

铜陵有色金属集团股份有限公司拟收购  
铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司资产项目

# 资产评估报告

中水致远评报字[2013]第2104号

评估机构名称：中水致远资产评估有限公司

评估报告日：二〇一三年十月二十二日



## 中水致远资产评估有限公司

### 安徽总部

地址：安徽省合肥市马鞍山南路世纪阳光大厦 21 层

电话(Tel):(0551)63475800

传真(Fax):(0551)62652879

### 北京总部

地址：北京市海淀区大钟寺十三号华杰大厦 6 层 c9

电话(Tel):(010)62155866

传真(Fax):(010)62196466

# 总目录

第一册 铜陵有色金属集团股份有限公司拟收购铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司资产项目资产评估报告(含附件)

第二册 铜陵有色金属集团股份有限公司拟收购铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司资产项目资产评估说明

第三册 铜陵有色金属集团股份有限公司拟收购铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司资产项目资产评估明细表

# 本册目录

声明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
评估报告 .....	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、评估价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	20
九、评估假设 .....	22
十、评估结论 .....	23
十一、特别事项说明 .....	24
十二、评估报告使用限制说明 .....	27
十三、评估报告日 .....	28
附件目录 .....	30

## 声 明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见是我们的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认。

（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；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查验，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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

（五）我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

（六）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。

（七）我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是为实现评估报告中所述的经济行为提供参考。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

## 铜陵有色金属集团股份有限公司拟收购 铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司资产项目 资产评估报告摘要

中水致远资产评估有限公司接受铜陵有色金属集团股份有限公司委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法和操作规范，对铜陵有色金属集团股份有限公司拟收购铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司资产、负债之事宜，涉及的铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司的经审计申报的相关资产及负债于2013年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

**一. 评估目的：**反映铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司经审计申报的相关资产及负债于评估基准日的市场价值，为铜陵有色金属集团股份有限公司拟收购铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司资产、负债提供价值参考。

**二. 评估对象和评估范围：**评估对象为铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司的经审计申报的相关资产及负债，所对应的评估范围是铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司流动资产、固定资产、无形资产、在建工程、流动负债和非流动负债。

**三. 价值类型：**市场价值。

**四. 评估基准日：**2013年6月30日。

**五. 评估方法：**资产基础法、收益法。

**六. 评估结论：**

在实施了上述资产评估程序和方法，在评估前提和假设充分实现的条件下，根据上述评估工作，将评估结论报告如下：

**(一) 资产基础法的评估结果**

资产账面价值134,078.86万元，评估价值159,437.32万元，评估增值25,358.46万元，增值率18.91%。

负债账面值13,451.44万元，评估价值13,301.44万元，评估减值150.00万元。

净资产账面价值120,627.42万元，评估价值146,135.88万元，评估增值

25,508.46 万元，增值率为21.15 %。具体评估汇总情况详见下表：

资产评估价值汇总表

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	20,953.21	21,818.06	864.85	4.13
2 非流动资产	113,125.65	137,619.26	24,493.61	21.65
3 其中：固定资产	92,176.04	108,303.02	16,126.98	17.50
4 在建工程	8,695.35	8,695.35		
5 无形资产	12,038.59	20,618.78	8,580.19	71.27
6 递延所得税资产	215.67	2.11	-213.56	-99.02
7 资产总计	134,078.86	159,437.32	25,358.46	18.91
8 流动负债	13,251.44	13,251.44		
9 非流动负债	200.00	50.00	-150.00	-75.00
10 负债合计	13,451.44	13,301.44	-150.00	-1.12
11 净资产（所有者权益）	120,627.42	146,135.88	25,508.46	21.15

### （二）收益法评估结果

评估人员通过调查、研究，分析企业资产经营情况的现状及其提供的各项历史数据指标，结合企业的发展计划和长远规划，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率、收益期等指标，从而计算企业资产组合价值的评估值为人民币151,087.84万元。

### （三）最终评估结果的确定

本次采用资产基础法评估后净资产为146,135.88 万元，收益法评估后资产价值为 151,087.84 万元，收益法评估结果高于资产基础法评估结果4,951.96 万元。两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

本次评估最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结果，理由如下：

1. 资产基础法在理论上是一种比较完善和全面的方法，资产基础法评估值能比较客观地反映一个企业的公允价值。

2. 目前对目标企业采用收益法评估存在一定的局限性，主要体现在：首先，在目前全球金融危机影响下，实体经济未来发展的不确定因素仍然很多，化工冶炼企业产品和原材料的市场价格波动较大，未来预测具有较大的不确定性；其次，化

工冶炼行业受国家宏观调控影响较大，在目前经济形势下，未来产业发展趋势具有较大的不确定性。

**在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：**

根据资产评估业务约定书的约定，本报告的无形资产——土地使用权评估结果直接引用了由铜陵天元房地产评估经纪有限责任公司出具的评估基准日为 2013 年 6 月 30 日铜天[2013]（估）字第 068 号《土地估价报告》，地价内涵为土地使用权收购价格。欲详细了解土地使用权评估过程，请参阅“铜天[2013]（估）字第 068 号《土地估价报告》”。

本报告的阅读者应结合本评估机构出具的相关评估报告以及本报告正文中“评估假设”、“特别事项说明”的有关内容，注意有关事项对上述评估结论的影响。

本报告评估结论使用的有效期为一年，即自 2013 年 6 月 30 日至 2014 年 6 月 29 日有效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

## 铜陵有色金属集团股份有限公司拟收购 铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司资产项目 资产评估报告

铜陵有色金属集团股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受铜陵有色金属集团股份有限公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对铜陵有色金属集团股份有限公司拟收购铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司资产、负债之事宜，涉及的铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司的经审计申报的相关资产及负债于 2013 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一. 委托方、被评估单位（或者产权持有者）和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本项目委托方为铜陵有色金属集团股份有限公司，被评估单位为铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和注册资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

#### （一）委托方简介

##### 1. 企业基本情况

名称：铜陵有色金属集团股份有限公司

住所：安徽省铜陵市长江西路有色大院西楼

注册号：340000000000848

法定代表人：韦江宏

注册资金：142,160.67万元

经济性质：股份有限公司

经营范围：铜、铁、硫金矿采选，有色金属冶炼及压延加工，金、银、稀有贵金属冶炼及压延加工，铁球团、硫酸、硫酸铜、电子产品生产、加工；电气机械和器材、普通机械、电缆盘制造；废旧金属回收、加工；自产产品出口、生产所需

的机械设备、零配件、原辅材料进口，承接加工贸易和补偿贸易业务；生活饮用水制水、供水（限动力厂经营）；矿产品、钢材、化工产品（不含危险品销售）；信息技术（不含互联网经营）、有线电视服务产品经营及广告业务。商品期货经纪、从事货物与技术的进出口业务（涉及许可经营的凭许可证经营）。（具体以工商登记部门核准的为准）。

## 2. 历史沿革：

铜陵有色金属集团股份有限公司（以下简称“有色股份”）上市后历次注册变更情况如下：

1996年10月，经中国证监会批准，向境内社会公众公开发行记名式普通股3,100万股。于1996年11月12日在安徽省工商行政管理局依法办理了相关变更登记手续。变更登记后，总股本增加到14,000万股，名称变更为“安徽铜都铜业股份有限公司”。

1997年8月，向全体股东每10股送3.5股，另用资本公积金每10股转增6.5股。于1997年11月12日在安徽省工商行政管理局依法办理了相关变更登记手续。变更登记后，总股本增加到28,000万股。

1997年11月，以1996年末总股本14,000万股为基数，按每10股配6股方案，共配售新股8,400万股。1998年3月实施该方案，于1998年4月14日在安徽省工商行政管理局依法办理了相关变更登记手续。变更登记后，总股本增加到36,400万股。因安徽省企业法人营业执照注册号升级，于1999年12月29日在安徽省工商行政管理局依法办理了相关变更登记手续，企业法人营业执照注册号变更为：3400001300150。

2000年7月，以1999年末总股本36,400万股为基数，拟实施每10股配8股方案。2000年12月实施该方案，实际配售新股10,155.60万股。于2000年12月28日在安徽省工商行政管理局依法办理了相关变更登记手续。变更登记后，总股本增加到46,555.6万股。

2003年5月，经中国证监会批准，发行76,000万元的可转债，期限为五年。截止2004年10月14日，可转债转股9,021.6167万股。总股本增加到55,577.2167万股。经2004年股东大会批准，向2004年10月14日登记在册的全体股东每10股送红股1股，用资本公积金每10股转增4股，于2004年11月13日在安徽省工商行政管理局依法办理了相关变更登记手续。变更登记后，总股本增加到83,365.825万股。

2005年10月，实施《安徽铜都铜业股份有限公司股权分置改革方案》，非流通股股东向流通股股东每10股支付2.5股的对价，股权结构发生变化，股本总额不变。于2005年10月27日在安徽省工商行政管理局依法办理了相关变更登记手续。

2003年发行的可转换公司债券已经于2006年6月30日停止转股。截止2006年6月30日，可转换公司债券已转为股本12,092.00万股，于2007年7月12日在安徽省工商行政管理局依法办理了相关变更登记手续，至此总股本增至86,436.21万股，因安徽省企业法人营业执照注册号升级，企业法人营业执照注册号变更为：340000000000848。

2007年6月，经中国证监会批准，同意公司发行4.3亿股人民币普通股用于收购有铜陵有色金属集团控股有限公司的相关资产。2007年8月实施完成后，因实施完成铜主业整体上市，于2007年9月19日在安徽省工商行政管理局依法办理了企业名称变更登记手续，企业名称变更为“铜陵有色金属集团股份有限公司”。并于2007年10月9日在安徽省工商行政管理局依法办理了股本变更登记手续，总股本增加到129,436.21万股。

2010年7月15日，经中国证监会批准，同意公开发行20亿元的可转换公司债券，2011年1月公司可转债进入转股期，累计转股数为127,244,598股，已于2011年4月1日从深圳证券交易所摘牌。于2011年8月23日在安徽省工商行政管理局依法办理了上述事宜相关变更登记手续。变更登记后，公司总股本增加为1,421,606,707股。

在历次变更中，公司税务登记号码：340700148973642、组织机构代码：14897364-2均未发生变化。

## （二）被评估单位

### 1. 企业基本情况

名称：铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司

住所：铜陵市循环经济工业试验园

注册号：340700000001926

负责人：左永伟

资金数额：45,000.00万元

经济性质：有限责任公司分公司（国有独资）

### 2. 历史沿革：

铜陵有色金属集团控股有限公司（以下简称有色控股）循环经济园筹建于2004年，铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司（以下简称铜冠冶化分公司）成立于2005年10月，系有色控股分公司，资金数额4.5亿元。园区集聚了有色控股的化工、能源、物流、环保等产业。一期项目占地总面积约1600亩，重点项目包括年产80万吨硫酸、年产120万吨铁球团、6万吨碳酸二甲酯及10万吨聚碳酸酯。所有项目均属安徽省“861”行动计划，系国家循环经济首批试点企业中的试点项目。

年产80万吨硫酸项目是利用有色股份冬瓜山铜矿选铜尾矿硫精砂作为原料进行焙烧制酸，项目采用两套年产四十万吨硫酸系统，项目设计、主要设备由芬兰奥托昆普技术公司（原德国鲁奇冶化公司）设计、提供，处于世界领先水平。硫酸一期于2006年8月1日正式开工，2007年6月28日点火烘炉，8月7日正式投产；硫酸二期于2007年6月开始建设，于2009年8月正式投产，拥有两个面积为138平方米世界上最大的沸腾炉，实现了国内同等生产规模投资少，建设周期最短，技术含量高，达产达标时间短等目标。年产120万吨球团项目系利用制酸产生的含铁约63%的硫酸渣和有色股份相关矿山生产的铁精砂为原料，采用国际先进的链篦机—回转窑工艺进行生产，能耗小、产品质量高，而球团又是高炉冶炼的优质炉料，因而大大提高硫酸渣综合利用价值，并解决了废渣堆放给环境造成的污染问题，项目建设符合循环经济理念，目前系国家政策支持发展的项目。

### 3. 产权及控股关系情况

有色股份系有色控股的子公司，铜冠冶化分公司系有色控股的分公司。

### 4. 经营业务范围

一般经营项目：铁球团、化工产品（除危险品）生产、销售；铁精砂购销。许可经营项目：危险化学品生产（限80万吨/年工业硫酸生产工艺系统）（《安全生产许可证》有效期至2014年10月30日）。

### 5. 组织架构

根据《公司法》及有色控股《集团公司成员企业机构设备与定岗定编的规范意见》的有关规定，经营管理实行集团公司董事会领导下的总经理负责制。下设办公室、政工科、人力资源科、财务科、企业管理科、安全环保科、生产机动科、工会、硫酸车间、球团车间、动力车间、综合车间、维修车间、工程项目部等部门。

### 6. 资产、负债及经营业绩

资产、负债及经营业绩

铜陵有色金属集团股份有限公司  
拟收购铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司资产项目

金额单位：人民币万元

项目	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年1-6月
资产	110,837.78	138,891.93	152,098.95	148,232.82	132,458.72	134,078.86
负债	110,837.78	138,891.93	152,098.95	15,659.77	15,659.77	14,819.85
净资产	-	-	-	132,573.05	117,638.87	120,627.42
营业收入	47,077.24	76,366.32	166,974.86	213,447.33	174,232.02	75,722.48
营业成本	36,950.55	70,149.01	140,349.50	184,145.22	163,406.85	70,202.54
利润总额	3,440.99	2,549.43	18,740.56	19,227.60	3,015.41	406.89

注释：铜冠冶化分公司系有色控股分公司，有色控股的资本投入及铜冠冶化分公司2008年—2010年实现的利润均通过内部往来核算，未单独列报权益。以上数据中，2008年度、2009年度、2010年度数据已经华普天健会计师事务所（北京）有限责任公司审计，与有色控股金属集团控股有限公司汇总后出具了无保留意见审计报告；2011年度、2012年度、2013年1-6月数据已经华普天健会计师事务所（北京）有限责任公司审计，分别出具无保留意见的审计报告。

### （三）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、铜陵有色金属集团控股有限公司以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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者。

## 二. 评估目的

反映铜冠冶化分公司经审计申报的相关资产及负债于评估基准日的市场价值，为有色股份拟收购铜冠冶化分公司资产、负债提供价值参考。

## 三. 评估对象和评估范围

评估对象系铜冠冶化分公司经审计后申报的相关资产及负债。对应的评估范围包括：流动资产、固定资产、无形资产、在建工程、流动负债和非流动负债。

各类资产、负债在评估前的账面价值如下：

金额单位：人民币万元

铜陵有色金属集团股份有限公司  
拟收购铜陵有色金属集团控股有限公司铜冠冶化分公司资产项目

项 目		账面价值
1	流动资产	20,953.21
2	非流动资产	113,125.65
3	其中：固定资产	92,176.04
4	在建工程	8,695.35
5	无形资产	12,038.59
6	递延所得税资产	215.67
7	资产总计	134,078.86
8	流动负债	13,251.44
9	非流动负债	200.00
10	负债合计	13,451.44
11	净资产（所有者权益）	120,627.42

（一）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

对企业价值影响较大的资产为固定资产、无形资产——土地使用权。

（二）无形资产类型、数量、法律权属状况

铜冠冶化分公司申报的无形资产为土地使用权，面积为 755,266.66 平方米，土地使用权证为铜国用（2011）第 0598 号，无权属瑕疵。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面价值

无形资产——土地使用权由有色股份另行委托铜陵天元房地产评估经纪有限责任公司进行评估，权证编号为铜国用（2011）第 0598 号，土地位置为铜陵县五松镇马冲村，用地性质为出让，土地用途为工业，容积率为 0.07，估价期日实际土地开发程度：宗地外“七通一平”，内部“五通一平”，土地剩余使用年限 43.80 年，面积为 755,266.66 平方米，账面价值 12,038.59 万元，评估价值 20,618.78 万元。

经清查，纳入评估范围的资产、负债与经济行为确定的资产范围、资产评估业务约定书所约定的范围一致。

#### 四. 评估价值类型及其定义

依据本次评估目的，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。

市场价值，是指有自愿交易意向的买卖双方，在公开市场上买卖委估资产（或股权）可以期望并能实现的合理交易价格。买卖双方对委估资产及市场，以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在没有任何外在压力、或受到胁迫的情况下，独立、自主地决定其交易行为。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

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。

## 五. 评估基准日

本次资产评估的评估基准日为 2013 年 6 月 30 日。本次资产评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

考虑到尽可能接近评估目的的实现日期和完成评估工作的实际可能，有利于保证评估价值有效地服务于评估目的，并与财务报表的时间一致，为利用会计信息提供方便，经与各方协商，确定评估基准日为 2013 年 6 月 30 日。

## 六. 评估依据

### (一) 经济行为依据

有色控股、有色股份与中水致远资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

### (二) 主要法律法规依据

1. 国务院1991年11月第91号令《国有资产评估管理办法》；
2. 原国家国有资产管理局1992年7月印发《国有资产评估管理办法施行细则》；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
4. 《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第12号令；
5. 《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]28号，2004年8月28日起实施）；
7. 《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）；
8. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号）；

9. 国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第50号）；
11. 有关其他法律、法规、通知文件等。

### （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）；
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》等7项资产评估准则的通知（中评协[2007]189号）；
5. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；
6. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）。

### （三）产权证明文件

1. 房屋所有权证；
2. 土地使用权证；
3. 车辆行驶证；
4. 设备购置合同、发票等。

### （四）取价依据

1. 中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率；
2. 原城乡建设、环境保护部 1984 年 11 月 8 日发布的《房屋完损等级评定标准》；
3. 中国统计年鉴公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数；
4. 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》；
5. 国家发展改革委、建设部关于印发“建设工程监理及相关服务收费管理规

定”的通知（发改价格〔2007〕670号）；

6. 主要建筑物工程竣工图纸、竣工决算及结算资料、主要建筑物施工合同；
7. 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
8. 2000年《全国统一建筑工程基础定额安徽省综合估价表》；
9. 2000年《全国统一安装工程预算定额安徽省单位估价表》；
10. 1999年《全国统一建筑工程基础定额安徽省装饰工程综合估价表》；
11. 《铜陵地区建筑工程材料市场价格信息》2013年1-6月；
12. 中国机械工业信息研究院编写《2013机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
13. 《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
14. 《资产评估常用数据与参数手册》（第三版）；
15. 劳动和社会保障部、财政部《关于调整原行业统筹企业基本养老保险缴费比例的通知》（劳设部发〔2003〕7号）；
16. 重要设备购置合同、招投标资料；
17. 被评估单位提供的前三年收入构成及分析资料；
18. 被评估单位提供的前三年营业费用分析资料；
19. 被评估单位提供的历年固定资产折旧提取方法；
20. 被评估单位评估基准日的审计报告；
21. 铜陵天元房地产评估经纪有限责任公司出具的“铜天（2013）（估）字第068号”《土地使用权估价报告》；
22. 被评估单位提供的人员结构和薪金资料；
23. 被评估单位提供的未来发展规划；
24. 被评估单位提供的未来5年收入成本预测；
25. 评估机构和评估人员收集的有关市场资料、产业经济和宏观经济资料；
26. 评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料。

#### （五）其他依据

1. 委托评估的资产评估申报明细表；
2. 被评估单位“关于进行资产评估有关事项的说明”；
3. 其他与评估相关资料。

## 七. 评估方法

### (一) 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法是指在合理评估被评估单位各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2. 市场法是指将评估对象与参考被评估单位、在市场上已有交易案例的被评估单位、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法适用于市场数据充分并有可比的参考被评估单位或交易案例的条件下的被评估单位价值评估。

3. 收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法适用于评估有获利能力的被评估单位。

### (二) 评估方法选择

本次评估不考虑采用市场法评估，主要是由于目前市场上类似参照物难以选择，且缺少市场公开数据，故本次评估不采纳。

由于在以持续经营为前提的被评估单位进行评估时，资产基础法一般不应作为唯一使用的评估方法，本次评估目的为股权转让提供价值参考依据。故本次评估采用资产基础法和收益法两种方法进行评估。

最终，评估人员对不同评估方法形成的初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

### (三) 资产基础法评估

本次评估我们采用资产基础法对铜冠冶化分公司的资产组合价值进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的公允价值进行评估，然后加总并扣除铜冠冶化分公司应当承担的负债，得出资产组合的评估值。

对纳入评估范围的铜冠冶化分公司各类资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 流动资产的评估

(1) 货币资金：对评估基准日现金、银行存款的账面金额进行核实，在核实的基础上，以账面值或以账面金额扣除影响净资产的未达账项金额确定评估值。

(2) 应收票据：对应收票据以核实无误的账面价值为评估值。

(3) 其他债权性资产：主要是应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其

业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核查的基础上，采用账龄分析法、个别认定法，对风险损失进行估计，以账面价值减去评估风险损失作为评估值，坏账准备评估为零。

(4) 存货：包括原材料、在库周转材料、产成品（库存商品）。

①原材料：原材料包括生产用主材、辅助材料、各种工具、支护材料、部分钢材、配件等，均存放在铜冠冶化分公司仓库及厂区内。

评估人员对原材料进行抽查盘点，核实账、表、实物数量是否相符，查明有无霉烂、变质、毁损、超储呆滞的原材料。其次根据抽查盘点结果，以原材料实际库存数量、实际状况进行评估。对在库原材料经核实，购置时间较短，账面值基本反映了评估基准日原材料的市场价格，本次评估以经核实的账面价值确认评估值；对库存时间比较长，账面值未能反映了评估基准日原材料的市场价格，按评估基准日市场价值确定为评估值。

②产成品：产成品为硫酸、铁球团及红粉等，存放在铜冠冶化分公司仓库及厂区内。评估人员对纳入评估范围的产成品进行了抽查盘点，核实了其基准日的实存数量，并询问了铜冠冶化分公司的产成品管理制度，了解产成品账面价值的构成情况。

该公司产成品全部为硫酸、铁球团及红粉等，评估人员在核对账账、账表无误的基础上，对产成品进行清查核实，核实结果与申报内容相符。根据了解，产成品为正常销售产品。对于正常销售的产品，根据其出厂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。

产成品评估计算公式：

产成品评估值=实际数量×不含税售价×（1-营业费用/销售收入-销售税金及附加/销售收入-所得税/销售收入-适当的净利润/销售收入）

(5) 其他流动资产

主要系待摊的保险费，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

## 2. 固定资产的评估

(1) 房屋建筑物

评估对象为生产用房屋建筑物，当地市场上交易案例较少，不宜直接用市场

比较法求取评估对象的市场价值；委评房屋建筑物的收益价格难以单独获取，使用收益法难以准确的计算出委评对象的市场价值。

因此，根据评估目的和委评的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，采用重置成本法进行评估。

基本计算公式：

评估价值=重置全价×成新率

=（建安造价+前期及其他费用+资金成本）×成新率

### ① 重置全价的确定

#### A 建筑安装工程造价：

建筑安装工程造价根据待估建筑物的实际情况结合收集的资料，参照行业适用的相关定额和有关材料价格信息计算建筑安装工程费。

#### B 前期及其他费用：

前期及其他费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等、建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，按照国家和建筑物所在地政府的有关规定，依据委评建筑物评估基准日的资产规模确定系数。

房屋建筑物前期及其他费用项目费率表

序号	费用名称	取费基础	费率	依据
1	前期工程咨询费	工程造价	0.17%	计价格[1999]1283号
2	勘察设计费	工程造价	2.10%	计价格(2002)10号
3	环评咨询费	工程造价	0.04%	计价格[2002]125号
4	招标代理费	工程造价	0.13%	计价格(2002)1980号
5	工程监理费	工程造价	1.80%	发改价格[2007]670号
6	建设单位管理费	工程造价	0.90%	中色协综字[2008]010号；财建[2002]394号

#### C 资金成本：

对于项目建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，按评估基准日中国人民银行公布的贷款利率计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

### ② 成新率的确定

本次评估对房屋建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

#### A 使用年限法

使用年限法是依据建筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

#### B 观察法

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、损耗、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用损耗和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率。

#### C 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

#### (2) 机器设备的评估

根据本次评估目的，按持续使用原则，对纳入评估范围的机器设备以重置成本法进行评估计算。即以评估基准日现行市场价为依据，确定重置价格，并通过实地勘察，确定成新率，计算评估价值。计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

依据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号），自2009年1月1日起执行对一般纳税人固定资产增值税抵扣政策，由于铜冠冶化分公司为增值税一般纳税人，故本次设备评估均采用不含增值税价。

#### ① 重置价值

##### A 一般国产设备重置价值的确定

重置价值=购置价（不含增值税价）+运杂费+安装调试费+基础费+其他合理费用+资金成本

设备购置价取值，一方面依据中国机械工业信息研究院编写《2013 机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）以及生产厂商的报价资料等，一方面通过市场调查，直接或以电话方式与设备供应商联系，索取评估基准日的价格。

设备运杂费用取值主要参考中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》，综合考虑设备的价值、重量、体积以及距离等的因素决定费率大小。

设备安装调试费用及基础费用取值主要参考中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》及其他同类行业的概算资料，结合安装难易复杂程度决定费率大小。

设备其他合理费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、联合

试运转费、安全环保评价费、招标及概预算编制费、工程保险费、人员培训费等费用，参考 80 万吨/年硫精砂制酸工程和 120 万吨/年氧化球团工程概算及其他同类行业的概算资料，取设备购价的 10.08%。

设备资金成本的计取按资金在 3 年建设期内均匀投入计算，评估基准日贷款年利率 6.15%。

对不需安装的设备，一般不考虑其他合理费用和资金成本。

#### B 进口设备重置价值的确定

重置价值=CIF 价格×基准日外汇汇率+进口关税+银行手续费+外贸手续费+海关监管手续费+国内运杂费+安装调试费+基础费+其他合理费用+资金成本

CIF 价格的确定：在进口设备海关报关单或进口合同提供的 CIF 价格基础上，通过市场调查，直接或以电话方式与进口设备代理商联系，了解价格波动情况，综合加以确定；评估基准日外汇汇率根据中国人民银行提供的数据；本次评估的进口设备根据关税政策，取关税税率；外贸手续费取 CIF 价格的 1.5%，银行手续费取 CIF 价格的 0.40%；海关监管手续费取 CIF 价格的 0.30%；国内运杂费、安装调试费、基础费、其他合理费用以及资金成本取值方法同国产设备。

#### C 非标设备或难以询价的设备

在市场寻找相同或具有可比性的参照物、调整不同因素，确定重置价值；

#### D 市场寻不到参照物的设备

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，主要采取物价指数法调整得到重置价值。

#### E 车辆重置价值的确定

车辆的重置价值由车辆现行市场价格、车辆购置附加税和其他杂费组成。即：

重置价值=车辆现行市场价格+车辆购置附加税+其他杂费

车辆购置税：为车辆不含税价的 10%。

### ② 设备成新率的确定

#### A 一般设备成新率的确定

一般设备成新率采用综合成新率。

综合成新率=N0×K1×K2×K3×K4×K5×K6×K7

N0为年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

### B车辆成新率的确定

根据商务部、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》，对于小、微型客车、大型轿车的成新率按以下方法确定，即：

按行驶里程计算成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）÷规定行驶里程×100%

以行驶里程计算成新率作为理论成新率，再综合考虑现场勘察情况，确定最终综合成新率。

对于其他车辆的成新率按以下方法确定，即：

按行驶时间计算成新率=（规定行驶时间-已行驶时间）÷规定行驶时间×100%

按行驶里程计算成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）÷规定行驶里程×100%

取两者之中低者，作为理论成新率，再综合考虑现场勘察情况，确定最终综合成新率。

### 3. 在建工程的评估

本次评估在建工程采用重置成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除；如工程在建时间较短，则不考虑贬值因素。

### 4. 无形资产的评估

评估人员对委估宗地进行了现场勘察，对土地的账面价值、数量、面积、权属等进行了核查。权证编号为铜国用（2011）第 0598 号，土地位置为铜陵县五松镇马冲村，用地性质为出让，土地用途为工业，容积率为 0.07，估价期日实际土地开发程度：宗地外“七通一平”内部“五通一平”，土地剩余使用年限 43.80 年，积为 755,266.66 平方米。

根据委托方要求，本报告的无形资产—土地使用权评估结果直接引用了铜陵天元房地产评估经纪有限责任公司出具的“铜天（2013）（估）字第 068 号”《土地使用权估价报告》，地价内涵为土地使用权收购价格。欲详细了解土地使用权评估过程，请参阅“铜天（2013）（估）字第 068 号”《土地使用权估价报告》。

### 5. 递延所得税资产的评估

对递延所得税资产，评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，收集有关原始发生额的入帐凭证，核实递延所得税资产账面值的正确性和准确性，并根据每笔递延所得税资产的特点，按照形成递延所得税资产对应科目的评估情况确定评估

价值。

#### 6. 负债的评估

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价值。

#### (四) 收益法

采用收益法评估的基本思路是：任何资产(包括企业和股权)的价值是其产生的未来现金流量的现值。

本次采用收益法对被评估单位经审计后申报的相关资产及负债进行评估，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值得出企业(或资产组合体)价值。

1. 评估模型：本次收益法评估模型选用企业(或资产组合体)现金流。计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + \frac{P_n}{(1+i)^n} + \text{单独评估资产现值}$$

式中：P为企业(或资产组合体)价值；

i为折现率；

t为预测年期；

R<sub>t</sub>为第t年自由现金流量；

P<sub>n</sub>为第n年终值；

n为收益期限。

#### 2. 营业性资产价值确定

营业性资产价值=明确的预测期期间的现金流量现值+明确的预测期之后的现金流量现值。

#### 3. 预测期的确定

根据铜冠冶化分公司评估基准日的经验状况，预计被评估单位硫酸、铁球团、红粉收入在未来几年具有一定的增长，因而引起的成本、费用和投资等方面变化，进而引起企业(或资产组合体)自由现金流量变化，据此，本次预测期选择为2013年7-12月至2018年，以后年度收益状况保持在2018年水平不变。

#### 4. 收益期的确定

铜冠冶化分公司在评估基准日无经营期限的限制，生产运行比较稳定，而且通过大修和技改，设备及生产设施状况良好，可保持长时间运行，本次评估收益期按永续确定。

#### 5. 自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，自由现金流量的计算公式如下：（预测期内每年）自由现金流量=息税前利润×（1-所得税率）+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额。

#### 6. 终值的确定

对于收益期按永续确定的，终值公式为

$P_n = R_{n+1} \times \text{终值折现系数}$ 。

$R_{n+1}$ 按预测期末年现金流调整确定。

#### 7. 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式： $WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$

式中： $K_e$ ：权益资本成本；

$K_d$ ：债务资本成本；

$T$ ：所得税率；

$D$ 、 $E$ ：分别为可比公司的付息债务与权益资本市场价值；

其中： $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

$R_f$ ：无风险报酬率；

$\beta$ ：企业风险系数；

$R_{Pm}$ ：市场风险溢价；

$R_c$ ：企业特定风险调整系数。

#### 8. 非经营性资产（负债）价值的确定

非经营性资产（负债）是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，采用相应的评估方法确定评估价值。

### 八. 评估程序实施过程和情况

按照委托单位的要求，我公司组织评估人员（包括工程技术人员、财务会计人

员等)组成评估小组,在委托方和被评估单位的财务会计人员、工程技术人员和其他有关人员配合下,进行了资产评估工作。评估过程简述如下:

(一)接受委托:听取委托方和被评估单位有关领导和管理人员介绍情况,同时商定评估基准日,明确评估目的、评估对象和范围,接受委托,签订业务约定书。根据评估工作量和被评估单位的实际情况,与委托方共同确定评估方案,向被评估单位提供评估前资产清查明细表格。

(二)资产清查:指导被评估单位财务、工程部门人员配合进行资产清查,填写我公司提供的资产清查明细表格,按我公司提供的资料清单准备评估所需资料,协助我公司评估人员到相关部门取得评估资料。

(三)尽职调查:对于铜冠冶化分公司的尽职调查中,我们首先与被评估单位管理层人员进行座谈,了解被评估单位的总体概况、经营状况、生产能力、收益能力、市场状况和发展规划等;其次,查阅了被评估单位的公司章程、验资报告及其他法律性文件;然后,现场勘查和了解被评估单位资产状况和权属,分析被评估单位历史年度盈利能力、偿债能力、成长能力等财务状况,分析被评估单位未来收益、成本预测的可能性,对被评估单位预测的数据进行了核实并确定其相对合理性。

(四)评定估算:根据对委估资产的了解,制定评估工作计划,组成现场评估工作组,同时根据实际工作进展情况修改评估计划。

(五)评估人员按评估小组的分工分别到被评估单位的财务、工程管理等部门了解资产的具体情况,被评估单位指定了专人配合我公司评估人员进行现场勘察,核实数量,填写现场勘察记录,了解市场信息,计算、确定各类资产的评估价值。

(六)评估汇总:对评估价值进行整体分析,撰写评估报告,审核工作底稿,并对评估报告进行三级复核。

(七)形成并提交资产评估报告。

## 九. 评估假设

本次评估是建立在以下前提和假设条件下的:

(一)一般性假设和限定条件:

### 1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业及子公司的经营业务合法,经营期满后营

业执照可展期，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估企业及子公司被评估资产按现有用途不变并原地持续使用。

## 2. 交易假设

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

## 3. 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。

### (二) 特殊性假设和限定条件：

1. 本次评估是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. 影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策、政策性征收费用等无重大改变，预测期内及预测期后，国内、国外物价稳定，不会发生通货膨胀，导致货币贬值的情况；
4. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；
5. 铜冠冶化分公司无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；
6. 铜冠冶化分公司的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其责任；
7. 铜冠冶化分公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
8. 铜冠冶化分公司能够按照既定的战略持续经营，发展规划及生产经营计划能如期实现；资产在评估基准日后不改变用途，按照企业计划持续使用；
9. 铜冠冶化分公司未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

10. 铜冠冶化分公司未来收益期各类产品生产量等于销售量，不考虑库存周转对经营的影响；

11. 本次对评估对象评估基准日价值的估算，以经过会计师事务所审计的纳入评估范围的资产及其历史年度收益能力为基础进行测算。

## 十. 评估结论

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，中水致远资产评估有限公司对铜冠冶化分公司经审计申报的相关资产及负债价值进行了评估，本次评估采用资产基础法和收益法。根据以上评估工作，将评估结论报告如下：

资产账面价值134,078.86万元，评估价值159,437.32万元，评估增值25,358.46万元，增值率18.91%。

负债账面值13,451.44万元，评估价值13,301.44万元，评估减值150.00万元。

净资产账面价值120,627.42万元，评估价值146,135.88万元，评估增值25,508.46万元，增值率为21.15%。具体评估汇总情况详见下表：

资产评估价值汇总表

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	20,953.21	21,818.06	864.85	4.13
2 非流动资产	113,125.65	137,619.26	24,493.61	21.65
3 其中：固定资产	92,176.04	108,303.02	16,126.98	17.50
4 在建工程	8,695.35	8,695.35		
5 无形资产	12,038.59	20,618.78	8,580.19	71.27
6 递延所得税资产	215.67	2.11	-213.56	-99.02
7 资产总计	134,078.86	159,437.32	25,358.46	18.91
8 流动负债	13,251.44	13,251.44		
9 非流动负债	200.00	50.00	-150.00	-75.00
10 负债合计	13,451.44	13,301.44	-150.00	-1.12
11 净资产（所有者权益）	120,627.42	146,135.88	25,508.46	21.15

### （二）收益法评估结果

评估人员通过调查、研究，分析企业资产经营情况的现状及其提供的各项历史数据指标，结合企业的发展计划和长远规划，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率、收益期等指

标，从而计算企业资产组合价值的评估值为人民币151,087.84万元。

### （三）最终评估结果的确定

本次采用资产基础法评估后净资产为146,135.88万元，收益法评估后资产价值为151,087.84万元，收益法评估结果高于资产基础法评估结果4,951.96万元。两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

本次评估最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结果，理由如下：

1. 资产基础法在理论上是一种比较完善和全面的方法，资产基础法评估值能比较客观地反映一个企业的公允价值。

2. 目前对目标企业采用收益法评估存在一定的局限性，主要体现在：首先，在目前全球金融危机影响下，实体经济未来发展的不确定因素仍然很多，化工冶炼企业产品和原材料的市场价格波动较大，未来预测具有较大的不确定性；其次，化工冶炼行业受国家宏观调控影响较大，在目前经济形势下，未来产业发展趋势具有较大的不确定性。

### （四）评估结果与账面值变动情况及原因分析

#### 1. 资产基础法评估结论分析

铜冠冶化分公司净资产评估增值25,508.46万元，其中：应收款项评估增值365.13万元，其他应收款评估增值17.18万元，存货评估增值482.55万元，固定资产增值16,126.98万元，无形资产评估增值8,580.19万元，非流动负债评估减值150.00万元。造成评估增减值的主要原因如下：

1. 应收款项评估增值，主要系坏账准备评估为零值所致。

2. 存货评估增值系产成品账面值为成本价，评估时以市场价格扣除相关税费作为评估值，因其市场价格高于成本价格，从而形成评估增值。

#### 3. 固定资产评估增值原因

##### （1）房屋建筑物评估增值系：

委评房屋建筑物建成时间至评估基准日建筑工程材料价格和人工费价格的上涨，从而造成评估增值。

##### （2）设备评估增值原因系：

①机器设备评估增值的原因是：委估机器设备中部分设备近年来市场价格有

所上涨，且部分机器设备经济寿命年限比财务折旧年限长，故导致机器设备评估增值；

②车辆评估减值的原因是：委估车辆近年来市场价格下降，故导致车辆评估减值；

③电子设备评估减值的原因是：委估电子设备近年来市场价格下降，故导致电子设备评估减值。

4. 无形资产评估增值系由于经济的发展和土地的稀缺性，企业所拥有的土地使用权价格上涨所致。

5. 非流动负债减值系因为系政府补助款，无需支付的负债，从而造成评估减值。

以上评估价值增减变化因素在各项资产评估中已具体反映，综合来看，资产评估价值变化的因素是客观存在、合理的。

## 2. 收益法评估结果分析

采用收益法评估，得出在评估基准日2013年6月30日铜冠冶化分公司经审计申报的相关资产及负债评估结果为151,087.84万元，较其账面净资产价值120,627.42万元，增值30,460.42万元，增值率25.25%。增值的主要原因是由于预计收益情况良好所致。

## 十一. 特别事项说明

以下情况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：

(一) 评估结论是中水致远资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。资产评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

(二) 本次评估价值是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(三) 被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，铜冠

冶化分公司和相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(四) 被评估单位应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师对铜冠冶化分公司提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并对查验情况予以披露，但不应超越执业范围承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

(五) 根据资产评估业务约定书的约定，本报告的无形资产——土地使用权评估结果直接引用了由铜陵天元房地产评估经纪有限责任公司出具的评估基准日为2013年6月30日铜天[2013]（估）字第068号《土地估价报告》，地价内涵为土地使用权收购价格。欲详细了解土地使用权评估过程，请参阅“铜天[2013]（估）字第068号《土地估价报告》”。

(六) 对被评估单位存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在被评估单位委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(八) 本次评估未对委估资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

(九) 本报告评估结论不应当被认为系对评估对象可实现价值的保证。

(十) 评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二. 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件。

(二) 本评估报告仅限于报告中载明的评估目的和用途使用。

(三) 本评估报告仅限于委托方和报告中载明的其他报告使用者使用。

(四) 未经委托方许可，我公司不会随意向他人提供或公开本评估报告。

(五) 未征得我公司同意，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。

(六) 本次评估工作是在满足全部假设与使用限制前提下进行的。这些假设限制条件是由评估人员根据评估目的、被评估单位实际状况并结合当地实际情况而提出的，具有客观性和合理性。

(七) 本报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方本次评估目的有效，评估报告使用有效期自评估基准日起一年。

(八) 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，本公司不承担责任。

### 十三. 评估报告日

本评估报告提交委托方日期为：2013 年 10 月 22 日。

(此页无正文，为签字盖章页)

中水致远资产评估有限公司

法定代表人：肖力

中国·北京

注册资产评估师：徐向阳

注册资产评估师：张旭军

二〇一三年十月二十二日

## 附件目录

- 一. 被评估单位的审计报告；（含会计报表和附注）；
- 二. 铜陵天元房地产评估经纪有限责任公司出具的“铜天（2013）（估）字第 068 号”《土地使用权估价报告》；
- 三. 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 四. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五. 委托方和相关当事方的承诺函；
- 六. 签字注册资产评估师的承诺函；
- 七. 评估机构资格证书；
- 八. 评估机构法人营业执照副本；
- 九. 签字注册资产评估师资格证书。