

铜陵有色金属集团股份有限公司对购买
的股权进行减值测试所涉及的
安徽铜冠（庐江）矿业有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中水致远评报字[2017]第020074号

评估机构名称：中水致远资产评估有限公司

评估报告日：二〇一七年三月三十一日

目 录

声 明	1
评估报告摘要	2
评估报告	4
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	4
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、评估价值类型及其定义	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	23
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	27
附件目录	29

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

对购买的股权进行减值测试所涉及的

安徽铜冠（庐江）矿业有限公司股东全部权益价值项目

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对购买的股权进行减值测试所涉及的安徽铜冠（庐江）矿业有限公司股东全部权益于2016年12月31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：**反映安徽铜冠（庐江）矿业有限公司股东全部权益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对购买的股权进行减值测试提供价值参考。

二. **评估对象和评估范围：**评估对象为安徽铜冠（庐江）矿业有限公司的股东全部权益价值，所对应的评估范围是安徽铜冠（庐江）矿业有限公司经审计申报的相关资产及负债。

三. **价值类型：**市场价值。

四. **评估基准日：**2016年12月31日。

五. **评估方法：**资产基础法。

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：

在评估基准日持续经营状况下资产账面价值209,770.84万元，评估值289,832.15万元，增值80,061.31万元，增值率38.17%。

负债账面值145,772.26元，评估值145,772.26万元，无评估增减值。

净资产账面值63,998.58万元，评估值144,059.89万元，增值80,061.31万元，增值率125.10%。具体评估汇总情况详见下表：

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	17,542.04	17,968.04	426.00	2.43
2	非流动资产	192,228.80	271,864.11	79,635.31	41.43
3	其中：固定资产	1,961.95	1,962.89	0.94	0.05
4	在建工程	167,672.70	173,476.47	5,803.77	3.46
5	无形资产	19,792.21	93,622.81	73,830.60	373.03
6	其他非流动资产	2,801.94	2,801.94		
7	资产总计	209,770.84	289,832.15	80,061.31	38.17
8	流动负债	85,172.26	85,172.26		
9	非流动负债	60,600.00	60,600.00		
10	负债合计	145,772.26	145,772.26		
11	净资产（所有者权益）	63,998.58	144,059.89	80,061.31	125.10

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 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 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

对购买的股权进行减值测试所涉及的

安徽铜冠（庐江）矿业有限公司股东全部权益价值项目

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，按照必要的评估程序，对铜陵有色金属集团股份有限公司对购买的股权进行减值测试所涉及的安徽铜冠（庐江）矿业有限公司股东全部权益于2016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，被评估单位为安徽铜冠（庐江）矿业有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（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

注册号：913407001489736421

法定代表人：杨军

注册资金：1052653.330800万

经济性质：其他股份有限公司(上市)

经营范围：铜、铁采选，硫铁矿、金矿采选（限铜陵有色股份天马山黄金矿业公司经营），压缩、液化气体生产，硫酸生产，生活饮用水制水、供水（限动力厂经营），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、硫酸铜、电子产品生产、加工、销售，电气机械和器材、普通机械、电缆盘制

造，废旧金属回收、加工，进出口业务，矿产品、钢材、化工产品销售，信息技术服务，有线电视服务产品销售，广告业务，固体矿产勘查（丙级），设备设施维修、安装、改造及调试，机械制作加工，铁精砂购销，危险化学品生产（限分公司经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革：

铜陵有色金属集团股份有限公司（以下简称“铜陵有色”）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。

2014年4月8日，经中国证监会批准，同意非公开发行49,052.2030万股人民币普通股用于收购铜陵有色金属集团控股有限公司持有的庐江矿业100%股权和铜冠冶化经营性资产。2014年10月实施完成后，并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1,912,128,737股。

2015年5月，根据铜陵有色2014年年度股东大会决议，2014年年度权益分派方案：以铜陵有色现有总股本1,912,128,737股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增10股，该方案实施后，铜陵有色股本增加191,212.8737万股，铜陵有色股本增至382,425.7474万股。

2015年9月，根据铜陵有色2015年第四次临时股东大会决议，2015年半年度权益分派方案：以铜陵有色现有总股本3,824,257,474股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增10股，该方案实施后，铜陵有色总股本增加至9,560,643,685股。

根据铜陵有色2016年第一次临时股东大会决议以及修改后的章程规定，并经中国证监会出具《关于核准铜陵有色金属集团股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2016] 2029号）核准，向特定投资者发行人民币普通股股票965,889,623股，变更后铜陵有色总股本增加至10,526,533,308股。

（二）被评估单位

1. 企业基本情况

名称：安徽铜冠（庐江）矿业有限公司

住所：安徽省合肥市庐江县泥河镇沙溪社区玉溪路

注册号：91340124680838180E

法定代表人：王乃斌

注册资本：70,000.00万元

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

2. 历史沿革

安徽铜冠（庐江）矿业有限公司（以下简称“铜冠矿业公司”）成立于2008年10月，由铜陵有色金属集团控股有限公司出资设立，注册资本10,000.00万元，持股比例为100%；2012年6月，铜陵有色金属集团控股有限公司追加投资20,000.00万元，并办理了工商变更登记；2013年9月26日铜陵有色金属集团控股有限公司增资至70,000.00万元，并办理了工商变更登记。

2014年9月，铜陵有色收购铜冠矿业公司100%股权。

截止评估基准日2016年12月31日，铜冠矿业公司股权结构如下表：

股东名称	持股金额（元）	持股比例（%）
铜陵有色金属集团股份有限公司	700,000,000.00	100.00

3. 产权及控股关系情况

铜冠矿业公司系铜陵有色的全资子公司。

4. 经营范围：许可经营项目：在《矿产资源勘查许可证》划定范围内探矿（在许可证有效期内经营），一般经营项目：矿产品销售。

5. 组织结构

根据《公司法》及《铜冠矿业公司章程》的有关规定，公司不设股东会，铜冠矿业公司不设董事会，仅设一名执行董事，由股东任命。执行董事任期三年，任期届满，可连任；设总经理，由股东决定聘任或者解聘，总经理对执行董事负责；不

设监事会，只设一名监事，由股东任命，监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。

6. 资产负债及经营业绩

资产、负债及经营业绩

金额单位：人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度
资产	81,271.39	114,409.93	161,457.62	209,770.83
负债	13,799.40	47,877.16	96,028.30	145,772.26
净资产	67,471.99	66,532.77	65,429.32	63,998.57
营业收入	30.63	1.30	-	
营业成本	30.63	0.00	-	
利润总额	-819.18	-939.23	-1,103.45	-0.84
净利润	-819.18	-939.23	-1,103.45	-0.84

上述报表中的数据已经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，分别出具了无保留意见的审计报告。

7. 主要资产情况

（1）基本情况

铜冠矿业公司拥有的安徽省庐江县沙溪铜矿为拟建矿山，含铜泉山矿段和凤台山矿段。沙溪铜矿位于位于庐江县城170°方向直线距离约8千米处，行政区划隶属于庐江县庐城镇和泥河镇管辖，勘查区有简易公路与合肥—铜（陵）公路（省道405线）、合肥—铜（陵）—黄（山）高速公路相连接，往西北约20千米处为合肥—九（江）铁路的庐江长岗站，北距合肥市骆岗机场约80千米。矿区东邻黄陂湖，乘船可达庐江县城、巢湖市，经西河、裕溪河可直达长江，通往沿江两岸各城市，水陆交通均便利。

（2）进展情况

①2010年9月由铜陵有色金属集团控股有限公司地质勘察分公司完成了《安徽省庐江县沙溪铜矿床铜泉山与凤台山矿段详查地质报告》的编制。

②2010年11月安徽省国土资源厅（皖矿储备字[2010]97号）《关于安徽庐江县沙溪铜矿床铜泉山与凤台山矿段详查地质报告矿山资源储量评审备案证明》。

③2010年11月安徽省矿山资源储量评审中心（皖矿储评字[2010]116号）《关于

安徽庐江县沙溪铜矿床铜泉山与凤台山矿段详查地质报告评审意见书》。

④2010年12月由铜陵有色设计研究院完成了《安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿开采可行性研究》的编制。

⑤2011年5月由铜陵有色设计研究院完成了《安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿矿产资源开发利用方案》的编制。

⑥2011年6月安徽省矿业评估师协会（皖矿评开方案审字[2011]33号）《安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿矿产资源开发利用方案审查意见书》。

⑦2011年7月安徽省国土资源厅（皖国土资矿便函[2011]45号）《关于安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿矿产资源开发利用方案审查意见书备案的函》。

⑧2012年10月国家发展和改革委员会（发改办环资[2012]2993号）《国家发展和改革委员会关于安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿330万吨/年采选项目节能评估报告的审查意见》。

⑨铜陵有色金属集团控股有限公司2012年10月编制的《安徽省庐江县沙溪铜矿床铜泉山与凤台山矿段铜矿资源储量核实报告》。

⑩《中矿联储评字[2012]209号《〈安徽省庐江县沙溪铜矿床铜泉山和凤台山矿段铜矿资源储量核实报告〉矿产资源储量评审意见书》。

⑪2013年1月安徽省住房和城乡建设厅（选字第340000201300268号）《建设项目选址意见书》。

⑫2013年2月国土资源部（国土资预审字[2013]48号）《关于安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿330万吨/年采选项目建设用地预审意见的复函》。

⑬2013年5月环境保护部（环审[2013]131号）《关于安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿330万吨/年采选项目环境影响报告书的批复》。

⑭国家安全生产监督管理总局（备案号：11-KS-12）《非煤矿山建设项目安全预评价报告备案》。

⑮2013年7月安徽省发展和改革委员会（皖发改产业函[2013]672号）《安徽省发展改革委关于铜陵有色金属集团控股有限公司安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿330万吨/年采选项目核准的批复》。

⑯2013年10月取得由安徽省国土资源厅颁发了C3400002013103110131490号采

矿权证许可证。

（3）保有资源储量

依据《储量核实报告》及《评审意见书》，截至2012年8月31日，沙溪铜矿床铜泉山和凤台山铜矿勘查区查明资源储量为：主矿产铜矿石量8278.44万吨，铜金属量483485.34吨，铜平均品位0.584%。其中332类矿石量3574.41万吨，铜金属量206329.34吨，铜平均品位0.58%；333类矿石量4704.03万吨，铜金属量277156.00吨，含铜平均品位0.59%。

伴生矿产资源储量全部为推断的内蕴经济资源量（333）：矿石量7851.62万吨，伴生金金属量36266.55千克，平均品位0.462g/t；伴生银275045.92千克，平均品位3.503g/t。

另有低品位铜矿石量7500.77万吨，铜金属量188878.40吨，含铜平均品位0.25%。其中332类矿石量1972.55万吨，铜金属量48979.79吨，平均品位0.25%；333类矿石量5528.22万吨，铜金属量139898.61吨，平均品位0.25%。

（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

2013年12月20日，铜陵有色发布关于铜陵有色金属集团控股有限公司有关承诺事宜的公告（公告编号：2013—054）：根据中国证券监督管理委员会对公司非公开发行股票的审核要求，针对铜陵有色非公开发行收购控股股东铜陵有色金属集团控股有限公司下属子公司庐江矿业100%股权，铜陵有色金属集团控股有限公司为保证与矿业权相关的矿产勘查风险不会对中小股东利益造成损失，承诺本次收购完成后3年内，如铜陵有色对本次拟收购的庐江矿业100%股权计提减值准备，控股股东铜陵有色金属集团控股有限公司将在铜陵有色该年度的年度财务报告公告15日内以现金形式按所计提减值准备的金额向铜陵有色如数补足。在2016年12月31日，铜陵有色应对购买庐江矿业100%股权进行减值测试，需对庐江矿业股东全部权益价值于评估基准日的市场价值进行评估。

本次评估目的反映铜冠矿业公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供参考意见。

三. 评估对象和评估范围

评估对象为铜冠矿业公司的股东全部权益价值。本次评估范围是因上述评估对象而涉及的铜冠矿业公司经审计后申报的相关资产和负债，具体包括：流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、无形资产及其他非流动资产）和流动负债、非流动负债。上述资产评估前账面价值如下：

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

项目	账面价值
流动资产	17,542.04
非流动资产	192,228.80
其中：固定资产	1,961.95
在建工程	167,672.70
无形资产	19,792.21
其他非流动资产	2,801.94
资产总计	209,770.84
流动负债	85,172.26
非流动负债	60,600.00
负债总计	145,772.26
净资产（所有者权益）	63,998.58

（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无形资产---采矿权。

（二）无形资产类型、数量、法律权属状况

铜冠矿业公司申报的账面记录的无形资产为土地使用权和采矿权。其中土地使用权为一宗土地，面积为 1,971.00 平方米，为出让土地，已办理了土地使用权证，证载权利人为铜冠矿业公司；采矿权一宗，已取得采矿权证，证载权利人为铜冠矿业公司。

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：铜陵有色发布关于铜陵有色金属集团控股有限公司有关承诺事宜的公告（公告编号：2013—054），要求本次评估所采用的价值类型与收购作价所依据的评估报告保持一致。

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 2016 年 12 月 31 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。

根据铜陵有色发布关于铜陵有色金属集团控股有限公司有关承诺事宜的公告（公告编号：2013—054）：铜陵有色在完成对铜冠矿业公司收购后三年内，将聘请具有资质的评估机构对庐江矿业每会计年度末的股东全部权益价值进行评估，即评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

六. 评估依据

(一) 经济行为依据

铜陵有色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》（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，自2009年5月1日起施行）；
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》（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）；
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. 1996年8月29日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》；
9. 国务院1994年第152号令发布的《中华人民共和国矿产资源法实施细则》；
10. 国务院1998年第241号令发布的《矿产资源开采登记管理办法》；
11. 国务院1998年第242号令发布的《探矿权采矿权转让管理办法》；
12. 国土资源部国土资[2000]309号文印发的《矿业权出让转让管理暂行规定》；
13. 国土资源部国土资发[2008]174号文印发的《矿业权评估管理办法（试行）》；
14. 《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）；
15. 国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；
16. 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. 中国矿业权评估师协会公告（2007年第1号）《关于发布〈中国矿业权评估

师协会矿业权评估准则——指导意见CMV13051——2007固体矿产资源储量类型的确定》》；

6. 中国矿业权评估师协会公告2008年第5号发布的《中国矿业权评估准则》（2008年8月）；

7. 中国矿业权评估师协会公告2008年第6号发布的《矿业权评估参数确定指导意见（CMVS30800-2008）》；

8. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

9. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

10. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（三）产权证明文件

1. 房屋所有权证；

2. 土地使用权证；

3. 安徽省国土资源厅颁发的C3400002013103110131490号采矿许可证；

4. 机动车行驶证；

5. 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. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；

5. 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》；

6. 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）；

7. 中国机械工业信息研究院编写《2016 机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；

8. 《安徽省建筑工程计价定额综合单价土建》2009 年；

9. 《安徽省建筑工程计价定额综合单价装饰装修》2009 年；

10. 《安徽省建筑工程计价定额综合单价安装工程》2009 年；

11. 《安徽省建筑工程计价综合单价费用定额》2006年；
12. 《庐江地区建筑工程材料市场价格信息》2016年1-12月；
13. 《最新资产评估常用数据与参数手册》（第三版）；
14. 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)；
15. 《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》（皖政〔2012〕67号）；
16. 《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）；
17. 国土资储备字[2013]39号《关于〈安徽省庐江县沙溪铜矿床铜泉山和凤台山矿段铜矿资源储量核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》；
18. 《中矿联储评字[2012]209号《〈安徽省庐江县沙溪铜矿床铜泉山和凤台山矿段铜矿资源储量核实报告〉矿产资源储量评审意见书》；
19. 铜陵有色金属集团控股有限公司2012年10月编制的《安徽省庐江县沙溪铜矿床铜泉山与凤台山矿段铜矿资源储量核实报告》；
20. 安徽省国土资源厅（皖国土资矿便函[2011]45号）《关于安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿矿产资源开发利用方案审查意见书备案的函》；
21. 安徽省矿业评估师协会（皖矿评开方案审字[2011]33号）《安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿矿产资源开发利用方案审查意见书》；
22. 铜陵有色设计研究院2011年5月编制的《安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿矿产资源开发利用方案》；
23. 2013年7月3日安徽省发改委正式以皖发改产业函[2013]672号《安徽省发展改革委关于铜陵有色金属集团控股有限公司安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿330万吨/年采选项目核准的批复》；
24. 铜陵有色设计研究院于2013年3月编制的《安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿330万吨/年采选项目初步设计》；
25. （以下简称《初步设计》）及其审查意见，铜陵有色设计研究院于2014年8月编制的《安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿330万吨/年初步设计概算调整说明书》；
26. 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；

27. 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

进行企业价值评估时，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场条件及被评估对象在评估过程中的条件、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国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、资产基础法三种评估基本方法。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市场价值，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。

根据我们对铜冠矿业公司经营现状的了解分析，该公司截止评估基准日正处于建设阶段，实际未进行生产经营，相关历史成本、费用等财务数据无法获取，未来收益、成本费用、投资成本及风险无法合理量化，不具备采用收益法评估的条件。同时，采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，

在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少，因此，市场法也不适用于本次评估。由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，且资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法。通过以上分析，本次评估采用资产基础法并最终确认评估值。

（三）资产基础法评估

本次评估我们采用资产基础法对铜冠矿业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矿业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矿业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）其他债权性资产：主要是其他应收款、其他流动资产等，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，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

2. 房屋建筑物的评估

房屋建筑物类固定资产的评估方法主要有以下几种：重置成本法、市场比较法、收益法。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法，是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。

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。

委评的房屋建筑物为工业生产及辅助用房，资产无功能性贬值和经济性贬值，本次评估仅考虑资产的实体性贬值，计算公式可表达为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= (\text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}) \times \text{成新率} \end{aligned}$$

（1）重置全价的确定

①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。

②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。

③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。

①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：

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

②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。

③综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

3. 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：

评估值=重置价值×成新率

由于铜冠矿业公司为增值税一般纳税人，故本次评估机器设备重置成本未包含增值税进项税额。

（1）重置价值

①一般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

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《2016 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。

②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；

③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。

④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（不含税）+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

①一般设备成新率的确定

一般设备成新率采用综合成新率。

$$\text{综合成新率} = N_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

N_0 为年限法成新率

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

$K_1—K_7$ 为对设备在原始制造质量、设备负荷利用、设备时间利用、维护保养、修理改造、故障情况、环境状况等方面的修正系数。

②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》，对于本次委估车辆的成新率按以下方法确定，即：

$$\text{按行驶时间计算成新率} = (\text{规定行驶时间} - \text{已行驶时间}) \div \text{规定行驶时间} \times 100\%$$

$$\text{按行驶里程计算成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

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。

4. 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。

5. 无形资产——土地使用权的评估

根据待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

待估宗地为工业用地，基础及公用设施齐全，同时宗地所在区域的土地取得成本及相关税费、土地开发费、利润、税金等能够通过市场调查取得，所以考虑到待估宗地周围的土地利用类型、土地市场状况、待估宗地状况等，本次评估可采用成本逼近法进行估价；另外，由于待估宗地在庐江县人民政府所公布的国有土地使用权基准地价覆盖范围内，因此可选用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法、成本逼近法求取土地的价格。

（1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水

平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$V_i = V \times K_1 \times K_2 \times (1 + \sum K)$$

式中： V_i —待估宗地地价

V —待估宗地所处区域的基准地价

K_1 —期日修正系数

K_2 —土地使用年期修正系数

$\sum K$ —修正系数之和

（2）成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

6. 无形资产——采矿权的评估

沙溪铜矿为在建矿山，具有独立获利能力并能被估算。本次评估依据的资料为铜陵有色金属集团控股有限公司 2012 年 10 月编制的《安徽省庐江县沙溪铜矿床铜泉山与凤台山矿段铜矿资源储量核实报告》、铜陵有色设计研究院 2011 年 5 月编制的《安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿矿产资源开发利用方案》，铜陵有色设计研究院 2010 年 10 月编制的《安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿开采可行性研究》，铜陵有色设计研究院于 2013 年 3 月编制的《安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿 330 万吨/年采选项目初步设计》及其审查意见，铜陵有色设计研究院于 2014 年 8 月编制的《安徽铜冠（庐江）矿业有限公司沙溪铜矿 330 万吨/年初步设计概算调整说明书》预期收益和风险可以预测并以货币计量，预期收益年限可以预测或确定，具备折现现金流量法评估的条件，依据《中国矿业权评估准则》（2008 年 8 月），确定采用折现现金流量法进行评估。

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 —现金流入量；

CO —现金流出量；

i —折现率；

t —年序号（ $t=1,2,3,\dots,n$ ）；

n —评估计算年限。

8. 其他非流动资产的评估

评估人员根据企业提供的其他非流动资产评估明细表进行了清查，了解了款项的发生时间及形成原因，并与企业的财务部、采购部等业务部门相关人员对预付款项对应的应主张的物品或权利的可收回性进行了分析，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。

9. 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持有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估价值。

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：对于铜冠矿业公司的尽职调查中，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. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其债务。

2. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
3. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
4. 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。
5. 评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力，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。
6. 本次评估的各项资产均以评估基准日被评估单位的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
7. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
8. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方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。

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矿业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。根据以上评估工作，将评估结论报告如下：

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：

在评估基准日持续经营状况下资产账面价值209,770.84万元，评估值289,832.15万元，增值80,061.31万元，增值率38.17%。

负债账面值145,772.26元，评估值145,772.26万元，无评估增减值。

净资产账面值63,998.58万元，评估值144,059.89万元，增值80,061.31万元，增值率125.10%。具体评估汇总情况详见下表：

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	17,542.04	17,968.04	426.00	2.43

铜陵有色金属集团股份有限公司
对购买的股权进行减值测试所涉及的安徽铜冠（庐江）矿业有限公司股东全部权益价值项目

2	非流动资产	192,228.80	271,864.11	79,635.31	41.43
3	其中：固定资产	1,961.95	1,962.89	0.94	0.05
4	在建工程	167,672.70	173,476.47	5,803.77	3.46
5	无形资产	19,792.21	93,622.81	73,830.60	373.03
6	其他非流动资产	2,801.94	2,801.94		
7	资产总计	209,770.84	289,832.15	80,061.31	38.17
8	流动负债	85,172.26	85,172.26		
9	非流动负债	60,600.00	60,600.00		
10	负债合计	145,772.26	145,772.26		
11	净资产（所有者权益）	63,998.58	144,059.89	80,061.31	125.10

铜冠矿业公司净资产评估增值 80,061.31 万元，其中：其他应收款评估增值 426.00 万元，固定资产增值 0.94 错误!链接无效。万元，在建工程评估增值 5,803.77 万元，无形资产评估增值 73,830.60 万元。造成评估增减值的主要原因如下：

（一）其他应收款评估增值，系坏账准备评估为零值所致。

（二）固定资产评估增值原因

1. 房屋建筑物评估增值主要原因系房屋购置后，对房地产进行了装饰改造，从而造成评估增值。

2. 设备评估减值原因系：

（1）机器设备评估增值系预计寿命年限高于企业折旧年限所致。

（2）车辆评估减值系委估车辆近年来市场价格下降，故导致车辆评估减值。

（3）电子设备评估减值系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。

（三）在建工程评估增值的，主要系对纳入评估范围的在建工程中资金成本，按照工程投资额、正常合理工期及评估基准日的一年期贷款利率进行重新估算，应计资金成本比实际发生额大，从而形成了评估增值。

（四）无形资产评估增值原因系：

1. 土地使用权评估增值系随着经济的发展，庐江县土地价格有所增长所致

2. 矿业权评估增值 73,824.14 万元，根据铜冠矿业公司的母公司铜陵有色金属集团控股有限公司与安徽省国有资产监督管理委员会签订协议，安徽省庐江县沙溪铜矿矿业权以协议方式有偿获得，出让价格以出让时点 2008 年 10 月的标准计算；

本次评估根据矿业权资料，采用评估基准日市场价格重新计算，导致评估增值。

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，铜冠矿业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。评估师对铜冠矿业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) 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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 除上述事项外，铜冠矿业公司未向我们提供被评估单位评估基准日后重大事项，我们也未从其他途径发现被评估单位存在其他任何期后重大事项。如果存在评估基准日期后重大事项，报告使用者不能直接使用本评估结论。

(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：2017年3月31日。

（此页无正文，为签字盖章页）

评估机构法定代表人：蒋建英

资产评估师：徐向阳

资产评估师：夏志才

中水致远资产评估有限公司

二〇一七年三月三十一日

附 件 目 录

- 一. 被评估单位的审计报告；（含会计报表和附注）
- 二. 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 三. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 四. 委托方和相关当事方的承诺函；
- 五. 签字资产评估师的承诺函；
- 六. 评估机构资格证书；
- 七. 评估机构法人营业执照副本；
- 八. 签字资产评估师资格证书。