

湖北兴发化工集团股份有限公司拟收购  
瓮安县龙马磷业有限公司全部股权项目  
资 产 评 估 报 告 书

同致信德评报字（2014）第035号



TONGZHIXINDE(BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一四年七月二日

## 目 录

第一部分、注册资产评估师声明 .....	2
第二部分、资产评估报告书摘要 .....	4
第三部分、资产评估报告书正文 .....	7
一、委托方、被评估单位概况和其他评估报告使用者 .....	8
二、评估目的 .....	13
三、评估基准日 .....	13
四、评估对象和评估范围 .....	13
五、价值类型及定义 .....	16
六、评估依据 .....	16
七、评估方法 .....	18
八、评估程序及实施过程 .....	28
九、评估假设 .....	29
十、评估结论 .....	30
十一、特别事项说明 .....	32
十二、评估报告使用限制说明 .....	36
十三、评估报告日 .....	36

## 第一部分、注册资产评估师声明

## 注册资产评估师声明

一、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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方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。

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；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。

五、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。

## 第二部分、资产评估报告书摘要

湖北兴发化工集团股份有限公司拟收购  
瓮安县龙马磷业有限公司全部股权项目  
资产评估报告书

同致信德评报字（2014）第035号

## 摘 要

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

同致信德（北京）资产评估有限公司接受湖北兴发化工集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方：湖北兴发化工集团股份有限公司（以下简称“兴发集团”）；其他评估报告使用者：兴发集团及股东、瓮安龙马磷业及其股东、国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估单位：瓮安县龙马磷业有限公司（以下简称“瓮安龙马磷业”）。

三、评估目的：本次评估目的是对瓮安龙马磷业股东全部权益价值进行评估，为兴发集团拟收购瓮安龙马磷业全部股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为瓮安龙马磷业股东全部权益价值。评估范围是截止评估基准日 2014 年 5 月 31 日经审计后资产负债表所列示的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估报告使用有效期：评估基准日为 2014 年 5 月 31 日，评估报告使用有效期为一年，即自 2014 年 5 月 31 日至 2015 年 5 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

在评估基准日 2014 年 5 月 31 日瓮安龙马磷业股东全部权益价值评估值为 **5,680.63 万元**（大写：人民币伍仟陆佰捌拾万零陆仟叁佰元整）。

瓮安龙马磷业总资产账面值为 10,648.35 万元，评估值为 12,246.03 万元，评估增值 1,597.68 万元，增值率为 15%；负债账面值为 6,534.07 万元，评估值为 6,565.40 万元，评估增值 31.33 万元，增值率 0.57%；净资产账面值为 4,114.28 万元，评估值为 5,680.63 万元，评估增值 1,566.35 万元，增值率 38.07%。

本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

### 第三部分、资产评估报告书正文



# 湖北兴发化工集团股份有限公司拟收购 瓮安县龙马磷业有限公司全部股权项目 资产评估报告书

同致信德评报字（2014）第035号

湖北兴发化工集团股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受湖北兴发化工集团股份有限公司（以下简称“兴发集团”）的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对因股权收购所涉及的瓮安县龙马磷业有限公司（以下简称“瓮安龙马磷业”）的股东全部权益价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的程序，对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对兴发集团股权收购所涉及的瓮安龙马磷业股东全部权益在评估基准日 2014 年 5 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位概况和其他评估报告使用者

### （一）委托方概括

#### 1、基本情况

公司名称：湖北兴发化工集团股份有限公司

公司上市证券交易所：上海证券交易所

证券简称：兴发集团

证券代码：600141

成立日期：1994 年 8 月 17 日

注册资本：肆亿叁仟伍佰叁拾玖万零贰拾柒圆整

法定代表人：李国璋

住 所：兴山县古夫镇高阳大道 58 号

经营范围：磷化工系列产品、化工原料及化工产品生产、销售、进出口；磷矿石的开采、销售；化学肥料（含复合肥）的生产、销售；承办中外合资经营合作生产及

“三来一补”业务；水力发电、供电；汽车货运、汽车配件销售；机电设备安装；房屋租赁；物业管理服务；技术咨询服务；食品添加剂（有效期至 2016 年 5 月 5 日）及饲料添加剂（有效期至 2018 年 12 月 31 日）生产及销售（经营范围中有涉及国家专项规定的，未取得许可不得经营）

兴发集团前身系湖北兴发化工股份有限公司。经湖北省体改委鄂体改[1996]443 号文批准，1996 年 12 月 31 日由原“湖北兴发化工股份有限公司”更名为“湖北兴发化工集团股份有限公司”。1994 年 6 月 8 日经湖北省体改委鄂改生[1994]95 号文批准，由湖北省兴山县化工总厂、兴山县天星水电集团水电专业公司（现兴山县水电专业公司）、湖北三环化工集团公司三家作为发起人以定向募集方式设立的股份有限公司。1999 年 5 月 10 日经中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]48 号文批准，公司向社会公开发行人民币普通股 4000 万股（每股面值 1 元）。1999 年 6 月 16 日经上海证券交易所上证上字[1999]34 号文批准，公司社会公众股在上海证券交易所挂牌交易，股票简称“兴发集团”，股票代码：“600141”。

截止评估基准日，公司股本结构如下表所示：

股东	股份数量（股）	持股比例（%）
一、有限售条件股份	69910000	16.06
其中：境内自然人		
二、无限售条件股份	365,480,027	83.94
其中：人民币普通股	365,480,027	83.94
三、总股本	<b>435390027</b>	<b>100%</b>

## 2、公司主营业务情况

湖北兴发化工集团股份有限公司成立于 1994 年，座落于汉明妃王昭君故里-中国湖北省宜昌市兴山境内，是一家以磷化工系列产品和精细化工产品的开发、生产和销售为主业的上市公司。兴发集团依托优势资源，大力发展精细磷化工，积极开拓国内外市场，形成了产品、市场、资源三位一体的组合优势。兴发集团长期专注于精细磷化工产品开发，形成了品种多、规模大、门类齐全、精细化程度、产品附加值和技术含量较高的产品链条，是国内最大的精细磷产品生产企业，现有电子级、医药级、食品级（添加剂）、饲料级、工业级、肥料级产品 70 多个，年生产能力近百万吨，50% 以上的主导产品出口亚、欧、美、非等 35 个国家和地区，同多家世界 500 强企业宝洁、陶氏化学、联合利华等国际化工巨头建立了战略合作关系。现拥有 38 家控股子公司，总资产 167.95 亿元，员工 6300 多人。通过十多年的发展，已成为中国最大的精细磷酸盐生产企业，全球最大的六偏磷酸钠生产企业。

### 3、公司主要财务状况及经营成果

兴发集团近三年财务状况、经营成果如下表所示（金额单位：人民币万元）：

报告期	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
利润总额	13,626.40	39,183.80	30,645.40
营业利润	9,864.58	39,571.70	33,078.60
净利润	8,050.43	31,964.80	23,338.70
投资收益	15,456.10	7,631.06	1,050.15
总资产	1,504,560.00	1,380,100.00	824,904.00
流动资产	338,038.00	390,017.00	146,496.00
固定资产	744,002.00	511,405.00	407,589.00
无形资产	144,492.00	142,022.00	69,562.50
流动负债	655,367.00	475,274.00	279,400.00
股东权益	427,278.00	455,000.00	250,928.00

注：以上财务数据均经审计。

4、截止至评估基准日，兴发集团前十大股东明细如下：

序号	股东名称	持股数量 (万股)	占总股本 比例%
1	宜昌兴发集团有限责任公司	10,629	24.41
2	兴山县水电专业公司	1,766	4.06
3	武汉盛和源矿产有限公司	1,570	3.61
4	华安基金公司-工行-华融·华安基金1号权益投资单一资金信托	1,570	3.61
5	宜昌市夷陵国有资产经营有限公司	1,060	2.43
6	中国农业银行-富兰克林国海弹性市值股票型证券投资基金	1,051	2.41
7	平安大华基金公司-平安信托-平安财富创赢一期9号集合资金信托	1,000	2.30
8	中信证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	870	2.00
9	全国社保基金一零九组合	480	1.10
10	江苏中金鼎信投资担保有限责任公司	430	0.99
合计		20,426	46.92

## （二）被评估单位概况

### 1、基本情况

企业名称：瓮安县龙马磷业有限公司（以下简称“瓮安龙马磷业”）

住 所：瓮安县雍阳镇青坑工业园

法定代表人：程兴平

注册资本：壹仟伍佰万元整

实收资本：壹仟伍佰万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：黄磷生产、销售（凭许可证有效期开展生产经营活动）。

### 2、历史沿革及股权结构

瓮安龙马磷业于 2008 年 7 月由自然人出资 500 万元，其中程兴平认缴出资 490 万元，程培武认缴出资 5 万元，张莉曼认缴出资 5 万元，共同投资组建成立了瓮安县龙马磷业有限公司，已经黔南黔诚会计师事务所审验，出具了黔诚瓮验字（2008）37 号验资报告；

同年 10 月 19 日新增注册资本 1,000 万元，由股东程兴平一人出资认缴，变更后注册资本为 1,500 万元，已经黔南黔诚会计师事务所审验，并出具黔诚瓮验字（2008）53 号验资报告。

2011 年 4 月 24 日，瓮安龙马磷业股东会议《决议》，全体股东一致同意张莉曼将股权转让给程培丽。截止评估基准日，瓮安龙马磷业股权结构如下：

项 目	金 额（万元）	比 例
程兴平	1490	99.34
程培武	5	0.33
程培丽	5	0.33
合计	<b>1500.00</b>	<b>100.00%</b>

### 3、公司主要财务状况及经营成果（单位：人民币元）

项目	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-5 月
资产总额	99,261,264.89	106,022,768.86	108,512,550.01	106,483,542.46
负债总额	76,608,746.94	72,910,032.75	70,198,288.86	65,340,740.48
净资产	22,652,517.95	33,112,736.11	38,314,261.15	41,142,801.98
营业总收入	176,904,166.28	277,750,511.53	293,651,829.95	129,931,619.12
净利润	4,016,727.01	10,460,218.16	2,646,681.37	4,548,076.11
资产负债率	77.18%	68.77%	64.69%	61.36%
净资产收益率	19.79%	10.71%	-29.94%	4.14%

以上 2013 年、2014 年 1-5 月财务数据摘自中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的勤信鄂专字【2014】第 38 号审计报告。2011 年、2012 年财务数据摘自被评估单位会计报表。

### 4、经营情况介绍

瓮安县龙马磷业有限公司于 2008 年投产建设了两座年产 2.5 万吨工业黄磷炉，于 2010 年至 2011 年相继投入生产。生产主要产品为黄磷，黄磷产品畅销国内市场多个地区，受到国内客户青睐。

近年来，瓮安龙马磷业坚持走科学发展观指导下的新型工业化道路，不断调整产业结构，转变发展方式，坚持节能减排，大力发展循环经济，实现了创新型、跨越式

发展。年均发展速度超过 30%，成为磷化工行业骨干企业之一，先后荣获瓮安县 2010 年度“优秀工业企业”、瓮安县 2011 年度“十佳民营企业”、瓮安县 2012 年度“优秀外来投资企业”等殊荣。瓮安龙马磷业董事长程兴平同志被评为 2011 年度贵州省第五届“创业之星”荣誉称号。

#### (1) 企业产品生产工艺概况

生产黄磷的工艺：由磷矿石、硅石、焦炭三种原材料，根据其成份经科学配比后吊入原料仓，再经下料管进入反应电炉在 1400℃ 高温下进行化学反应，反应产生的磷蒸气在炉内压力下经导气管进入三个洗气塔经水淋后变成固态粗磷沉入集磷槽，然后放入精制锅进行漂洗、精制而成成品黄磷。

#### (2) 公司近年来主要产品及生产能力

年份	黄磷	
	生产（吨）	销售（万元）
2011 年	13,541.33	17690.42
2012 年	21,005.36	27775.05
2013 年	21,552.57	28634.94
2014 年 1-5 月	9,523.95	12394.92

#### (3) 主要原材料供应情况如下：

- 1) 磷矿石：磷矿石由贵州源翼矿业集团有限公司供应。
- 2) 硅石：硅石由当地个体工商户供应。
- 3) 煤丁：煤丁由贵州天健金源煤业有限公司供应。
- 4) 能源供应：水、电由贵州黔南公用配套设施供给，柴油由中国石油化工股份公司文峰加油站供应。

#### (4) 节能、环保情况

1) 瓮安龙马磷业投资 200 万元建成了黄磷尾气循环利用系统，将黄磷尾气收集，通过管道传输至锅炉处作为锅炉的热能来源。即可减少黄磷尾气的直接排放，每年可节约 20 吨煤。

2) 瓮安龙马磷业引用了蒸磷系统，将含磷废水回收利用，每年可通过蒸磷系统生产黄磷 40-50 吨，也减少了废水的排放，保护了当地生态环境。

#### (三) 委托方与被评估单位的关系

兴发集团与瓮安龙马磷业是非关联方关系。

#### (四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

- 1、兴发集团及其股东；

## 2、瓮安龙马磷业及其股东；

3、国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据湖北兴发化工集团股份有限公司《七届二十一次董事会决议》，兴发集团拟进行股权收购，本次评估目的即为对该项经济行为所涉及的瓮安龙马磷业股东全部权益提供价值参考依据。

## 三、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2014 年 5 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2014 年 5 月 31 日。

（二）瓮安县龙马磷业有限公司对评估基准日的全部资产及相关负债进行清查、盘点，并以此为基础编制了基准日的资产负债表。

（三）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

## 四、评估对象和评估范围

### （一）本次资产评估对象

本次资产评估的对象为瓮安龙马磷业股东全部权益价值。

### （二）评估范围

本次评估范围为瓮安龙马磷业截止 2014 年 5 月 31 日经审计的全部资产及相关负债，具体情况如下（单位：人民币元）：

项目		账面价值
1	流动资产	19,041,140.15
2	非流动资产	87,442,402.31
3	其中：长期股权投资	1,301,000.00
4	固定资产	58,153,854.90
5	在建工程	16,822,120.20
6	无形资产	2,868,226.99
7	递延所得税资产	1,361,731.42
8	其他非流动资产	6,935,468.80
9	资产总计	<b>106,483,542.46</b>

10	流动负债合计	55,340,740.48
11	非流动负债合计	10,000,000.00
12	负债合计	<b>65,340,740.48</b>
13	净资产（所有者权益）	<b>41,142,801.98</b>

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。

评估基准日瓮安龙马磷业财务状况已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了勤信鄂专字【2014】第38号《审计报告》。

### （三）主要资产状况

瓮安龙马磷业主要资产为存货、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产等。

#### 1、存货

（1）原材料，主要是外购的磷矿石、煤丁、硅石、电极及辅助材料，存放在原材料仓库。

（2）产成品，主要为公司生产的黄磷，存放在黄磷罐中。

#### 2、长期股权投资

长期股权投资为瓮安龙马磷业对瓮安县信用联社的参股股权投资，账面价值130.1万元，持股比例3.1%，其中30.1万元是以瓮安龙马磷业股东程兴平的名义投资的，持股权属证明过户手续正在办理之中。

#### 3、房屋建筑物

瓮安龙马磷业房屋建（构）筑物及管道沟槽共80项，具体情况详见下表：

类别	项数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	账面原值	账面净值
建筑物	6	3,266.36	3,861,099.74	3,082,877.47
构筑物及其辅助设施	54	***	35,494,410.33	26,219,573.68
管道及沟槽	20	***	3,885,637.88	2,831,859.05
合计	80	***	43,241,147.95	32,134,310.20

房屋建筑物6项，均位于瓮安县雍阳镇青坑工业园瓮安龙马磷业厂区内，其中申报表第5项“综合办公楼”已办理了房屋所有权证，产权证号为瓮房权证雍阳镇字第201000326号，其余房屋建筑物均未办理房屋所有权证。综合办公楼曾设定过抵押，权利价值为98万元，约定期限2010年6月9日至2013年6月8日，现已经注销。具体情况详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面原值	账面净值	抵押情况
1	未办理	矿石地磅房	混合	2010年5月	20.00	32,450.00	20,119.00	
2	未办理	车间办公室	混合	2010年5月	218.00	349,797.11	294,412.57	
3	未办理	原料车间	钢结构	2010年5月	500.00	176,346.65	109,334.92	
4	未办理	变电站厂房	混合	2010年5月	545.00	661,111.82	535,500.57	
5	翁房权证雍阳镇字第201000326号	综合办公楼	混合	2010年5月	1911.36	2,557,084.30	2,071,238.28	抵押已注销
6	未办理	化验室房	混合	2010年5月	72.00	84,309.86	52,272.12	
合计		***	***	***	3266.36	3,861,099.74	3,082,877.46	

构筑物及其辅助设施共 54 项，主要为 1#、2#黄磷炉的料仓、黄磷电炉、水槽、等，管道沟槽共 20 项，主要为 1#、2#号黄磷炉煤气管道、烟囱、水箱、管道等，以上大部分固定资产为瓮安龙马磷业于 2010 年至 2012 年自制和自建。

4、设备：包括机器设备、运输车辆和电子设备，主要分布在青坑厂房内，厂房内共有 2 台黄磷炉，年产设备能力 2.5 万吨。机器设备主要有送料带、计量斗、引风机、升降器、洗涤塔、铜瓦短网、精制锅、受磷罐等，部分机器设备为自制设备，机器设备有专门维护保养人员；电子设备主要为电脑、打印机、空调等办公设备，运输车辆有货车与小轿车。

以上构筑物、机器设备及车辆共 269 项，剔除被评估单位在贵州瓮安农村商业银行股份有限公司借款 1500 万元（已还 200 万元）抵押设备（抵押期限 2011 年-2014 年 6 月 14 日），剩余抵押设备 156 项，抵押贷款 1000 万元其中的 770 万元，抵押期限 2014 年 03 月 21 日至 2016 年 03 月 20 日。

#### 5、在建工程

在建工程为在建的二期 3 号与 4 号黄磷炉工程，包括在建土建工程和在建设备工程。其中在建设备工程为外购用来自制设备的钢材等。在建土建工程为外购水泥、砖、沙石等材料及发生的人工、待摊投资费用、管理费用等，完工进度 20%。

#### 6、无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为账面记录的土地使用权。宗地位于瓮安县雍阳镇仙桥村，工业用地，使用权类型为出让，使用权人为瓮安县龙马磷业有限公司，证载面积 24,395.45 平方米。根据被评估单位提供的土地他项权证复印件，瓮安县龙马磷业



有限公司将该宗地及地上附属物抵押担保向贵州瓮安农村商业银行股份有限公司贷款人民币壹仟万元整，抵押期限2年（2014年03月21日至2016年03月20日）。具体情况见下表：

估价对象土地状况一览表

序号	土地使用者	土地使用证号或权属证明	土地权属性质	宗地位置	登记用途	面积(平方米)	土地级别	来源	四至				地号	图号	土地截至时间	备注
									东	南	西	北				
1	瓮安县龙马磷业有限公司	翁国用(2010)第00196号	出让	瓮安县雍阳镇仙桥村	工业	24,395.45	工业三级	出让	龙腾磷化	X930	沙田	水驼泥	-	-	2058-11-04	已抵押
合计			/	/	/	24,395.45	/	/	/	/	/	/	/	/	/	

## 7、其他非流动资产

其他非流动资产系二期在建工程实际占用的未取得土地使用权证的土地按当地最近招拍挂价格估算的土地价款6,935,468.80元，土地面积44744.96 m<sup>2</sup>，紧邻一期土地，位于一期土地的北面。位于雍阳镇青坑工业园，近X930县道，土地开发程度为五通一平。

## 五、价值类型及定义

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值定义表述：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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

## 六、评估依据

### (一) 主要法规依据

- 1、中国资产评估协会中评协(2008)218号文《企业国有资产评估报告指南》；
- 2、《中华人民共和国证券法》；
- 3、财政部财企[2004]20号文关于印发《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；
- 4、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》；

- 5、中国资产评估协会中评协[2007]189号文《资产评估价值类型指导意见》；
- 6、中国资产评估协会中评协[2007]189号文《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—评估底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—业务约定书》；
- 7、《资产评估准则——无形资产》（中国资产评估协会 2008-11-28 中评协[2008]217号）；
- 8、中国注册会计师协会颁布的[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 9、《中华人民共和国公司法》；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 11、《中华人民共和国房地产估价规范》
- 12、《企业会计准则》、《企业会计制度》。

## （二）经济行为依据

- 1、本公司与兴发集团签订的《资产评估业务约定书》；
- 2、湖北兴发化工集团股份有限公司《七届二十一次董事会决议》。

## （三）重大合同协议、产权证明文件

- 1、评估基准日经审计的会计报表；
- 2、法人营业执照、验资报告等；
- 3、车辆行驶证、重要设备购置合同与发票等相关权属证明；
- 4、房屋所有权证、土地使用权证。

## （四）取价依据及参考依据

- 1、评估基准日资产评估申报明细表；
- 2、被评估单位提供的销售合同；
- 3、中国人民银行公布的评估基准日外汇汇率、存贷款利率；
- 4、中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的勤信鄂专字【2014】第38号《审计报告》；
- 5、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 6、《2013年下半年省会城市住宅建筑工程造价指标》；
- 7、《贵州省建筑工程计价定额》（2004）；
- 8、《贵州省安装工程计价定额》（2004）；
- 9、《贵州省装饰、装修工程计价定额》（2004）；

- 10、《贵州省市政工程计价定额》（2004）；
- 11、建设部、财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知(建标[2003]206号)；
- 12、《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；
- 13、《建设工程投资估算手册》（1999）；
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 15、《中华人民共和国房地产估价规范》；
- 16、国家有关部门公布的物价指数；
- 17、《机电产品价格信息》等价格资料、专业网站公开发布的价格资料；
- 18、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
- 19、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院第294号令，2000年）；
- 20、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》；
- 21、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（1995）；
- 22、被评估单位提供的未来收益预测资料；
- 23、评估人员搜集的有关行业方面资料；
- 24、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 25、评估人员现场勘察纪录、市场调查询价资料；
- 26、被评估单位提供的其他资料。

## 七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种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。

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。

收益法，是通过估算被评估对象在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估对象价值的一种评估思路。

成本法也称资产基础法，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评估思路。

### （一）评估方法选择及理由

1、被评估单位 2008 年成立，主要从事黄磷生产与销售。被评估单位自设立以来经营正常，根据历史经营、财务数据能够对公司经营性资产的未来经营收益进行可

靠估计，本次宜采用收益法对被评估单位的股东全部权益价值进行评估。

2、本次评估对象为瓮安龙马磷业的股东全部权益价值，由于在国内流通市场上难以找到在整体规模、资产结构、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的、足够的交易案例，故不具备市场法评估条件，不宜采用市场法对其进行评估。

3、被评估单位自成立以来各项资产和负债权属较为明晰，同时评估范围内的各项有形资产及无形资产的使用用途规划较详实，大部分单项资产市场价格易获取并能得到验证，本次宜采用资产基础法进行评估。

结合本次评估特定目的，本次分别采用资产基础法和收益法对瓮安龙马磷业股东全部权益价值进行评估。然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

## （二）资产基础法评估思路及公式

1、评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

2、计算公式：全部股东权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

3、具体方法

### （1）流动资产

①货币资金：通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表并发函询证，按核实后的账面值确定评估值。

②应收款项（应收账款、应收票据、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

对于预付款，则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。

③存货的评估：存货的评估主要采用市场法。委估企业的存货主要包括原材料、库存商品。依据被评估企业提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，对委托评估的原材料、库存商品分别进行评估。

A、外购原材料的评估：原材料的周转较快，其购进价格较为平稳，无大的波动，

且与近期市场价格相近，评估单价以核实后的账面单价确定，评估价值以经核实后的数量乘以评估单价计算确定。

B、库存商品（含产成品）的评估：采用市场法，根据库存商品的市场适销程度，将库存商品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。依据库存商品销售成本率、销售费用率及相关的税费率，以完全成本为基础，根据产品的市场销售情况，决定是否加上适当的利润或是要低于成本，分别确定评估计算公式进行评估，公式如下：

库存商品（含产成品）单价评估值=出厂不含税销售价格-销售费用-全部税金-适当比例的税后净利润：

### （2）长期投资

本次评估的长期投资为非控股型长期股权投资。

对非控股型长期股权投资的评估采用收益法，即根据历史上收益情况和被投资企业的未来经营情况及风险，预测未来收益，再用适当折现率折算为现值得出评估值。

### （3）设备类资产

由于本次评估范围内的设备无法单独计量其收益且容易取得重置全价，不能采用收益法，故选用重置成本法进行评估。重置成本系指购置全新同类设备所必须付出的成本，包括购置价、各种税费等，购置价以现行市价为基础。根据本次评估资产的特点，设定被评估的设备类资产按照现行用途继续使用，不考虑改变用途对资产价值所产生的影响和经济性贬值的影响。

重置成本法的基本计算公式为：评估值=重置全价×成新率。

机器设备评估时首先根据被评估企业提供的机器、电子设备和车辆等清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

重置全价和成新率的确定方法如下：

#### 1) 重置全价的确定

① 外购设备：以询市价为主，询价的主要来源：参考相关价格目录提供的报价；对无适当参考价价的设备、老设备，比照同类设备的价格作适当的调整；向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查询专业网站公开发布的价格资料。按照修订后的《中华人民共和国增值税暂行条例》的相关规定，被评估单位是增值税一般纳税人，基准日设备更新重置成本中所含增值税可在企业销项税中予以抵扣，故评估计算应扣除增值税。计算公式如下：

重置全价=现行市场参考价×(1+运输费率+基础费率+安装调试费率+资金成本)  
- 进项税额

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

基础费率的确定：根据具体设备的安装需求确定适当比例；安装不需要基础的设备不考虑基础费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

资金成本的确定：根据建设工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按资金均匀投入考虑。

资金成本=总投资×现行固定资产贷款利率×建设周期×1/2

对建设安装周期较短、价值量较小的设备，不计资金成本。

② 自制设备：自制设备属非批量生产的、由设计单位提供制造图纸、委托承制单位或施工企业在工厂或施工现场制作的设备。对自制设备重置全价采用综合估价法。

综合估价法是通过确定自制设备的主材料费和主要外购件费用，计算出设备的完全制造成本，并考虑企业利润、税金、设计费用、资金成本，确定自制设备的重置全价。其计算公式如下：

$$P = (C_1/K_m + C_2) \times (1 + K_1) \times (1 + K_2) \times (1 + K_3/n) + R$$

其中：P——重置成本

$C_1$ ——主材费

$K_m$ ——主材费率

$C_2$ ——主要外购件费

$K_1$ ——成本利润率

$K_2$ ——销售税金率

$K_3$ ——设计费率

n——生产数量

R——资金成本

资金成本的确定：根据建设工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按资金均匀投入考虑。

资金成本=总投资×现行固定资产贷款利率×建设周期×1/2

对建设安装周期较短、价值量较小的设备，不计资金成本。

③运输车辆：按全新车辆的现行市场参考价格加上购置税和牌照费确定重置全价。

## 2) 确定成新率

①主要设备：采用使用年限法成新率（ $N_1$ ）和技术鉴定法成新率（ $N_2$ ）确定综合成新率（ $N$ ）。

$$N_1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

$N_2$ 的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N_1 \times 40\% + N_2 \times 60\%$$

②一般设备：采用年限法成新率，即根据设备的已使用年限和经济寿命年限，结合现场勘察情况、设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

$$\text{成新率} (N) = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

③对接近经济寿命年限或超期服役的设备：

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。

## ④运输车辆成新率的确定

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》规定的寿命年限、行驶里程确定。

## 3) 评估值的确定

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

### (4) 房屋建筑物类

根据委估对象的特点，以评估基准日的市场价格为基础，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是指以现在的建筑、装修材料和施工技术、工艺，重新建造和待估房屋建（构）筑物使用功能一样的建筑所投入的各项费用之和。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

### 1. 重置全价

重置全价 = 建安工程造价 + 红线内配套工程费 + 前期及其他工程费 + 资金成本

#### 1.1 建安工程造价

按照目前房屋建筑物评估的一般办法，主要用重置核算法和市场调查法确定建安工程造价。

重置核算法：主要依据对评估对象的现场勘查记录、工程施工图纸、竣工决算资料以及当地现行的工程造价（预算）程序、定额和取费标准、调价系数、评估基准日建筑材料市场价格，对待估房屋进行建筑安装工程造价的估算。

市场调查法：通过调查当地政府有关部门、定额站及造价管理部门等单位，参照近期建成的类似房屋单位平方米造价，根据待估房屋的特点及其他相关因素等进行修正，求取建筑安装工程造价。

本次评估采用市场调查法测算建安工程造价。

#### 1.2 红线内配套工程费

红线内配套工程费主要为宗地红线内房屋建筑物以外给排水、道路、通信、供电、路灯、路面硬化、绿化等配套工程的费用，本次评估根据当地实际水平和评估经验按建安工程造价的一定比率计算。

1.3 前期及其他工程费按国家和当地建设取费标准核定；

1.4 资金成本按合理工期和银行同期贷款利率计取。

### 2. 成新率的确定

成新率的测定是根据完好分值率法和使用年限法综合评定的。

按建筑物、构筑物分类具体运用如下：

2.1 建筑物采用完好分值率法和使用年限法两种方法进行测定，取两种方法的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

完好分值率是依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体等结构部分，屋面、楼地面、内外墙面装修、门窗、屋面等建筑部分和水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况确定各组的完好分值，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

使用年限法是按照建筑物的耐用年限、已使用年限来计算确定建筑物经过使用后的成新状况，即理论成新率。

综合成新率 = 完好分值率 × 60% + 理论成新率 × 40%



其中：

完好分值率 = 完好分值 ÷ 标准分值 × 100%

理论成新率 = (1 - 已使用年限 ÷ 耐用年限) × 100%

2.2 生产构筑物及其辅助生产设施按照使用年限和耐用年限采用使用年限法来计算，并根据现场鉴定意见作适当调整。

成新率 = (1 - 已使用年限 ÷ 耐用年限) × 100%

#### (5) 在建工程

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。

在建设设备安装工程，本次评估人员以申报明细表为基础，通过查阅项目施工合同、抽查付款凭证、材料购置发票来确定其账面构成的合理性，最终以核实后的账面值确定评估值。

在建土建工程，核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

#### (6) 无形资产

依据本次资产评估的目的，根据国家国有资产管理及评估的有关法规，结合本次资产评估目的及待估宗地的自然经济状况、待估宗地所在的土地市场具体特点来确定评估方法。

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价；市场比较法适用于地产市场发达，有充足的具有可替代性的土地交易实例的地区；剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价；成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、交易案例少的地区的土地价格评估。经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对估价对象采用市场比较法求取评估对象价值。

#### 市场比较法定义：

经济主体在市场的一切交易行为总是要追求利润最大化，即要以最少的费用求得最大利润，因此在选择商品时都要选择效用高而价格低的，如果效用与价格比较，价格过高，均会敬而远之。这种经济主体的选择行为结果，在效用均等的商品之间产生

替代作用，从而使具有替代关系的商品之间在价格上相互牵制而趋于一致。市场比较法就是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价基准日地价的方法。其计算公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：V----估价对象价格；

$V_B$ ----比较实例价格；

A----估价对象情况指数/比较实例宗地情况指数；

B----估价对象估价基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D----估价对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E----估价对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

#### （7）关于递延所得税资产的评估

按照税法规定，可抵扣暂时性差异是因资产、负债的账面价值与计税基础不同产生的，能够减少未来期间应纳税所得额，进而可减少未来期间的应交所得税。

资产、负债的评估价值与计税基础不同产生的可抵扣暂时性差异额×所得税税率（25%）

#### （8）其他非流动资产

其他非流动资产系实际占用未取得土地使用权证二期土地面积按当地最近招拍挂价格估算的土地价款，该宗土地五通一平、面积为 44744.96 m<sup>2</sup>。本次评估参照无形资产—土地使用权评估。

#### （9）负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

### （三）收益法评估思路及公式

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

应用收益法评估资产必须具备以下前提条件：

- 1、委估资产必须按既定用途继续被使用，收益期限可以确定；
- 2、委估资产与经营收益之间存在稳定的关系；

- 3、未来的经营收益可以正确预测计量；  
4、与预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

具体来说，本次评估采用的未来经营性现金流为公司自由现金流模型。

### 1、计算公式

$$E = B - D$$

式中：

$E$ ：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

$D$ ：评估对象的付息债务价值；

$B$ ：评估对象的企业价值；

其中： $B = P + \sum C_i$

$P$ ：经营性资产价值；

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性资产及负债、溢余资产的价值。

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

式中： $R_i$ ——评估对象未来第  $i$  年的企业自由现金流量；

$r$ ——折现率；

$n$ ——被评估单位的未来经营期。

### 2、参数的选择

#### ①公司自由现金流量

本次评估使用公司自由现金流量作为经营性资产的收益指标。

公司自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资本增加额

#### ②折现率

本次评估采用公司自由现金流量作为收益预测指标，根据配比原则，本次评估采用加权平均资本成本（WACC）作为折现率  $r$ 。计算公式如下：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

$w_d$ ——评估对象的债务资本占全部投资资本比率；

$w_e$ ——评估对象的权益资本占全部投资资本比率；

$r_d$ ——债务资本成本；

$r_e$ ——权益资本成本；

其中：

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

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

$$r_d = \frac{(SD \times T_N + LD \times T_B)}{D} \times (1 - t)$$

式中：

D: 债务资本市场价值；

E: 权益资本市场价值；

SD: 短期借款市场价值；

LD: 长期借款市场价值；

T<sub>N</sub>: 短期借款利率；

T<sub>B</sub>: 长期借款利率；

t: 所得税率。

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

式中： $r_f$ : 无风险报酬率；

$r_m - r_f$ : 股市场超额风险收益率；

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ : 评估对象的权益资本的预期市场风险系数；

### ③收益期限

本次评估假设被评估单位在未来能够以黄磷的生产与销售为主要经营业务持续经营。

鉴于被评估单位资产状况和经营状况，本次评估认为企业可以基准日的资产规模与结构，保持原有主营业务持续经营，经营规模、收益水平和管理水平并逐渐达到一个相对平稳的阶段。因此，本次评估将收益期限分为两个阶段：

A、被评估单位营业期限自 2008 年 7 月 5 日至 2016 年 5 月 30 日，鉴于到期后被评估单位再续期，第一个阶段为基准日到 2018 年。根据被评估单位的预测，从评估基准日到 2018 年，企业的经营收入继续上升，达到目前资产规模下公平合理的收益水平。

B、第二个阶段为 2019 年到永续期。所以保持第一阶段的收益水平及经营水平，

公司自由现金流量保持在第一阶段水平。

#### ④ 年终折现的考虑

现金流量折现时间均按年终（期末）折现考虑。

### 八、评估程序及实施过程

本公司接受评估委托后，根据有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

#### （一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

#### （二）资产清查阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求资产占有单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明；

（2）与公司管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈，了解有关企业管理、财务状况和资产管理使用情况；分析未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因；

（3）资料收集，包括公司近年来的会计报表、未来生产经营计划、项目可行性研究报告、成本费用测算资料等；

（4）分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况；

（5）根据委估企业的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

#### （三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

根据调查所了解的情况，建立收益法评估定价模型。

#### （四）评估汇总阶段

对各类资产的初步评估结果进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏事项，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

#### （五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，经本公司内部三级审核，并与委托方就评估有关内容进行沟通，最后提交正式评估报告书。

### 九、评估假设

#### （一）评估前提

- 1、持续经营假设。本次评估假定被评估资产现有用途不变且企业持续经营。
- 2、公开市场假设。本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。

#### （二）基本假设

- 1、以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且资产占有方对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

#### （三）具体假设

##### 成本法具体假设

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2014 年 5 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。
- 2、本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。
- 3、本次评估对于国家从 2009 年 1 月 1 日起实行投资新增固定资产的机械设备增值税可以抵扣部分的设备，实行增值税抵扣的设备评估时，其重置价格中不包含增值税价值，本次评估也未考虑递延所得税费用对评估结果的影响。

### 收益法具体假设

1、被评估单位的经营假定保持为现有模式，不考虑扩大经营规模，也即每年所获得的净利润不留存于公司作追加投资，保持现有的经营能力及经营方式不变；

2、被评估单位按规定提取的固定资产折旧假定全部用于原有固定资产的维护和更新，以保持经营能力维持不变；

3、不考虑通货膨胀对被评估单位经营的影响，不考虑未来投资计划对现金流的影响；

4、假定被评估单位面临的宏观环境不再有新的变化，包括所享受的国家各项政策保持目前水平不变；

5、按照持续经营原则，在经营者恰当的管理下，其经营可能会永远存在下去，故按评估惯例假定其经营期限为无限期。

6、在未来的经营期内，被评估单位的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。

7、本次评估假定被评估单位未来年度内不分配当期利润，该利润留成作为下一年度的营运资本增加额的来源。同时，运营资本增加额与运营规模同步变化。

8、假设被评估单位未来产品生产与销售在现有的结构上没有太大的调整。

9、假设被评估单位生产经营所耗费的原材料、电、辅料的供应及价格无重大变化；被评估单位的产品价格无不可预见的重大变化。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

### 十、评估结论

经过上述评估程序后，评估人员采用了资产基础法和收益法对企业价值进行了评估，分别得出了瓮安龙马磷业股东全部权益价值。

#### （一）资产基础法（成本法）评估结果

##### 1、评估结果

在评估基准日 2014 年 5 月 31 日瓮安龙马磷业股东全部权益价值账面价值 4,114.28 万元，采用资产基础法评估，评估值为 5,680.63 万元，评估增值 1,566.35 万元，增值率 38.07%。评估结果如下（单位：人民币万元）：

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
----	------	------	-----	-------

流动资产	1,904.11	2,047.83	143.72	7.55
非流动资产	8,744.24	10,198.19	1,453.95	16.63
其中：长期股权投资	130.10	162.63	32.53	25.00
固定资产	5,815.39	7,120.79	1,305.40	22.45
在建工程	1,682.21	1,682.21	-	0.00
无形资产	286.82	404.96	118.14	41.19
递延所得税资产	136.17	102.73	-33.44	-24.56
其他非流动资产	693.55	724.87	31.32	4.52
<b>资产总计</b>	<b>10,648.35</b>	<b>12,246.03</b>	<b>1,597.68</b>	<b>15.00</b>
流动负债	5,534.07	5,565.40	31.33	0.57
非流动负债	1,000.00	1,000.00	-	0.00
<b>负债合计</b>	<b>6,534.07</b>	<b>6,565.40</b>	<b>31.33</b>	<b>0.48</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>4,114.28</b>	<b>5,680.63</b>	<b>1,566.35</b>	<b>38.07</b>

评估结论详细情况见《资产评估明细表》

## 2、评估增值的主要原因

本次评估股东全部权益账面值 4,114.28 万元，评估值为 5,680.63 万元，评估增值 1,566.35 万元，增值率 38.07%。评估增值主要原因为：

（1）流动资产评估增值 143.72 万元，增值率 7.55%。主要是其他应收款、存货评估增值所致。

（2）本次长期股权投资评估增值 32.53 万元，增值率为 25%。评估增值的原因是由于非控股长期股权投资单位经营效益较好，每年均有分红所致。

（3）本次固定资产评估增值 1,305.40 万元，增值率为 22.45%。固定资产增值主要原因是：A、房屋建筑物评估增值的原因是建（构）筑物多建于 2010 年和 2012 年，且多为自行设计建造，原始形成成本较低，由于近年来房屋建筑材料和人工成本的逐年上升，推升了房屋的建造成本上升，故房屋建筑物评估值较账面价值有所增值；B、机器设备评估增值的原因是由于自制设备成本低，且设备类资产折旧年限低于经济寿命年限所致。

（4）无形资产—土地使用权评估增值 118.14 万元，增值率 41.19%，主要是由于该宗地取得时间较早，入账成本较低，随着近年来瓮安县房地产市场发展以及配套设施的逐步完善，地价有了一定的提高，评估价值较取得土地成本有所增值。

## （二）收益法评估结果

### 1、收益法评估结果

在评估基准日 2014 年 5 月 31 日持续经营前提下，瓮安龙马磷业股东全部权益价值账面值 4,114.28 万元，采用收益法评估，评估值为 6,193.09 万元，评估增值 2,078.81



元,增值率为 50.53%。

## 2、收益法评估增减值的主要原因

增值的主要原因是：企业账面价值仅体现了资产的历史成本及资产的摊余价值，而收益法体现了企业现有资产的未来盈利水平。因此，收益法评估较账面有较大的增值。

### （三）评估结论的确定

上述两种评估方法得出结果差异 512.62 万元，差异率 9.02%。

收益法的评估结果高于资产基础法的评估结果。两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以重新购置或建造资产所耗费的重置成本为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，是通过重置成本法计算的存货、长期股权投资、机器设备和其他资产加和后所得出的评估值。而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

被评估单位从事黄磷的生产与销售，设计能力一定，销售收入增长幅度较低，收益法下净利润的增长有限；在建的二期 3#、4#黄磷炉工程形象进度为 20%，其未来的生产能力与成本具有不确定性；兴发集团作为本次股权收购的主体，其收购后对瓮安龙马磷业未来的运营模式、经营方向等是否作出调整，其经营结构是否发生改变具有一定的不可预见。

综合以上因素，结合本次资产评估对象和评估目的、适用的价值类型，经过比较分析，认为资产基础法的评估结果能更全面、合理地反映瓮安龙马磷业的股东全部权益价值，因此选定资产基础法评估结果作为最终评估结论，评估结论如下：

在评估基准日 2014 年 5 月 31 日持续经营前提下，瓮安龙马磷业股东全部权益价值评估值为 **5,680.63 万元**（大写：人民币伍仟陆佰捌拾万零陆仟叁佰元整）。

## 十一、特别事项说明

1、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3、本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，

我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

4、在评估构筑物、机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估对于国家从 2009 年 1 月 1 日起实行投资新增固定资产的机械设备增值税可以抵扣部分的设备，实行增值税抵扣的设备评估时，其重置价格中不包含增值税价值，本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

#### 5、权属资料不全面或存在的瑕疵情形

(1) 截止评估基准日，评估范围内的申报表第 5 项“综合办公楼”已办理了房屋所有权证，产权证号为翁房权证雍阳镇字第 201000326 号，其余房屋建筑物均未办理房屋所有权证。房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，本次评估假设该部分建筑物可以办理产权证，产权持有者对该部分建筑物的产权是合法有效的，若该部分建筑物不能办理产权证或被相关政府部门认定为违章建筑，则本项目评估结论需进行相应的调整或重新评估。具体情况详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面原值	账面净值	抵押情况
1	未办理	矿石地磅房	混合	2010 年 5 月	20.00	32,450.00	20,119.00	
2	未办理	车间办公室	混合	2010 年 5 月	218.00	349,797.11	294,412.57	
3	未办理	原料车间	钢结构	2010 年 5 月	500.00	176,346.65	109,334.92	
4	未办理	变电站厂房	混合	2010 年 5 月	545.00	661,111.82	535,500.57	
5	翁房权证雍阳镇字第 201000326 号	综合办公楼	混合	2010 年 5 月	1911.36	2,557,084.30	2,071,238.28	抵押已注销
6	未办理	化验室房	混合	2010 年 5 月	72.00	84,309.86	52,272.12	
合计		***	***	***	3266.36	3,861,099.74	3,082,877.46	

(2) 被评估单位长期股权投资账面价值 130.1 万元，其中 30.1 万元长期投资股权投资持有人为瓮安龙马磷业股东程兴平，截止评估签署日，过户手续尚在办理之中。

(3) 被评估单位实际占用二期在建的五通一平、紧邻一期土地、位于一期土地的北面、位于雍阳镇青坑工业园、近 X930 县道面积为 44744.96 m<sup>2</sup>的宗地，未取得土

地使用权证，尚未交纳土地出让金。

(4) 本次评估范围内的部分未取得产权证的房屋建筑物和构筑物、管道沟槽、自制设备的长、宽、高、厚、体积等系被评估单位工程部人员的测量数据，若与以后取得相关证明的数据不符，则应根据数据重新确定评估值。

本次评估未考虑上述期后事项对评估结论的影响。

6、截止至评估基准日，被评估单位抵押、保证事项如下：

(1) 被评估公司向贵州省农村信用社借款金额 1500 万元，借款期限 2011 年 6 月 15 日—2014 年 6 月 14 日。已归还 200 万，余额 1300 万尚未归还。

(2) 2014 年 3 月 21 日，被评估单位贵州瓮安农村商业银行股份有限公司，向其借款 1000 万元，借款期限于 2014 年 3 月 21 日—2016 年 3 月 20 日。

上述借款系由瓮安县龙马磷业有限公司以构筑物、设备、车辆（共 269 项）、土地使用权（权证号翁国用（2010）第 00196 号）24,395.45 平方米、提供抵押担保；由程兴平提供保证担保；由程兴平、程培武、程培丽以所持有瓮安县龙马磷业有限公司 100% 股权提供质押担保。截止评估基准日，房屋建筑物（翁房权证雍阳镇字第 201000326 号）的抵押已经注销。

报告使用者不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

7、除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

评估报告使用者在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

8、股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。受本次评估条件所限，本评估报告没有考虑控股股权和少数股权等因素产生的溢价或折价对评估对象价值的影响。

9、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。得出的评估结论受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

10、针对本项目的资产产权证书及相关证明材料，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见，注册资产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。

11、本报告中的评估结论是指被评估资产在本评估报告设定用途并继续使用，以及在评估基准日现状和外部经济保持现状的前提条件下，为本报告所列示的评估目的而提出的公允意见。本评估公司对这一基准日后资产价值发生重大变化不负任何法律责任。

12、本次评估范围内的资产及负债已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）专题审计，评估时的账面值以中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的勤信鄂专字【2014】第38号《审计报告》为准。本次评估是在审计的基础上进行的，评估基准日审计报告为标准无保留意见报告，是本次评估重要依据。

13、本次评估未考虑资产增减值对所得税的影响。

14、本报告评估范围及采用的数据、权属证明文件及相关资料均以被评估单位提供的数据、报表及有关资料为准，被评估单位对其提供资料、文件的真实性、完整性负责，并承担法律责任。

15、本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下所作，我公司参加评估工作的全体人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估工作是在有关法律、法规约束下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并作了充分努力。

16、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

17、本次评估结论有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结论有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

18、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结论是对2014年5月31日这一基准日被评资产价值的客观反映。

19、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对被评估单位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，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

20、本次评估是基于评估假设成立的前提下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

21、评估结论仅为本评估目的服务，未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

22、委托方及被评估单位应对提供的有关营业执照、权证、会计凭证等证据资料的真实性、合法性、完整性负责。

23、本报告书含有若干备查文件，所有备查文件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

**★报告使用者在评估报告使用过程中应注意以上特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二) 资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用。

(四) 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

(五) 根据国家有关部门的规定，评估结论使用有效期为一年（2014年5月31日至2015年5月30日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

## 十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为2014年7月2日。

(此页以下无正文)

(此页无正文)

同致信德(北京)资产评估有限公司



法定代表人:

*(Handwritten signature)*

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



二〇一四年七月二日