

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

成都三泰控股集团股份有限公司拟以现金收购龙蟒大地农业有
限公司股权所涉及的龙蟒大地农业有限公司股东全部权益价值
评估项目

资产评估报告

中水致远评报字【2019】第 030017 号

(本评估报告共 1 册，本册为第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇一九年八月

目 录

声 明.....	- 3 -
摘 要.....	- 5 -
正文.....	- 7 -
一、 委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者.....	- 7 -
二、 评估目的.....	- 22 -
三、 评估对象和评估范围.....	- 22 -
四、 价值类型.....	- 25 -
五、 评估基准日.....	- 25 -
六、 评估依据.....	- 26 -
七、 评估方法.....	- 31 -
八、 资产基础法的具体应用.....	- 32 -
九、 收益法的具体评估方法应用.....	- 42 -
十、 评估程序实施过程和情况.....	- 45 -
十一、 评估假设.....	- 47 -
十二、 评估结论.....	- 50 -
十三、 特别事项说明.....	- 52 -
十四、 评估报告使用限制说明.....	- 66 -
十五、 资产评估报告日.....	- 67 -
资产评估报告附件.....	- 69 -

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已

经发现的问题进行了如实披露,并且已提请委托人及其他相关当事人关注有关问题对资产评估报告结论的影响。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中评估假设和限制条件的限制,资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

成都三泰控股集团股份有限公司拟以现金收购龙蟒大地农业有限公司股权所涉及的龙蟒大地农业有限公司股东全部权益价值
评估项目
资产评估报告

中水致远评报字【2019】第 030017 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受成都三泰控股集团股份有限公司的委托,对成都三泰控股集团股份有限公司拟以现金收购龙蟒大地农业有限公司股权所涉及的龙蟒大地农业有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下:

一、评估目的:成都三泰控股集团股份有限公司拟以现金收购龙蟒大地农业有限公司股权,中水致远资产评估有限公司接受成都三泰控股集团股份有限公司的委托,对上述经济行为所涉及的龙蟒大地农业有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估,作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和评估范围:评估对象为龙蟒大地农业有限公司股东全部权益价值。评估范围为经过审计后龙蟒大地农业有限公司的全部资产和负债。于评估基准日 2018 年 12 月 31 日企业母公司口径总资产账面值为 205,921.46 万元,负债总额账面值为 65,874.62 万元,净资产账面值为 140,046.84 万元。合并口径的企业资产总额账面值为 367,745.03 万元,负债总额账面值为 187,582.42 万元,净资产账面值为 180,162.61 万元,归属于母公司口径净资产 180,162.61 万元。

三、价值类型:本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日:2018 年 12 月 31 日。

五、评估方法：采用收益法和资产基础法两种评估方法，评估结论采用收益法的评估结果。

六、评估结论：经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2018 年 12 月 31 日，龙蟒大地农业有限公司股东全部权益价值评估值为 **355,778.27 万元**，**金额大写：人民币叁拾伍亿伍仟柒佰柒拾捌万贰仟柒佰元整。**

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**成都三泰控股集团股份有限公司拟以现金收购龙蟒大地农业有限公司
股权所涉及的龙蟒大地农业有限公司股东全部权益价值
评估项目
资产评估报告**

中水致远评报字【2019】第 030017 号

正文

成都三泰控股集团股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法两种评估方法，按照必要的评估程序，对成都三泰控股集团股份有限公司拟以现金收购龙蟒大地农业有限公司股权之经济行为所涉及的龙蟒大地农业有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 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、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

本项目的委托人为成都三泰控股集团股份有限公司。

企业名称：成都三泰控股集团股份有限公司（以下或简称：三泰控股）

社会统一信用代码：9151000063314141XG

成立时间：1997 年 5 月 20 日

注册地址：成都市金牛区高科技产业园区蜀西路 42 号

注册资本：（人民币）壹拾叁亿柒仟捌佰零玖万壹仟柒佰叁拾叁

元

企业性质：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

法定代表人：朱江

经营期限：1997年5月20日至长期

经营范围：生产、销售商用密码产品；安全技术防范；第二类增值电信业务中的呼叫中心业务。（以上项目及期限以许可证为准）。一般经营项目（以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）：计算机软件业、技术服务业；电子、电气、机电产品的开发、生产；安全技术防范工程的设计、施工；建筑智能化工程的设计、施工；进出口业；职业技能培训；档案管理服务；商品批发与零售；银行自助设备的清机、维修、远程值守服务；票据及其档案影像处理外包服务；物流、仓储信息系统设计及技术服务；金融外包服务。（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）。

（二）被评估单位概况

1. 企业工商登记基本情况

公司名称：龙蟒大地农业有限公司（以下或简称：“龙蟒大地”）

成立时间：2014年2月10日

统一社会信用代码：915106830921121805

注册地址：四川省绵竹市新市镇新市工业开发园区（四川龙蟒钛业股份有限公司办公楼4楼）

注册资金：（人民币）180000万元

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：王利伟

经营范围：谷物种植；销售：化肥、饲料及饲料添加剂、初级农

副产品；农业技术推广服务；生产、销售：盐酸（凭许可证在有效期内经营）、复混肥料、复合肥料、掺混肥料、有机肥料、微生物肥料、水溶肥料、磷肥、钾肥；货物进出口业务。（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. 股东及股权结构

根据龙蟒大地农业有限公司的章程和工商登记资料，截至评估基准日，龙蟒大地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）
1	李家权	货币	115,200.00	115,200.00	64.00
2	龙蟒集团	货币	64,800.00	64,800.00	36.00
	合计		180,000.00	180,000.00	100.00

3. 历史沿革

(1)2013年12月10日，龙蟒大地设立

2013年12月10日，国家工商行政管理总局出具（国）登记内名预核字[2013]第4035号《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准公司设立时的名称为“龙蟒大地农业有限公司”。

2014年1月27日，龙蟒集团签署《龙蟒大地农业有限公司章程》，出资设立龙蟒大地农业有限公司，公司设立时龙蟒集团认缴的注册资本为人民币5,000.00万元。

2014年2月7日，四川华天会计师事务所有限公司出具华天验字[2014]第009号《验资报告》，验明：截至2014年2月7日止，公司已收到股东四川龙蟒集团有限公司缴纳的注册资本合计人民币伍仟万元，出资形式为货币，实收资本为5000万元，占注册资本的100%。

2014年2月10日，绵竹市工商管理局出具《受理通知书》，公司设立登记材料齐全，符合法定形式并予以受理。同日，绵竹市工商管理局登记内设字[2014]第00030号《准予设立登记通知书》，准予

公司设立登记，并核发《营业执照》。

根据公司提供的工商登记资料，龙蟒大地设立时股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）		出资比例	出资方式
		认缴	实缴		
1	龙蟒集团	5,000.00	5,000.00	100.00%	货币
合计		5,000.00	5,000.00	100.00%	—

(2)2014年3月第一次股权转让并增加注册资本

2014年3月8日，公司股东龙蟒集团作出《龙蟒大地农业有限公司独资法人股东书面决定》，决定龙蟒集团将其持有龙蟒大地5000万元股权中的1940万元转让给绵竹龙缘900万元、转让给绵竹龙聚840万元、转让给自然人李彬200万元，股权转让价格均为每股1元人民币。

2014年3月11日，龙蟒集团分别与绵竹龙缘、绵竹龙聚、李彬签署《股权转让协议》，约定上述股权转让事宜。

2014年3月11日，公司召开股东会，决议同意公司注册资本增加至人民币6000万元，新增注册资本1000万元全部由李彬认缴，并于2014年3月11日前支付至公司账户。根据公司提供的资料，李彬未实缴本次增资款。

上述股权转让及新增注册资本完成后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）		出资比例（%）	出资方式
		认缴	实缴		
1	龙蟒集团	3,060.00	3,060.00	51.00	货币
2	李彬	1,200.00	200.00	20.00	货币
3	绵竹龙缘	900.00	900.00	15.00	货币
4	绵竹龙聚	840.00	840.00	14.00	货币
合计		6,000.00	5,000.00	100.00	—

(3)2014年11月第二次股权转让

2014年11月22日，公司召开股东会，决议同意绵竹龙缘将其持有的公司900万元出资额转让给龙蟒集团，绵竹龙聚将其持有的公

司 840 万元出资额转让给龙麟集团，股权转让价格均为每股 1 元人民币。

2014 年 11 月 24 日，龙麟集团与绵竹龙缘、绵竹龙聚分别签署《股权转让协议》，约定上述股权转让事宜。

上述股权转让完成后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称（姓名）	出资额（万元）		出资比例（%）	出资方式
		认缴	实缴		
1	龙麟集团	4,800.00	4800.00	80.00	货币
2	李彬	1,200.00	200.00	20.00	货币
合计		6,000.00	5,000.00	100.00	—

(4)2015 年 6 月第三次股权转让

2015 年 6 月 15 日，李彬将其持有的公司 1,200 万元的出资额转让给李家权并由李家权补缴尚未缴纳的出资。该次股权转让完成后，龙麟大地的股权结构如下：

序号	股东名称（姓名）	出资额（万元）		出资比例（%）	出资方式
		认缴	实缴		
1	龙麟集团	4,800.00	4,800.00	80.00	货币
2	李家权	1,200.00	1,200.00	20.00	货币
合计		6,000.00	6,000.00	100.00	—

(5)2016 年 1 月第二次增加注册资本

2016 年 1 月 25 日，公司召开股东会，决议同意吸收西藏龙麟投资有限公司为公司股东，并将公司注册资本从 6000 万元增加至 10 亿元人民币。其中，股东李家权以货币方式增资 47,800 万元，西藏龙麟以货币方式增资 46,200 万元。新增注册资本的出资时间为 2016 年 12 月 31 日，根据公司提供的银行回单，李家权及西藏龙麟已于 2016 年 11 月 30 日将上述新增注册资本支付至公司账户。上述增资完成后，公司股权结构变更为：

序号	股东名称 (姓名)	出资额 (万元)		出资比例 (%)	出资方式
		认缴	实缴		
1	李家权	49,000.00	49,000.00	49.00	货币
2	西藏龙蟒	46,200.00	46,200.00	46.20	货币
3	龙蟒集团	4,800.00	4,800.00	4.80	货币
合计		100,000.00	100,000.00	100.00	—

(6)2017年4月第三次增加注册资本

2017年4月18日, 公司召开股东会, 决议同意将公司注册资本增加至18亿元人民币, 增加的8亿元人民币分别由龙蟒集团以货币方式认缴6亿元人民币, 西藏龙蟒以货币方式认缴2亿元人民币, 并承诺在2017年12月31日前到位。

根据公司提供的银行回单, 西藏龙蟒已于2017年5月12日将上述新增注册资本支付至公司账户, 龙蟒集团已于2017年5月19日将上述新增注册资本支付至公司账户。

上述增资完成后, 公司股权结构变更为:

序号	股东名称 (姓名)	出资额 (万元)		出资比例 (%)	出资方式
		认缴	实缴		
1	西藏龙蟒	66,200.00	66,200.00	36.78	货币
2	龙蟒集团	64,800.00	64,800.00	36.00	货币
3	李家权	49,000.00	48,800.00	27.22	货币
合计		180,000.00	180,000.00	100.00	—

(7)2017年12月第四次股权转让

2017年12月25日, 公司召开股东会, 决议同意西藏龙蟒将其持有的36.78%即66200万元股权, 按1:1的比例转让给自然人股东李家权。

2017年12月26日, 李家权与西藏龙蟒签署《股权转让协议》, 约定上述股权转让事宜。

上述股权转让完成后, 公司股权结构变更为:

序号	股东名称(姓名)	出资额(万元)		出资比例 (%)	出资方式
		认缴	实缴		
1	李家权	115,200.00	115,200.00	64.00	货币
2	龙蟒集团	64,800.00	64,800.00	36.00	货币
合计		180,000.00	180,000.00	100.00	—

截至评估基准日, 公司股权结构未再发生变化。

(8) 主要子公司的吸收合并

2016年12月20日, 四川磷化工召开股东会, 决议: (1) 同意股东龙蟒集团将所持四川磷化工75%股权(对应出资额15,000万元)以20,640万元价格(单价1.376元/股)转让给龙蟒大地; (2) 同意西藏万通将所持四川磷化工25%股权(对应出资额5,000万元)以6,880万元价格(单价1.376元/股)转让给龙蟒大地。公司随后相应修改了公司章程。同日, 龙蟒大地分别与龙蟒集团、西藏万通签署了股权转让协议。

2016年11月18日, 四川龙蟒集团有限责任公司将其持有的南漳龙蟒100%股权, 按1.137元/股即45,480万元的价格依法转让给龙蟒大地农业有限公司, 并相应修改公司章程。同日, 四川龙蟒集团有限责任公司(作为甲方)与龙蟒大地农业有限公司(作为乙方)签署《股权转让协议》, 协议约定甲方将其持有的南漳龙蟒100%股权按1.137/股即45,480万元的价格, 依法转让给乙方, 乙方于2016年12月5日前, 将股权转让款支付给甲方。

4. 主要经营业务和财务状况

(1) 主要经营业务

龙蟒大地公司的主营业务为复合肥和磷酸产品的生产、销售, 主要产品为复合肥、磷酸盐、磷酸氢钙系列产品, 共有两个生产基地, 德阳基地与襄阳基地。

德阳基地：德阳基地位于四川省绵竹市新市工业园区内，龙蟒大地农业有限公司、四川龙蟒磷化工有限公司、四川磷石膏开发有限公司、四川龙蟒物流有限公司、四川农技小院科技有限公司均在该工业园区内。德阳基地以四川龙蟒磷化工有限公司为中心建立了较为完整的上下游产业链，四川龙蟒磷化工有限公司主要的磷酸一铵，是龙蟒大地农业有限公司生产复合肥的重要原材料，生产磷酸一铵产生的废料磷石膏由四川磷石膏开发有限公司回收再加工，制造水泥缓凝剂、石膏粉等产品，四川龙蟒物流有限公司为四川龙蟒磷化工有限公司提供磷矿石运输服务，同时又对外提供物流服务，四川农技小院有限公司为农资产品销售公司，直接向终端农户销售磷复肥产品。

襄阳基地：襄阳基地位于湖北省襄阳市南漳县城关便河路1号付3号，南漳龙蟒磷制品有限责任公司和湖北龙蟒磷制品有限公司均在此基地，南漳龙蟒磷制品有限责任公司主要从事磷酸氢钙的生产销售，湖北龙蟒磷制品有限公司主要从事磷矿石开采业务，目前尚在建设中，预计2019年年底完成建设。

（2）主要经营状况

根据经审计后的财务报表，截止评估基准日，龙蟒大地母公司口径资产总额账面值为 205,921.46 万元，负债总额账面值为 65,874.62 万元，净资产账面值为 140,046.84 万元，2018 年度实现营业收入 57,511.33 万元，净利润-2,366.53 万元。

龙蟒大地合并口径资产总额账面值为 367,745.03 万元，负债总额账面值为 187,582.42 万元，净资产账面值为 180,162.61 万元，归属于母公司口径净资产 180,162.61 万元，2018 年合并口径实现营业收入 331,678.81 万元，净利润 28,597.54 万元，归属于母公司口径净利润 28,597.54 万元。

近两年母公司口径和合并口径资产、负债及财务状况如下两表：

龙蟒大地近两年母公司口径资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项 目	2017 年度	2018 年度
总资产	169,421.86	205,921.46
负债	27,073.47	65,874.62
净资产	142,348.39	140,046.84
项 目	2017 年度	2018 年度
主营业务收入	21,922.53	56,470.22
利润总额	-2,967.47	-2,366.53
净利润	-2,967.47	-2,366.53

龙蟒大地近两年合并口径资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项 目	2017 年度	2018 年度
总资产	288,766.70	367,745.03
负债	136,087.76	187,582.42
净资产	152,678.94	180,162.61
归母净资产	152,678.94	180,162.61
项 目	2017 年度	2018 年度
主营业务收入	237,091.41	307,928.18
利润总额	7,609.54	33,603.83
净利润	5,720.71	28,597.54
归母净利润	5,720.71	28,597.54

注：2017、2018 年会计报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“瑞华专审字【2019】51040008 号”的无保留意见的审计报告。

5. 长期股权投资单位情况

龙蟒大地农业有限公司下属有 4 家全资子公司，2 家 2 级全资子公司。长期股权投资单位情况如下表：

长期股权投资情况表

序号	公司名称	公司简称	控制关系	主要业务
1	四川龙蟒磷化工有限公司	四川磷化工	子公司	磷酸盐的生产销售
2	四川龙蟒工业石膏开发有限公司	四川磷石膏	孙公司	磷石膏综合利用
3	四川龙蟒物流有限公司	龙蟒物流	子公司	主要对内提供物流服务
4	四川农技小院农业科技有限公司	农技小院	子公司	农资产品销售（复合肥）
5	南漳龙蟒磷制品有限责任公司	南漳龙蟒	子公司	磷酸氢钙的生产销售

6	湖北龙蟒磷化工有限公司	湖北磷化工	孙公司	磷矿石开采
---	-------------	-------	-----	-------

全资子(孙)公司基本情况如下:

(1) 公司名称: 四川龙蟒磷化工有限公司(以下或简称: 四川磷化工公司)

成立时间: 2003年4月24日

注册地址: 四川省绵竹市新市工业开发区(A区)

现办公地址: 四川省绵竹市新市工业开发区(A区)

注册资金: 10亿元人民币

企业性质: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人: 杨建国

经营范围: 磷矿地下开采(凭有效许可证开展经营活动); 生产氨(氨安全生产许可证有效期至2021年4月26日)、硫酸(60万吨/年)、磷酸(120万吨/年)(硫酸、磷酸安全生产许可证有效期至2021年2月14日)及销售本公司产品; 危险货物运输(8类)(凭有效许可证开展经营活动); 生产、销售饲料级磷酸氢钙、肥料级磷酸氢钙、磷酸盐、复合肥料、复混肥料、掺混肥料、有机肥料、微生物肥料、水溶肥料; 售电; 普通货物运输(凭有效许可证开展经营活动); 货物进出口业务。(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)

截至评估基准日, 股东结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	龙蟒大地农业有限公司	50,000.00	100
	合计	50,000.00	100

企业近两年资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项 目	2017 年	2018 年
总资产	179,485.91	241,376.73
负债	91,033.90	129,868.47
净资产	88,452.01	111,508.26
项 目	2017 年	2018 年
主营业务收入	160,515.17	194,234.23
利润总额	1,264.02	25,790.11
净利润	1,818.27	23,419.32

(2) 公司名称：四川龙蟒磷石膏开发有限公司（以下或简称：四川磷石膏）

成立时间：2012年5月3日

注册地址：四川省绵竹市新市工业园区38栋1-4层

现办公地址：四川省绵竹市新市工业园区38栋1-4层

注册资金：2,000万元人民币

企业性质：其他有限责任公司

法定代表人：曹军成

经营范围：生产、销售：磷石膏制品；销售：建筑材料（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）

截至评估基准日，股东结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	四川龙蟒磷化工有限公司	2,000.00	100
	合计	2,000.00	100

企业近两年资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项 目	2017 年	2018 年
总资产	5,033.82	5,969.78
负债	3,928.52	5,330.11
净资产	1,105.30	639.67
项 目	2017 年	2018 年

主营业务收入	1,631.00	2,259.42
利润总额	-518.68	-465.63
净利润	-518.68	-465.63

(3) 公司名称: 四川龙蟒物流有限公司 (以下或简称: 龙蟒物流)

成立时间: 2018年10月23日

注册地址: 四川省绵竹市新市工业园区

现办公地址: 四川省绵竹市新市工业园区

注册资金: 6,000万元人民币

企业性质: 有限责任公司

法定代表人: 张世银

经营范围: 普通货物道路运输, 铁路货物运输, 危险货物道路运输; 装卸搬运; 仓储服务; 货物运输代理; 汽车修理与维护; 大型车辆装备修理与维护; 销售: 化工产品 (不含危险化学品)、饲料、化肥; 货物进出口。(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)

截至评估基准日, 股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额 (万元)	比例%	金额 (万元)	比例%
龙蟒大地农业有限公司	6,000	100	5,000	100
合计	6,000	100	5,000	100

企业资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2018年
总资产	6,802.42

负债	1,803.64
净资产	4,998.78
项 目	2018 年
主营业务收入	
利润总额	-1.22
净利润	-1.22

(4) 公司名称: 四川农技小院农业科技有限公司 (以下或简称: 农技小院)

成立时间: 2016 年 11 月 11 日

注册地址: 四川省绵竹市新市工业园区

现办公地址: 四川省绵竹市新市工业园区

注册资金: 10,000 万元人民币

企业性质: 私营企业

法定代表人: 马强

经营范围: 农业技术推广服务; 肥料制造; 销售: 农副产品、肥料、农业机械设备及配件、农药; 货物进出口。(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。)

截至评估基准日, 股东结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	龙蟒大地农业有限公司	10000	100
	合计	10000	100

企业近两年资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项 目	2017 年	2018 年
总资产	1,031.81	2,921.81
负债	132.96	1,315.34
净资产	898.85	1,606.47

项 目	2017 年	2018 年
主营业务收入	428.97	3,329.04
利润总额	-101.14	-92.38
净利润	-101.14	-92.38

(5) 公司名称: 南漳龙蟒磷制品有限责任公司(以下或简称: 南漳龙蟒公司)

成立时间: 2002年2月5日

注册地址: 南漳县城关便河路1号付3号

注册资金: 40000万元人民币

企业性质: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人: 朱洪成

经营范围: 磷酸氢钙(饲料级、肥料级)、硫酸(有效期以审批机关批准的经营期限为准)、普钙、复合肥、石灰、塑料纺织袋的生产和销售;磷矿开采和销售;石灰石矿开采、加工与销售;普通货运、仓储(不含危险化学品);硫酸采购(仅限自用);经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件;原辅材料及技术的进口业务,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。(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)

截至评估基准日,股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	龙蟒大地农业有限公司	40000	100
	合计	40000	100

公司近两年资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项 目	2017 年	2018 年
总资产	96,864.47	99,659.60
负债	45,675.65	40,132.74

净资产	51,188.82	59,526.86
项 目	2017 年	2018 年
主营业务收入	56,095.10	61,562.80
利润总额	10,069.63	10,872.26
净利润	7,626.55	8,236.76

(6) 公司名称: 湖北龙麟磷化工有限公司 (以下或简称: 湖北磷化工)

成立时间: 2011 年 04 月 21 日

注册地址: 保康县马桥镇两河口村一组

现办公地址: 南漳县城关便河路 1 号付 3 号

注册资金: 肆亿圆整

企业性质: 有限责任公司

法定代表人: 朱洪成

经营范围: 磷矿开采、加工、销售, 磷酸盐系列产品、塑料编织袋生产、销售、仓储, 经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进出口业务 (国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)。(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)

截至评估基准日, 股东结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	南漳龙麟磷制品有限责任公司	40000	100
	合计	40000	100

企业近两年资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项 目	2017 年	2018 年
-----	--------	--------

总资产	42,020.44	41,353.49
负债	7,332.01	7,172.85
净资产	34,688.43	34,180.64
项 目	2017 年	2018 年
主营业务收入	0	0
利润总额	-146.60	-507.79
净利润	-146.60	-507.79

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估，资产评估委托合同约定了券商、会计师、律师等股权转让涉及的有关单位为资产评估报告使用人。

本评估报告的使用人为委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人成都三泰控股集团股份有限公司与龙麟大地农业有限公司为拟收购关系。

二、评估目的

成都三泰控股集团股份有限公司拟以现金收购龙麟大地农业有限公司股权，中水致远资产评估有限公司接受成都三泰控股集团股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的龙麟大地农业有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为龙麟大地农业有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围内资产和负债基本情况

本项目评估范围为经过审计的龙蟒大地农业有限公司的全部资产和负债。于评估基准日 2018 年 12 月 31 日企业母公司口径的资产总额账面值为 205,921.46 万元，负债总额账面值为 65,874.62 万元，净资产账面值为 140,046.84 万元。合并口径的企业资产总额账面值为 367,745.03 万元，负债总额账面值为 187,582.42 万元，净资产账面值为 180,162.61 万元，归属于母公司口径净资产 180,162.61 万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，其中流动资产包括货币资金、应收票据及应收账款、预付账款、存货、其他应收款及其他流动资产；非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产、长期股权投资、长期待摊费用及其他非流动资产。

评估范围内的负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括应付票据及应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款；非流动负债包括预计负债。

以上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，经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“瑞华专审字【2019】51040008 号”的标准无保留意见审计报告。

（三）母公司主要资产内容

1. 货币资金：核算的内容主要为现金和银行存款。
2. 应收票据及应收账款：核算的内容主要为应收银行承兑汇票、应收各单位的货款。
3. 预付账款：核算的内容主要为预付各单位的货款。
4. 其他应收款：核算的内容主要为各项服务费、借款、关联单位垫付款。
5. 存货：核算的内容主要为原材料、在库周转材料和库存商品。
6. 其他流动资产：核算的内容主要为待抵扣进项税和银行理财产

品。

7. 长期股权投资：核算的内容为持有的4家公司的股权，具体情况见下表：

序号	被投资单位名称	投资时间	持股比例	账面价值
1	南漳龙蟒磷制品有限责任公司	2016年11月	100%	382,749,351.15
2	四川龙蟒磷化工有限公司	2016年11月	100%	857,279,363.95
3	四川农技小院农业科技有限公司	2018年9月	100%	17,170,590.76
4	四川龙蟒物流有限公司	2018年12月	100%	50,000,000.00
	合计			1,307,199,305.86

8. 固定资产：核算的内容主要为房屋建筑物类资产和设备类资产。

科目名称	账面原值（万元）	账面净额（万元）
房屋建筑物类资产	12,566.92	11,584.94
设备类资产	8,448.18	7,700.15
固定资产合计	21,015.10	19,285.09

9. 在建工程：核算的内容主要为龙蟒大地新建库房、磷酸氢钾装置B套改造、硝基成品库房工程等。

10. 无形资产：核算的内容主要为土地使用权，具体情况见下表：

科目名称	账面价值（万元）	账面净额（万元）
土地使用权	4,041.55	3,792.32
无形资产合计	4,041.55	3,792.32

11. 长期待摊费用：核算的内容主要为土地租赁费。

12. 其他非流动资产：核算的内容主要为预付的设备款。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无

（五）利用专家工作

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“瑞华专审字【2019】51040008号”的审计结果。

本评估报告中无形资产-矿业权系中水致远资产评估有限公司出具的中水致远矿评字【2019】第010002号和中水致远矿评字【2019】第010003号报告结论。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2018年12月31日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《成都三泰控股集团股份有限公司关于筹划重大资产重组的提示性公告》；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日起施行)；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)；
3. 《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)；
4. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；
5. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过)；
8. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；
9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院第12次常务会议通过)；
10. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

11. 国务院《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号发布实施）；
12. 国土资源部文件“国土资发[2006]307号”关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知；
13. 《上市公司收购管理办法》（2014年10月23日证监会令第108号）；
14. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第127号）；
15. 《企业会计准则》和其他相关会计制度；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订)；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号，2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订)；
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税2016第36号）；
19. 《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
20. 《中华人民共和国专利法实施细则》（中华人民共和国国务院令第306号，2009年12月30日国务院第95次常务会议通过）；
21. 《中华人民共和国建筑法》（2011年4月22日第十一届全国人民代表大会常务委员会第20次会议通过）；
22. 《建设工程项目管理试行办法》（建市[2004]200号）；
23. 《建筑业企业资质管理规定》（建设部第159号令）；

24. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证；
3. 企业出资证明文件（公司章程、验资报告等）；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 房地产权证（或者不动产权证书）；

6. 机动车行驶证;
7. 国有土地使用证;
8. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

(五) 取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;
2. 评估基准日及近两年的财务报表及财务明细账;
3. 企业提供的财务管理、原材料采购、市场等经营的资料;
4. 企业收入、成本、费用分析及预测资料;
5. 企业固定资产折旧计提方法;
6. 企业未来年度的发展规划、投资项目及所需资金的资料;
7. 企业的财务会计核算制度;
8. 企业职工工资福利政策及未来年度工资总额变化情况;
9. 企业提供的部分合同、中标通知书等;
10. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料;
11. 现行的国家和地方税收政策和规定;
12. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标;
13. 同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料;
14. 2018 年版《机电产品报价手册》;
15. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布第 12 号令)
16. 企业提供的有关财务资料及工程资料;
17. 《四川省建设工程工程量清单计价定额(2015)》;
18. 《湖北省建筑安装工程费用定额(2018)》;
19. 《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表》

(2018);

20. 四川省住房和城乡建设厅关于印发《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知（川建造价发[2016]349号）；

21. 房屋建筑物所在地区现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额等定额资料；

22. 原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

23. 德阳市、襄阳市 2018 年 12 月份建设工程价格信息、指导价、人工费标准等；

24. 有关造价指数及类似工程造价指标；

25. 中国城市地价动态监测公布的地价指数、地价增长率等参数；

26. 中国人民银行发布的评估基准日适用的外汇汇率及贷款利率；

27. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

（六）其他参考资料

1. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计出具的无保留意见《审计报告》（报告号：瑞华专审字【2019】51040008号）

2. 中水致远资产评估有限公司出具的矿业权报告（报告号：中水致远矿评字【2019】第 010002 号和中水致远矿评字【2019】第 010003 号）

3. 龙蟒大地农业有限公司提供的资产清单和评估申报表；

4. 被评估单位历史年度审计报告；

5. 《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 企业提供的重要勘察设计、工程承包等业务合同；
7. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；
8. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
9. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
10. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和资产基础法（成本法）。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。本次被评估单位的主要业务为磷复肥业务，我国目前资本市场上没有足够数量的与评估对象相同或相似的可比公司交易案例存在，不具备采用市场法的基本条件。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未

来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。龙鳞大地具有较长的经营历史，业务类型齐全，资产规模和业务规模较大，资产管理良好，财务核算准确，具备采用资产基础法条件的。

结合评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

在采用两种评估方法分别形成各自评估结果的基础上，在对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及评估结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的评估结果作为本报告的评估结论。

八、资产基础法的具体应用

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

（一）关于流动资产的评估

1. 对于货币资金的评估，资产评估专业人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点和对银行存款余额进行核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

2. 对于应收票据及应收账款、其他应收款的评估，资产评估专业

人员通过核查账簿、原始凭证，并进行了经济内容和账龄分析，认为本次会计计提的坏账准备金额与评估风险损失金额基本相当。则应收票据及应收账款、其他应收款评估值按账面值确认。

3. 对预付账款的评估，资产评估专业人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，以实际回款数值作为评估值。

4. 存货

(1) 原材料和在库周转材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成，对于周转相对较快，随用随购买的材料，账面值与基准日市场价值基本相符，则以实际数量乘以账面单价确定评估值。对于市场售价有波动的材料，按基准日最新市场购置价乘以实际数量确定评估值。

(2) 产成品

资产评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，本次委估的产成品为正常销售产品，对于正常产成品以其售价为基础确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-销售费用率-税金及附加率-所得税费用率-净利润率×r)

其中r确定为：畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

产品销售税金及附加费率=产品销售税金及附加/产品销售收入

销售费用率=产品销售费用/产品销售收入

2018年度龙蟒大地、四川磷化工、四川磷石膏所得税率为15%，龙蟒物流、农技小院、南漳龙蟒、湖北磷化工所得税率为25%

净利润率=净利润/产品销售收入

5. 对其他流动资产的评估,其他流动资产主要为待抵扣增值税和银行理财产品,资产评估专业人员查阅相关付款凭证与发票,核实截止基准日其他流动资产发生额,核实理财产品是否需要计息,待抵扣增值税是否在有效期内,按核实后的金额确定评估值。

(二) 关于长期股权投资的评估

1、对四川龙蟒磷化工有限公司、四川龙蟒物流有限公司、四川农技小院农业科技有限公司、南漳龙蟒磷制品有限责任公司这四家子公司为龙蟒大地的全资子公司,因此本次对该四个被投资单位评估基准日的整体资产参照采用资产基础法进行了评估,然后将被投资单位评估基准日股权评估值乘以占股比例计算确定评估值。

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

(三) 关于固定资产的评估

房屋建筑物

评估对象的建筑工程资料和竣工结算资料齐备,以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价,并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率,进而计算出建筑物评估值。对于建成年代久远,相关建筑工程资料、竣工结算资料和类似工程的参考资料均不齐全,本次评估是在实地勘察的基础上,以类比的方法,综合考虑各项评估要素,确定调整系数并计算重置全价,并按建筑物的使用年限和对建筑物现场观察的情况综合确定成新率,进而计算出建筑物评估值。重置成本法计算公式如下:

重置成本法计算公式如下:

评估值 = 重置全价×成新率

为避免不动产开发成本在房屋建筑物和土地中重复计算或者漏算，本次评估将土地红线内开发费用计入房屋建筑物价值中，土地红线外开发费用和红线内场平费用计入土地使用权价值中。

(1) 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期及其它费用 + 资金成本-增值税

①建筑安装工程造价 = 定额直接费+间接费+安全文明施工专项费 + 利润+税金

按照建筑物工程量，套用定额所规定的工料机消耗量计算出定额直接费，再用评估基准日取费费率及材料价格进行取费计算得出各分项工程造价，汇总后得出建筑安装工程造价。

②工程前期及其它费用包括：当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

③资金成本：资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

(2) 成新率的确定

建筑物成新率的确定，采用理论成新率和勘察成新率两种方法计算，经加权平均得出成新率。

理论成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

勘察成新率由资产评估专业人员现场实地勘察考评打分评定。

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

A. 机器设备

(1) 购置价

购置价主要依据设备合同、市场询价和机电产品报价系统查询予以确定。

(2) 运杂费

首先查设备购置价中是否包含运费，若不包含则以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

(3) 安装调试费

首先查设备购置价中是否包含安装调试费，若不包含则根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

(4) 前期费用（适用于大型成套设备及大型的设备安装工程）

按国家相关规定、有关取费文件和现场实际情况确定。

(5) 资金成本

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、价值量较小的部分设备，不计资金成本。

6个月至一年(含一年)利率按4.35%计算；

一至五年（含五年）的利率按4.75%计算；

五年以上的利率按4.90%计算。

(6) 增值税

根据购置价的16%，运杂费10%，安装调试费10%、前期费用扣除建设单位管理费后的6%，予以扣除。

2. 成新率的确定

(1) 重点设备由年限法成新率(0.4)和现场勘察成新率(0.6)加权平均，确定其综合成新率。

1) 年限法成新率

查阅有关资料，确定机器设备的已使用年限，经济寿命年限及超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算年限法成新率：

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济寿命年限 × 100%

2) 现场勘察成新率

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、管理档案资料，对设备各组成部分进行现场勘察，确定其现场勘察成新率。

3) 综合成新率

综上所述，确定设备的综合成新率

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

(2) 一般设备由年限法确定其成新率。

查阅有关资料，确定机器设备的已使用年限，经济寿命年限及超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算年限法成新率：

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济寿命年限 × 100%

3. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

B. 车辆

车辆市场法

对使用时间较长、无法询到同类型全新设备市场价且存在活跃二手交易市场的设备采用市场法评估。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

评估值=比准价格之和÷3÷（1+增值税税率）

车辆重置成本法

1. 重置全价的确定

（1）车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税、牌照费及其他费用并扣除增值税。

车辆重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照费用-增值税

1) 车辆购置价

以企业所在地汽车经销商报价确定。

2) 购置附加税的确定

车辆购置税税率10%。

3) 牌照费用

通常来讲，其他费用包括验车费、手续费、车牌费等。

4) 增值税

根据财政部 税务总局财税〔2018〕32号《关于调整增值税税率的通知》（自2018年5月1日起执行），纳税人发生增值税应税销售行为

或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。

2. 车辆成新率的确定

对于运输车辆，按商务部、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》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

年限成新率 = (1-2/经济使用年限) 已使用年限 × 100%

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 = Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

3. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

C. 电子设备

1. 电子设备重置全价

电子设备的重置全价为设备的不含税购置价。

重置全价 = 不含税购置价

2. 成新率

一般电子设备的成新率按年限成新率来确定，具体公式如下：

成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济寿命年限 × 100%

3. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(四) 关于在建工程的评估

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。资产评估专业人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及初步设计、概预算等资料，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认委估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计要求，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购

建成本。

(五) 关于土地使用权的评估

1. 估价方法的选择

估价方法根据《资产评估执业准则--不动产》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

资产评估专业人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用市场比较法评估估价对象的使用权价格。确定的理由如下：

（1）估价对象虽处于基准地价覆盖范围内，但基准地价体系制定时间较早，一直未更新，故不适宜采用基准地价修正法。

（2）估价对象所在区域近三年与估价对象具有相似性和替代性的地块交易较多，交易案例易于收集，故适宜采用市场比较法进行评估。

（3）估价对象为工业用地，区域内类似土地直接用于出租或经营的案例较少，土地的收益及费用也很难准确预测，可操作性差，不宜采用收益还原法进行评估。

（4）宗地已建成建筑物，企业近期也未有重新开发计划，故不适宜采用剩余法（假设开发法）。

（5）估价对象为工业用地，政府主要为招商引资需求，推出工业用地目的为解决就业问题和提升税收总量，价格相对较低，且价格稳定，与取得土地成本关系不大，故不宜采用成本逼近法进行评估。

由上述分析,综合考虑各种方法的可操作性,结合本次评估背景,本报告决定采用市场法评估估价对象的地价。

2. 估价方法

市场比较法是指在同一市场条件下,根据替代原则,以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较,就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正,求取估价对象在估价期日价格的方法,其公式为:

$$\text{估价对象比准地价} = \text{比较实例交易价格} \times A \times B \times C \times D$$

式中: A—正常情况指数/比较实例交易指数

B—估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数

C—估价对象年期指数/比较实例年期指数指数

D— 估价对象区域因素及个别因素条件指数/比较实例区域因素及个别因素条件指数

(六) 关于长期待摊的评估

长期待摊费用为土地租赁费,主要为摊销年限在一年以上的费用,经核实,该费用真实、准确,摊销期限合理、合规,摊销及时、准确,在未来受益期内仍可享有相应权益或资产,以未来受益期内所享有的权益或资产确定评估值。

(七) 关于其他非流动资产的评估

其他非流动资产为预付设备款。资产评估专业人员查阅了相关付款凭证与发票,核实截止基准日其他非流动资产发生额,在与设备资产不重不漏的情况下,按核实后的账面值确定评估值。

(八) 关于流动负债和非流动负债的评估

本次纳入评估范围的负债仅包括流动负债和非流动负债,流动负债包括应付票据及应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、

应付利息和其他应付款；非流动负债包括预计负债。关于各负债项目的评估，根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求被评估企业的价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

（一）总体思路

1. 将合并后龙蟒大地的整体资产划分为收益法测算范围内经营资产、付息债务和溢余资产、非经营性资产和负债；对于经营性资产，本次评估采用现金流合并口径进行收益法评估。

采用现金流合并的收益法主要考虑的原因：

本次的评估对象为龙蟒大地农业有限公司，其下设4家子公司，2家孙公司，均为100%控股。各公司的主要业务如下所示：

业务情况表

序号	公司名称	公司简称	控制关系	主要业务
1	龙蟒大地农业有限公司	龙蟒大地	母公司	复合肥的生产销售
2	四川龙蟒磷化工有限公司	四川磷化工	子公司	磷酸盐的生产销售
3	四川龙蟒磷石膏开发有限公司	四川磷石膏	孙公司	磷石膏综合利用
4	四川龙蟒物流有限公司	龙蟒物流	子公司	主要对内提供物流服务
5	四川农技小院科技有限公司	农技小院	子公司	农资产品销售（复合肥）
6	南漳龙蟒磷制品有限责任公司	南漳龙蟒	子公司	磷酸氢钙的生产销售
7	湖北龙蟒磷化工有限公司	湖北磷化工	孙公司	磷矿石开采

从上表可知，各家母子公司虽都是磷复肥行业的相关企业，但其主营业务细分领域还是有所区别，按分公司进行预测，龙蟒大地可以较详细的填列各公司的《收益法评估申报表》，资产评估专业人员能够对企业经营情况有更清晰的了解，可以更为准确的对收益预测进行

判断复核,可以更为准确的计算其经营性现金流。因湖北龙蟒磷化工有限公司尚处于建设期,资源开采情况、开采成本支出情况、费用支出情况难以准确分析预测,未来经营收益及风险难以量化,无法进行现金流预测,故将该公司做为非经营性资产,使用资产基础法进行评估。

2. 资产评估专业人员对企业提供的未来预测进行独立的分析判断,结合资产评估专业人员对企业的现场考察,来进行未来经营和收益预测复核,并分为各母子公司进行测算现金流,最后进行现金流合并汇总,进行现金流折现测算。

3. 将龙蟒大地收益法测算范围内经营性资产的收益法评估值与非经营性、溢余资产与负债总和的净值相加,然后扣除付息负债评估值,从而得出该公司的股东全部权益价值的收益法评估结果。

(二) 收益应用

本次采用的收益类型为企业自由现金流量口径。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量,其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金增加

(三) 收益期

收益预测范围的企业收益期按无限期考虑,其中:未来预测期为5年,第一阶段从2019年1月1日至2023年12月31日,在此阶段根据企业的经营情况,收益状况处于变化中;第二阶段为2024年1月1日至永续经营,在此阶段按企业保持稳定的收益水平考虑。

(四) 折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流

量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。

WACC的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：为评估对象目标股本权益价值；

D：为评估对象目标债务资本价值；

Re：为股东权益资本成本；

Rd：为借入资本成本；

T：为公司适用的企业所得税税率。

其中Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Rf——无风险报酬率；

β_e ——企业的风险系数；

Rm——市场期望收益率；

α ——企业特定风险调整系数。

(五) 收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P_v = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + R_v)^i} + \frac{A}{R_v(1 + R_v)^n} - B_v + OE$$

式中：P——归属母公司股东全部权益价值评估值；

Ai —— 合并预测范围内企业近期处于收益变动期的第i年

的企业合并自由现金流量；

A —— 合并预测范围内企业收益稳定期的持续而稳定的年企业合并自由现金流量；

R —— 折现率；

n —— 收益变动期预测年限；

B —— 合并预测范围企业调整后合并报表付息债务的现值；

OE —— 非经营性、溢余资产与负债总和的现值。

（六）企业的主要产品

龙蟒大地的主营业务为复合肥和磷酸产品的生产、销售，主要产品为复合肥、磷酸盐、磷酸氢钙系列产品，产品主要应用于农业领域。

十、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估

委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；

3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴

定报告、专业报告及政府文件等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 与企业管理人员一道，仔细甄别和分析纳入合并预测企业范围，核实验证企业编制调整合并报表的过程和方法的合理性和准确性，核实验证企业未来预测的合理性和相关数据的一致性；

5. 将企业申报的数据，与审计后数据进行核对；

6. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

1. 根据上述评估程序和方法，确定市场法和收益法的评估结果。

2. 对市场法和收益法的评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的评估结果确定本次资产评估工作的评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式资产评估报告向委托人提交。

十一、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：假设被评估单位未来收益期经营业务范围不发生重大变动，以评估基准日存在的状态持续经营。假设被评估单位经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设龙麟大地各项业务相关资质在有效期到期后能顺利通过

有关部门的审批，行业资质持续有效。

5. 假设龙蟒大地及各子公司生产能力的扩能的各项合规性批复在今年能顺利通过。

6. 假设龙蟒大地及各子公司环保能达到当地政府的环保标准。

7. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

8. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，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。

9. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

10. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

11. 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

12. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整，假设其经营与扩能的现金流具有足够的保障。

（三）评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的、以预测期内被评估单位持续经营和公开市场为假设前提而估算的龙蟒大地股东全部权益的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

3. 评估报告在报告前文明确的评估目的下, 仅供委托人和报告所明确的其他使用者使用, 评估报告的所有权归委托人所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

这些假设及限制条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境及环保标准发生较大变化时, 将不承担由于假设及限制条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十二、评估结论

根据国家有关资产评估的规定, 本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序, 对龙麟大地的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作, 得出如下评估结论:

(一) 资产基础法评估结果

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日持续经营使用前提下, 龙麟大地公司评估前(经审计)账面资产总额为 205,921.46 万元, 负债总额为 65,874.62 万元, 净资产额为 140,046.84 万元; 评估后资产总额 271,378.10 万元, 负债总额为 65,874.62 万元, 净资产价值为 205,503.48 万元, 评估增值 65,456.64 万元, 增值率为 46.74%。具体情况如下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 12 月 31 日

单位: 人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A ×100%
流动资产合计	1	46,512.66	46,508.41	-4.25	-0.01
非流动资产合计	2	159,408.81	224,869.69	65,460.89	41.06
其中: 长期股权投资	3	130,719.93	193,463.70	62,743.77	48.00
投资性房地产	4	-	-	-	

固定资产	5	19,285.10	23,603.86	4,318.76	22.39
在建工程	6	5,074.66	3,276.92	-1,797.74	-35.43
无形资产	7	3,792.32	3,988.42	196.10	5.17
其中:无形资产-土地使用 权	8	3,792.32	3,988.42	196.10	5.17
其他非流动资产	9	536.79	536.79	-	-
资产总计	10	205,921.46	271,378.10	65,456.64	31.79
流动负债	11	65,874.62	65,874.62	-	-
非流动负债	12	-	-	-	-
负债总计	13	65,874.62	65,874.62	-	-
净资产	14	140,046.84	205,503.48	65,456.64	46.74

(二) 收益法评估结果

于评估基准日 2018 年 12 月 31 日持续经营前提下, 用收益法评估的龙麟大地股东全部权益价值为 355,778.27 万元人民币。与企业母公司口径所有者权益账面值 140,046.84 万元相比, 评估增值 215,731.43 万元, 增值率 154.04%; 与合并口径归属于母公司所有者权益账面值 180,162.61 万元评估增值 175,615.66 万元, 增值率 97.48%。

(三) 两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出, 资产基础法和收益法评估结果与企业净资产账面值相比都存在增值, 收益法和资产基础法评估结果相比较, 收益法的增值幅度更大, 从两种方法运用的具体情况、价值影响因素看, 还是存在着差异。

资产基础法是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础, 逐一进行评估取值后得出的评估结果。资产基础法评估测算时, 对企业经营起关键作用的人力资源、研发能力、销售渠道、客户资源、企业拥有的品牌等因素的价值则无法体现, 不能体现出公司日后的收益能力, 其定价无法反映企业价值的真实状况。相对于收益

法而言，资产基础法的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。收益法的测算思路符合市场投资者投资企业未来、获得未来投资收益的基本要求，其估值思路更容易被市场所接受。同时，收益法也综合体现了企业所拥有的有形资产和人力资源、客户资源、管理团队等无形资产的综合价值，对企业价值的反映是全面的和直接的。另外，龙麟大地作为大型企业，资产和业务达到了较大规模，总体经营状况稳定和持续，未来收益预测基础较为可靠。本项目收益法的评估结果相对资产基础法的评估结果更为合理。

综上所述，我们确定采用收益法的评估结果作为本报告的评估结论。

（四）评估结论

经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2018 年 12 月 31 日，委估的龙麟大地股东全部权益价值为 **355,778.27** 万元，金额大写：人民币叁拾伍亿伍仟柒佰柒拾捌万贰仟柒佰元整。

十三、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由委托人和龙麟大地提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制

本报告的基础。委托人和其他相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(三) 资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作, 对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露, 本次评估未发现存在产权争议事项, 但评估报告是对评估对象发表专业估值意见, 不具有产权证明的法律属性, 因此, 本报告不能作为产权证明文件。

(四) 利用专家工作的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见《审计报告》(报告号: 瑞华字瑞华专审字【2019】51040008号)的审计结果。矿权是引用中水致远资产评估有限公司出具的矿业权报告(报告号: 中水致远矿评字【2019】第010002号和中水致远矿评字【2019】第010003号)

(五) 各公司需要说明的特殊事项

1、龙麟大地农业有限公司

(1) 资产权属资料不全或者存在瑕疵的情况

纳入本次评估范围的房产均未办理产权证, 建筑面积 186,979.28 m², 基本情况详见下表:

纳入本次评估范围的产权持有单位瑕疵房产统计表

序号	建筑物名称	计量单位	建筑 面积/容积	账面价值	
				原值	净值
1	硫酸氢钾厂房	m ²	6,210.78	6,670,007.95	6,596,382.96
2	物流中心办公楼	m ²	697.08	1,276,257.14	1,160,593.12
3	2*5万吨/a复合肥料库	m ²	16,355.74	9,587,416.96	8,977,916.90
4	复合肥料五金辅料库及10KV配电室	m ²	2,102.36	952,147.30	802,215.54
5	大地公司新建库	m ²	17,190.06	4,637,132.49	4,166,533.77
6	复合肥12号车间新增房屋	m ²	33,177.00	7,494,429.24	7,105,941.18
7	新增2*10万吨/a复合肥料库	m ²	31,049.54	17,755,529.13	16,767,278.72
8	13#车间仓库	m ²	32,755.63	34,525,760.99	32,396,264.17
9	复合肥车间办公楼	m ²	1,037.84	1,529,802.70	1,115,600.14

10	工业磷铵渣烘干库房	m ²	13,514.74	1,785,036.50	1,577,287.67
11	门卫室、警务室	m ²	45.81	999,885.84	840,565.63
12	水溶肥厂房	m ²	2,920.75	2,285,611.68	2,260,613.59
13	复合肥1万吨腐植酸厂房	m ²	1,228.48	761,971.63	747,186.49
14	复合肥原料库2#库房	m ²	28,693.47	2,503,529.59	2,449,096.28
	合计		186,979.28	92,764,519.14	86,963,476.18

对于上述尚未办理房产证的房产，产权持有单位承诺权属归产权持有单位所有，不存在产权纠纷，本次房屋的建筑面积以四川省禾力建设工程检测鉴定咨询有限公司出具的《四川省房屋面积测绘报告》（禾（FC01）10001）和（禾（FC01）10002）记载的面积为准。

本次对上述房屋建筑物的评估未考虑办证费用。

（2）抵押担保情况

截至评估基准日，企业的土地使用权存在抵押担保情况，具体如下：

抵押担保合同编号	贷款合同编号	抵押人	抵押物	抵押期限	主债务人名称	贷款银行	贷款金额
51100620160006000	51010120170004310/51010120170003808	龙蟒大地农业有限公司	竹国用（2015）第03276号	一年	四川龙蟒集团有限责任公司	四川省农行绵竹市支行	6,700.00

本次评估未考虑上述抵押担保事项对相关资产评估值的影响。

（3）评估程序受到限制的说明

1) 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2) 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（4）未决诉讼事项

2018年4月，德阳市川丰化工有限公司因与龙蟒大地侵害商业秘密纠纷，向德阳市中级人民法院提起诉讼，请求判令龙蟒大地停止侵

权行为并赔偿损失200万元。截至查询日，本案已移送成都市中级人民法院审理。本次评估未考虑上述事项对评估的影响。

2、四川龙蟒磷化工有限公司

(1) 资产权属资料不全或者存在瑕疵的情况

纳入本次评估范围的房产均未办理产权证，建筑面积143,388.04 m²，基本情况详见下表：

序号	建筑物名称	计量单位	建筑 面积/容积	账面价值	
				原值	净值
1	40万吨磷酸风机房	m ²	201.78	807,164.73	606,933.48
2	合成氨办公楼	m ²	1,096.14	1,860,544.41	1,493,354.06
3	合成氨压缩厂房	m ²	2,802.15	21,759,496.11	17,467,050.05
4	合成氨空分厂房	m ²	788.69	3,900,057.06	3,130,355.82
5	合成氨配电室	m ²	869.01	1,526,264.01	1,225,046.03
6	合成氨循环水站	m ²	600.02	1,622,840.61	1,302,562.62
7	合成氨综合仓库	m ²	611.75	861,412.85	691,407.51
8	合成氨电机房	m ²	79.50	101,083.97	83,691.59
9	砂酸焙烧厂房	m ²	1,906.99	3,843,120.56	3,100,194.77
10	砂酸风机房	m ²	506.73	1,271,023.10	1,025,144.12
11	砂酸配电室	m ²	705.06	1,864,522.72	1,504,085.90
12	砂酸原料库	m ²	5,750.96	9,114,148.12	7,351,019.30
13	配电室	m ²	323.81	945,294.02	690,163.56
14	余热回收厂房（设备基础）	m ²	114.40	557,763.77	395,534.62
15	白肥烘干、压滤、滤板处理厂房	m ²	5,798.64	5,140,305.09	3,661,506.40
16	氨站及氨站登记处（含地坪管架）	m ²	104.09	1,364,189.29	972,706.02
17	中和浓缩配电室	m ²	175.23	357,294.70	263,298.15
18	一铵中和浓缩5#车间配电室	m ²	86.46	108,000.00	81,208.72
19	中和浓缩厂房（8米层高、设备基础）	m ²	4,852.06	15,014,325.22	11,804,721.59
20	洗澡堂及厕所	m ²	234.76	133,680.49	95,318.02
21	磷铵成品热风站及收尘厂房	m ²	7,800.00	8,929,282.78	6,529,207.55
22	FG塔热风站及设备基础	m ²	3,633.62	9,016,081.81	6,433,492.15
23	高压配电室	m ²	322.12	778,621.03	664,816.15
24	磷渣房	m ²	704.68	1,137,469.61	927,048.15
25	磷酸过滤厂房	m ²	5,810.68	16,430,113.52	14,258,381.58
26	脱镁压滤楼	m ²	4,212.45	175,953.47	156,590.09
27	磷酸萃取工段配电室	m ²	260.99	633,298.94	516,925.84
28	厕所	m ²	25.08	23,417.17	19,920.82
29	钳工房	m ²	136.23	173,530.95	163,811.25
30	脱镁浓密机配电室	m ²	100.14	117,085.87	99,604.30
31	2#萃取槽配电室	m ²	310.99	500,659.18	427,481.79
32	原料配电室	m ²	289.37	575,103.78	490,846.56
33	筛分厂房（内有配电室）	m ²	2,967.43	6,747,528.04	5,753,935.82
34	萃取低位闪蒸厂房工程II期	m ²	626.19	1,436,294.61	1,225,964.76

序号	建筑物名称	计量单位	建筑 面积/容积	账面价值	
				原值	净值
35	碎煤楼	m ²	4,301.46	2,843,412.04	2,041,348.26
36	脱镁工段检修房	m ²	167.14	338,512.42	269,958.06
37	新增混料楼与栈桥	m ²	313.58	434,973.11	371,396.46
38	原料中碎厂房	m ²	2,258.59	7,234,033.81	6,161,271.50
39	磷酸盐五金库及办公楼	m ²	3,835.98	3,587,142.10	3,061,597.64
40	磷化工物资进厂门卫与地磅基础	m ²	88.57	594,560.28	504,232.90
41	磷化工装车大棚	m ²	8,651.02	1,791,884.30	1,532,236.72
42	成品库 A,B,C,D 区厂房、配电室	m ²	39,192.84	30,778,485.29	25,715,178.76
43	开票室及厕所	m ²	54.99	236,670.85	201,334.75
44	化灰库（厂房）及滤板处理房	m ²	971.89	1,759,640.98	1,280,009.31
45	离心干燥厂房	m ²	2,230.19	5,108,668.28	3,433,980.63
46	离心配电室	m ²	100.80	154,876.49	109,228.14
47	编织袋库	m ²	311.01	192,605.80	135,837.09
48	空压站	m ²	363.27	605,563.11	427,079.21
49	运输部厂房	m ²	2,375.16	3,159,335.75	2,691,347.45
50	磷酸盐浮选车间	m ²	408.28	109,232.29	82,135.32
51	磷酸循环水站	m ²	542.85	1,281,116.77	1,265,507.60
52	二期原料工段粉矿及 3#栈桥（测绘未含栈桥）	m ²	120.86	1,297,626.59	1,108,558.19
53	磷酸原料工段	m ²	368.31	2,710,295.45	2,273,830.86
54	氢钙回转烘干工段配电室	m ²	95.10	16,653.21	13,447.53
55	工业磷铵厂房及设备基础	m ²	923.68	2,973,520.01	2,220,278.87
56	工业磷铵结晶厂房	m ²	981.41	5,560,377.74	5,476,901.59
57	15 万吨粒状磷铵厂房	m ²	2,113.81	2,268,045.82	2,059,371.60
58	滴灌磷铵配电室	m ²	254.02	29,872.84	27,008.35
59	磷铵渣压滤烘干厂房	m ²		1,386,379.44	1,341,553.17
60	氢钙半成品离心工段厂房及平台	m ²	595.35	86,491.50	67,733.41
61	磷铵喷雾干燥楼(2 个)	m ²	3,496.80	8,943,944.47	6,377,288.47
62	车管部配件库房	m ²	352.00	181,341.57	181,341.57
63	车管部危化库	m ²	73.08	97,961.17	97,697.22
64	物流基地新增 1#库	m ²	2,808.96	334,800.00	332,995.80
65	物流基地 2#库	m ²	50.00	20,000.00	19,892.22
66	三分厂物流中心新建库房	m ²	10,080.00	6,617,547.30	6,164,892.79
67	钳工房	m ²	98.84	58,224.24	41,946.90
合计			143,388.04	211,620,766.60	171,701,747.49

本次房屋的建筑面积以四川省禾力建设工程检测鉴定咨询有限公司出具的《四川省房屋面积测绘报告》（禾（FC01）10003和（禾（FC01）10002）记载的面积以及企业现场测量的数据为准。

本次对上述房屋建筑物的评估未考虑办证费用。

（2）抵押担保情况

截至评估基准日，企业的土地使用权存在抵押担保情况，具体如下：

序号	抵押担保合同编号	抵押人	抵押物	主债务人名称	贷款银行	贷款金额	抵押期限
1	51100620160006000	四川磷化工	竹国用(2013)第00527号	四川龙麟集团有限责任公司	四川省农行绵竹市支行	6,700.00	2016.8.12-2021.8.11
			竹国用(2013)第00408号	四川龙麟集团有限责任公司	四川省农行绵竹市支行		2016.8.12-2021.8.11
2	51100620170004092		竹国用(2010)第00262号	四川龙麟集团有限责任公司	四川省农行绵竹市支行	6,000.00	2017.11.3-2020.11.2
			竹国用(2010)第01665号	四川龙麟集团有限责任公司	四川省农行绵竹市支行		2017.11.3-2020.11.2
	合计					12,700.00	

本次评估未考虑上述抵押担保情况对相关资产评估值的影响。

(3) 评估程序受到限制的说明

1) 四川磷化工采矿权，许可证号：C5100002010076120070416，有效期限：2013年6月26日至2028年12月26日。因矿业权矿区范围与九顶山自然保护区规划范围部分重叠，被绵竹市人民政府纳入整体关闭或避让退出名单，按川国土资发[2018]2号等文件规定，截止2019年4月16日，矿业权尚未完成分类处置工作。根据《中华人民共和国自然保护区条例》、中共中央办公厅国务院办公厅《关于印发〈东北虎豹国家公园体制试点方案〉、〈大熊猫国家公园体制试点方案〉的通知》（厅字〔2017〕6号）、环保部等十部委《关于进一步加强涉及自然保护区开发建设活动监督管理的通知》（环发〔2015〕57号）要求等，四川省国土资源厅矿管处厅拟定了《四川省大熊猫国家公园暨自然保护区矿业权退出方案》（以下简称“《方案》”）。按此《方案》政府应给予补偿，但具体细则未定。现矿山处于查封状态，对后期矿山能否开采或可能存在的补偿事项不明确，故矿权及相关固定资产按减值后的账面值列示。

2) 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

3) 评估过程中，资产评估专业人员在设备进行现场勘察时，因检

测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

(4) 需要说明的其他事项

1) 六分厂构筑物由于工艺技术的变更，不再使用，长期闲置，且该部分构筑物的土地使用权属于四川龙蟒磷制品股份有限公司名下，且企业审计计提了全额减值准备。

2) 三分厂房屋建筑物占用的土地为四川龙蟒磷制品股份有限公司所有的土地使用权。

3) 根据企业提供的《产权划分说明》房屋建筑物中房屋第59项磷铵渣压滤烘干厂房和构筑物第108项磷石膏浓密池，因为管理原因，造成两个公司均有入账，但该部分资产属于四川龙蟒工业石膏开发有限公司所有，故上述两项资产价值在四川龙蟒磷石膏开发有限公司中进行了评估，该估值处理不影响总体结果，但对两家公司之间是否存在债权债务关系不发表意见，特提请予报告使用者必要的关注。

4) 长河坝水电站厂区房屋及生活区房屋，建筑面积921.00平方米，尚未办理房屋所有权证，水电站厂区枢纽及生活区占用土地尚未取得土地使用权证。

5) 合成氨厂区占用的土地，尚未办理产权证，故未对该土地进行单独评估。

3、四川龙蟒磷石膏开发有限公司

(1) 资产权属资料不全或者存在瑕疵的情况

纳入本次评估范围的房产均未办理产权证，建筑面积26,862.64 m²，基本情况详见下表：

序号	建筑物名称	计	建筑 面积/	账面价值
----	-------	---	--------	------

		量 单 位	容 积	原 值	净 值
1	缓凝剂库房	m ²	1,735.72	1,345,776.16	1,147,587.96
2	缓凝剂库房	m ²	3,204.67	870,798.59	756,866.06
3	磷石膏库房	m ²	3,787.26	2,348,405.52	2,035,474.65
4	炒粉车间	m ²	1,432.10	2,443,980.93	2,124,218.20
5	煤库	m ²	238.14	315,823.00	274,501.72
6	办公综合楼	m ²	1,999.60	2,560,636.46	2,185,483.13
7	DCS 控制室	m ²	110.70	104,065.64	90,450.02
8	磷石膏再浆过滤厂房	m ²	1,691.01	2,301,603.31	2,301,603.31
9	石膏成品库	m ²	4,905.27	2,166,717.74	2,166,717.74
10	磷铵渣压滤烘干厂房	m ²	7,586.75	7,044,408.81	7,044,408.81
11	包装机厂房	m ²	171.42	247,007.00	236,094.50
合计			26,862.64	21,749,223.16	20,363,406.10

对于上述尚未办理房产证的房产，产权持有单位承诺权属归产权持有单位所有，不存在产权纠纷，本次房屋的建筑面积以四川省禾力建设工程检测鉴定咨询有限公司出具的《四川省房屋面积测绘报告》（禾（FC01）10001）和（禾（FC01）10002）记载的面积为准。

本次对上述房屋建筑物的评估未考虑办证费用。

（2）评估程序受到限制的说明

1) 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2) 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况，以及企业提供的结算资料进行核实。

（3）产能扩建情况说明

因2018年德阳市制定了《德阳市磷石膏“产消平衡”限产方案》，将磷石膏产出企业消纳磷石膏情况与磷酸等磷化工产品生产情况挂钩，倒逼企业加快磷石膏资源综合利用，企业为了保障磷酸产品的正常生产，四川龙蟒工业石膏开发有限公司将依托现有生产装置（现有

装置为年产20万吨建筑石膏粉、40万吨水泥缓凝剂的生产装置)，通过改扩建，拟达到年产建筑石膏粉110万吨、水泥缓凝剂90万吨、石膏砂浆（石膏腻子）30万吨、石膏墙板450万m²的能力，可处理磷石膏240万吨，实现磷石膏产消平衡，预计固定资产投资为2.85亿元。

因要达到“产消平衡”，所以本次收益法评估考虑了上述产能扩建计划，但现场作业时企业刚开始建设相关项目，4月19日取得立项批复，故本次收益法预测主要依托公司管理层提供的未来盈利预测、可行性研究报告、销售计划以及资产评估专业人员收集到的其他相关资料。特提以上事项请予报告使用者予以必要关注。

4、四川龙蟒物流有限公司

四川龙蟒物流有限公司租用四川龙蟒钛业股份有限公司位于四川省绵竹市新市工业园区的自有房屋《绵房权证监证字第0050302号23幢第四层》作为公司办公用房，从2018年10月10日至2028年10月9日，协议规定不收取租金。

5、四川农技小院科技有限公司

（1）资产权属资料不全或者存在瑕疵的情况

纳入本次评估范围的房产均未办理产权证，建筑面积496.28m²，基本情况详见下表：

序号	建筑物名称	计量单位	建筑 面积/容积	账面价值	
				原值	净值
1	展厅	m ²	496.28	1,782,257.77	1,767,851.17

对于上述尚未办理房产证的房产，产权持有单位承诺权属归产权持有单位所有，不存在产权纠纷，本次房屋的建筑面积以企业现场测绘的数据为准。本次对上述房屋建筑物的评估未考虑办证费用。

纳入评估范围房屋占用的土地为四川龙蟒磷制品有限公司所有的土地使用权。

(2) 评估程序受到限制的说明

对隐蔽工程的清查核实,受客观条件所限,资产评估专业人员无法进行实物勘察,仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

(3) 其他需要说明的事项

四川农技小院农业科技有限公司租用四川龙蟒钛业股份有限公司位于四川省绵竹市新市工业园区的自有房屋《绵房权证监证字第0050302号》25幢第1层作为公司办公用房,从2018年10月22日至2028年10月21日止,协议规定不收取租金。

6、南漳龙蟒磷制品有限责任公司

(1) 资产权属资料不全或者存在瑕疵的情况

纳入本次评估范围的房产均未办理产权证,建筑面积76,378.51 m²,基本情况详见下表:

序号	建筑物名称	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
				原值	净值
1	车间办公室(化)	m ²	716.1	61,876.46	26,941.32
2	新硫精砂仓库	m ²	1202.4	224,693.35	118,618.09
3	白肥库房	m ²	646.00	163,781.31	57,308.10
4	滤布房	m ²	64.26	35,866.86	18,272.55
5	职工食堂	m ²	768	912,796.49	473,582.29
6	厕所	m ²	38	96,014.73	60,055.87
7	浴室	m ²	101.25	125,329.79	78,924.62
8	五金库房与附属	m ²	1722	1,914,992.90	1,217,627.70
9	中和配电室	m ²	75.4	59,358.39	37,127.78
10	浓缩池附属及配电室	m ²	436.5	577,677.15	361,328.28
11	浮选厂房	m ²	941.28	1,205,110.29	799,888.22
12	3660磨机,2736磨机基础与厂房	m ²	1062	1,981,141.91	1,331,603.25
13	干式变压器室	m ²	219.6	446,212.22	255,284.17
14	成品库房	m ²	13998	8,813,205.74	5,870,083.50
15	空压机房	m ²	243	373,135.82	233,390.81
16	保安电源配电室	m ²	257	107,842.26	82,784.59
17	干煤棚	m ²	588	1,126,884.65	879,838.48
18	锅炉房	m ²	181.9	154,847.82	118,552.32
19	过滤厂房	m ²	1620	1,829,943.04	1,367,718.32
20	新增锅炉房	m ²	360	757,500.26	573,812.18
21	磷酸工段总配电室	m ²	308.00	189,378.37	146,484.95

序号	建筑物名称	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
				原值	净值
22	粗破厂房	m ²	570	536,813.04	412,081.17
23	氢钙 10KVA 总配电室	m ²	1248	900,847.01	694,516.80
24	热风炉厂房	m ²	1338	431,044.90	330,889.12
25	污水过滤厂房	m ²	577.5	818,895.59	627,454.70
26	污水处理配电室	m ²	88	26098.76	20360.04
27	综合楼(办公区)	m ²	4676.4	5,726,492.62	4,438,402.43
28	闪冷厂房	m ²	350	908,668.97	699,297.17
29	风机房	m ²	311.04	553,781.76	443,337.12
30	汽机房	m ²	3052.8	3,699,612.20	3,041,357.72
31	白肥压滤厂房	m ²	596.7	741,423.03	587,168.63
32	车间办公楼	m ²	688	622,192.29	458,661.99
33	二段压滤厂房	m ²	972	1,826,276.41	1,434,066.37
34	破煤楼	m ²	90	182,105.52	102,164.92
35	钙矿配电室	m ²	71.5	60,080.63	50,345.01
36	干燥厂房	m ²	1863	5,021,063.26	3,848,473.06
37	配电室	m ²	71.5	446,168.83	344,732.06
38	矿浆过滤厂房	m ²	1739.1	2,275,860.72	1,749,785.64
39	离心厂房	m ²	3213	2,037,108.95	1,590,561.38
40	母液压液厂房	m ²	855	1,667,128.75	1,288,691.92
41	浓缩池处 55% 酸中转站配电室	m ²	83.2	145,317.52	119,205.72
42	石灰库行车房	m ²	270	492,058.86	275,364.39
43	新增厕所	m ²	39.36	78,458.50	63,341.79
44	新增浮选厂房	m ²	2070	2,464,090.89	1,944,169.46
45	新增浮选 2# 配电室	m ²	172.8	61152.84	52885.18
46	新增滤布房	m ²	27.6	345,494.34	269,883.91
47	新增制样室	m ²	80.4	86,672.17	66,078.38
48	运输部油库	m ²	45	164,166.78	86,761.50
49	猪圈	m ²	51.98	55,281.80	45,355.45
50	电工房	m ²	43.32	16,827.96	7,284.28
51	职工食堂	m ²	108.75	3,593.69	1,555.73
52	门卫室	m ²	10.89	898.43	388.70
53	综合楼	m ²	1,722.00	125,769.50	77,094.23
54	地磅房	m ²	189.00	8,085.80	3,499.80
55	车库	m ²	52.50	945.72	409.74
56	水泵房	m ²	47.84	898.59	388.86
57	导火线库及炸药库	m ²	24.00	898.43	388.70
58	雷管库	m ²	10.00	898.43	388.70
59	修理房	m ²	73.80	1,923.01	831.96
60	五金库房	m ²	250.80	2,201.57	952.88
61	高压配电室	m ²	43.32	2,205.11	954.78
62	氢钙成品库房 2#	m ²	514.20	97,772.76	29,532.28
63	办公楼	m ²	334.8	128,053.20	41,305.17
64	澡堂	m ²	67.98	52,759.79	15,888.87
65	高压配电室	m ²	287.00	116,195.91	36,996.54
66	包装袋库房	m ²	226.25	34,577.12	10,412.77
67	厂大门值班室	m ²	216.81	27,674.11	10,590.94

序号	建筑物名称	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
				原值	净值
68	后门卫室	m ²	14.44	19,845.97	7,594.99
69	成品库房 2#	m ²	414.00	126,903.97	48,565.23
70	浮选厂房	m ²	384	1,230,530.90	578,478.22
71	中粗破配电室	m ²	71.5	234,525.82	110,711.74
72	发电机厂房	m ²	44.64	37,587.07	18,101.56
73	办公及住房	m ²	137.75	60,139.31	28,962.96
74	新增机修厂房	m ²	540	1,109,888.01	897,792.25
75	红星磷矿 监控室	m ²	48.00	42,813.52	36,721.11
76	洗澡间	m ²	55.10	62,514.81	51,053.52
77	红星磷矿 炸材库	m ²	51.30	195,868.73	165,034.97
78	510 渣场泵房	m ²	63.00	123,941.41	89,291.96
79	硫磺库	m ²	4453	4,483,873.13	3,599,326.93
80	新增汽车运输公司	m ²	324.00	1,267,757.35	997,294.82
81	新建 35KV 变电站	m ²	392.00	4,515,863.67	4,359,848.66
82	新增成品库房	m ²	10,025.10	4,921,246.13	4,828,589.78
83	后大门	m ²	30.00	138,579.81	97,109.28
84	物质大门	m ²	84.00	119,356.39	92,286.84
85	化水站	m ²	270.75	825,193.54	695,054.06
86	成品库装车区轻钢屋面	m ²	3,992.10	1,047,159.16	875,687.76
合计			76,378.51	74,717,714.55	57,010,991.98

对于上述尚未办理房产证的房产，产权持有单位承诺权属归产权持有单位所有，不存在产权纠纷，本次房屋的建筑面积根据企业提供的《南漳龙蟒磷制品房屋平面测绘图-20181024》以及评估人员的现场核实为准。

本次对上述房屋建筑物的评估未考虑办证费用。

（2）评估程序受到限制的说明

1) 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2) 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（3）需要说明的其他事项

纳入本次评估范围内的南漳龙蟒磷制品有限责任公司的方家沟钙矿自2011年6月取得南漳县国土资源局发放的采矿许可证，2013年10月取得安全生产许可证后正式开采，2014年1月开始周边居民以爆破震动为由对生产活动进行抵制，自停产以来政府与当地居民协调无果，至今停工，2019年1月南漳龙蟒已将方家沟钙矿采矿设备拆除，已全额计提减值准备。

7、湖北龙蟒磷化工有限公司

(1) 资产权属资料不全或者存在瑕疵的情况

纳入本次评估范围的房产均未办理产权证，建筑面积110.99m²，基本情况详见下表：

序号	建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积/容积	账面价值	
					原值	净值
1	738 井口值班室	砖混	m ²	18.86	26,619.03	25,686.67
2	780 生活区监控室	砖混	m ²	53.94	76,329.20	72,600.95
3	780 生活区洗澡间	砖混	m ²	14.19	18,093.37	17,215.86
4	738 井口 500KVA 箱型变电室	砖混	m ²	12.00	13,873.60	13,387.66
5	水泵房	砖混	m ²	12.00	20,205.20	19,497.48
合计				110.99	155,120.40	148,388.62

对于上述尚未办理房产证的房产，产权持有单位承诺权属归产权持有单位所有，不存在产权纠纷，本次房屋的建筑面积以企业现场测绘的数据为准。

本次对上述房屋建筑物的评估未考虑办证费用。

(2) 评估程序受到限制的说明

1) 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2) 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

(六) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(七) 本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由龙蟒大地管理层制定, 并经龙蟒大地以及委托人确认的基础上的。龙蟒大地对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性, 以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在龙蟒大地提供的预测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、完整性是委托人及相关当事人的责任; 资产评估专业人员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。

(九) 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下, 对委估对象未来经营的一个合理预测, 如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素, 则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面, 我们并不保证上述假设可以实现, 也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(十) 关联交易情况

本次收益法评估包括了龙蟒大地与上市公司龙蟒佰利联之间的关联交易, 关联交易的主要内容为龙蟒大地的子公司四川磷化工与南漳龙蟒为龙蟒佰利联的子公司四川龙蟒钛业股份有限公司与襄阳龙蟒钛业有限公司提供废酸废水处理服务、渣场租赁服务等。

四川磷化工 2018 年上述关联交易产生的收入为 8,793 万, 南漳龙蟒 2018 年产生的收入为 5,132 万, 共计为 13,925 万元。经估算, 该部分关联交易影响的收益法评估值约为 5.5 亿元。特提请报告使用者予以必要关注。

(十一) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

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。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

（十二）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生较大影响的瑕疵情形。

1、龙蟒大地及子公司生产能力扩能的合规性文件还未完全获得政府有关批复，评估时未考虑该因素对评估结论的影响；

2、若企业因环保或其他政府强制性规范导致企业现实与预测经营、现金流等情况发生较大变化，将致本评估结论产生重大影响。

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十四、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估

结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章, 并依据国有资产管理的有关规定, 在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后, 方可产生法律规定的效力、正式使用。

(六) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需经得本资产评估机构的书面同意, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七) 本报告评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年, 即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 评估结论可以作为本评估目的的参考依据, 超过一年, 需重新进行资产评估。

十五、资产评估报告日

本报告书形成时间为: 2019 年 8 月 7 日

(以下无正文, 为签字盖章页)

资产评估师(签章): 饶洁

资产评估师(签章): 马松青

中水致远资产评估有限公司

年 月 日

资产评估报告附件

1. 《成都三泰控股集团股份有限公司关于筹划重大资产重组的提示性公告》；
2. 被评估单位评估基准日审计报告正文及附表；
3. 委托人及被评估单位营业执照（复印件）；
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
6. 资产评估师的承诺函；
7. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
8. 北京市财政局备案公告（2017-0078号）（复印件）；
9. 资产评估机构证券资格证书（复印件）；
10. 资产评估师职业资格证书（复印件）；
11. 资产评估明细表（另装成册）；
12. 资产评估说明（另装成册）。