

保康楚烽化工有限责任公司拟收购
保康县尧治河桥沟矿业有限公司50%股权项目

资产评估报告书

同致信德评报字（2015）第212号



TONGZHIXINDE(BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二零一五年十月三十日

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.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	16
八、评估程序及实施过程.....	21
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.....	26
十三、评估报告日.....	26

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

保康楚烽化工有限责任公司拟收购
保康县尧治河桥沟矿业有限公司 50% 股权项目
资产评估报告书

同致信德评报字（2015）第 212 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保康楚烽化工有限责任公司的委托，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：保康楚烽化工有限责任公司（以下简称“楚烽化工”）；其他评估报告使用者：楚烽化工及股东、保康县尧治河桥沟矿业有限公司及其股东、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：保康县尧治河桥沟矿业有限公司（以下简称“桥沟矿业”）。

三、评估目的：本次评估目的是对桥沟矿业股东全部权益价值进行评估，为楚烽化工拟收购桥沟矿业 50% 股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为桥沟矿业股东全部权益价值。评估范围是截止评估基准日 2015 年 9 月 30 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和账面未记录的探矿权。

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 2015 年 9 月 30 日，评估报告使用有效期为一年，即自 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日。

七、评估方法：资产基础法。

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 2015 年 9 月 30 日桥沟矿业股东全部权益价值评估值为 **60,343.87** 万元（大写：人民币陆亿零叁佰肆拾叁万捌仟柒佰元整）。

桥沟矿业总资产账面值为 21,061.51 万元，评估值为 71,779.83 万元，评估增值 50,718.32 万元，增值率为 240.81 %；负债账面值为 11,435.96 万元，评估值为 11,435.96 万元，评估增值 0 万元，增值率 0%；净资产账面值为 9,625.55 万元，评估值为 60,343.87 万元，评估增值 50,718.32 万元，增值率 526.91%。具体评估结果如下（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	13.19	13.19	-	0.00
非流动资产	21,048.33	71,766.64	50,718.32	240.96
其中：固定资产	1.64	4.33	2.70	164.63
在建工程	21,040.61	71,756.23	50,715.62	241.04
工程物资	6.07	6.07	-	-
递延所得税资产	0.01	0.01	-	-
资产总计	21,061.51	71,779.83	50,718.32	240.81
流动负债	11,435.96	11,435.96	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	11,435.96	11,435.96	-	-
净资产（所有者权益）	9,625.55	60,343.87	50,718.32	526.91

本次评估结果汇总表引用了湖北永业地矿评估咨询有限公司对桥沟矿业探矿权的评估报告—鄂永矿权评[2015]字第 0184 号湖北省保康县桥沟矿区重晶石磷矿详查探矿权《评估报告书》的评估结果。

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

**保康楚烽化工有限责任公司拟收购
保康县尧治河桥沟矿业有限公司 50% 股权项目
资产评估报告书**

同致信德评报字（2015）第 212 号

保康楚烽化工有限责任公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受保康楚烽化工有限责任公司（以下简称“楚烽化工”）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保康县尧治河桥沟矿业有限公司（以下简称“桥沟矿业”）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，对楚烽化工股权收购所涉及的桥沟矿业股东全部权益在评估基准日 2015 年 9 月 30 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：保康楚烽化工有限责任公司（以下简称“楚烽化工”）

类 型：有限责任公司

成立日期：2003 年 5 月 23 日

注册资本：壹亿陆仟伍佰万圆整

法定代表人：李斌

住 所：湖北省保康县城关镇河西路

经营范围：磷矿石开采（分支机构经营）；磷矿石加工、销售；黄磷、磷酸生产、销售（分支机构经营，有效期至 2017 年 10 月 20 日止）；食品添加剂生产、销售（有效期至 2019 的 11 月 3 日止）；其它磷化工产品（不含危险化学品、易制毒化

学品和监管化学品)生产、销售;经营本企业自产产品及技术的进出口业务;经营本企业生产所需原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务(国家法律、行政法规禁止进出口的除外);磷化工(不含危险化学品、易制毒化学品和监管化学品)及硅化工等工业产品的进出口业务(国家法律、行政法规禁止进出口的除外);进料加工和“三来一补”业务。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)

楚烽化工成立于 2003 年,位于保康县经济开发区城区精细磷化工园内,是湖北兴发化工集团股份有限公司的全资子公司,主营精细磷化工产品的生产与销售,注册资本 16500 万元,在册职工 410 人,总资产 7.24 亿元。楚烽化工自成立以来,按照矿化结合的思路,加大投资力度,现已形成了年产 2 万吨黄磷、7 万吨磷酸、5 万吨精细磷酸盐、100 万吨磷矿石的生产能力,奠定了持续健康发展的良好基础。楚烽化工下设楚烽化工厂和楚烽磷矿,控股襄阳兴发化工和湖北三恩硅材料公司。2014 年楚烽公司名列襄阳市工业企业百强榜第 25 位,是襄阳市首届龙腾企业。

截止评估基准日,楚烽化工股东及股权结构为:

序号	股东	出资额(万元)	持股比例(%)
1	楚烽化工	16500	100
合计	——	16500	100

(二) 被评估单位概况

1、基本情况

企业名称:保康县尧治河桥沟矿业有限公司(以下简称“桥沟矿业”)

住 所:湖北省保康县马良镇段江村

法定代表人:许列奎

注册资本:10000 万元整

公司类型:有限责任公司(法人独资)

经营范围:磷矿石、重晶石加工、销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2、历史沿革及股权结构

(1) 2010年4月, 尧治河股份、陈敏共同出资设立桥沟矿业, 注册资本 10000 万元。

2010年4月13日, 保康中信会计师事务所出具保注会【2010】48号《验资报告》, 经审验, 截至2010年4月13日, 桥沟矿业已收到全体股东第一期缴纳的注册资本合计 7000 万元, 其中湖北尧治河化工股份有限公司缴纳出资 4000 万元, 陈敏缴纳出资 3000 万元。全体股东以货币出资。

公司股东及股权结构:

序号	股东	认缴出资额(万元)	实际出资额(万元)	持股比例(%)
1	湖北尧治河化工股份有限公司	7000	4000	70
2	陈敏	3000	3000	30
合计	——	10000	7000	100

(2) 2010年5月股权转让

2010年5月4日, 出让方陈敏与受让方湖北尧治河化工股份有限公司签订《股权转让协议》, 约定转让方陈敏将其在桥沟矿业 30%股权 3000 万元出资额作价 3000 万元转让给湖北尧治河化工股份有限公司。2010年5月4日, 桥沟矿业召开股东会议通过上述股权转让。

公司股东及股权结构:

序号	股东	认缴出资额(万元)	实际出资额(万元)	持股比例(%)
1	湖北尧治河化工股份有限公司	10000	7000	100
	合计	10000	7000	100

(3) 2010年9月缴足注册资本

2010年9月20日, 保康中信会计师事务所出具保注会【2010】122号《验资报告》, 经审验, 截止2010年9月20日, 桥沟矿业已收到股东湖北尧治河化工股份有限公司以货币缴纳的第二期注册资本 3000 万元, 出资方式为货币。

公司股东及股权结构为:

项 目	金 额 (万 元)	比 例
湖北尧治河化工股份有限公司	1000.00	100.00%
合 计	1000.00	100.00%

截止评估基准日，桥沟矿业股权结构如下：

项 目	金 额 (万 元)	比 例
湖北尧治河化工股份有限公司	1000.00	100.00%
合 计	1000.00	100.00%

3、公司主要财务状况及经营成果（单位：人民币元）

项 目	2014 年 度	2015 年 1-9 月
资产总额	187,870,130.29	210,615,099.69
负债总额	90,527,472.99	114,359,555.64
净资产	97,342,657.30	96,255,544.05
营业总收入	0.00	0.00
净利润	-1,259,230.18	-1,087,113.25
资产负债率	48.19%	54.30%
净资产收益率	-1.29%	-1.13%

以上 2014 年、2015 年 1-9 月财务数据摘自中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具勤信鄂专字【2015】第 1030 号《审计报告》。

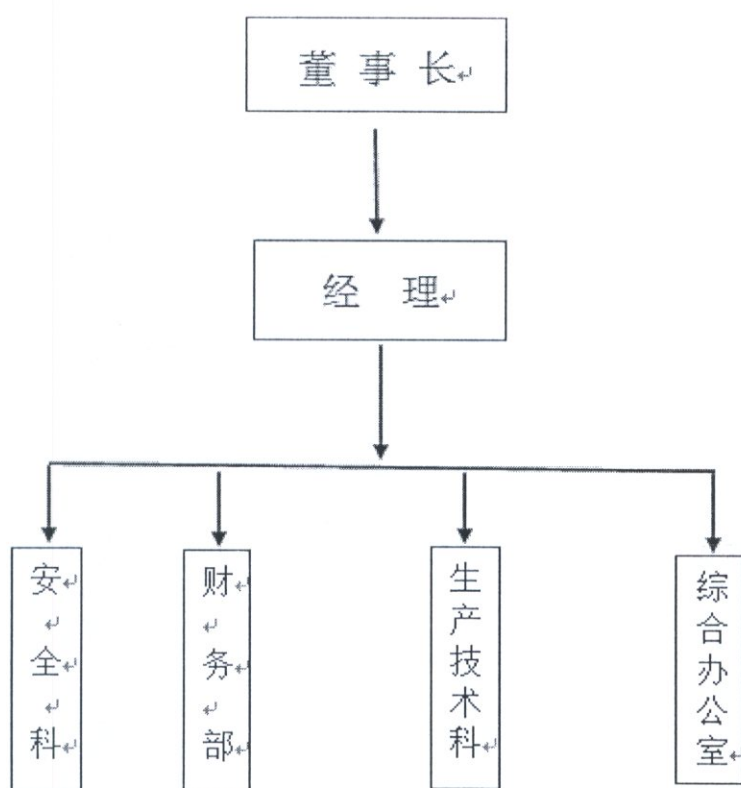
4、经营情况介绍

保康县尧治河桥沟矿业有限公司于 2010 年 4 月成立，是湖北尧治河集团下属公司—湖北尧治河化工股份有限公司的全资子公司。

桥沟矿业于 2005 年 9 月，首次取得“湖北省保康县马良镇桥沟重晶石矿地质普查”探矿权（第一次证号：4200000510220；第二次证号：4200000730213），勘查单位为“化勘院”。该院于 2006 年 3 月-2008 年 10 月对桥沟重晶石矿进行勘查。经变更矿种，2009 年取得桥沟矿区磷矿重晶石普查探矿权，勘查许可证编号为 T42120090103021884。2012 年 3 月取得桥沟矿区磷矿重晶石详查探矿权，有效期至 2013 年 3 月。2015 年 1 月 7 日经探矿权延续登记，有效期至 2017 年 1 月 7 日。

截止评估基准日尚无具体的开采计划，目前无经营收入。

5、尧治河桥沟矿业有限公司组织机构图



6、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%
资源税	自产矿石销售额	10%
营业税	应税劳务	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加费	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 委托方与被评估单位的关系

楚烽化工与桥沟矿业是非关联方关系。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

1、楚烽化工及其股东；

2、桥沟矿业及其股东；

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

根据保康楚烽化工有限责任公司《收购协议书》，楚烽化工拟进行股权收购，本次评估目的即为对该项经济行为所涉及的桥沟矿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 2015 年 9 月 30 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 2015 年 9 月 30 日。

（二）保康县尧治河桥沟矿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桥沟矿业股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为桥沟矿业截止 2015 年 9 月 30 日经审计的全部资产及相关负债和表外在建工程一探矿权，具体情况如下（单位：人民币元）：

项目		账面价值
1	流动资产	131,939.72
2	非流动资产	210,483,159.97
3	其中：固定资产	16,377.26
4	在建工程	210,406,070.91
6	工程物资	60,661.80
7	递延所得税资产	50.00

9	资产总计	210,615,099.69
10	流动负债	114,359,555.64
11	非流动负债合计	114,359,555.64
12	负债合计	114,359,555.64
13	净资产（所有者权益）	96,255,544.05

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。

评估基准日桥沟矿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【2015】第 1030 号《审计报告》。

（三）主要资产状况

桥沟矿业主要资产为电子设备、在建工程、工程物资、无形资产、其他非流动资产等。

1、电子设备

设备：电子设备主要是电脑、打印机、复印机等办公设备及全站仪，办公设备主要分布在办公房内，全站仪分布矿下。电子设备有专门人员保管，维护保养良好。

以上设备均不存在抵押、质押、出租及诉讼事项。

2、在建工程

纳入此次评估范围的在建工程—在建土建工程账面价值为 210,406,070.91 元，主要包括勘探工程、公路及隧道工程及探矿权等等。勘探工程从 2013 年开始，之后公路及隧道工程相继开工，目前完工程度约为 90%，目前探矿工程进入详查阶段，尚未开采，工程付款比例大约为 80%。

其中探矿权账面价值为 0。桥沟矿业持有湖北省国土资源厅核发的证号为 T42120090103021884 《矿产资源勘查许可证》；探矿权人：桥沟矿业；探矿权人地址：保康县马桥镇尧治村四组；勘查项目名称：湖北省保康县桥沟矿区重晶石磷矿详查；地理位置：湖北省襄樊市保康县；图幅号：H49E004013；勘查面积：8.63 平方公里；勘查单位：中化地质矿山总局湖北地质勘查院；有效期限：2015 年 1 月 7 日至 2017 年 1 月 7 日。

截止评估基准日，矿区范围内保有资源储量 20375.40 万吨；评估利用资源储量 10328.10 万吨；设计损失量 2065.60 万吨；采矿回采率 83%，可采储量 6857.85 万吨；生产规模为 240.00 万吨/年，矿石贫化率 5%。

本次探矿权价值由湖北永业地矿评估咨询有限公司评估，纳入本次评估范围。

3、工程物资

工程物资为爆破用炸材，主要包括半秒导爆管、炸药，存放在炸材库。

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、《企业会计准则》、《企业会计制度》。

(二) 经济行为依据

- 1、本公司与保康楚烽化工有限责任公司签订的《资产评估业务约定书》；
- 2、保康楚烽化工有限责任公司《并购协议书》。

(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、桥沟矿业持有湖北省国土资源厅核发的证号为 T42120090103021884 《矿产资源勘查许可证》；
- 4、重要设备购置合同与发票等相关权属证明。

（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）出具勤信鄂专字【2015】第1030号《审计报告》；
- 5、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 6、国家有关部门公布的物价指数；
- 7、《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；
- 8、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；
- 9、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；
- 10、评估人员现场勘察纪录、市场调查询价资料；
- 11、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 2010 年成立，从成立至今尚无销售收入。目前勘查工作尚未结

束，处于重晶石磷矿的详查阶段。由详查到采矿过程很慢长，时间难以确定，未来收益无法确定，本次不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、本次评估对象为桥沟矿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，本次采用资产基础法对桥沟矿业股东全部权益价值进行评估。

（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。

③其他流动资产的评估：其他流动资产主要为多交的增值税与所得税。依据被评估企业提供的明细清单，评估人员会同企业相关人员查阅会计凭证及形成原因，以核实后的账面价值作为评估值。

（2）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，不宜采用收益法，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。

设备类资产评估时首先根据被评估企业提供的设备类资产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

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) 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。

3) 评估值的确定

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

(3) 在建工程

1) 在建土建工程

收集在建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。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。

2) 探矿权

对探矿权的评估，本次引用了湖北永业地矿评估咨询有限公司对桥沟矿业探矿权的评估报告—鄂永矿权评[2015]字第 0184 号湖北省保康县桥沟矿区重晶石磷矿详查探矿权《评估报告书》的评估结果。

鄂永矿权评[2015]字第 0184 号探矿权评估报告书摘要如下:

评估机构: 湖北永业地矿评估咨询有限公司。

评估委托人: 保康楚烽化工有限责任公司。

探矿权人: 保康县尧治河桥沟矿业有限公司。

评估对象: 湖北省保康县桥沟矿区重晶石磷矿详查探矿权。

评估目的: 保康楚烽化工有限责任公司拟收购保康县尧治河桥沟矿业有限公司股权, 需对本次收购涉及的“湖北省保康县桥沟矿区重晶石磷矿详查探矿权”进行评估。本次评估即是为实现上述目的而向评估委托人提供在本次评估报告中所述各种条件下和评估基准日时点上“湖北省保康县桥沟矿区重晶石磷矿详查探矿权”公平、合理、真实的价值参考意见。

评估基准日: 2015 年 9 月 30 日。

评估日期: 2015 年 10 月 7 日 ~ 2015 年 10 月 30 日。

评估方法: 折现现金流量法。

主要经济技术指标: 截止评估基准日矿区范围内保有资源储量 20375.40 万吨; 评估利用资源储量 10328.10 万吨; 设计损失量 2065.60 万吨; 采矿回采率 83%, 可采储量 6857.85 万吨; 生产规模为 240.00 万吨/年, 矿石贫化率 5%; 评估计算的服务年限 33.08 年 (基建期 3 年, 生产期 30.08 年); 产品方案为出矿品位 22.37% 的磷矿石原矿, 销售价格 195.15 元/吨 (坑口不含税); 折现率 9%。

评估结果: 本评估机构在充分调查、了解和分析评估对象及市场情况的基础上, 依据科学的评估程序, 选取合理的评估方法和评估参数, 经过认真估算, 确定“湖北省保康县桥沟矿区重晶石磷矿详查探矿权”在评估基准日时点上的价值为 50715.62 万元, 人民币伍亿零柒佰壹拾伍万陆仟贰佰元整。

(4) 工程物资

工程物资的评估主要采用市场法。委估企业的工程物资为爆破用炸材, 主要包括半秒导爆管、炸药。依据被评估企业提供的炸材清单, 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, 并进行现场抽查盘点, 现场勘察仓储情况, 了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上, 对委托评估的工程物资进行评估。

由于炸材周转较快, 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。

（5）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%）

（6）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。

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；

（3）资料收集，包括公司近年来的会计报表、项目可行性研究报告等。

（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

- 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 2015 年 9 月 30 日的市场价值的反映为假设条件。

2、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。

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对企业价值进行了评估，得出了桥沟矿业股东全部权益价值。

(一) 评估结果

在评估基准日 2015 年 9 月 30 日桥沟矿业股东全部权益价值账面价值 9,625.55 万元，采用资产基础法评估，评估值为 60,343.87 万元（大写：人民币陆亿零叁佰肆拾叁万捌仟柒佰元整），具体评估结果如下（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	13.19	13.19	-	0.00
非流动资产	21,048.33	71,766.64	50,718.32	240.96
其中：固定资产	1.64	4.33	2.70	164.63
在建工程	21,040.61	71,756.23	50,715.62	241.04
工程物资	6.07	6.07	-	-
递延所得税资产	0.01	0.01	-	-
资产总计	21,061.51	71,779.83	50,718.32	240.81
流动负债	11,435.96	11,435.96	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	11,435.96	11,435.96	-	-
净资产（所有者权益）	9,625.55	60,343.87	50,718.32	526.91

评估结论详细情况见《资产评估明细表》

(二) 评估增值的主要原因

本次评估桥沟矿业总资产账面值为 21,061.51 万元，评估值为 71,779.83 万元，评估增值 50,718.32 万元，增值率为 240.81 %；负债账面值为 11,435.96 万元，评估值为 11,435.96 万元，评估增值 0 万元，增值率 0%；净资产账面值为 9,625.55 万元，评估值为 60,343.87 万元，评估增值 50,718.32 万元，增值率 526.91 %。评估增值主要原因为：

(1) 机器设备评估增值的原因是会计折旧年限低于经济寿命年限所致。

(2) 探矿权评估增值。

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。

对探矿权的评估，本次引用了湖北永业地矿评估咨询有限公司对桥沟矿业探矿权的评估报告—鄂永矿权评[2015]字第 0184 号湖北省保康县桥沟矿区重晶石磷矿详查探矿权《评估报告书》的评估结果。

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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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【2015】第1030号专项《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。

11、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。

12、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。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、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（2015年9月30日至2016年9月29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2015年10月30日。

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



法定代表人:

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



二零一五年十月三十日