

共壹册 第壹册

云南铜业股份有限公司拟收购云南铜业
(集团)有限公司持有的易门铜业

有限公司 24.70%股权项目

资产评估报告书

中同华评报字(2016)第705号



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期: 2016年10月27日

地址: 北京市东城区永定门西滨河路8号院中海地产广场西塔3层

邮编: 100077

电话: 010-68090001

传真: 010-68090099

云南铜业股份有限公司拟收购云南铜业
(集团)有限公司持有的易门铜业
有限公司 24.70%股权项目
资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	2
资产评估报告书摘要.....	3
资产评估报告书.....	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.....	8
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	26
十二、评估报告使用限制说明.....	27
十三、评估报告日	28
资产评估报告书附件.....	30

云南铜业股份有限公司拟收购云南铜业
(集团)有限公司持有的易门铜业
有限公司 24.70%股权项目

注册资产评估师声明

云南铜业股份有限公司：

受贵公司委托，我们对易门铜业有限公司（以下简称“易门铜业”）于评估基准日2016年6月30日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

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

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

3.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。

4.我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。

5.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。

云南铜业股份有限公司拟收购云南铜业 (集团)有限公司持有的易门铜业 有限公司 24.70%股权项目 资产评估报告书摘要

中同华评报字(2016)第705号

云南铜业股份有限公司:

北京中同华资产评估有限公司(以下简称“中同华”或我公司)接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,按照必要的评估程序,以企业的持续经营和公开市场为前提,采用资产基础法、收益法对云南铜业股份有限公司拟收购云南铜业(集团)有限公司持有易门铜业有限公司的24.70%股权涉及的易门铜业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为易门铜业的股东全部权益价值,评估范围是易门铜业申报的全部资产及负债,包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债,评估基准日为2016年6月30日,价值类型为市场价值。

本次评估选择资产基础法评估结果作为易门铜业股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论,具体评估结论如下:

金额单位:人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	60,603.95	60,697.92	93.97	0.16
非流动资产	2	31,093.76	41,387.50	10,293.74	33.11
其中:长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	16,865.48	18,128.50	1,263.02	7.49
在建工程	6	3,806.66	3,966.56	159.90	4.20
无形资产	7	2,535.14	11,405.96	8,870.82	349.91
其中:土地使用权	8	2,526.88	11,398.96	8,872.08	351.11

云南铜业股份有限公司拟收购云南铜业(集团)有限公司持有的
易门铜业有限公司 24.70%股权项目·资产评估报告书摘要

其他非流动资产	9	7,886.48	7,886.48	-	-
资产总计	10	91,697.71	102,085.42	10,387.71	11.33
流动负债	11	55,699.63	55,699.63	-	-
非流动负债	12	2,623.60	393.54	-2,230.06	-85.00
负债总计	13	58,323.23	56,093.17	-2,230.06	-3.82
净资产(所有者权益)	14	33,374.48	45,992.25	12,617.77	37.81

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1.本次评估，仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债对股东权益的影响。

2. 本评估结论未考虑控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

3. 本次评估中所涉及的被评估公司的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的，并且被评估单位管理层认为是可以实现的。本次评估收益法是在被评估企业提供的预测数据资料的基础上做出的。

4.本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

云南铜业股份有限公司拟收购云南铜业
(集团)有限公司持有的易门铜业
有限公司 24.70%股权项目

资产评估报告书

中同华评报字(2016)第705号

云南铜业股份有限公司:

北京中同华资产评估有限公司(以下简称“中同华”或我公司)接受贵单位的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,按照必要的评估程序,以企业的持续经营和公开市场为前提,采用资产基础法、收益法,对云南铜业股份有限公司拟收购云南铜业(集团)有限公司持有的易门铜业有限公司的24.70%股权涉及的易门铜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。现将资产评估情况报告如下:

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

本次资产评估项目的委托方为:云南铜业股份有限公司,被评估单位为易门铜业有限公司,业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律规定的使用者。

(一)委托方概况

1.注册登记情况

名称:云南铜业股份有限公司

住所:云南省昆明市国家高新技术产业开发区

法定代表人:武建强

注册资本:1,416,398,800.00元

企业类型:股份有限公司

经营期限:2002-03-04至2099-01-01

经营范围:有色金属、贵金属的生产、加工、销售及生产工艺的设计、施工、科研。高科技产品化工产品的生产、加工及销售。机械动力设备的制作、安装,经营本

企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业生产的科研所需的原辅料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；出口本企业自产的铜材、选矿药剂、有色金属；进口本企业生产、科研所需的原材料、机械设备、仪器仪表、零配件、经营有色金属开采和选矿业务，化肥加工及销售，饲料添加剂产品，硫酸；食品添加剂生产；液氧、氧气、氮气、氩气等气体产品的生产、经营；医用氧制造；混合气、液氮、液氩、高纯氮、高纯氩、高纯氦的销售；货物与技术进出口；压缩空气生产、经营；分析检测（以上涉及国家法律、法规的经营范围，凭许可证经营）。（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.公司概况

云南铜业股份有限公司（股票简称：云南铜业，股票代码：000878）为云南铜业（集团）有限公司控股的上市公司。公司前身为云南冶炼厂，成立于1958年，1998年改制为股份制上市公司，更名为“云南铜业股份有限公司”。云南铜业现集采、选、冶及深加工为一体，生产和销售铜精矿及其他有色金属矿产品、高纯阴极铜、电工用铜线坯、工业硫酸、黄金、白银，并能综合回收硒、碲、铂、钯、铟等稀贵金属。

（二）被评估单位概况

1.注册登记情况

名称：易门铜业有限公司

住所：云南省玉溪市易门县大椿树

法定代表人：孔德颂

注册资本：贰亿零贰佰肆拾叁万贰仟伍佰陆拾捌元整

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营期限：1995年4月18日至2024年08月06日

经营范围：铜及其他有色金属的冶炼、加工、销售。硫酸、液氧等附属产品的生产、销售，出口本企业自产的电解铜等产品，进口本企业生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备及零备件。（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.公司概况

易门铜业有限公司（以下简称“易门铜业”）于1995年4月18日，由易门矿务局工贸总公司和易门县县乡企业开发公司共同出资设立。易门铜业在设立时股权结构如下：

云南铜业股份有限公司拟收购云南铜业(集团)有限公司持有的
易门铜业有限公司 24.70%股权项目·资产评估报告书

股东名称	出资额 (万元)	持股比例 (%)
易门矿务局工贸总公司	8000.00	66.67
易门县县乡企业开发公司	4000.00	33.33
合计	12000.00	100.00

2000年10月13日,经股东会决议同意易门县县乡企业开发公司同意将其股权转让给易门县国有资产持股经营有限责任公司,至此,股权结构如下:

股东名称	出资额 (万元)	持股比例 (%)
易门矿务局	8000.00	66.67
易门县国有资产持股经营有限责任公司	4000.00	33.33
合计	12000.00	100.00

2005年12月8日,经股东会决议同意易门矿务局增加注册资本2,500万元,同意易门县国有资产持股经营有限责任公司增加注册资本500万元,同意易门矿务局将其股权转让给玉溪矿业有限公司,同意玉溪矿业有限公司增加注册资本1,670.28万元,同意易门县国有资产持股经营有限责任公司撤资1427.02万元,同意云南铜业(集团)有限公司增加注册资本5,000.00万元,至此,股权结构如下:

股东名称	出资额 (万元)	持股比例 (%)
云南铜业(集团)有限公司	5000.00	24.70
玉溪矿业有限公司	12170.28	60.12
易门县国有资产持股经营有限责任公司	3072.98	15.18
合计	20243.26	100.00

2009年7月15日,经股东会决议同意玉溪矿业有限公司撤出全部投资,同意云南铜业股份有限公司增加注册资本12,170.2798万元,至此,股权结构如下:

股东名称	出资额 (万元)	持股比例 (%)
云南铜业(集团)有限公司	5000.00	24.70
云南铜业股份有限公司	12170.2798	60.12
易门县国有资产持股经营有限责任公司	3072.98	15.18
合计	20243.2568	100.00

2009年12月31日,经股东会决议,同意易门县国有资产持股经营有限责任公司撤出全部投资,同意云南股份有限公司增加注册资本3,072.977万元,至此,股权结构如下:

云南铜业股份有限公司拟收购云南铜业(集团)有限公司持有的
易门铜业有限公司 24.70%股权项目·资产评估报告书

股东名称	出资额 (万元)	持股比例 (%)
云南铜业(集团)有限公司	5000.00	24.70
云南铜业股份有限公司	15243.2568	75.30
合计	20243.2568	100.00

截至评估基准日,股东及股权结构未发生变化。

3.近二年及评估基准日财务、经营状况:

资产负债表

单位:万元

项 目	2016/6/30	2015/12/31	2014/12/31
流动资产	60,603.95	38,238.13	37,653.30
非流动资产	31,093.76	29,297.70	28,462.36
资产总计	91,697.71	67,535.83	66,115.66
流动负债	55,699.63	35,019.42	38,021.45
非流动负债	2,623.60	2,047.40	1,765.17
负债合计	58,323.23	37,066.81	39,786.61
净资产	33,374.48	30,469.02	26,329.05

利润表

单位:万元

项 目	2016年1-6月	2015年	2014年
营业收入	109,294.39	229,686.22	169,308.06
营业成本	104,027.10	220,702.80	162,227.69
营业利润	3,817.00	4,490.43	3,448.48
利润总额	3,391.46	5,103.83	3,598.55
净利润	2,862.51	4,157.44	3,059.66

2014年、2015年度、2016年1-6月份财务数据业经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)进行了审计,并出具了“天职业字[2016]14388号”无保留意见审计报告。

4.委托方与被评估单位的关系

委托方是被评估单位的母公司。

二、评估目的

根据“云铜发[2016]123号《云南铜业(集团)有限公司关于云南铜业股份有限公司开展资本运作专项工作的批复》”文件,云南铜业股份有限公司拟收购易门铜业有限公司24.70%股权。根据上述经济行为之需要,需对所涉及的易门铜业有限公司的股东全部权益进行评估,提供其截止评估基准日的市场价值,为该经济行为提供价值参考依

据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为易门铜业的股东全部权益价值，涉及的范围为易门铜业申报的于评估基准日经天职国际会计师事务所专项审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	606,039,508.89
2	货币资金	316,619,868.47
3	应收账款	59,836,752.70
4	预付款项	11,066,892.02
5	其他应收款	1,298,117.93
6	存货	217,217,877.77
7	二、非流动资产合计	310,937,589.16
8	长期应收款	78,864,749.33
9	固定资产	168,654,772.00
10	其中：建筑物类	69,392,810.51
11	设备类	99,261,961.49
12	在建工程	38,066,646.09
13	无形资产	25,351,421.74
14	其中：土地使用权	25,268,819.79
15	其他无形资产	82,601.95
16	三、资产总计	916,977,098.05
17	四、流动负债合计	556,996,317.23
18	应付账款	172,353,102.00
19	预收款项	381,483,365.46
20	应付职工薪酬	260,983.93
21	应交税费	278,574.01
22	其他应付款	2,620,291.83
23	五、非流动负债合计	26,235,977.58
24	递延收益	26,235,977.58
25	六、负债合计	583,232,294.81
26	七、净资产(所有者权益)	333,744,803.24

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。

1.实物资产的分布情况及特点

本次评估的实物资产主要为存货、固定资产、在建工程。

(1) 存货：主要包括原材料、产成品，存放于易门铜业的仓库。原材料主要包括用于生产的原材料铜精矿含铜、铜精矿含金、铜精矿含银、转渣含铜、转渣含银、石英石等；还有生产用的备件，如：截止阀、止回阀、球阀、法兰、轴承等，还包括工

具、化玻器皿、劳保、三材、五金水暖、药剂、油料、杂品。

(2) 固定资产：主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备、车辆。

房屋建筑物：房屋建筑物主要分布在易门县龙泉镇大椿树易门铜业厂区内、易门县龙泉镇长青中路、防城港市。房屋建筑物共计 70 项，总建筑面积为 37,613.55 平方米，建成于 1998 年、2006 年的房屋建筑物居多，主要建筑结构为钢结构、钢混结构、砖混结构。房屋建筑物主要为生产性用房和办公用房、住宿用房。位于易门县龙泉镇大椿树易门铜业厂区内的房屋建筑物共计 68 项，总建筑面积为 37,443.33 平方米，主要用于生产和办公；位于易门县龙泉镇长青中路的建筑物为家属区综合楼，共计 1 栋，总建筑面积为 1,217.44 平方米，框架结构；位于防城港市房屋为一套商品房，购置于 2010 年，钢混结构、建筑面积为 129.03 平方米。易门铜业的房屋建筑物主要有熔炼车间厂房 1-7 轴、熔练车间（转炉车间）、厂办公楼、熔练车间（鼓风机车间）、贮矿备料车间、2#系列制氧厂房、净化工段、35KV2#变电所、家属区综合楼、干吸工段，单身职工宿舍等。

构筑物：共计 90 项，主要有马箐箐“三防”渣场、铁烟囱、事故烟囱、硫酸给排水管道、水冷沉降室等附属设施、露天堆料仓、电收尘至新硫酸烟气管道等。

本次评估不考虑待拆除的部分。

机器设备：主要分布在易门县龙泉镇大椿树易门铜业厂区内，共计 1,558 台。主要为制氧设备、空分设备、底吹炉、转化器、电除雾器、余热锅炉、6KV 输电线路、空气压缩机组、35KV 输电线路、电除尘器、卧式转炉和余热锅炉烟管等。机器设备于 1998 年至 2015 年陆续购进；设备主要以国产设备为主，主要用于生产使用。目前，机器设备均处于使用状态中。

车辆：车辆共计 18 辆，主要分为轿车、货车、摩托车、叉车等。轿车主要有奥迪轿车、桑塔纳轿车、帕萨特轿车等，共计 8 辆；货车主要为五菱双排座货车、长安微型汽车等，共计 5 辆；叉车 3 辆、摩托车 2 辆。其中有两辆货车已报废，有 3 辆车未办理车牌，具体明细如下：

序号	车辆名称	规格型号	购置日期	账面价值		状态
				原值	净值	
1	奥铃轻卡	BJ1049V8JD6-B	2005-08	85,752.00	2,572.56	已报废
2	微型小货车	长安 SC1016AA10D	2006-10	23,400.00	1,170.00	已报废
3	五菱双排座货车	五菱 LZW1029SBFA	2015-01	31,452.99	26,161.68	未上牌
4	长安微型汽车	SC6406A	2015-04	30,683.76	26,432.78	未上牌

云南铜业股份有限公司拟收购云南铜业(集团)有限公司持有的
易门铜业有限公司 24.70%股权项目·资产评估报告书

序号	车辆名称	规格型号	购置日期	账面价值		状态
				原值	净值	
5	双排座货车	五菱牌 LZW1029SPYA	2016-05	36,820.51	36,456.14	未上牌
6	叉车	CPQD1	2000-03	82,560.00	2,476.80	
7	叉车	CPC50	2015-02	114,529.91	96,396.01	
8	叉车	CPCD80	2015-02	188,034.19	158,262.11	
9	警务摩托车	HJ125K	2010-10	7,500.00	2,424.32	
10	三轮摩托车	隆鑫牌 LX250ZH-11	2012-10	13,000.00	7,315.54	

除报废车辆外，其他车均能正常使用。

电子设备：电子设备共计317台/套、个，主要为办公用的电脑、打印机、复印机、传真机等，电子设备于2000年至2015年陆续购进，目前购置较早的设备进行过零件更新，均处于在用状态。

(3) 在建工程

在建工程主要包括土建工程、设备安装工程。

土建工程主要包括铜冶炼炉渣选矿项目、渣缓冷场、易门铜业履和桥职工宿舍建设和易门铜业高效环保清洁化生产改造工程，共计4项。

铜冶炼炉渣选矿项目 2013年4月25日开工，预计2016年9月1日完工；

渣缓冷场工程 2015年9月25日开工，预计2016年9月1日完工；

易门铜业履和桥职工宿舍共建设1栋楼，总建筑面积为1606.4平方米，该工程于2016年4月25日开工，预计2016年11月28日完工；

易门铜业高效环保清洁化生产改造工程 2016年5月25日开工，预计2017年7月16日完工。

在建设备工程项目主要包括余热综合利用、3#换热器改造项目，共计2项。其中余热综合利用工程于2014年8月开工，预计2016年12月完工，主要购置160m蓄热器、硫酸转化一段过热器、3.8MW凝汽式汽轮发电机组3台设备安装。3#换热器改造项目于2016年2月开工，预计2016年8月完工。

2.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产情况如下：

企业申报的账面记录的无形资产-土地使用权，为易门铜业所属的3宗出让土地使用权，宗地基本情况如下表：

权证编号	证载土地使用者	使用权	用途	面积(m ²)	账面价值(元)

云南铜业股份有限公司拟收购云南铜业(集团)有限公司持有的
易门铜业有限公司 24.70%股权项目·资产评估报告书

		类型			
云(2016)易门县不动产权第 0000992 号	易门铜业有限公司	出让	工业	497,307.68	20,041,239.43
云(2016)易门县不动产权第 0000972 号	易门铜业有限公司	出让	工业	6,217.00	
易国用(2014)第 47 号	易门铜业有限公司	出让	工业	27,539.00	5,227,580.36

企业申报的账面记录的无形资产-其他无形资产为“一种铜吹炼渣还原贫化的方法和设备的专利技术”，具体明细如下：

类型	无形资产名称和内容	取得日期	权利人	证书编号	账面价值(元)
专利技术	一种铜吹炼渣还原贫化的方法和设备的技术	15.06	易门铜业有限公司	ZL201110288211.6	82,601.95

企业申报的账面未记录的无形资产情况如下：

权证编号	证载土地使用者	使用权类型	面积(m ²)	账面价值
云(2016)易门县不动产权第 0000893 号	易门铜业有限公司	划拨	2,166.95	0.00
云(2016)易门县不动产权第 0000894 号	易门铜业有限公司	划拨	1,905.85	0.00

- 3.企业无申报其他表外资产；
- 4.评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准；
- 5.本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

本次评估是为云南铜业股份有限公司拟收购云南铜业(集团)有限公司持有的易门铜业有限公司 24.70%股权提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

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

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2016年6月30日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2016年6月30日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

《云南铜业(集团)有限公司关于云南铜业股份有限公司开展资本运作专项工作的批复》云铜发[2016]123号;

(二) 法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第8号《中华人民共和国公司法》(第三次修正,2014年3月1日实施);

2. 中华人民共和国主席令第5号《中华人民共和国企业国有资产法》(2009年5月1日起施行);

3. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日);

4. 原国家国有资产管理局、国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法实施细则》(1992年7月18日);

5. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》国办发[2001]802号;

6. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

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

8. 国务院国资委 财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日);

9. 国务院国有资产监督管理委员会 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,2006年12月12日);

10. 国资委关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知(国资发产权[2010]124号);

11. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

12. 《上市公司收购管理办法》(2014年最新修订);

13. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2014年10月修订);

14. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 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, 2004年2月25日);
2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18号, 2003年1月28日);
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知(中评协[2011]227号, 2011年12月31日);
4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等7项资产评估准则》的通知(中评协[2007]189号, 2007年11月28日);
5. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知(中评协[2011]230号, 2011年12月30日);
6. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协[2008]218号, 2008年11月28日);
7. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知(中评协[2012]248号, 2012年12月28日);
8. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—利用专家工作准则》的通知(中评协[2012]244号, 2012年12月28日);

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 国有土地使用证;
3. 机动车辆行驶证;
4. 设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等;
5. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 机电产品全球报价系统 (<http://price.86mdo.com>);
2. 《2016年机电产品报价手册》(机械工业出版社);
3. 中华人民共和国国务院令第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》;
4. 国家计委 建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号, 2002年1月7日);
5. 商务部、发改委、公安部及环境保护部令2012第12号《机动车强制报废标准

规定》(2012年12月27日);

6. 中国人民银行现行贷款利率;

7. 国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发[2006]307号,2006年12月23日);

8. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号,2002年10月15日);

9. 国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价字[2007]670号,2007年3月30日);

10. 《云南省建筑工程消耗量定额及统一基价表》、《云南省安装工程消耗量定额及单位估价表》、《云南省土石方工程消耗量定额及统一基价表》(鄂建文[2013]66号)

11. 《云南省建筑工程费用定额》(鄂建文[2013]66号文)的取费标准

12. 《城镇土地估价规程》(GB T 18508-2014)

13. 《易门县土地定级及基准地价报告》

14. 委估资产的购置合同、协议;

15. 钢材市场其他价格资料;

16. 被评估单位提供的工程图纸及工程决算等有关资料;

17. 搜集的相关价格信息;

18. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(六) 其他依据

1. 委托方与中同华签订的《资产评估业务约定书》;

2. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》;

3. 被评估单位提供的2014年至2015年及基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表,以及有关协议、合同书、发票等财务资料;

4. 被评估单位相关人员访谈记录;

5. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法适用的前提条件是：被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；能够确定被评估对象具有预期获利潜力；具备可利用的历史资料。

收益法适用的前提条件是：被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；公开市场上有可比的交易案例。

根据本次评估的评估对象特性、评估目的，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，本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料，具备资产基础法评估操作性，故本次评估适宜选取资产基础法进行评估。

易门铜业从事粗铜和硫酸产品的生产，粗铜和硫酸目前生产正常，收入、成本费用可以计量，易门铜业持续经营前提下具有持续获利的能力，未来预期收益可用货币计量，未来经营风险可以量化，具备收益法评估的条件。收益法评估能够反应企业持续获利能力，故本次评估适宜选取收益法进行评估。

易门铜业与同行业上市公司相比，资产、经营规模差异较大，并且与易门铜业相近的粗铜行业股权并购案例公开资料较难获取，鉴于该原因，故本次评估不采用市场法进行评估。

综上所述，本次采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法简介

1.收益法

收益法是基于一种普遍接受的原则。该原则认为一个企业的整体价值可以用企业未来现金流的现值来衡量。收益法评估中最常用的为折现现金流模型，该模型将资产经营产生的现金流用一个适当的折现率折为现值。

股东全部权益价值评估的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方法。收益法的基本公式为：

$$E = P + \sum C_i \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

P: 被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$: 被评估企业基准日存在的长期投资、非经营性及溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中:

R_i : 被评估企业未来第 i 年的预期收益 (企业股权现金流)

R_i = 净利润 + 折旧/摊销 - 营运资金增加 - 资本性支出 + 负息负债本金的增加额

r : 折现率 (CAPM, 股权收益率)

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中: R_e 为股权回报率; R_f 为无风险回报率; β 为风险系数; ERP 为市场风险超额回报率; R_s 为公司特有风险超额回报率。

2. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法, 是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础, 合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值, 确定评估对象价值的评估方法。

计算公式: 企业股东权益价值 = 资产评估值 - 负债评估值

各类资产及负债的评估方法如下:

(1) 流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货。

货币资金包括银行存款, 通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等, 以核实后的价值确定评估值。

对应收款项, 在清查核实其账面余额的基础上, 合理判断资产的可收回性, 并扣除估计可能形成的坏账损失来确定评估值; 对预付款项根据所能收回的货物或者服务, 以及形成的资产或权利确定评估值。

预付账款: 根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的, 按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物, 也不能形成相应资产或权益的预付账款, 按零值计算。

存货: 主要包括原材料和产成品, 其评估方法如下。

① 原材料, 对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的原材料, 以核实后, 按照核实后的账面价值作为评估值。

②产成品，产成品采用实际成本核算，包括采购成本、加工成本和其他成本。评估基准日，产权持有单位产成品为正常销售产品，根据评估基准日的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。

(2)非流动资产

1)长期应收款

分析长期应收款账龄及余额构成，查阅并复印长期应收款相关合同协议，了解长期应收款是否按合同或协议规定按期收款，检查长期应收款是否真实，以经核实后的账面值确定评估值。

2)建构筑物类资产

对于房屋建筑物采用市场法和重置成本法进行评估。对已从市场购置的商品房采用市场法，对于企业自建用于生产的房屋建筑物与构筑物采用重置成本法。

市场法：

是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

重置成本法：

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①重置全价的确定

I.建安综合造价：对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

II.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

III.资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

②成新率的确定

I.对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合考虑确定其理论尚可使用年限；然后根据理论尚可使用年限和土地使用权剩余使用年限孰低原则确定尚可使用年限，按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

II.对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限、已使用年限确定理论尚可使用年限，然后根据理论尚可使用年限和土地使用权剩余使用年限孰低原则确定尚可使用年限，按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

III.评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

3) 机器设备

根据《资产评估准则——机器设备》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，确定采用成本法和市场法进行评估。

➤ 成本法

成本法计算公式为：评估价值=重置成本×成新率

①重置全价的确定

● 国产设备

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。确定设备的购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置价值。

$$\text{重置价值} = \text{设备购置价} / 1.17 + \text{运杂费} / 1.11 + \text{设备基础费} + \text{安装费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

● 车辆

通过市场询价取得车辆的现行购置价格，再加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置价值，其中购置税依据相关主管部门的规定，为车辆购置价格(不含税)的10%；其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等。

其计算公式如下：

重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他相关费用

②成新率的确定

● 普通设备、电子设备

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

● 车辆

根据车辆行驶里程，确定车辆的成新率，再结合现场勘查情况调整确定相应的成新率。

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

成新率=成新率×调整系数

调整系数：判断车辆的制造质量(制造系数)、使用维护保养状况(使用系数)、现场勘察状况(个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如发生过事故等)，综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整系数。

➤ 市场法

对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备或车辆，也无类似设备可以比较，采用可变现净值或二手市场价确定评估值。

4) 在建工程

在建项目包括在建工程-土建工程、在建工程-设备安装。

对于在建工程-土建工程：根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。如账面价值中不包含资金成本，需根据工期和评估基准日利率加计资金成本，对于开工时间距基准日半年以内的在建项目，则不加计资金成本。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；

工期根据项目规模 and 实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定。

对于在建工程-设备安装：评估人员首先根据被评估单位提供的设备购置合同和发票，按照各自归属的系统，归类汇总，确定相应系统的设备购置合同总价。再核实各系统相应的结算单，确认设备购置价的账面值。根据设备现场的实际情况，合理考虑设备的资金成本，确定设备重置价值。

5) 无形资产

根据委估宗地所处区域、自然经济状况、宗地所在的土地市场具体特点、评估目的及评估人员收集的资料，经综合分析，选取市场法和成本逼近法两种方法作为主要的评估方法。

其他无形资产为专利技术，该专利技术为企业购置，故对于专利技术采用市场法进行评估。

(3) 负债

负债为流动负债和非流动负债。包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延收益。

对评估范围内的负债，以易门铜业申报的经审计后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是易门铜业基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，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，接受委托，签订资产评估业务约定书；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) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种

可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

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) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1. 本次评估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. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
4. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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；
7. 本次评估假设股东所控制的现金流于年度内均匀获得净现金流入或流出；
8. 本次评估假设未来年度利率、汇率不发生重大变化。
9. 本次评估假设企业未来享受《西部大开发企业所得税优惠政策》至2020年，2020年以后不再享受该政策，因此，假设企业2020年以后的企业所得税率为25%。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对易门铜业股东全部权益价值进行评估。易门铜业经审计后资产账面价值为91,697.71万元，负债为58,323.23万元，股东全部权益为33,374.48万元。

1. 资产基础法评估结果

采用资产基础法确定的易门铜业股东全部权益评估价值为 45,992.25 万元，比审计后账面股东全部权益增值 12,617.77 万元，增值率为 37.81%。

评估结果见下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	60,603.95	60,697.92	93.97	0.16
非流动资产	2	31,093.76	41,387.50	10,293.74	33.11
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	16,865.48	18,128.50	1,263.02	7.49
在建工程	6	3,806.66	3,966.56	159.90	4.20
无形资产	7	2,535.14	11,405.96	8,870.82	349.91
其中：土地使用权	8	2,526.88	11,398.96	8,872.07	351.11
其他非流动资产	9	7,886.48	7,886.48	-	-
资产总计	10	91,697.71	102,085.42	10,387.71	11.33
流动负债	11	55,699.63	55,699.63	-	-
非流动负债	12	2,623.60	393.54	-2,230.06	-85.00
负债总计	13	58,323.23	56,093.17	-2,230.06	-3.82
净资产(所有者权益)	14	33,374.48	45,992.25	12,617.77	37.81

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因为：

(1) 存货评估增值 93.97 万元，增值率为 0.43 %。存货中的产成品账面值仅反映其制造成本，评估值中除包括完全生产成本外还含有已创造的适当利润，故有所增值。

(2) 房屋建（构）筑物评估原值减值 1,416.23 万元，评估净值增值 498.67 万元，评

估原值减值率为 10.77%，评估净值增值率为 7.19%。房屋建筑物评估减值原因为现行房屋造价水平由于钢材的价格下跌致使建造成本下降，另企业的账面成本中含有历次维修改造的费用，本次采用更新重置成本故形成其原值评估减值，同时本次评估中未包含所占土地使用权的价值；净值评估增值的原因为企业财务计算房屋建(构)筑物类资产的折旧年限短于评估计算的经济使用年限；企业有外购商品房，购入时间较早，并在日常核算中计提了折旧，而在评估中使用了市场法进行评估，体现了该部分房产现阶段的市场价值，因此导致评估增值。

(3)设备类评估原值减值 12,134.80 万元，净值评估增值 764.36 万元，评估原值减值率为 42.58%，评估净值增值率为 7.70%。具体明细如下：

1) 机器设备原值评估减值 11,560.97 万元，净值评估增值 754.35 万元，评估原值减值率为 42.07%，评估净值增值率为 7.82%。机器设备评估原值减值原因为本次评估的设备大多购置较早，账面价值包含增值税，同时技术进步，设备的更新换代速度越来越快，至评估基准日时设备的出厂价格有所下降造成评估值减值；评估净值增值是因为企业计提折旧年限短于本次评估的经济耐用年限造成的。

2) 车辆原值评估减值 141.52 万元，净值评估增值 35.72 万元，评估原值减值率为 44.72%，评估净值增值率为 42.76%。车辆评估原值减值主要原因是：汽车行业技术不断更新，产生功能性贬值及经济性贬值，同时各汽车生产厂家为了占领市场，采取薄利多销，让利于用户的营销策略，使得汽车市场价格下降较大，形成原值评估减值。评估净值增值的主要原因是为车辆的里程成新率高于账面成新率形成的。

3) 电子设备原值评估减值 432.31 万元，净值评估减值 25.71 万元，评估原值减值率为 61.97%，评估净值减值率为 13.12%。电子设备评估原值减值的主要原因是：企业的电子设备主要为电脑、其他办公自动化设备，受这类资产技术进步导致电子设备的更新换代速度快，市场竞争激烈，功能性贬值较快的特点的影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平，由此造成评估原值减值；另本次评估部分电子设备的按二手市场的价值评估，导致评估净值减值。

(4) 在建工程评估增值 159.90 万元，增值率为 4.20%。主要原因是在账面价值中不包含资金成本，本次根据工期和评估基准日利率加计了资金成本，形成评估增值。

(5) 无形资产-土地使用权评估增值 8,872.07 万元，增值率为 351.11%。土地使用权评估增值原因主要是土地的购置日期较早，购买时的土地入账成本较低，而近年来随着城市规模不断扩大，城市的基础配套设施更为完善，政府对土地补偿费、安置补助

费等相关土地开发费用不断提高，导致土地取得成本不断加大，造成土地价格不断上涨，形成评估增值。

(6)无形资产-其他无形资产评估减值 1.26 万元，减值率为 15.26 %。本次评估范围内的专利技术市场价值低于其账面价值形成评估减值。

(7)递延收益评估减值 2,230.06 万元，减值率为 85%。主要原因为递延收益为企业取得的相应政府补助，根据文件政府补助不需要偿还，考虑必要的递延所得税负债后递延收益评估为零，形成评估减值。

2. 收益法评估结果

在持续经营的假设条件下，易门铜业的股东全部权益的公允价值为47,650.00万元，比审计后账面股东全部权益增值14,275.52万元，增值率为42.77%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	60,603.95			
非流动资产	2	31,093.76			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	16,865.48			
在建工程	6	3,806.66			
无形资产	7	2,535.14			
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	91,697.71			
流动负债	11	55,699.63			
非流动负债	12	2,623.60			
负债总计	13	58,323.23			
净资产(所有者权益)	14	33,374.48	47,650.00	14,275.52	42.77

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

采用收益法确定的评估值主要增值原因为：收益法评估结果中涵盖了客户资源和人力资源等无形资产的价值，故致使评估增值。

3. 评估结论及分析

委托评估的股东全部权益价值采用两种方法得出的评估结果分别为：资产基础法的评估值为45,992.25万元；收益法的评估值47,650.00万元，两种方法的评估结果差异1,657.75万元，差异率3.48%。两个评估结果的差异是由评估方法的特性所决定的。资产基础法评估是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用现行市场价值代替历史成本。收益法评估是从未来收益的角度出发，以经风险折现率折现后的未来收益的现值之和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

考虑到目前国家正在对加快有色金属冶炼和压延加工行业结构调整，未来在企业布局和生产规模、质量、工艺和装备、能源消耗、资源消耗及综合利用、环境保护、安全生产与职业病防治、规范管理可能会发生变化，企业面临着政策风险和法律风险，在使用收益法时这些风险在预测时很难量化，加之受有色金属价格波动的影响，其稳健性相对差一些。而从资产购建角度出发的资产基础法评估结果为稳健。因此选定以资产基础法评估结果作为易门铜业的股东全部权益价值的最终评估结论。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。
2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。
3. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。
5. 本评估结论未考虑控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。
6. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

7. 纳入评估范围内的固定资产-车辆中有5辆车存在如下情况:

序号	车辆名称	规格型号	购置日期	账面价值		状态
				原值	净值	
1	奥铃轻卡	BJ1049V8JD6-B	2005-08	85,752.00	2,572.56	已报废
2	微型小货车	长安 SC1016AA10D	2006-10	23,400.00	1,170.00	已报废
3	五菱双排座货车	五菱 LZW1029SBFA	2015-01	31,452.99	26,161.68	未上牌
4	长安微型汽车	SC6406A	2015-04	30,683.76	26,432.78	未上牌
5	双排座货车	五菱牌 LZW1029SPYA	2016-05	36,820.51	36,456.14	未上牌

8. 易门铜业有限公司于评估基准日后即2016年9月新办理了不动产权登记证, 位于本次评估报告日之前, 故本次评估中所涉及的房屋建筑物与土地使用权部分均采用新的不动产权登记证为评估依据。

9. 申报评估的房屋中有一处位于广西省防城港市港口区的商品房具体明细如下:

序号	公司名称	房屋描述	开始使用日期	建筑面积(m ²)	账面价值
1	易门铜业有限公司	防城港丽景湾住房	2010/9/1	129.03	272,135.24

该房屋主要用于公司内部人员在防城港港口处理货物时使用, 承载该房屋建筑物的土地使用权证号为: 防港国用(2006)字第 0120 号, 土地使用年限自 2006 年 6 月 27 日至 2070 年 12 月 30 日。土地使用权人为: 广西防城港市华夏房地产开发有限公司。该土地使用权未办理分割, 截至评估基准日该房屋建筑物无独立土地使用权证。

10. 本次评估中所涉及的被评估公司的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的, 并且被评估单位管理层认为是可以实现的。本次评估收益法是在被评估企业提供的预测数据资料的基础上做出的。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制:

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用, 且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规, 以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告, 任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失, 将由报告使用者自行承担。

2. 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案, 评估结论不得被使用。

3. 未征得我公司书面同意, 本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒

体。(法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外)

4.本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

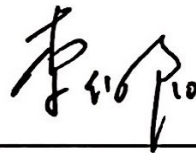
十三、评估报告日

本评估报告日为2016年10月27日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构法定代表人：李伯阳



资产评估师：吕艳冬



资产评估师：徐兴宾



北京中同华资产评估有限公司



二〇一六年十月二十七日