历史沿革

公司曾用名南宁化工股份有限公司（简称“南化股份”），1998年6月，南化股份是经广西壮族自治区人民政府以《关于同意设立南宁化工股份有限公司批复》（桂政函[199857]号）批准，由南化集团、广西赖氨酸厂、南宁市味精厂、南宁统一糖业有限责任公司、邕宁县纸业有限公司等5家企业共同发起设立的股份有限公司。其中南化集团作为主要发起人，将其经营性净资产折股投入公司，其他4家发起人均以现金方式出资。

2000年7月，经中国证监会以《关于核准南宁化工股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2000]75号）批准，南化股份成功向社会公开发行人民币普通股股票4,000万股，在上海证券交易所挂牌上市交易。控股股东为南化集团。

2013年12月，根据国务院国有资产监督管理委员会《关于南化集团国有产权无偿划转审核有关问题的复函》（产权函[2013]68号-2）、广西壮族自治区国资委《关于南宁化工股份有限公司实际控制人变更有关问题的批复》（桂国资复[2013]201号）及南宁市人民政府《关于同意将南宁化工集团有限公司国有股权无偿划转至广西北部湾国际港务集团有限公司的批复》（南府复[2013]93号），南宁市国资委将所持有的南化集团100%股权以2013年2月28日为基准日无偿划转给北港集团。

北港集团系由广西壮族自治区国资委履行出资人职责的国有独资公司。本次国有产权划转完成后，南化股份的实际控制人变更为广西壮族自治区国资委。

根据中国证券监督管理委员会核发的《关于核准南宁化工股份有限公司向广西华锡集团股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金申请的批复》（证监许可〔2023〕149号），上市公司分别向广西华锡集团股份有限公司及特定对象发行股份人民币普通A股357,231,797股和



40,187,541 股，截止评估基准日，上市公司总股本为 63256.7479 万股，广西华锡集团股份有限公司成为上市公司的控股股东，持有上市公司的股权比例为 56.47%，上市公司名称变更为广西华锡有色金属股份有限公司，证券代码变更为华锡有色。

## （二）委托人二概况

公司名称：广西华锡集团股份有限公司（以下简称“华锡集团”）

类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

法定代表人：蔡勇

住所：河池市城西路 71 号

注册资本：人民币 158859.6492 万元

成立日期：1990 年 02 月 12 日

营业期限：无固定期限

统一信用代码：91451200272971046N

经营范围：许可项目：矿产资源勘查；第二、三类监控化学品和第四类监控化学品中含磷、硫、氟的特定有机化学品生产；建设工程设计；货物进出口；发电、输电、供电业务；自来水生产与供应；检验检测服务；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（含危险货物）；各类工程建设活动；住宿服务；餐饮服务；饮料生产；食品生产；食品经营；烟草制品零售；矿产资源（非煤矿山）开采；特种设备安装改造修理；电力设施承装、承修、承试（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：以自有资金从事投资活动；选矿；常用有色金属冶炼；贵金属冶炼；稀有稀土金属冶炼；有色金属压延加工；有色金属合金制造；有色金属合金销售；金属材料销售；非金属矿物制品制造；水污染治理；污水处理及其再生利用；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械零件、零部件销售；普通机械设备安装服务；电



气设备修理；通用设备修理；专用设备修理；电机制造；机动车修理和维护；汽车零部件及配件制造；矿山机械制造；矿山机械销售；机械零件、零部件加工；通用零部件制造；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；五金产品零售；五金产品批发；计量服务；住房租赁；非居住房地产租赁；日用百货销售；物业管理；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；机械设备销售。

### （三）被评估单位概况

公司名称：广西佛子矿业有限公司（以下简称“佛子矿业”）

统一社会信用代码：91450400MA5KLYXX14

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：陈志清

注册资本：8000 万人民币

成立日期：1989-6-13

营业期限：至 2060-06-12

住所：梧州市龙圩区广平镇佛子街 28 号

经营范围：铅锌矿采选；矿产品收购、销售（国家禁止销售或需取得专项审批的矿产品除外）。以下经营项目由分支机构凭合法许可证经营：矿汽车运输、矿码头装卸；自来水生产和供应；建筑石材加工销售。（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。）

#### 1、历史沿革

广西佛子矿业有限公司原名为广西壮族自治区佛子冲铅锌矿，始建于1966年12月，1989年6月13日取得《企业法人营业执照》，经济性质为全民所有制企业，原属于广西经济委员会直属管辖企业，于2007年8月划归广西国资委监管，于2008年4月划归广西有色金属集团有限公司，为其全资子公司。

2009年6月21日，经广西国资委《关于广西壮族自治区佛子冲铅锌矿



企业改制实施方案有关问题的批复》(桂国资复〔2009〕192号)核准,广西有色金属集团有限公司作出《关于广西壮族自治区佛子冲铅锌矿企业改制实施方案的批复》(桂有色〔2009〕123号),同意广西壮族自治区佛子冲铅锌矿进行公司制改制,改制为广西有色集团的全资子公司,改制后公司名称为广西佛子矿业有限公司。

2009年10月31日,广西佛子矿业有限公司股东广西有色集团集团有限公司作出股东决定,同意将佛子公司100%股权,以资产置换方式全部转让给华锡集团。同日,双方签署《股权转让合同》,并于2009年11月16日办理完毕工商变更登记手续。

## 2、基准日股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例
1	广西华锡集团股份有限公司	8000.00	100%
2	合计	8000.00	100%

## 3、公司经营管理结构

公司下设 6 个机关职能管理科室,分别是公司办公室、财务科、纪检监察室、党群工作科、人力资源科、安全环保科。7 个业务管理科室,分别是生产运营中心、工程管理与技术中心、后勤服务中心、销售管理中心、供应管理中心、爆破工区、质量管理站。

## 4、公司业务状况

### (1) 主要产品及服务

公司是以铅锌矿采选为主业的矿山企业,现主要产品有铅精矿、锌精矿、铜精矿等。

### (2) 公司主要经营模式

#### 1) 采购模式

公司主要原材料矿石均为自采,其他的辅助生产物资主要包含材料



类、设备备件类、民爆类、危化类等。通常是由矿山及选厂根据实际生产需求提出申请后，由采购部门通过公开招标或询价、比价的方式统一采购，然后供应给需求部门。

## 2) 生产模式

公司生产分为采矿、选矿两个阶段。采矿阶段由古益、河三两大采矿系统完成，开采方式为地下开采，主要采取采掘外包的方式；选矿阶段由古益选厂完成，产出产成品为铅精矿、锌精矿、铜精矿等，尾矿通过压滤脱水后外运。

## 3) 销售模式

公司产品的销售渠道主要是矿产品贸易商、冶炼厂和金属材料加工企业等，采用直销模式，产品销售主要采用先款后货、银行汇款的结算方式，销售价格以上海有色金属网为参考，并结合市场行情确定。精矿运输均由客户负责出厂后的运输并由其自行承担运输费用。

## 5、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2023 年 8 月 31 日，公司经审计的账面资产总额为 54,405.14 万元，负债总额 14,567.13 万元，所有者权益为 39,838.01 万元。具体包括流动资产 21,162.30 万元；非流动资产 33,242.85 万元，流动负债 13,449.54 万元，非流动负债 1,117.58 万元。公司近二年一期资产、财务状况如下表：

### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2023 年 8 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	54,405.14	46,333.07	52,262.46	56,018.92
负债	14,567.13	9,891.05	18,608.76	14,376.74
净资产	39,838.01	36,442.02	33,653.70	41,642.18
项目	2023 年 1-8 月	2022 年	2021 年	2020 年
营业收入	20,524.87	27,824.15	30,432.25	22,751.70
营业利润	3,826.89	3,120.62	5,246.15	632.68
利润总额	3,986.82	3,244.86	4,877.97	525.23
净利润	3,398.79	2,785.52	4,152.74	574.91



项目	2023年8月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
项目	2023年1-8月	2022年	2021年	2020年
一、经营活动产生的现金流量	1,136.32	3,862.32	18,418.19	3,010.15
二、投资活动产生的现金流量	-2,087.59	-3,209.48	-3,322.51	-3,496.11
三、筹资活动产生的现金流量	966.20	-3,985.29	-12,246.78	-316.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	14.92	-3,332.45	2,848.90	-802.20
加：期初现金及现金等价物余额	300.10	3,632.55	783.65	3,778.51
六、期末现金及现金等价物余额	315.03	300.10	3,632.55	2,976.31
审计机构	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	致同会计师事务所（特殊普通合伙）	中寅华会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所
审计意见类型	无保留	无保留	无保留	无保留

#### （四）委托人和被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为广西华锡有色金属股份有限公司和广西华锡集团股份有限公司，被评估单位为广西佛子矿业有限公司，华锡集团持有被评估单位 100%股权，华锡集团持有华锡有色 56.47%股权，华锡有色拟收购华锡集团持有被评估单位 100%股权，交易双方为母子公司关系，本次交易为关联交易。

#### （五）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

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

根据中共广西华锡集团股份有限公司委员会 2023 年第 22 次会议纪要（华锡集团党委会纪〔2023〕22 号）、中共广西华锡有色金属股份有限公司委员会 2023 年第十七次会议纪要（华锡有色党委会纪〔2023〕17 号）、



广西华锡有色金属股份有限公司 2023 年第十一次总经理办公会议纪要（华锡有色办会〔2023〕11 号），华锡集团为履行解决原南化股份重组华锡矿业同业竞争的承诺，华锡集团拟将其持有的佛子矿业 100%股权转让给华锡有色，华锡有色拟以现金收购佛子矿业 100%股权。

本次评估目的为对该经济行为所涉及的广西佛子矿业有限公司股东全部权益价值进行评估，为拟进行的经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象是广西佛子矿业有限公司股东全部权益。评估范围为广西佛子矿业有限公司的全部资产及相关负债。

截止评估基准日 2023 年 8 月 31 日，公司经审计的账面资产总额为 54,405.14 万元，负债总额 14,567.13 万元，所有者权益为 39,838.01 万元。具体包括流动资产 21,162.30 万元；非流动资产 33,242.85 万元，流动负债 13,449.54 万元，非流动负债 1,117.58 万元。

财务报表已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告，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。

#### （一）主要资产的特点及分布

纳入评估范围内的主要资产主要有存货、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、电子设备、车辆、在建工程。实物资产分布于广西佛子矿业有限公司生产矿区及办公室内。具体情况如下：

##### 1、存货

存货包括原材料、产成品、在产品。原材料主要为火工产品、五金配件、劳保用品等生产所需的原辅材料；产成品主要为铅精矿、铜精矿、锌精矿等；在产品为原矿。上述存货存放在广西佛子矿业有限公司的矿



区堆场及各个仓库内。

## 2、投资性房地产

投资性房地产为位于梧州市龙圩区城西大道 56 号佛子酒店附楼、城西大道 58 号佛子大酒店、城西大道 60 号佛子一小区以及城西大道 268 号佛子二小区，建筑面积 15,475.12 m<sup>2</sup>。

(1) 资产序号第 1 项位于广西梧州市龙圩区城西大道 58 号佛子大酒店，该房地产已办理房产证（梧房权证龙圩区字第 15110633 号），证载建筑面积 14,4602.87 平方米，包括地下一层至地上 12 层，地下一层为设备层。此次评估划分为投资性房地产的建筑面积 10,981.87 平方米（为地面 1 层至 9 层及第 12 层），于 2009 年 1 月建成，位于证号为《苍国用（2009）第 100553 号》（终止日期 2051 年 2 月 20 日）的土地上，土地面积 5610.28 平方米，土地用途为综合用地，证载土地使用人为广西佛子矿业有限公司。钢混结构，装修为普通装修。外墙正面挂铝扣板，背面贴砖，内墙为瓷砖及乳胶漆，天花板为吊顶装饰，地面为瓷砖及地毯，铝合金窗，电路暗线，给排水及卫生设施具备，且使用正常，中央空调，电梯及消防通道，维护一般，墙体未见明显裂痕、渗漏等现象出现，主要承重的梁、板、柱未见变形或开裂，承载力足够，给排水及供电正常，电梯等设备设施运行正常。

(2) 资产序号第 2、3 项位于广西梧州市龙圩区城西大道 56 号佛子大酒店附楼，该房地产已办理房产证（苍房权证龙圩字第 23000031333 号），证载建筑面积 3,399.75 平方米，划分为投资性房地产的建筑面积 2,228.39 平方米（其中地上建筑面积 1,042.92 平方米，地下一层建筑面积 1,185.47 平方米），地下一层地上 6 层，于 2010 年 12 月建成，位于证号为《苍国用（2009）第 100550 号》（终止日期 2047 年 3 月 10 日）的土地上，土地面积 974.80 平方米，土地用途为综合用地，证载土地使用人为广西佛子矿业有限公司。钢混结构，装修为普通装修。外墙贴砖，



内墙为瓷砖及乳胶漆，地面一层天花板为吊顶装饰，地面二至六层天花板刷涂料，地面为瓷砖及地毯，铝合金窗，电路暗线，给排水及卫生设施具备，且使用正常，地上一层、二层采用中央空调，其他楼层单独安装空调，配备步梯，维护一般，墙体未见明显裂痕、渗漏等现象出现，主要承重的梁、板、柱未见变形或开裂，承载力足够，给排水及供电正常。

(3) 资产序号第 4 至第 8 项位于龙圩镇城西大道 60 号商铺、办公用房共 5 处房产，均已办理不动产权证，产权证编号为《桂(2023)梧州市不动产权第 0025980 号》至《桂(2023)梧州市不动产权第 0025984 号》，不动产权证记载房屋于 2010 年 1 月 18 日建成，房屋结构为钢混，土地性质为出让用地，房屋用途为住宅，土地使用权至 2071 年 2 月 20 日止。经实地查勘 A1 幢、B1 幢、B2 幢、B3 幢临街，总楼层均为八层，被评估对象所在楼层为地面一层，实际用途为商铺，A2 幢位于佛子一小区内实际用途为办公。楼栋外墙贴瓷砖，内墙刮腻子及刷涂乳胶漆，地面铺瓷砖，天花板为吊顶装饰，整体装修状况为普通装修。

(4) 资产序号第 9 至第 42 项位于龙圩镇城西大道 268 号佛子二小区商铺共 34 处房产，均已办理不动产权证，产权证编号为《桂(2023)梧州市不动产权第 0028322 号》等(详见明细表)，不动产权证记载房屋于 2008 年 4 月 20 日建成，房屋结构为钢混，土地性质为出让用地，房屋用途为商业，土地使用权至 2044 年 1 月 14 日止。经实地查勘该 34 处房产均为商住楼盘的临街一层商铺，总楼层均为八层，被评估对象所在楼层为地面一层，实际用途为商铺。楼栋外墙刷涂料，内墙刮腻子及刷涂乳胶漆，地面铺瓷砖，天花板为吊顶装饰，整体装修状况为普通装修。

(5) 以上评估申报的房地产均包含房屋所分摊的土地使用权。

### 3、房屋建筑物

房屋建筑物主要位于广西佛子矿业有限公司古益矿区、河三矿区、生活区及龙圩镇城西大道 58 号内，建成时间跨度较长，于 1969 年 6 月-



2020 年 11 月建成，房屋类资产主要是生产车间、仓库、配电室、办公楼、招待所、宿舍等，为砖木、混合、钢架、钢混等结构；构筑物类资产主要包括尾矿库、道路、挡土墙、沉淀池、井巷工程等。此范围内的建（构）筑物目前维护情况、使用状况一般，通过现场勘察、了解，委估房屋建筑物整体状况一般，能够继续使用。

#### 4、机器设备

机器设备主要是用于采矿、选矿的生产及辅助设备，包括空压机、电动绞车、钻机、装岩机、变压器、破碎机、球磨机、分级机、浮选机、浓缩机、陶瓷过滤机等，主要存放在选厂、地面机房和矿井内。

上述生产设备多为国内制造厂家生产，申报的机器设备共 1,321.00 台（套），除少部分报废外，其余均能正常使用。

本次委估车辆主要为办公用车、生产用车。主要有柯斯达中巴客车、金龙客车、丰田汽车等共 22 辆，1 辆已报废，其余均能正常使用。

本次委估的电子设备主要为电脑、打印机、复印机、投影仪、空调等，共计 524 台（套），除少部分报废外，其余设备均能正常使用。

#### 5、在建工程

土建工程主要为尾矿库前期费用、铅锌矿勘查费、河三矿区安全整改项目、巷道开拓等共计 72 项。

### （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的账面记录或者未记录的无形资产包括土地使用权、1 项采矿权和 1 项探矿权。

#### 1、土地使用权

此次评估对象为广西佛子矿业有限公司拥有的 40 宗土地使用权。全部已办理土地使用证，其中：国有出让用地 8 宗，土地面积 5,020.12 平方米，原始入账价值 1,716,413.89 元，账面价值 1,116,053.90 元，有 4 宗



地用途为商业零售用地、2 宗地用途为综合用地，此次评估中上述 6 宗土地采用房地合估，评估值在房屋价值中体现，另 2 宗地用途为仓储用地或仓储兼住宅用地单独评估土地价值；国家授权经营用地 13 宗，土地面积 818,324.81 平方米，原始入账价值 7,634,632.31 元，账面价值 7,049,131.78 元，原所有权人为广西有色金属集团有限公司（以下简称：广西有色）。因广西有色破产委托北部湾产权交易所集团股份有限公司对外公开挂牌转让所持有土地使用权，广西佛子矿业有限公司通过竞拍取得，合同约定该成交价款不包含土地出让金，以上 13 宗授权经营用地已全部办理新不动产权证，证载权利人为广西佛子矿业有限公司；划拨用地 19 宗，土地面积 194,098.60 平方米，无账面值，证载用途包括：工业用地、科教用地、城镇住宅用地、公用设施用地、商业用地、医疗卫生用地，证载权利人为广西佛子矿业有限公司。上述 40 宗土地总面积 1,017,443.53 平方米。各宗地情况见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	用地性质	用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	桂（2023）梧州市不动产权第 0028328 号	梧州市龙圩区龙圩镇城西大道 268 号 5 号楼 135 房	2014/12/1	出让	零售商业用地	20.33	五通一平	18.45
2	桂（2023）梧州市不动产权第 0028335 号	梧州市龙圩区龙圩镇城西大道 268 号 2 号楼 136 房	2014/12/1	出让	零售商业用地	20.33	五通一平	17.68
3	桂（2023）梧州市不动产权第 0028342 号	梧州市龙圩区龙圩镇城西大道 268 号 3 号楼 137 房	2014/12/1	出让	零售商业用地	20.33	五通一平	18.58
4	桂（2023）梧州市不动产权第 0028349 号	梧州市龙圩区龙圩镇城西大道 268 号 5 号楼 138 房	2014/12/1	出让	零售商业用地	20.33	五通一平	19.55
5	桂（2023）梧州市不动产权第 0037872 号,桂（2023）梧州市不动产权第 0037873 号	龙圩镇下廓街河口仓库土地	2020/7/31	授权经营	仓储用地		五通一平	11,102.67



6	桂(2021)梧州市不动产权 0037834 号	广平镇淑里村土地	2021/8/30	授权经营	工业用地		通路、通电、场地平整	157,676.25
7	桂(2023)岑溪市不动产权第 0025209 号、桂(2023)岑溪市不动产权第 0010089 号	古益矿生产区土地	2011/4/11	授权经营	采矿用地	37.58	三通一平	244,305.52
7-1		土地测绘(古益村)		授权经营	采矿用地			
8	桂(2023)岑溪市不动产权第 0024550 号	古益矿炸药仓库土地	2011/4/11	授权经营	工矿用地	37.58	三通一平	16,648.62
9	桂(2023)岑溪市不动产权第 0029567 号	河三分矿电厂,翻砂厂土地	2011/4/11	授权经营	工业用地	37.58	三通一平	4,057.50
10	桂(2023)岑溪市不动产权第 0028929 号	河三分矿选矿厂土地	2011/4/11	授权经营	工业用地	37.58	三通一平	21,230.47
11	桂(2023)岑溪市不动产权第 0026604 号	河三村河三矿中心区	2011/4/11	授权经营	工业用地	37.58	五通一平	3,700.00
12	桂(2023)岑溪市不动产权第 0026606 号	河三分矿尾矿库土地	2011/4/11	授权经营	工矿用地	37.58	三通一平	73,840.00
13	桂(2023)岑溪市不动产权 0029402 号	河三分矿午龙岗废石场土地	2011/4/11	授权经营	工业用地	37.58	三通一平	130,080.78
14	桂(2023)岑溪市不动产权第 0029395 号	河三分矿红卫中段土地	2011/4/11	授权经营	工业用地	37.58	三通一平	14,250.00
15	桂(2023)岑溪市不动产权第 0029519 号	岑溪市诚谏镇河三村(红卫沉陷区)	2011/4/11	授权经营	采矿用地	37.58	三通一平	135,120.00
16	桂(2023)岑溪市不动产权第 0029389 号	河三分矿午龙岗主扇土地	2011/4/11	授权经营	工业用地	37.58	三通一平	3,110.00
17	桂(2023)岑溪市不动产权第 0028798 号	河三分矿 1 号桥运输线路土地	2011/4/11	授权经营	工业用地	37.58	三通一平	3,203.00
18	桂(2023)梧州市不动产权第 0037875 号	矿码头仓储(码头精矿仓库)	2005/5/30	出让	仓储用地	31.67	五通一平	3,090.66
19	桂(2023)梧州市不动产权第 0029820 号	四方井路仁秀里 11 号土地(梧州招待所)	2010/12/1	出让	仓储、城镇住宅	57.17	五通一平	128.19
20	苍国用(2009)第 100550 号	种子公司土地(佛子酒店副楼土地出让价)	2019/12/1	出让	综合用地	23.5	五通一平	335.86
21	苍国用(2009)第 100553 号	佛子大酒店土地	2009/12/14	出让	综合用地	27.42	五通一平	1,391.15



22	桂(2023)梧州市不动产权第0031374号	广平镇淑里村食堂(机关)	2012/2/22	划拨	工业用地		三通一平	2,038.34
23	桂(2023)梧州市不动产权第0031368号	广平镇淑里村招待所	2023/8/18	划拨	工业用地		三通一平	604.30
24	桂(2023)梧州市不动产权第0031563号至0031566号	矿部街道土地	2023/8/18	划拨	工业用地		三通一平	9,532.53
25	桂(2023)梧州市不动产权第0033776号至0033781号,桂(2023)梧州市不动产权第0033768号至0033775号,桂(2023)梧州市不动产权第0033747号至0033750号	生活区8栋、六栋土地	2023/9/6	划拨	工业用地		三通一平	62,698.45
26	桂(2023)梧州市不动产权第0033799号至0033802号,桂(2023)梧州市不动产权第0033789号,桂(2023)梧州市不动产权第0033790号,桂(2023)梧州市不动产权第0033791号至0033795号,桂(2023)梧州市不动产权第0033796号,桂(2023)梧州市不动产权第0033797号至0033798号	矿部方向生活区土地	2023/9/6	划拨	工业用地		三通一平	38,462.55
27	桂(2023)岑溪市不动产权第0029544号	河三矿校土地	2011/4/11	划拨、授权经营	工业用地、科教用地	37.58	三通一平	16,986.65
28	桂(2023)岑溪市不动产权第0026235号	岑溪市诚谏镇河三村204生活区	2012/6/14	划拨	城镇住宅用地		三通一平	3,655.00
29	桂(2023)岑溪市不动产权第0027579号	住宅(河边生活区)土地	2012/6/14	划拨	城镇住宅用地		三通一平	1,890.00
30	桂(2023)岑溪市不动产权第0027580号	住宅(廻龙社生活区)土地	2012/6/14	划拨	城镇住宅用地		三通一平	1,452.50
31	桂(2023)岑溪市不动产权第0028801号	住宅(红卫大楼)土地	2012/6/14	划拨	城镇住宅用地		三通一平	994.00
32	桂(2023)岑溪市不动产权第0027860号	河三村中心区商店楼	2012/6/6	划拨	商业		三通一平	836.35



33	桂(2023)岑溪市不动产权第0029456号	河三村河三矿中心区	2010/6/4	划拨	城镇住宅用地		三通一平	797.13
34	桂(2023)岑溪市不动产权第0029541号	岑溪市诚谏镇河三村桥头	2012/6/14	划拨	公用设施用地		三通一平	249.11
35	桂(2023)岑溪市不动产权第0026236号	河三村河三矿中心区	2012/6/14	划拨	城镇住宅用地		三通一平	2,315.00
36	桂(2023)岑溪市不动产权第0027859号	河三村新胜脚	2012/6/14	划拨	城镇住宅用地		三通一平	478.02
37	桂(2023)岑溪市不动产权第0029453号	河三村河三矿山顶生活区	2010/6/7	划拨	城镇住宅用地		三通一平	17,616.59
38	桂(2023)岑溪市不动产权第0029458号	岑溪市诚谏镇河三村红山河生活区	2010/6/4	划拨	城镇住宅用地		三通一平	5,492.08
39	桂(2023)岑溪市不动产权第0027845号	岑溪市诚谏镇河三村红山河生活区	2012/6/14	划拨	城镇住宅用地		三通一平	2,510.00
40	桂(2023)岑溪市不动产权第0029543号	岑溪市诚谏镇河三村医院	2010/6/7	划拨	医疗卫生用地		三通一平	25,490.00
合计								1,017,443.53

## 2、采矿权

矿山名称：广西佛子矿业有限公司佛子冲铅锌矿，证号：C4500002011043240110229，采矿权人：广西佛子矿业有限公司；开采矿种：铅矿、铅锌；开采方式：地下开采；生产规模：45万吨/年；开采深度570.1m到-160.1m标高；矿区面积：13.2852km<sup>2</sup>；矿区范围由15个拐点坐标圈定，有效期限2016年8月24日-2024年7月24日。截止报告日，正在办理采矿权延续。

## 3、探矿权

勘查项目名称：广西佛子矿业有限公司佛子冲铅锌矿采矿权平面范围标高-160.1米以下铅锌矿详查。探矿权人广西佛子矿业有限公司：证号T4500002021103050056548，勘查面积13.32 km<sup>2</sup>，有效期限2021年10月18日至2024年7月24日。

## 4、企业账面未记录的无形资产如下：



(1) 19 宗划拨土地使用权，具体情况见上表序号 22-40。

(2) 专利权

佛子矿业账面未记录的专利权共 5 项，具体情况如下表：

序号	专利名称	专利号	类型	申请日期	专利权人
1	一种钢丝绳增阻器	CN202121041355.7	实用新型	2021.5.21	佛子公司、高峰公司
2	一种可调式矿山斜井维护作业平台	CN202020263011.X	实用新型	2020.3.6	佛子公司、高峰公司
3	一种螺栓盖板一体式浮选机	CN201510602290.1	发明专利	2015.9.21	佛子公司、高峰公司
4	浓泥斗	CN201510371065.1	发明专利	2015.6.30	佛子公司、华锡矿业铜坑矿业分公司
5	自动升降架桥式防跑车装置	CN201310191641.5	发明专利	2013.5.22	佛子公司、高峰公司

(3) 商标

具体情况如下：

序号	商标	权利人	注册号	核定项目	有效期
1		佛子公司	1555335	6 类 金属材料	2021.4.14 至 2031.4.13

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产主要为账面未记录的无形资产（具体包括上述的 19 宗划拨土地使用权（序号 22-40）、5 项专利权和 1 个商标）及 38 处房屋建筑物，申报面积共 16,860.12 平方米，具体情况见下表。

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	桂（2023）岑溪市不动产权第 0028929 号	河三村选厂值班室	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1987-06-01	m <sup>2</sup>	119.25
2	桂（2023）岑溪市不动产权第 0028929 号	河三村选厂过滤机房	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1987-06-01	m <sup>2</sup>	160
3	桂（2023）岑溪市不动产权第 0028929 号	河三选厂石灰房	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1987-06-01	m <sup>2</sup>	55.8
4	桂（2023）岑溪市不动产权第 0028929 号	河三村取样室	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1987-06-01	m <sup>2</sup>	129.48
5	桂（2023）岑溪市不动产权第 0028929 号	河三村选厂办公楼、饭堂	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1987-06-01	m <sup>2</sup>	247.4



广西华锡有色金属股份有限公司拟收购广西华锡集团股份有限公司持有的广西佛子矿业有限公司 100%股权项目  
• 资产评估报告

6	桂(2023)岑溪市不动产权第0028929号	河三选厂精矿仓	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1987-06-01	m <sup>2</sup>	189	
7	桂(2023)岑溪市不动产权第0028929号	河三村选厂仓库	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1987-06-01	m <sup>2</sup>	145.8	
8	桂(2023)岑溪市不动产权第0028929号	河三村选厂修理车间	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1987-06-01	m <sup>2</sup>	256.6	
9	桂(2023)岑溪市不动产权第0029395号	河三村红卫办公楼	岑溪市诚谏镇河三村红卫坑口	钢筋混凝土	1987-06-01	m <sup>2</sup>	193.05	
10	桂(2023)岑溪市不动产权第0029395号	河三村红卫地磅	岑溪市诚谏镇河三村红卫坑口	钢筋混凝土	1987-06-01	m <sup>2</sup>	47.27	
11	桂(2023)岑溪市不动产权第0029395号	河三村红卫值班室	岑溪市诚谏镇河三村红卫坑口	钢筋混凝土	1987-06-01	m <sup>2</sup>	57.96	
12	桂(2023)岑溪市不动产权第0029395号	河三村红卫饭堂	岑溪市诚谏镇河三村红卫坑口	钢筋混凝土	1987-06-01	m <sup>2</sup>	176.66	
13	桂(2023)岑溪市不动产权第0029395号	河三村红卫仓库	岑溪市诚谏镇河三村红卫坑口	钢筋混凝土	1987-06-01	m <sup>2</sup>	78.65	
14	桂(2023)岑溪市不动产权第0029389号	河三村红卫主扇	岑溪市诚谏镇河三村红卫坑口	砖瓦	1987-06-01	m <sup>2</sup>	50.84	
15	岑房权证诚谏字第1500125	河三村球场大楼	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1983-07-01	m <sup>2</sup>	785	
16	桂(2023)岑溪市不动产权第0029458号	河三村红山河6栋	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1983-07-01	m <sup>2</sup>	729.78	
17	岑房权证诚谏字第1500151	河三村化验室宿舍副楼	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1983-07-01	m <sup>2</sup>	111.6	
18	桂(2023)岑溪市不动产权第0027845号	河三村红山河11栋	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1983-07-01	m <sup>2</sup>	1272.4	
19	桂(2023)岑溪市不动产权第0029458号	河三村红山河7栋	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1983-07-01	m <sup>2</sup>	391.56	
20	桂(2023)岑溪市不动产权第0027859号	河三村新胜脚宿舍楼	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1983-07-01	m <sup>2</sup>	755	
21	岑房权证诚谏字第1500165	河三村中心区电工楼	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1983-07-01	m <sup>2</sup>	768.96	
22	桂(2023)岑溪市不动产权第0029456号	河三村中心区中专楼	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1983-07-01	m <sup>2</sup>	880	
23	桂(2023)岑溪市不动产权第0029456号	河三村中心区招待所	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1983-07-01	m <sup>2</sup>	730	
24	桂(2023)岑溪市不动产权第0029458号	河三村红山河5栋	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1983-07-01	m <sup>2</sup>	690.12	
25	桂(2023)岑溪市不动产权第0029458号	河三村红山河4栋	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1983-07-01	m <sup>2</sup>	1320.44	
26	桂(2023)岑溪市不动产权第0026236号	河三村中心区八角楼	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1983-07-01	m <sup>2</sup>	744.5	
27	桂(2023)岑溪市不动产权第0026236号	河三村旧施工楼	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1983-07-01	m <sup>2</sup>	229	
28	桂(2023)岑溪市不动产权第0026236号	河三村中心区河边大楼	岑溪市诚谏镇河三村	钢筋混凝土	1983-07-01	m <sup>2</sup>	686.2	
29	桂(2023)岑溪市不动产权第0029567号	河三村旧木工仓库	岑溪市诚谏镇河三村	砖瓦	1983-07-01	m <sup>2</sup>	449.7	
30	桂(2023)岑溪市不动产权第0029544号	河三村幼儿园	岑溪市诚谏镇河三村	砖瓦	1983-07-01	m <sup>2</sup>	310.25	
31	桂(2023)岑溪市不动产权第0028929号	河三村选厂职工宿舍	岑溪市诚谏镇河三村	砖瓦	1987-06-01	m <sup>2</sup>	264.45	
32	桂(2023)岑溪市不动产权第0029567号	河三村车队修理间	岑溪市诚谏镇河三村	砖瓦	1983-07-01	m <sup>2</sup>	472.32	
33	桂(2023)岑溪市不动产权第0029402号	河三村红卫竖井电室补偿室	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	2010-01-29	m <sup>2</sup>	26.04	
34	桂(2023)岑溪市不动产权第0029544号	河三村学校宿舍	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1983-07-01	m <sup>2</sup>	723.9	
35	桂(2023)岑溪市不动产权第0026235号	河三村204宿舍楼2栋	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1983-07-01	m <sup>2</sup>	748	
36	桂(2023)岑溪市不动产权第0029453号	河三村山顶二栋	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1983-07-01	m <sup>2</sup>	694.4	
37	桂(2023)岑溪市不动产权第0029453号	河三村山顶1栋	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1983-07-01	m <sup>2</sup>	919.26	
38	苍广平字第23022280	地质取样间	苍梧县广平镇淑里村	砖混	2008-11-01	m <sup>2</sup>	249.48	
	合计						16,860.12	



#### （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

本次评估范围内的 2 个矿业权评估值引用了本公司 2024 年 4 月 30 日出具的相同评估目的和同一基准日的《广西佛子矿业有限公司佛子冲铅锌矿采矿权评估报告》（中联评矿报字[2024]第 1246 号）及《广西佛子矿业有限公司佛子冲铅锌矿采矿权平面范围标高-160.1 米以下铅锌矿详查探矿权评估报告》（中联评矿报字[2024]第 1247 号）的评估结果。

本评估报告中基准日各项资产及负债账面值系为致同会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

除此之外，本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，无引用其他机构出具的报告的结论的情形。

#### 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 2023 年 8 月 31 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

中共广西华锡集团股份有限公司委员会 2023 年第 22 次会议纪要（华锡集团党委会纪〔2023〕22 号）、中共广西华锡有色金属股份有限公司委员会 2023 年第十七次会议纪要（华锡有色党委会纪〔2023〕17 号）、广西华锡有色金属股份有限公司 2023 年第十一次总经理办公会纪要（华锡有色办会〔2023〕11 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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

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

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、《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议）；

5、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，国务院令第 732 号修订）；

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

7、《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）；

8、《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）；

9、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；

10、《广西壮族自治区国资委关于印发监管企业国有资产评估项目



管理操作指引的通知》(桂国资产权[2022]41号)。

### (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—利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号)；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号)；
- 10、《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
- 12、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

### (四) 资产权属依据

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



6、其他相关的“说明”和“承诺”等资料。

### （五）取价依据

1、《中华人民共和国车辆购置税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2018 年 12 月 29 日通过）；

2、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

3、《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、海关总署三部门联合发布的《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）。

5、《2023 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；

6、房屋建筑物所在地区现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额等定额资料；

7、《冶金矿山概预算定额》（直接费用部分）（2007 基价）；

8、《冶金矿山概预算定额》（辅助费用部分）（2007 基价）

9、《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；

10、被评估单位所在地的材料价格信息及定额人工标准；

11、有关造价指数及类似工程造价指标；

12、历年分行业工业品出厂价格指数、固定资产投资价格指数（国家统计局）；

13、被评估单位所在地基准地价资料、土地市场交易资料；

14、被评估单位公司提供的盈利预测数据；

15、与被评估企业资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

16、其他参考资料。

### （六）其它参考资料



- 1、《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 3、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；
- 4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 5、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 6、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- 7、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2021 年、2022 年、2023 年 1-8 月审计报告（致同审字[2024]第 450B013988 号）；
- 8、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 版、中国统计出版社）；
- 9、同花顺金融终端；
- 10、其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平投资价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

由于目前国内与被评估单位相关行业、相当规模企业的交易案例不多且相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，且与



被评估企业在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段等方面相似或相当的可比上市公司参照样本较少等原因，本次评估不采用市场法。

本次评估的目的是股权收购，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业目前生产经营正常，可提供历史经营数据供分析参考，未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，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：为银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以清查调整后账面值作为评估值。

（2）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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，应收类账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 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%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄及组合分析估计出评估风险损失。

以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

### （3）存货

存货包括原材料、在产品和产成品，各类存货具体评估方法如下。

#### 1) 原材料

主要为火工产品、五金配件、劳保用品等生产所需的原辅材料。经清查，备品备件有部分为积压材料。对企业近期购买，经核实市场价格变化不大的原材料，其账面价值基本反映了市场行情，以核实的账面值确认评估值。对积压淘汰的原材料，按可回收净值评估。

#### 2) 产成品

产成品主要为为锌精矿、铅精矿、铜精矿等，均为正常销售和使用的产品。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利润后确定评估值，主要采用如下公式计算：

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-主营业务利润率×所得税率-主营业务利润率×(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=产品销售税金及附加÷产品销售收入

c. 销售费用率=产品销售费用÷产品销售收入

d. 主营业务利润率=主营业务利润÷产品销售收入；

e. 所得税率按企业现行的税率确定；



f.  $r$ 为一定的比率，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

主要为采准原矿、备采原矿等。考虑生产过程中形成的自制半成品不单独销售，而是主要用于形成产成品对外正常销售，对正在生产加工中的未完工产品及生产成本，这部分在产品的账面价值基本反映了该资产的现实成本，故在产品按核实后的账面值计算评估值。

### (4) 其他流动资产

其他流动资产为未抵扣的增值税等。对其他流动资产的评估，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，以证实其他流动资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

## 2、非流动资产

### (1) 长期应收款

为矿山土地复垦保证金。对长期应收款的评估，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，以证实长期应收款的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值作为评估值。

### (2) 投资性房地产

结合待估房地产情况及本次评估目的，根据房地产的具体情况，对投资性房地产市场法进行评估。

市场比较法的理论依据是房地产评估的替代原理，具有相同使用价值或效用的房地产，价格应该相近，因此，在评估房地产的价格时，可以采用类似房地产的交易价格，将它们与评估对象进行比较，根据其间



的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。  
市场比较法计算公式为：

$$\text{估价对象市场价格} = \text{比较案例价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{交易期日修正} \\ \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$$

### (3) 固定资产

#### 1) 房屋建筑物类资产

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质，对于自用的商铺和酒店主楼、副楼，参照投资性房地产的计算方法，采用市场法测算评估值；对自建的生产办公用房采用重置成本法进行评估。

建筑物成本法评估值=重置全价×成新率

#### I、房屋建筑物

##### A、重置全价

重置全价由不含增值税建安造价、不含税前期及其他费用、资金成本三部分组成。

##### a、建安造价的确定

对于有概算、预决算资料的工程，根据工程结算报告等资料，进行适当主要材料价格调整计算，套用现行定额、信息价及取费标准计算评估基准日工程造价的计算方法。

对于无概算、预决算资料的工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程估价，根据结构、装修、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

##### b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府和行业规定收取的建设费用以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。主要为建设单位管理费、环境影响咨询费、勘察设计费、招标代理服务费等、工程建设监理费、建设项目前期工作咨询费。



### c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的贷款利率根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2023年8月20日公布的贷款市场报价利率确定，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

### B、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) ×100%

### C、评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

## II、井巷

根据申报资产的特点及评估目的，对于井巷工程采用重置成本法进行评估。

评估值=重置成本×综合成新率

### (1) 重置全价的确定

重置全价=不含增值税综合造价+不含税前期费用+资金成本

#### 1) 综合造价

根据实物工程量和现行的冶金矿山定额及取费标准进行计算。

不含增值税综合造价=直接定额费(含辅助定额费)+措施费+间接费(含企业管理费和规费)+利润+税金-增值税

#### 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、工程监理费等。



### 3) 资金成本

按照井巷建设的正常生产周期，平均建设工期取 2 年，取相应的贷款利率，测算矿井建设期合理的资金成本。

#### (2) 综合成新率的确定

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，与所开采的储量紧密相关，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。

根据各类巷道竣工日期计算已服务年限，再根据可采储量，计算各类巷道的尚可服务年限；最后确定各类巷道的综合成新率。

$$\text{综合成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\% \times (1 + A)$$

A: 为井巷现状调整系数。根据现场勘察时调查了解的井巷现状，若发现存在对井巷价值产生重大影响的情况，则对成新率进行修正。一般完好、正常使用的井巷无需调整时 A 为 0；当井巷发生事故、需进行重大维修和加固的或处于闲置状态的，A 值取负值。

#### (3) 评估值的确定

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

### 2) 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，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含增值税）} \times \text{成新率}$$

#### (1) 机器设备

##### A、重置全价的确定

重置全价计算公式：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用} + \text{资金成本} - \text{设备购置所发生的增值税进项税额}$$



### ①设备购置价的确定

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2023年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对少数询不到价的单台设备，在分析核实其账面原值构成的基础上，则根据同类设备的历史成本，采用价格指数法调整估算重置价值。

### ②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

### ③安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。若卖方报价中含安装调试费，则不再计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

### ④其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是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。

### ⑤资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，合理工期按全厂合理建设期确定，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2



贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

#### ⑥设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×13% / (1+13%)+ 安装工程费（含增值税）×9%/(1+9%)+ 运杂费（含增值税）×9%/(1+9%)+前期及其他费用可抵扣的增值税

#### B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

#### C、评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

### （2）运输车辆

#### A、重置全价的确定

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费。

①现行购置价：根据车辆市场信息及网上报价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，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格；

②车辆购置税按国家相关规定计取；

③新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

#### B、成新率的确定

对于运输车辆，根据《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）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：



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

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

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

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行

调整。

### C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### (3) 电子设备

##### A、重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小，根据当地市场信息或网上信息等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或经销商提供免费运输及安装，故重置价不考虑运费及安装费，由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

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购置价。

##### B、成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

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

#### (4) 在建工程

土建工程主要为尾矿库前期费用、铅锌矿勘查费、河三矿区安全整改项目、巷道开拓等共计 72 项。

对属于正常在建状态下的工程项目，以经核实后的账面价值并考虑合理资金成本作为评估值，开工日至评估基准日不满六个月的不考虑资



金成本。资金成本利率采用整体工程项目合理工期对应的评估基准日同期贷款年利率，按资金均匀投入计算，计算公式：

$$\text{资金成本} = \text{建造成本} \times \text{贷款利率} \times \text{合理建设期} \div 2$$

对于未完工、项目终止的在建项目，因其账面价值仅由费用组成，未形成实物，故此类在建工程评估值为零。对于探矿支出，考虑到在无形资产中已进行评估，为避免重复评估，故此类在建工程评估值为零。

### （5）无形资产-土地使用权

评估人员根据现场勘查情况，按照《资产评估执业准则-不动产》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，对出让性质的工业、仓储用地采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估，授权经营用地采用成本逼近法评估。

成本逼近法：是以土地取得费用和土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益，同时考虑土地的区位因素，土地使用年限等内容确定调整系数来确定土地价格的方法，成本逼近法计算公式：

$$\text{宗地地价} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值}) \times \text{年期修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

基准地价系数修正法：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，对估价对象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，进而求取估价对象在评估基准日价格。

$$\text{单位面积地价} = \text{级别基准地价} \times (1 + \sum \text{宗地综合因素修正系数}) \times \text{年期修正系数} \times \text{期日修正系数} \pm \text{土地开发程度修正值}$$

### （6）无形资产-矿业权

包括广西佛子矿业有限公司佛子冲铅锌矿采矿权、广西佛子矿业有



限公司佛子冲铅锌矿采矿权平面范围标高-160.1 米以下铅锌矿详查探矿权。

1) 根据《中国矿业权评估准则》，对采矿权确定采用折现现金流量法。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。

2) 对探矿权采用勘查成本效用法，其计算公式为：

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

式中：  $P$ ——探矿权评估价值；

$C_r$ ——重置成本；

$U_i$ ——各类地质勘查技术方法完成的实物工作量；

$P_i$ ——各类地质勘查实物工作对应的现行价格和费用标准；

$\varepsilon$ ——岩矿测试、其他地质工作（含综合研究及编写报告）、工地建筑等间接费用的分摊系数；

$F$ ——效用系数；

$$F = f_1 \times f_2$$

$f_1$ ——勘查工作布置合理性系数；

$f_2$ ——勘查工作加权平均质量系数；

$i$ ——各实物工作量序号（ $i=1,2,3,\dots,n$ ）；

$n$ ——勘查实物工作量项数。

本次矿业权评估结果引用本公司出具的中联评矿报字[2024]第1246号及中联评矿报字[2024]第1247号矿业权评估报告。

## （7）其他无形资产



主要为5项专利权和1项商标，专利权主要是对个别采选矿设备的改进，对企业收益的贡献并不显著且难以量化，在设备评估中已通过综合成新率充分考虑，故对专利不再单独评估；商标一直没有使用，且没有对应的产品，未能给企业带来额外的收益，采用成本法进行评估。

#### （8）长期待摊费用

主要为固定资产改造维修工程等。对长期待摊费用的评估，抽查了支出的原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性。并对费用的发生及摊销情况进行了核实，对固定资产改造维修等费用，由于已在相应的固定资产中评估，该等费用评估值为0；对环境治理成本，未形成资产价值或权利价值，评估为0；对其他费用以核实后的账面值作为评估值。

#### （9）递延所得税资产

递延所得税资产主要是因计提坏账准备、应付工资、固定资产弃置费用摊销、未确认融资费用等形成的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异。对递延所得税资产的评估，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。因该款项可抵减未来的应纳税额，属企业权益，在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

#### （10）其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付的矿山地质环境恢复治理与土地复垦方案编制项目费用、设备款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符，以核实后账面值作为评估值。

### 3、负债

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借



款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债；非流动负债为预计负债、递延所得税负债。

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）收益法简介

#### 1、概述

根据《资产评估执业准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对评估对象的价值进行估算。

现金流折现方法是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

#### 2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成、经营状况、主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为基础，估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

#### 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: 股东全部权益价值 (净资产);

B: 企业整体价值;

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P: 经营性资产价值;

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

式中:

$R_i$ : 未来第*i*年的预期收益 (企业自由现金流量);

$R_n$ : 收益期的预期收益 (企业自由现金流量);

$r$ : 折现率;

$n$ : 未来预测收益期。

$\sum C_i$ : 基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

$C_1$ : 评估对象基准日存在的溢余资产价值;

$C_2$ : 评估对象基准日存在的非经营性资产(负债)价值;

D: 付息债务价值。

## (2) 收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

追加资本 = 资产更新投资 + 营运资本增加额 + 新增长期资产投资 (新增固定资产或其他长期资产) (6)



根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

### (3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中：

$W_d$ ：评估对象的债务比率；

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

$W_e$ ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

$r_e$ ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

$\beta_u$ ：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$



$\beta_t$ : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中:

$K$ : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设  $K=1$ ;

$\beta_x$ : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$ : 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

$\sigma_p$ : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

$D$ 、 $E$ : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

#### (4) 收益期确定

佛子矿业是自然资源型企业, 生存期限与资源的供给息息相关, 随着资源的枯竭, 生产企业经济寿命基本完结, 故收益年限按矿山服务年限确定。

### 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

#### (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, 签订资产评估合同; 确定项目负责人, 组成评估项目组, 编制评估计划; 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）现场评估阶段

### 1、实物资产清查过程如下

（1）指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，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）根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了抽查核实，针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表 根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符

（5）对纳入评估范围的资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

### 2、对损益类项目的核实和了解

评估人员为充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽调资料来源主要包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理。尽职调查的主要内容如下：

（1）进行市场调研，了解被评估单位同行业的基本情况、被评估单位所在行业的发展状况与前景、影响被评估单位生产经营的区域经济因素；

（2）了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、最新公司



章程、产权和经营管理结构、经营模式、营销渠道客户关系；

(3) 了解评估对象以往的评估及交易情况；

(4) 了解被评估单位资产、财务、经营管理状况，分析被评估单位历史的收入、成本、费用、收益等财务指标及变化原因。

(5) 结合被评估单位的规模、资本结构、历史业绩、以及未来发展规划等，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，对管理层提供的明确预测期的预测数据进行复核并合理调整，最终达成一致意见。

(6) 了解企业的税收及其它优惠政策；

(7) 根据被评估单位资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出、溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

### (三) 评估汇总阶段

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；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，形成初步评估结果。

### (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评估。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

持续经营假设是指假设企业持续经营，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、环境等情况在原地继续使用，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、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、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；

3、企业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；

4、评估只基于基准日现有证载生产能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

5、以基准日的资源储量的级别和数量不变为假设前提，不考虑技术水平的发展、矿产品市场的变化对资源储量的影响。

6、未考虑被评估企业因矿产资源枯竭而终止经营时职工安置等终止费用；

7、被评估企业营业和管理等各项期间费用不发生重大的变化，仍将



保持其近几年的变化趋势，并随经营规模的变化而同步变动；

8、被评估企业在未来的生产经营中产、销基本平衡；

9、评估基准日，被评估单位享受西部大开发企业所得税率优惠政策，本次评估假设西部大开发企业所得税率优惠政策在收益期内均保持不变，收益期内企业所得税税率均按15%考虑；

10、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；

11、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；

12、本评估所指的财务费用是以被评估企业评估基准日的付息债务为基础按照市场利率测算的利息支出，鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑其他不确定性损益；

13、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

14、除评估报告中已有揭示以外，假定被评估企业已完全遵守现行国家及地方有关安全、土地、环境及其他相关的法律、法规；

15、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

当上述假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对广西佛子矿业有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出的评估基准日 2023 年 8 月 31 日的评估结论如下：

### （一）资产基础法评估结论



资产账面价值 54,405.14 万元，评估值 74,213.24 万元，评估增值 19,808.10 万元，增值率 36.41%。

负债账面价值 14,567.13 万元，评估值 14,063.13 万元，评估减值 503.99 万元，减值率 3.46%。

净资产账面价值 39,838.01 万元，评估值 60,150.11 万元，评估增值 20,312.09 万元，增值率 50.99%。详见下表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	21,162.30	21,186.90	24.60	0.12
2 非流动资产	33,242.85	53,026.34	19,783.50	59.51
3 其中：长期应收款	554.34	554.34	-	-
4 投资性房地产	6,945.47	6,924.53	-20.94	-0.30
5 固定资产	15,847.60	18,851.84	3,004.24	18.96
6 其中：建筑物	11,140.23	13,937.50	2,797.27	25.11
7 设备	4,803.64	4,914.34	110.69	2.30
8 在建工程	4,861.24	1,327.23	-3,534.01	-72.70
9 无形资产	3,518.35	24,175.34	20,656.99	587.12
10 其中：土地使用权	816.52	8,730.51	7,913.99	969.24
11 长期待摊费用	855.58	532.81	-322.78	-37.73
12 递延所得税资产	597.27	597.27	-	-
13 <b>资产总计</b>	<b>54,405.14</b>	<b>74,213.24</b>	<b>19,808.10</b>	<b>36.41</b>
14 流动负债	13,449.54	13,449.54	-	-
15 非流动负债	1,117.58	613.59	-503.99	-45.10
16 <b>负债总计</b>	<b>14,567.13</b>	<b>14,063.13</b>	<b>-503.99</b>	<b>-3.46</b>
17 <b>净资产（所有者权益）</b>	<b>39,838.01</b>	<b>60,150.11</b>	<b>20,312.09</b>	<b>50.99</b>

## （二）收益法评估结论

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，采用现金流折现方法（DCF）对被评估单位股东全部权益价值进行评估。在评估基准日2023年8月31日的净资产账面值为39,838.01万元，评估后的净资产价值为59,681.85万元，评估增值19,843.84万元，增值率49.81%。

## （三）评估结果分析及最终评估结论

### 1、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59,681.85万元，比资产基础法测算出的净资产价值60,150.11万元，差异468.26万元，差异率0.78%。两种方法差异较小，主要原因为资产基础法中的核心资产采矿权采用收益法进行评估，其预测收益、成本、投资和整体收益法中的预测数据基本一致，故而两种评估方法整体差异较小。

## 2、评估结果的选取

从评估结果看，资产基础法和收益法的评估结果差异不大。考虑到资产基础法从资产构建的角度客观地反映了企业净资产的市场价值，资产、负债各科目价值更加清晰，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。

即：广西佛子矿业有限公司股东全部权益评估值为60,150.11万元。

评估师没有考虑控股权等因素可能产生的溢价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

## 十一、特别事项说明

### （一）权属资料不全面或者存在瑕疵的事项

1、企业申报评估的范围内部分房屋建筑物未办理房产证，对于该部分资产，其面积是企业根据设计资料、结算资料或企业自行丈量等方式确定申报的，评估人员进行了现场核实，以企业申报的账面数为准。

该公司已经向我们出具产权承诺函，承诺该公司申报评估的房屋建筑物的权属为该公司所有。

2、以下房屋证载权利人与土地权利人非同一主体，其中房屋证载权利人为佛子矿业，土地权利人为广西岑溪市龙湾矿业有限责任公司，其原因为该部分房屋所占用的土地原权利人为广西有色金属集团有限公司（佛子矿业原股东），2016年9月有色集团宣告破产后，拍卖破产财产



过程中上述土地由龙湾公司于 2020 年 2 月竞得。

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值（元）		备注
								原值	净值	
1	岑房权证诚谏字第 1500132 号	河三新化验室	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1985-06-01	m <sup>2</sup>	388.11	27,584.23	1,960.59	闲置
2	岑房权证诚谏字第 1500142 号	新办公大楼	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1995-01-01	m <sup>2</sup>	1096.26	167,426.51	39,604.91	龙湾公司租用
3	无	河三车库搬迁车间	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1984-07-01	m <sup>2</sup>	472.32	212,629.12	12,741.81	龙湾公司租用
4	无	河三油库	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	2003-03-01	m <sup>2</sup>	78.65	29,943.30	9,176.70	龙湾公司租用
5	岑房权证诚谏字第 1500099 号	车队大楼第二栋	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1983-07-01	m <sup>2</sup>	936	116,271.98	11,816.31	龙湾公司租用
6	岑房权证诚谏字第 1500144 号	车队大楼第三栋	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1983-07-01	m <sup>2</sup>	592.8	190,189.17	19,329.11	龙湾公司租用
7	岑房权证诚谏字第 1500145 号	车站大楼	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1983-07-01	m <sup>2</sup>	782.8	76,804.18	7,805.96	龙湾公司租用
8	岑房权证诚谏字第 1500150 号	化验室宿舍四栋	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1983-07-01	m <sup>2</sup>	635.6	81,249.36	8,258.48	闲置
9	岑房权证诚谏字第 1500154 号	物供背宿舍楼	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1989-06-01	m <sup>2</sup>	869.2	172,516.54	29,299.27	自用
10	岑房权证诚谏字第 1500141 号	工程师住宅	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1986-06-01	m <sup>2</sup>	574.96	157,466.85	21,210.93	自用
11	岑房权证诚谏字第 1500109 号	河三车队宿舍	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1969-06-01	m <sup>2</sup>	124.55	18,507.95	925.40	龙湾公司租用
12	岑房权证诚谏字第 1500125 号	河三村球场大楼	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1983-07-01	m <sup>2</sup>	785	无		龙湾公司租用
13	岑房权证诚谏字第 1500151 号	河三村化验室宿舍副楼	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1983-07-01	m <sup>2</sup>	111.6	无		闲置
14	岑房权证诚谏字第 1500165 号	河三村中心区电工	岑溪市诚谏镇河三村	砖混	1983-07-01	m <sup>2</sup>	768.96	无		自用
15	合计					m <sup>2</sup>	8,216.81	1,250,589.19	162,129.47	

## （二）委托人未提供的其他关键资料情况

无

## （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估人员未获悉企业存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦未明确说明存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

## （四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估范围内的 2 个矿业权评估值引用了本公司 2024 年 4 月 30 日出具的相同评估目的和同一基准日的《广西佛子矿业有限公司佛子冲铅锌矿采矿权评估报告》（中联评矿报字[2024]第 1246 号）及《广西佛子矿业有限公司佛子冲铅锌矿采矿权平面范围标高-160.1 米以下铅锌矿详



查探矿权评估报告》（中联评矿报字[2024]第 1247 号）的评估结果。

### （五）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

评估人员未发现重大期后事项，委托人与被评估单位亦未告知存在重大期后事项。

### （六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

评估人员未对各种隐蔽工程及房屋建筑物（构筑物）、机器设备内部结构做技术检测。评估人员是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察对房屋建筑物（构筑物）、机器设备等实物资产状态作出判断。

当各种隐蔽工程及房屋建筑物（构筑物）、机器设备等资产内部结构存在重大瑕疵影响资产的正常利用，其真实状态与评估人员现场勘察时判断的状态发生较大的差异时，评估结果一般会失效。

### （七）其他需要说明的事项

1、根据本次采矿权评估依据的《广西壮族自治区岑溪市佛子冲矿区铅锌矿资源储量核实报告》（广西壮族自治区二七一地质队 2022 年 12 月编写），截止储量核实基准日（2021 年 12 月 31 日），矿山保有资源储量（KZ+TD）矿石量 677.5 万吨，其中，国家出资探获资源量矿石量 4.9 万吨，矿山自筹资金探获资源量矿石量 331.6 万吨，2012 年核实未动用（已缴纳价款）资源量矿石量 341.0 万吨。根据《财政部 自然资源部 税务总局关于印发〈矿业权出让收益征收办法〉的通知》（财综〔2023〕10 号）：“（二）《矿种目录》所列矿种，已转为采矿权的，通过评估后，按出让金额形式征收自 2006 年 9 月 30 日（地方已有规定的从其规定）至本办法实施之日已动用资源储量的采矿权出让收益，并可参照第



十二条的规定在采矿许可证剩余有效期内进行分期缴纳；之后的剩余资源储量，按矿产品销售时的出让收益率征收采矿权出让收益。”本次评估为铅锌矿，属《矿种目录》所列矿种，自 2023 年 5 月 1 日起按矿业权出让收益率形式征收矿业权出让收益。

根据企业说明，2012 年核实后至 2023 年 4 月已动用未有偿处置的矿石量为 181.82 万吨，2023 年 5 月-8 月已动用未有偿处置的矿石量约为 9.03 万吨。根据广西自然资源厅公示的《广西佛子矿业有限公司佛子冲铅锌矿(已动用未有偿处置资源储量)采矿权出让收益评估报告》，截止 2006 年 9 月 30 日至 2023 年 4 月 30 日已动用未有偿处置资源储量出让收益评估值为 4864.99 万元；2023 年 5 月-8 月已动用未有偿处置的资源储量参照出让收益率测算的出让收益约为 160.48 万元，对于本评估基准日前未进行过有偿处置的资源储量出让收益合计约 5,025.47 万元在评估结果中扣除；对评估基准日后未有偿处置的资源储量，采矿权评估结果中已参照（财综〔2023〕10 号）的规定，按矿产品销售收入及矿业权出让收益率逐年计算扣除了应交的采矿权出让收益。该测算仅为粗略测算，测算结果可能和未来实际核定的不同，提请委托人和相关当事方在确定交易价格时考虑该事项。

2、广西佛子矿业有限公司佛子冲铅锌矿采矿权平面范围标高-160.1 米以下铅锌矿详查探矿权，以协议出让方式取得，未进行过有偿处置，按财综〔2023〕10 号的规定，在转为采矿权后再按矿产品销售时的矿业权出让收益率逐年征收采矿权出让收益，故本次评估未考虑评估基准日后矿业权人需缴纳的矿业权出让收益的影响。

3、被评估企业截止评估基准日融资情况如下：

借款单位	借款余额（元）	到期日	年利率	抵押、担保情况
广西北部湾银行股份有限公司梧州分行	10,000,000.00	2023/1/12-2024/1/12	1.8%	由广西北港融资担保有限公司提供连带责任保证担保



#### 4、被评估单位对外担保及资产抵押、质押等受限情况

根据《银团贷款二期协议》（HXYT2021001）及最高额抵押合同（HXYT2021001），11家银行就华锡集团及子公司广西高峰矿业有限责任公司、来宾华锡冶炼有限公司、河池五吉有限责任公司、广西华锡矿业有限公司的存量贷款组建银团，广西佛子矿业有限公司以其所有可用于设定抵押、质押的全部财产为银团贷款主合同中各债权人对广西华锡集团股份有限公司、来宾华锡冶炼有限公司、河池五吉有限责任公司项下债权向抵押权人提供最高额（386,640万元）抵押、质押担保，其中佛子矿最高额担保情况为存货 6,656.59 万元、机器设备 3,854.69 万元、房屋建（构）筑物 10,668.52 万元、房产（有产权证）18,669.79 万元、土地使用权 2,838.45 万元，合计 42,688.04 万元，用于抵质押的资产均未办理抵押登记，抵质押期限截至 2024 年 2 月 20 日。截止评估报告日，该贷款协议所涉及的贷款已偿还，佛子矿公司的抵质押担保责任已解除。

5、根据佛子矿业与广西佛子玻璃有限责任（以下简称佛子玻璃）及广西岑溪市龙湾矿业有限责任公司（以下简称龙湾公司）签订的租赁（参股）合同，约定将 3 宗土地（土地权利人为广西有色金属集团有限公司以下简称有色集团（佛子矿业原股东））及 16 处附着物（产权人为佛子矿业）租赁给龙湾公司有偿使用，租赁期限自 2011 年 1 月 1 日起至 2030 年 12 月 1 日止。根据合同约定，龙湾公司需支付自身年利润的 12.5% 作为租金，并将租金的 60%（年利润 7.5%）支付给佛子玻璃，余下的 40%（年利润 5%）支付佛子矿业。2015 年 11 月 25 日，有色集团以桂有色[2015]494 号文件形式批复广西华锡集团股份有限公司，将佛子玻璃按龙湾公司年利润 7.5% 收取租金的权利划回给佛子矿业，即从 2016 年开始，佛子矿业可以按龙湾公司年利润的 12.5% 收取租金。租赁合同签订当年，合同的三方均为有色集团的下属公司，经过多次股权变更，2017 年 1 月龙湾公司转为民营企业，2016 年 9 月有色集团宣告破产后，处置破产财产过



程中上述出租的 3 宗土地由龙湾公司于 2020 年 2 月竞得，因龙湾公司认为有色集团的经营发生重大变化，租赁合同的基础条件已发生重大变化，且租赁（参股）合同所附租赁清单中目前有 7 处房屋已灭失，租赁合同应终止、解除。2016 年-2019 年租金及违约金等合计 3,711.74 万元佛子矿业均是通过诉讼途径收回，自 2020 年以来的租金龙湾公司均未再支付，由于合同当事方至今未对合同是否继续履行协商一致，佛子矿业是否能够继续取得租金存在不确定性，本次评估结论未考虑该租约的影响；另已由龙湾公司竞得的该 3 宗土地上的 14 项房屋建筑物产权人为佛子矿业（具体明细见特别事项说明（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的事项第 2 条所列示），此 14 项房屋目前 8 处龙湾公司在使用、3 处闲置、3 处佛子矿业作为当班员工的临时宿舍，由于当事双方至今未对地上附着物的处理方式协商一致，且该些房屋主要为生活用房，对企业的持续经营不构成影响，评估采用房地分估，未考虑房地权利人分离对评估结论的影响。

6、被评估单位申报的专利权，主要是对个别采选矿设备的改进，对企业收益的贡献并不显著且难以量化，在设备评估中已通过综合成新率充分考虑，故对专利不再单独评估。

7、被评估单位申报的 19 宗划拨土地，主要用途为住宅、公用设施及医疗卫生用地，该部分土地主要用于职工宿舍、卫生所、道路等福利性配套设施建设，用途符合《划拨土地目录》的规定，该些土地没有变更土地权属，也不改变土地用途，梧州市自然资源局已出具证明，同意被评估单位继续以划拨方式使用。对于此部分土地，本次评估按划拨用地评估。

8、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对其评估对象可实现价格的保证。



9、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力实现的保证。

10、企业申报评估的范围内部分房屋建筑物未办理产权证，对于该部分资产，其面积是企业根据设计资料、结算资料或企业自行丈量等方式确定申报的，并未聘请具有资质的专业测量机构进行测量确定。

11、基于资产的特殊性，对于巷道资产，主要根据采掘工程平面图结合施工资料、结算资料等历史数据资料清查核实确定的。本次清查并未对巷道长度等进行实地测量。除已在备注中注明外，评估人员根据所了解的情况假设资产处于正常的可使用状态。

12、基于安全、工作时间要求等因素考虑，对位于井下的机器设备主要是通过查阅固定资台账、购建资料，向设备管理人员了解核实等多种方式清查确定的。

13、纳入本次评估范围的部分实物资产(如部分构筑物、房屋基础及设备工程等)，由于资产的隐蔽性或危险性，无法实际观测，也没有相关资料可查阅，具体情况是以被评估单位相关人员介绍和评估人员经验判断为依据。

14、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。

15、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。

16、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。

17、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。

18、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。

## 十二、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评估对象在本次评估目的下，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。



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。

（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）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，即自 2023 年 8 月 31 日至 2024 年 8 月 30 日使用有效。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 4 月 30 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:



二〇二四年四月三十日



## 附件

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 被评估单位专项审计报告；
- 3、 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属资料；
- 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备案文件（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；
- 11、 资产评估结果汇总表及评估明细表。





统一社会信用代码  
914500007087313433 (2-1)

# 营业执照

(副本)



扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 广西华锡有色金属股份有限公司

注册资本 陆亿叁仟贰佰伍拾陆万柒仟肆佰柒拾玖圆整

类型 其他股份有限公司(上市)

成立日期 1998年06月15日

法定代表人 蔡勇

住所 南宁市良庆区体强路12号北部湾航运中心B座9层

经营范围 许可项目：矿产资源勘查；第二、三类监控化学品和第四类监控化学品中含磷、硫、氟的特定有机化学品生产；建设工程设计；自来水生产与供应；检验检测服务；道路危险货物运输；非煤矿山矿产资源开采；特种设备安装改造修理；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建设工程监理；公路工程监理；测绘服务；水利工程建设监理；建设工程质量检测；水运工程监理；建设工程施工（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：工程造价咨询业务；货物进出口；以自有资金从事投资活动；选矿；常用有色金属冶炼；贵金属冶炼；有色金属压延加工；有色金属合金制造；有色金属合金销售；金属材料销售；污水处理及其再生利用；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；普通机械设备安装服务；通用设备修理；电气设备修理；专用设备修理；矿山机械制造；矿山机械销售；通用零部件制造；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；计量技术服务；住房租赁；非居住房地产租赁；日用百货销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；机械设备销售；公路水运工程试验检测服务；工程管理服务；机械零件、零部件加工（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）

登记机关



2023年05月26日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：  
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码

91451200272971046N

# 营业执照



扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称 广西华锡集团股份有限公司  
类型 股份有限公司(非上市、国有控股)

法定代表人 蔡勇

经营范围 许可项目：矿产资源勘查；第二、三类监控化学品和第四类监控化学品中含磷、硫、氟的特定有机化学品生产；建设工程设计；货物进出口；发电、输电、供电业务；自来水生产与供应；检验检测服务；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（含危险货物）；各类工程建设活动；住宿服务；餐饮服务；饮料生产；食品生产；食品经营；烟草制品零售；矿产资源（非煤矿山）开采；特种设备安装改造修理；电力设施承装、承修、承试（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：以自有资金从事投资活动；选矿；常用有色金属冶炼；贵金属冶炼；稀有稀土金属冶炼；有色金属压延加工；有色金属合金制造；有色金属合金销售；金属材料销售；非金属矿物制品制造；水污染治理；污水处理及其再生利用；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械零件、零部件销售；普通机械设备安装服务；电气设备修理；通用设备修理；专用设备修理；电机制造；机动车修理和维护；汽车零部件及配件制造；矿山机械制造；矿山机械销售；机械零件、零部件加工；通用零部件制造；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；五金产品零售；五金产品批发；计量服务；住房租赁；非居住房地产租赁；日用百货销售；物业管理；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；机械设备销售（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）

注册资本 壹拾伍亿捌仟捌佰伍拾玖万陆仟肆佰玖拾贰圆整

成立日期 1990年02月12日

营业期限 长期

住所 河池市城西路71号

登记机关



2022年07月04日



统一社会信用代码

91450400MA5KLYXX14

# 营业执照



扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称 广西佛子矿业有限公司

注册资本 捌仟万圆整

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 1989年06月13日

法定代表人 陈志清

住所 梧州市龙圩区广平镇佛子街28号

经营范围 铅锌矿采选；矿产品收购、销售（国家禁止销售或需取得专项审批的矿产品除外）。以下经营项目由分支机构凭合法许可证经营：矿汽车运输、矿码头装卸；自来水生产和供应；建筑石材加工销售。（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。）

登记机关

2023年06月07日



# 资产评估委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因股权收购之经济行为，广西华锡有色金属股份有限公司和广西华锡集团股份有限公司共同委托贵公司对该经济行为涉及的广西佛子矿业有限公司于2023年8月31日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2、不干预评估工作。

广西华锡有色金属股份有限公司(公章)：



法定代表人或授权代表签字 (签章)：



2024年4月30日

# 资产评估委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因股权收购之经济行为，广西华锡有色金属股份有限公司和广西华锡集团股份有限公司共同委托贵公司对该经济行为涉及的广西佛子矿业有限公司于2023年8月31日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2、不干预评估工作。

广西华锡集团股份有限公司(公章)：



法定代表人或授权代表签字 (签章)：



2024年4月30日

## 被评估单位承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因股权收购之经济行为，广西华锡有色金属股份有限公司和广西华锡集团股份有限公司共同委托贵公司对该经济行为涉及的我公司于2023年8月31日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 4、不干预评估工作。

被评估单位：广西佛子矿业有限公司



法定代表人或授权代表(签章)：



年 月 日

# 资产评估师承诺函

广西华锡有色金属股份有限公司、广西华锡集团股份有限公司：

受贵公司委托，我们对广西华锡集团股份有限公司拟将其持有的广西佛子矿业有限公司 100%股权转让给广西华锡有色金属股份有限公司，华锡有色拟以现金收购佛子矿业 100%股权之经济行为所涉及的广西佛子矿业有限公司股东全部权益，以 2023 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了恰当的评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2024 年 4 月 30 日



统一社会信用代码

91110000100026822A

# 营业执照

(副本) (2-2)



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 中联资产评估集团有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 胡智

经营范围 一般项目：资产评估；破产清算服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件销售；软件开发；软件外包服务；数据处理服务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 5020万元

成立日期 1997年06月26日

住所 北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室

登记机关



2022年11月07日

# 北京市财政局

京财资评备〔2022〕0128号

## 变更备案公告

中联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中联资产评估集团有限公司股东由中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、邹洪(资产评估师证书编号:36000139)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、张帆(资产评估师证书编号:11160091)、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、陈志红(资产评估师证书编号:11001842)、唐章奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编

号:11180052)、付存青(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、胡超(资产评估师证书编号:11180001)、侯超飞(资产评估师证书编号:11180056),变更为中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、邹洪(资产评估师证书编号:36000139)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、张帆(资产评估师证书编号:11160091)、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、唐章奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编号:11180052)、付存青(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、胡超(资产评估师证书编号:11180001)、侯超飞(资产评估师证书编号:11180056)

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。  
特此公告。





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：45080011

会员姓名：李冬梅

证件号码：450525\*\*\*\*\*4

所在机构：中联资产评估集团有限公司



年检情况：通过（2024-04-30）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

李冬梅



(有效期至 2025-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：45200046

会员姓名：钟卓均

证件号码：450881\*\*\*\*\*6

所在机构：中联资产评估集团有限公司



年检情况：通过（2024-04-30）

职业资格：资产评估师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

钟卓均



(有效期至 2025-04-30 日止)