

云南金鼎云天化物流有限责任公司拟增资扩股
涉及的云南金鼎云天化物流有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估说明

中威正信评报字（2017）第 2134 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2017 年 11 月 15 日

目 录

第一部分关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分资产评估说明	3
§1 评估对象与评估范围的说明.....	3
§2 资产核实情况总体说明.....	7
§3 资产基础法评估技术说明.....	10
流动资产评估技术说明	11
房屋建筑物评估技术说明	12
设备评估技术说明	20
无形资产评估技术说明	28
负债评估技术说明	41
§4 收益法评估技术说明	42
§5 评估结论及其分析.....	54

第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明是专为说明本次评估过程、评估方法等事项而作，仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，说明材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

中威正信（北京）资产评估有限公司
2017年11月15日

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定,该部分内容由资产评估委托方和被评估单位撰写,详情评估说明最后所附的委托人和被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分资产评估说明

§ 1 评估对象与评估范围的说明

一、评估对象与评估范围内容

本次评估对象为云南金鼎云天化物流有限责任公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为云南金鼎云天化物流有限责任公司截至 2017 年 9 月 30 日全部资产及负债。与本次委托人委托评估对象所涉及评估范围一致。

(一) 本次评估,是在中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对云南金鼎云天化物流有限责任公司评估基准日会计报表已进行审计的基础上进行的。中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具了无保留意见的《审计报告》(报告号:众环审字[2017]160197号),详细信息请阅读审计报告及其附注。

云南金鼎云天化物流有限责任公司纳入本次评估范围并经审计后的评估基准日账面资产及权益状况为:资产总额 10,319.44 万元,总负债 9,708.17 万元,净资产 611.27 万元。

(二) 委托评估的资产类型及账面金额

- 1、流动资产(包括货币资金)账面价值共计 98.45 万元;
- 2、非流动资产(包括固定资产、无形资产)账面价值共计 10,220.99 万元;
- 3、流动负债(包括应交税费、其他应付款)账面价值 9708.17 万元。

(三) 主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

本次评估主要资产为固定资产和无形资产,纳入评估范围的房屋建筑、土地使用权及车辆相关的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》及《车辆行驶证》均未登记并过户至云南金鼎云天化物流有限责任公司。部分房屋未取得《房屋所有权证》,面积合计 11,292.50 m²。根据《关于云南云峰化学工业公司改制涉及土地估价结果备案及土地使用权处置方案的批复》(云南省国土资源厅文件[云国土资用(2001)121号]),评估范围内的宗地是以国家作价出资的方式投入云南云峰化学工业公司,土地使用年限 50 年,估价日期为 2001 年 6 月 30 日。云南金鼎云天化物流有限责任公司、云南云天化股份有限公司承诺产权清晰无争议。

建构筑物主要为排架、混合结构单层厂房及仓储用房及铁路专用线;设备主要为物流

运输的装载机、叉车及铁路专用线使用的罐车、机车等。土地使用权为原云南云天化股份有限公司云峰分公司内的部分土地，主要为货场、堆场及铁路线所占土地使用权，土地使用权面积合计 758,659.00 m²。各房产及主要设备建造质量、维护保养一般，可正常使用。截止评估基准日，企业正在为开展经营做筹备工作中。

(三) 企业申报的记录或未记录于评估基准日资产负债表的无形资产

1、企业申报的账面记录无形资产

企业申报的无形资产——土地使用权面积共 758,659.00 m²，账面价值为 65,373,051.55 元。概况如下：

序号	宗地名称	原权证编号	终止日期	用地性质	土地用途	原证载面积(m ²)	本次评估范围面积(m ²)
1	合成氨厂及专用铁路线土地	宣国用(2014)第000922	2051/6/30	国家作价出资	工业用地	430,632.46	347,203.00
2	合成氨厂东面闲置土地地块2、地块3	宣国用(2014)第000923	2051/6/30	国家作价出资	工业用地	145,506.00	145,506.00
3	东河仓库及堆场	宣国用(2014)第000924	2051/6/30	国家作价出资	工业用地	598,965.00	40,133.00
4	复肥厂区专用铁路线沿线及东面闲置土地地块1	宣国用(2014)第000924	2051/6/30	国家作价出资	工业用地		215,793.55
5	云峰分公司办公大楼	宣国用(2014)第000921	2051/6/30	国家作价出资	机关团体	10,023.45	10,023.45

2、企业申报的账面未记录的无形资产情况：

无

(四) 企业申报的表外资产情况

无

二、实物资产的分布情况及特点

(一) 实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

此次委托评估的资产中实物资产包括货币资金、固定资产、无形资产。具体分布如下表：

序号	实物资产类型	所处位置
1	货币资金	云南金鼎云天化物流有限责任公司各开户行
2	固定资产	原云南云天化股份有限公司云峰分公司厂区及办公区
3	无形资产	原云南云天化股份有限公司云峰分公司厂区

(二) 实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况等。

纳入本次评估范围内的房屋建筑物共有 23 项，位于宣威市板桥镇云南云天化股份有限公司云峰分公司厂区及办公区内。具体包括东河堆场仓库（含附属）、成品库、化肥堆场值班室、销售处办公楼、厂办公楼、备品备件库、磷矿库、中心化验楼等。纳入评估范围的大部资产为砖混、框架结构，于 1992 年至 2016 年期间建成，截止评估基准日，纳入评估范围的资产正常在用，经清查，房屋建筑物维护状况一般，企业尚未开展相关业务，未继续使用。

构筑物共有 18 项，位于宣威市板桥镇云南云天化股份有限公司云峰分公司厂区内。具体包括成品库堆场、临时堆场、铁路站台雨蓬、东河仓库新建道路及排水沟、1#磷矿堆场、专用线线路、硫铁矿堆场、磷矿硫铁矿道路等。纳入评估范围的构筑物为砼、钢结构，于 1971 年至 2013 年期间建成，截止评估基准日，纳入评估范围的资产正常在用，经清查，构筑物维护状况一般，企业尚未开展相关业务，未继续使用。

机器设备：至评估基准日委估机器设备清单数量为 46 项。包括不断轨动态轨道衡、内燃机、铁路罐车等设备，经实地勘察，有 5 项设备已经损坏，其余设备均可正常使用中，状况一般，大部分购置于 2000 年 6 月至 2015 年 6 月期间。

车辆：至评估基准日委估车辆清单数量为 2 项，为桑塔纳轿车及东风牌多功能汽车。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，车辆技术状况一般，车辆在正常使用中，分别购置于 2006 年 11 月及至 2011 年 11 月。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权。

1、土地使用权根据申报及现场勘察如下表：

序号	宗地名称	原权证编号	终止日期	用地性质	土地用途	原证载面积 (m ²)	本次评估范围面积 (m ²)
1	合成氨厂及专用铁路线土地	宣国用 (2014) 第 000922	2051/6/30	国家作价出资	工业用地	430,632.46	347,203.00
2	合成氨厂东面闲置土地地块 2、地块 3	宣国用 (2014) 第 000923	2051/6/30	国家作价出资	工业用地	145,506.00	145,506.00
3	东河仓库及堆场	宣国用 (2014) 第 000924	2051/6/30	国家作价出资	工业用地	598,965.00	40,133.00
4	复肥厂区专用铁路线沿线及东面闲置土地地块 1	宣国用 (2014) 第 000924	2051/6/30	国家作价出资	工业用地		215,793.55
5	云峰分公司办公大楼	宣国用 (2014) 第 000921	2051/6/30	国家作价出资	机关团体	10,023.45	10,023.45

根据《关于云南云峰化学工业公司改制涉及土地估价结果备案及土地使用权处置方案的批复》（云南省国土资源厅文件[云国土资用（2001）121号]），评估范围内的宗地是以国家作价出资的方式投入云南云峰化学工业公司，土地使用年限50年，估价期日为2001年6月30日。云南金鼎云天化物流有限责任公司、云南云天化股份有限公司承诺产权清晰无争议。

2、企业申报的账面未记录的资产情况：

未申报

四、企业申报的表外资产的类型、数量。

无。

五、引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值为中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)的审计报告结果。

§ 2 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

本次资产清查核实工作，根据被评估单位申报的资产类别，评估机构组织了评估小组于2017年10月对云南金鼎云天化物流有限责任公司各类资产和负债进行资产清查核实工作，资产核实情况说明如下：

（一）资产清查核实的过程

1、准备阶段

（1）指导被评估单位做好资产清查核实的基础工作，明确委估资产清单和相关表格的填写要求；

（2）审核填报的委估资产清单及相关资料；

（3）制定清查核实计划。

2、现场工作阶段

（1）向被评估单位有关人员了解资产管理情况和实物资产技术状况；

（2）现场勘察，对委估资产逐项进行清查核实；

（3）与委托方和被评估单位就清查核实中发现的情况进行交流。

（二）资产清查核实的方法

1、货币资金的清查

对于现金，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，经核实，账实相符。

对于银行存款，采用账面金额与银行存款对账单、银行存款余额调节表相核对的方法。对每个银行账户进行了函证、获取评估基准日银行对账单，并与总账、明细账相核对。经核实，账实相符。

2、对于固定资产的清查

采用账账核对、账表核对、账实核对的方法。

（1）房屋建构筑物类资产：评估小组根据云南金鼎云天化物流有限责任公司提供的申报表并结合房屋建构筑物的实际使用情况，在有关管理人员陪同下对企业的房屋建构筑物进行现场勘察，并收集了有关资料，核实建筑面积和数量，了解房屋建构筑物使用现状、

装修标准、自然磨损和损坏情况以及维修保养情况，做出记录，并填写建构物现场评估作业表，进行现场评分。截至评估基准日，委估对象均可正常使用。

(2) 设备类资产：设备评估小组根据云南金鼎云天化物流有限责任公司提供的申报表并结合企业对设备管理的实际情况，收集了该公司设备管理部门的固定资产台账。在办公室人员的配合下对设备进行了实地勘察并作记录。截至评估基准日，委估对象均可正常使用。

3、对无形无形资产的清查

土地使用权：对无形资产-土地使用权进行了现场查勘，核实并取得土地使用权证复印件，对其历史来源情况进行了调查，并与财务账进行了核对；查明土地使用权的真实性，查看宗地地理位置，周围环境、四至范围，地形地貌、面积、开发程度、水、电、道路基础设施配套情况等，并做了详细记录，对其评估基准日的使用状况进行核查，并关注土地使用权权利状况。

4、负债的清查

评估人员首先根据申报表逐项进行清查核实，对其他资产及负债分别核对了评估申报表与会计报表、明细账的一致性；其次，收集了有关原始凭证、合同及协议等相关资料；最后，对账面金额较大的账户核实到原始凭证等有关资料，并向有关人员询问相关情况以及对金额较大的应付款项进行函证，以确定其真实性、完整性。经核实，账实相符。

二、影响资产核实的事项及处理方法

(一) 本次纳入评估范围的部分房屋建筑未办理《房屋所有权证》，未办理产权证房屋建筑面积合计 11,292.50 m²，建筑面积根据企业申报，评估人员现场勘查、收集资料核实后，以委托人申报数为准。

(二) 本次纳入评估范围的土地使用权面积由委托方测量并申报，尚未形成正式相关测量报告。评估人员在进行现场勘查核实后，以委托方申报为准，最终面积应以办理《不动产权证》中所载面积为准。

三、核实结论

(一) 资产核实结论

本次资产核实是在审计后资产负债表的基础上进行的，经清查核实，云南金鼎云天化物流有限责任公司截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日审计后资产总额 10,319.44 万元，总负债 9,708.17 万元，净资产 611.27 万元。

（二）权属核实情况

本次纳入评估范围的房屋建筑物、土地使用权及车辆其《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》及《车辆行驶证》尚未办理登记至云南金鼎云天化物流有限责任公司，提供的权证登记人均为其母公司：云南云天化股份有限公司云峰分公司。云南金鼎云天化物流有限责任公司、云南云天化股份有限公司云峰分公司承诺产权清晰无争议。

房屋建筑物中部分未办理产权证房屋如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ²	账面价值	
					原值	净值
1	新建 160m ² 值班室	砖混	2008/7/1	160.00	114,308.08	112,632.92
2	复肥仓库	钢混	1988/1/2	123.50	144,597.62	141,310.19
3	成品库	砖混	1992/12/31	11,009.00	2,705,914.11	2,641,457.52
4	合计			11,292.50	2,964,819.81	2,895,400.63

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，账、表、物相符。

§ 3 资产基础法评估技术说明

流动资产评估技术说明

一、资产账面情况

根据委估资产清单，委托评估的流动资产账面值情况如下表：

科目名称	账面价值（元）
1、货币资金	984,511.39
流动资产合计	984,511.39

二、评估过程

- (一) 了解委估资产概况；
- (二) 审核相关的账簿、报表；
- (三) 对实物性资产进行抽查盘点、核实；
- (四) 依据清查核实后确认的资产进行评估；
- (五) 分别对各类资产的状况，确定评估值。

三、评估方法

- (一) 货币资金的评估：

货币资金为银行存款和其他货币资金。货币资金账面值 984,511.39 元。

- 1、银行存款账面值 984,511.39 元。

银行存款共 1 个账户，是人民币账户，为云南金鼎云天化物流有限责任公司基本账户。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单，通过向银行询证，函证结果银行账户未涉及未达账项。经上述核实，银行存款以核实后的账面值确定评估值。

银行存款的评估值为 984,511.39 元，无增减值变化。

货币资金的评估值为 984,511.39 元，无增减值变化。

四、评估结果

流动资产评估值 984,511.39 元，无增减值变化。

房屋建筑物评估技术说明

一、房屋建筑物类资产账面情况：

根据委估资产清单，房屋建筑物类资产评估基准日账面原值 29,014,241.84 元，账面净值 28,574,475.68 元，均为建构筑物及其他辅助设施。

二、委估房屋建筑物类资产概况：

纳入本次评估范围内的房屋建筑物共有 23 项，位于宣威市板桥镇原云南云天化股份有限公司云峰分公司厂区及办公区内。具体包括东河堆场仓库（含附属）、成品库、化肥堆场值班室、销售处办公楼、厂办公楼、备品备件库、磷矿库、中心化验楼等。纳入评估范围的大部资产为砖混、框架结构，于 1992 年至 2016 年期间建成，截止评估基准日，纳入评估范围的资产可正常使用。

构筑物共有 18 项，位于宣威市板桥镇原云南云天化股份有限公司云峰分公司厂区内。具体包括成品库堆场、临时堆场、铁路站台雨蓬、东河仓库新建道路及排水沟、1#磷矿堆场、专用线线路、硫铁矿堆场、磷矿硫铁矿道路等。纳入评估范围的构筑物为砼、钢结构，于 1971 年至 2013 年期间建成，截止评估基准日，可正常使用。

经清查，房屋建筑物维护状况一般，均可正常使用。

三、资产的法律权属核查情况：

截至评估基准日，上述纳入评估范围的部分房屋建筑未办理《房屋所有权证》，已办理《房屋所有权证》房屋建筑登记的产权所有人均为其出资单位：云南云天化股份有限公司云峰分公司，尚未办理产权变更登记。

四、价值定义

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估程序

（一）核查相关原始资料，做到账、表、物相符、准确。

（二）抽查建筑物的建筑面积、数量、核实标定位置、结构形式、装修标准等，填写“现场调查表”。

（三）了解三材及主要地材现行价格；了解同类建筑物造价及收费内容；了解附近地形地貌及地质资料。

(四) 依据建筑物的结构、标准、工程量在评估基准日时的现行市场价格和取费标准, 考虑各项政策性取费标准, 计算重置成本。依据建筑物的结构、装修、设施等各部分的勘察记录, 综合确定建筑物的成新率, 计算确定评估值。

(五) 整理汇总资料, 编制清查评估明细表。

(六) 撰写评估技术说明。

七、评估方法:

根据此次评估目的及评估对象的具体情况, 建筑物的评估方法采用成本法。采用成本法评估的建筑物价值为其本身价值, 而不包含土地使用权价值。

成本法计算公式:

评估值 = 重置成本 × 成新率

1、重置成本的确定

重置成本 = 建筑建安总造价 + 前期费用 + 其他费用 + 资金成本

(1) 对被估建筑物建安造价的计算:

通过分析评估对象的特点及资料收集情况, 采用概算法对被估建筑物的建安造价进行估算。

本次委估的房屋建筑物, 由于无法搜集到建筑图纸及竣工决算的建筑物及构筑物, 通过现场测量的方式获取建筑物的主要参数, 计算主体工程的工程量, 套用概、预算定额或概算指标, 采用一定比例的漏算因素来考虑未详细计算的零星工程项目, 采用概算法计算得出该项目的建安造价。

(2) 前期费用及其他费用的计算:

前期费用, 对照相关文件规定进行核实、测算。本次评估考虑的前期费为勘查设计费。

其他费用, 考虑工程监理费、建设单位管理费和其他专项费。

前期费用及其他费用的取值详见取费费率表:

(3) 资金成本: 按照完成整个建设项目的合理工期内, 资金投入为均匀投入的情况, 考虑计算该工程的资金成本。按照我所获取的资料分析, 目前工业企业建设周期多在 2-3 年之间, 本次根据收集的资料, 建设期以 2 年测算。

资金成本 = (前期费用 + 其他费用 + 建安总造价) × 利息率 × 正常建设期 × 1/2

序号	名称	计算	取价依据	收费标准
----	----	----	------	------

		基础		计费范围	费率(%)
1	勘察设计费	概预算总值	计价格(2002)10号		3.7
2	贷款利率	概预算总值	人民银行2016/10/24调息	一年以内	4.35
				一年至五年	4.75
3	监理费	概预算总值	发改价格(2007)670号		2.6
4	建设单位管理费	概预算总值	财建[2002]394号		1.0
5	其余专项费	概预算总值			1.5

2、成新率的确定

采用综合成新率，即：分别采用打分法和年限法确定成新率，再取二者的算术平均值。具体公式如下：

$$\text{综合评定成新率} = (\text{年限法成新率} + \text{打分法成新率}) \div 2$$

(1) 打分法

对于构筑物，通过观察分析结构的稳定性及询问了解具体资产的使用和维护情况综合确定打分法成新率；

对于普通房屋，根据对房屋的实地勘察、询问房屋的历史情况，借助于《房屋完损等级评定标准》按分部打分确定建筑物的成新率；具体公式如下：

打分法成新率

$$= \text{结构部分各分部得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{建筑设备部分得分} \times B$$

G-----结构部分各分部权重；

S-----装修部分权重；

B-----建筑设备部分权重；

(2) 年限法

根据建筑物结构、装饰、设备各部分已使用年限及施工质量、使用、维护、土地使用权剩余年限等情况，对建筑物各部分尚可使用年限进行评定，确定各部分年限成新率。具体公式如下：

$$\text{年限法成新率} = [\text{主体结构尚可使用年限} / (\text{主体结构已使用年限} + \text{主体结构尚可使用年限}) \times \text{主体结构权重} + (\text{装修装饰尚可使用年限} / \text{装修装饰耐用年限}) \times \text{装修装饰权重} + (1 - \text{设备设施已使用年限} / \text{设备设施耐用年限}) \times \text{设备设施权重}] \times 100\%$$

(三) 案例分析：

案例一：7000平方成品库（建筑物评估明细表4-6-1第3项）

该建筑为单层钢架结构,位于宣威市板桥镇云南云天化股份有限公司云峰分公司厂区,原《房屋所有权证》号:宣房权证厂矿字第 00072083 号,建筑面积 7040 平方米。桩基础,围护为 240 厚黏土砖墙,钢屋架、彩钢瓦;内有照明系统。

通过现场勘查,计算主要工程量,选取评估基准日现行预算定额,考虑漏算系数,采用概算的方法计算出评估对象的建安造价。再计入各类前期费用等正常应发生的各项费用最终得出评估对象的重置成本

序号	费用名称	取费说明	费率 (%)	费用金额
1	直接工程费	人工费+材料费+设备费+机械费		4,158,303.93
1.1	人工费	预算书定额人工费		618,399.69
1.2	材料费	计价材料费+未计价材料费		3,081,830.40
1.3	设备费	设备费		-
1.4	机械费	预算书定额机械费		458,073.84
2	措施项目	单价措施项目+总价措施项目费		208,677.02
2.1	单价措施项目	单价措施项目合计		105,355.70
2.1.1	人工费	单价措施定额人工费		5,107.78
2.1.2	材料费			99,663.29
2.1.3	机械费	单价措施定额机械费		584.63
2.2	总价措施项目费	总价措施项目合计		103,321.32
2.2.1	安全文明施工	定额人工+定额机械*8%	15.65%	103,321.32
3	其他项目	其他项目合计		
4	管理费	建筑装饰工程+独立土石方工程		217,866.05
	建筑装饰工程		33.00%	217,866.05
5	利润	建筑装饰工程+独立土石方工程		132,040.03
	建筑装饰工程		20.00%	132,040.03
6	规费	社会保险费、住房公积金、残疾人保证金+危险作业意外伤害险+工程排污费		168,347.02
6.1	社会保险费、住房公积金、残疾人保证金	人工费+人工费+其他项目定额人工费	26.00%	162,111.94
6.2	危险作业意外伤害险	人工费+人工费+其他项目定额人工费	1.00%	6,235.07
6.3	工程排污费			
7	税金	直接工程费+措施项目+其他项目+管理费+利润+规费-不计税工程设备费	11.30%	552,031.45
9	建安工程造价	直接工程费+措施项目+其他项目+管理费+利润+规费+税金		5,437,265.49
10	零星工程		10.00%	543,726.55
11	总造价	建安工程造价+设备购置费		5,980,992.04

1、确定重置成本

(1) 建安造价=5,981,000.00 元 (取整)

(2) 前期费用=勘察设计费

$$=5,981,000.00 \times 3.7\%$$

$$=221,297.00(\text{元})$$

(3) 其他费用=监理费+建设单位管理费+其余专业费用

$$=5,981,000.00 \times 2.6\% + 5,981,000.00 \times 1\% + 5,981,000.00 \times 1.5\%$$

$$=305,031.00 \text{ 元}$$

(4) 资金成本=(建安造价+前期费用+其他费用)×利息率×正常建设期×1/2

$$= (5,981,000.00 + 221,297.00 + 305,031.00) \times 4.75\% \times 2 \times 1/2$$

$$=309,098.08 \text{ 元}$$

(5) 重置成本=建安造价(不含税)+前期费用(不含税)+其他费用(不含税)
+资金成本

$$=5,388,288.29 + 208,770.75 + 296,228.77 + 309,098.08$$

$$=6,202,385.90(\text{元})$$

取整为: 6,202,400.00 元

2、确定综合成新率

成新率采用综合成新率,即:采用年限法和打分法计算的成新率的算术平均值确定综合成新率。

(1) 年限法

该建筑物约为 1996 年 1 月建成投入使用,该建筑物主体结构正常情况下耐用年限为 50 年,该建筑预计使用年限小于土地使用年限。目前已使用约 21.75 年;工业该建筑基本无装饰装修投入,此处不测算影响;设备设施耐用年限为 25 年以上。

年限法和打分法确定成新率时,房屋总造价中各个部分的权重,分析各部分造价占房屋总造价的比重确定。由于本例中设备设施占总造价比例较小,故主体结构权重取 80%,设备设施权重取 20%。

成新率=[(主体结构尚可使用年限/主体结构耐用年限)×主体结构权重+(设备设施尚可使用年限/设备设施耐用年限)×设备设施权重]×100%

$$=[28.25/50 \times 80\% + 3.25/25 \times 20\%] \times 100\%$$

$$=48\%(\text{取整})$$

(2) 打分法成新率=54%(详见下表)

	部 位 评 分				得分	权重	取值
	部位	基本情况	标准分	评估分			
结 构 部 分	基础	独立基础	30	15	55	0.8	44
	承重	钢架	25	15			
	墙体系统	普通砖墙	25	15			
	楼地面	混凝土地坪	20	10			
G 部分得分			100	55			
设 备 部 分	卫浴厨	无	0	0	50	0.2	10
	强电系统	动力照明	50	25			
	弱电系统	安保监控系统	50	25			
	B 部分得分			100			
打分法成新率 (%) = 55 × 0.8 + 50 × 0.2 = 54							54

(3) 综合成新率 = (年限法成新率 + 打分法成新率) ÷ 2

$$= (48\% + 54\%) / 2$$

$$= 51\%$$

4、确定评估值

评估值 = 重置成本 × 成新率

$$= 6,202,400.00 \times 51\%$$

$$= 3,163,224.00 \text{ (元)}$$

案例二：铁路站台雨篷（评估明细表 4-6-2 第 5 项）

铁路站台雨篷于 2004 年 12 月建成并投入使用，长约 150 米，宽约 8 米。由钢筋砼柱，顶部彩钢瓦挡雨结构，经评估人员现场勘察，现结构稳定，支撑立柱无明显裂痕，结构正常。

通过现场勘查，计算主要工程量，选取评估基准日现行预算定额，考虑漏算系数，采用概算的方法计算出评估对象的建安造价。再计入各类前期费用等正常应发生的各项费用最终得出评估对象的重置成本：

序号	费用名称	取费说明	费率(%)	费用金额
1	直接工程费	人工费+材料费+设备费+机械费		435,617.78
1.1	人工费	预算书定额人工费		64,782.64
1.2	材料费	计价材料费+未计价材料费		322,848.00
1.3	设备费	设备费		-
1.4	机械费	预算书定额机械费		47,987.14
2	措施项目	单价措施项目+总价措施项目费		21,860.70
2.1	单价措施项目	单价措施项目合计		11,036.91
2.1.1	人工费	单价措施定额人工费		535.08
2.1.2	材料费			10,440.58

2.1.3	机械费	单价措施定额机械费		61.24
2.2	总价措施项目费	总价措施项目合计		10,823.79
2.2.1	安全文明施工	定额人工+定额机械*8%	15.65%	10,823.79
3	其他项目	其他项目合计		
4	管理费	建筑装饰工程+独立土石方工程		22,823.33
	建筑装饰工程		33.00%	22,823.33
5	利润	建筑装饰工程+独立土石方工程		13,832.32
	建筑装饰工程		20.00%	13,832.32
6	规费	社会保险费、住房公积金、残疾人保证金+危险作业意外伤害险+工程排污费		17,635.78
6.1	社会保险费、住房公积金、残疾人保证金	人工费+人工费+其他项目定额人工费	26.00%	16,982.61
6.2	危险作业意外伤害险	人工费+人工费+其他项目定额人工费	1.00%	653.18
6.3	工程排污费			
7	税金	直接工程费+措施项目+其他项目+管理费+利润+规费-不计税工程设备费	11.30%	57,830.00
9	建安工程造价	直接工程费+措施项目+其他项目+管理费+利润+规费+税金		569,599.90
10	零星工程		5.00%	28,480.00
12	总造价	建安工程造价+设备购置费		598,079.90

1、重置成本的确定

(1) 建安造价=598,100.00元（取整）

(2) 前期费用=勘察设计费

$$=598,100.00 \times 3.7\%$$

$$=22,129.70 \text{ (元)}$$

(3) 其他费用=监理费+建设单位管理费+其他专项费

$$=598,100.00 \times 2.6\% + 598,100.00 \times 1.0\% + 598,100.00 \times 1.5\%$$

$$=30,503.10 \text{ (元)}$$

(4) 资金成本=(建安造价+前期费用+其他费用)×利息率×正常建设期×1/2

$$=(598,100.00 + 22,129.70 + 30,503.10) \times 4.75\% \times 2 \times 1/2$$

$$=30,909.81 \text{ (元)}$$

(5) 重置成本=建安造价(不含税)+前期费用(不含税)+其他费用(不含税)

+资金成本

$$=538,828.83 + 20,877.08 + 30,503.10 + 30,909.81$$

$$=620,238.59 \text{ 元}$$

取整为 620,200.00 元。

2、综合成新率的计算

年限法成新率

该构筑物预计经济使用年限约 30 年，短于土地使用年限，截至评估基准日已使用 12.83 年。故：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (30 - 12.83) / 30 \times 100\% \\ &= 57\% (\text{取整})\end{aligned}$$

通过现场勘查，对构筑物在用情况进行分析后，现场打分得出成新率为 76%。

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= (57\% + 76\%) / 2 \\ &= 66.5\% \text{取整}\end{aligned}$$

3、评估值的计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 620,200.00 \times 66.5\% \\ &= 412,433.00 (\text{元})\end{aligned}$$

七、评估结果：

经上述评估，固定资产—房屋建筑物类资产评估值为 49,465,051.00 元，增值 20,890,575.32 元，增值率 73.11%。

八、特别事项说明

（一）本次纳入评估范围的部分房屋建筑未办理《房屋所有权证》，面积合计 11,292.50 m²。已提供的《房屋所有权证》登记人均为云南云天化股份有限公司云峰分公司。云南金鼎云天化物流有限责任公司、云南云天化股份有限公司云峰分公司承诺产权清晰无争议

依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员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，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任；

（四）本次采用成本法评估的房屋为建筑本身的价值，不包括其所占土地的价值，即不是“房地产”的价值。

设备评估技术说明

一、机器设备账面情况

委估固定资产清单中包括的机器设备、车辆，账面原值 8,890,545.15 元，账面净值 8,262,391.31 元。其中：机器设备账面原值 8,836,193.08 元，账面净值 8,211,195.23 元；车辆账面原值 54,352.07 元，账面净值 51,196.08 元。

二、委估机器设备概况：

（一）机器设备：至评估基准日委估机器设备清单数量为 46 项。包括不断轨动态轨道衡、内燃机、铁路罐车等设备，经实地勘察，有 5 项设备已经损坏，其余设备均在可常使用中，状况一般，大部分购置于 2000 年 6 月至 2015 年 6 月期间。

（二）车辆：至评估基准日委估车辆清单数量为 2 项，为桑塔纳轿车及东风牌多功能汽车。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，车辆技术状况一般，车辆在正常使用中，分别购置于 2006 年 11 月及至 2011 年 11 月。

三、评估假设

根据机器设备的预期用途，明确评估假设为：

- （一）继续投入使用；
- （二）原地使用；
- （三）现行用途使用。

四、评估过程

（一）资产的清查与核实

1、首先与被评估单位设备主管人员座谈，了解委估设备的总体概况，包括设备类别、产地、目前的状况等。

2、依据设备清单在现场进行逐项核对设备名称、规格型号、主要性能指标、制造厂家、存放地点、数量及现状。

（二）评定估算

1. 在完成资产评估明细表的现场核实工作后，评估人员依据所掌握的资料，统一成新率的测算方法；

2. 查阅近期各种有关设备的市场价格信息资料，开展市场询价工作；

3. 随后组织评估人员对设备重置价值的估算内容及方法进行讨论、分类，确定评估操作方案。

4. 依据操作方案确定的重置价值构成的内容及成新率的确定原则，进行评定估算。

（三）评估汇总

在完成评估计算工作后，对评估结果进行汇总过程。

（四）归纳、整理评估资料，计算确定评估值，撰写资产清查核实说明及评估技术说明。

五、评估依据

（一）云南金鼎云天化物流有限责任公司提供的设备明细表、有关的产权证明文件及评估设备清单等相关财务资料；

（二）《机电产品报价手册》（2017，机械工业出版社）；

（三）《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，机械工业出版社）；

（四）《机动车强制报废标准规定》（2012年第12号公布）。

（五）向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价，以及企业提供的有关价格资料；

（六）评估人员收集的相关价格资料。

六、评估方法

本次主要采用成本法。

成本法计算表达式为：评估值=重置成本×成新率。其中：

（一）重置成本的确定：

设备综合重置成本的确定

根据此次委托方的评估目的，评估方法采用成本法，公式为：

评估值=重置成本×成新率

其中：

重置成本=设备自身购置价格（不含税）+运杂费（不含税）+安装调试费（不含税）+试车运行费等费用+前期费用+资金成本+其它必要合理费用

安装调试期：根据该行业设备正常采购安装调试周期确定。

前期费用：包含建设单位管理费、设计费和其他费用，对照相关文件规定进行核实、测算。

1、对于能够采集到设备现行购置价格的设备，根据设备来源渠道和价值构成不同，分述如下：

(1) 采用市场询价、查阅 2017 年机电产品价格信息的售价、市场价格和企业提供的定货价格，再考虑必要的运杂费、安装费和其它费用确定设备的重置成本。

(2) 主要费率的确定：

国产设备运杂费 = 设备购置价 × 运杂费率

运杂费率：

省内 3-10% 省外 5-10%

安装调试费 = 设备购置价 × 安装调试费率

安装费率：5-25%

对于有设备基础的设备及需防腐处理的设备另需考虑设备基础费、防腐费。

资金成本：以 2 年期贷款利率 4.75% 计算

以上费率资料主要来源于企业提供的资料和机械工业出版社的《资产评估常用方法与参数手册》。并根据设备本身的精度、复杂程度、重量、体积大小等相关因素，实际考虑具体安装情况，计算出安装调试费占设备购置价的比率。

对于车辆以现行市场销售价格为基础，同时计入车辆购置税及其它相关费用，综合确定重置成本。计算如下：

1、手续费主要为车辆落户时的上牌费；

2、车辆购置税 = 车购价（不含税）× 车辆购置税率；

根据财政部《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》（财税[2016]136 号），自 2017 年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，对购置 1.6 升及以下排量的乘用车减按 7.5% 的税率征收车辆购置税。本次车辆评估过程中，1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税率为 7.5%，其余车辆仍按照正常车辆购置税率 10% 计算。

(二) 成新率的确定

成新率是反映机器设备新旧程度的指标。根据此次机器设备评估的范围，就机器设备成新率的确定进行说明。

1、重点、关键设备采用综合分析法确定其成新率

所谓综合分析法即以使用年限法为基础，再用设备原始制造安装质量系数、设备工作环境系数、设备使用和维护保养系数和设备故障率系数加以修正最终确定成新率的一种方法。公式如下：

$$C=C_1 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

式中：C --- 设备成新率

C_1 --- 用使用年限法计算出的成新率

K_1 --- 原始制造安装质量系数 0.98—1.03

K_2 --- 工作环境系数 0.95—1.00

K_3 --- 使用和维护保养系数 0.98—1.03

K_4 --- 故障率系数 0.95—1.00

(1) 使用年限法确定 C_1 ：

使用年限法即根据设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定 C_1 ，公式如下：

$$C_1 = Y \div (S + Y)$$

式中：Y --- 预计尚可使用年限

S --- 实际已使用年限

根据工程技术人员现场勘察，对设备的各主要实体进行的技术鉴定和委托方提供的重大技术改造及大修理情况资料，按其购进日期、投入使用日期分别确定实际已使用年限和预计尚可使用年限。

(2) 原始制造安装质量系数 K_1 的确定：

根据设备生产的厂家，设计安装施工单位的资质级别确定此系数。一般来说，进口设备优于国产设备，名牌产品优于一般产品，系数取值范围为 $K_1=0.98-1.03$ 。

(3) 工作环境系数 K_2 的确定：若设备周围工作环境较差，如液体、粉尘较多，有腐蚀性液体、气体等，则适当降低其成新率，系数取值范围为 $K_2=0.95-1.00$ 。

(4) 使用和维护保养系数 K_3 的确定：被评估单位对设备的维修和维护保养制度的总体执行情况较好，但考虑其不同部门对设备管理制度执行情况的不同，此系数取值为 $K_3=0.98-1.03$ 。

(5) 故障率系数 K_4 的确定：根据该被评估单位各主要生产设备距评估基准期前半年内出现的影响产品生产的设备故障确定此系数，此系数取值 $K_4=0.95-1.00$ 。

2、对于非重点、关键设备，成新率 C 直接采用年限法进行确定，公式如下：

$$C=Y \div (S+Y) \times 100\%$$

式中：Y --- 预计尚可使用年限

S --- 实际已使用年限

3、汽车成新率的确定：

综合成新率 = 理论成新率 × 50% + 技术成新率 × 50%

汽车理论成新率采用行驶里程法及使用年限法孰低原则确定，表达式如下：

理论成新率 = MIN（年限法计算的成新率，里程法计算的成新率）

$$C=Y \div (S+Y)$$

式中：Y --- 预计尚可行驶里程（预计尚可使用年限）

S --- 实际已行驶里程（实际已使用年限）

七、评估案例分析

案例一：机器设备评估明细表 4-6-4 第 2 页第 38 项

1、设备简况

设备名称：龙门吊

规格型号：JLM3120

生产厂家：上海港溢港口设备有限公司

数 量：1 台

启用日期：2011 年 11 月

账面原值：5,304,820.00 元

账面净值：3,923,882.32 元

该设备规格参数：

类型：门式起重机

起重重量：31 吨

高：10 米

跨距：20 米

(2) 重置成本的确定

据查询，目前该型号设备购置价在4,480,000.00元/台左右(含税价)，厂家负责安装调试，运杂费率5%，设计费率3.7%，建设单位管理费费率1%，其他专项费费率1.5%，合理工期2年，资金成本为4.75%。（详见下表）

单台设备重置价计算表

项目	计算公式	费率(%)	计算结果
设置购置价(含税)	购置价(含税)		4,480,000.00
运杂费	购置价(含税)×运杂费率	5	224,000.00
安装调试费	购置价(含税)×安装调试费率		
基础费	购置价(含税)×基础费率		
试运转费	[购置价(含税)+运杂费+安装调试费+设备基础费]×设备试运转费率		
设计费	购置价(含税)+运杂费+安装调试费+设备基础费]×设计费率	3.70	174,048.00
建设单位管理费	[购置价(含税)+运杂费+安装调试费+设备基础费]×建设单位管理费费率	1.00	47,040.00
其它专项费	购置价(含税)+运杂费+安装调试费+设备基础费]×其他专项费率	1.50	70,560.00
资金成本	[购置价(含税)+运杂费+安装调试费+设备基础费+设备试运转费+设计费+建设单位管理费+其他专项费]×资金成本率×合理工期/2	4.75	237,293.00
重置成本	购置价(不含税)+运杂费÷1.11+安装调试费÷1.06+设备基础费+设备试运转费+设计费÷1.06+建设单位管理费+其他专项费+资金成本		5,232,941.00
重置成本(取整)	重置成本×数量		5,232,940.00

重置成本=5,232,940.00(元)

(3) 成新率确定:

该设备自投入使用至评估基准日已使用5.83年，经济使用年限取20.00年，尚可使用14.17年。

年限法成新率 $C_1 = 14.17 \div (14.17 + 5.83) \times 100\% = 71\%$ (取整)

K_1 --- 原始制造安装质量一般 $K_1 = 1.00$

K_2 --- 工作环境一般 $K_2 = 1.00$

K_3 --- 使用和维护保养一般 $K_3 = 1.00$

K_4 --- 一般无故障发生 $K_4 = 1.00$

$C = C_1 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 = 71\%$

(4) 评估值确定:

评估值=5,232,940.00×71%

=3,715,387.00(元)

示例2：车辆清查评估申报表4-6-5第1页，序号第2项

(1) 车辆情况

车牌号码：云DU1523

规格型号：东风牌ZN1022U2M

数量：1辆

生产厂家：郑州日产汽车有限公司

购置日期：2011年11月

启用日期：2011年11月

账面原值：99,662.95元

账面净值：48,378.06元

基本参数：

总质量：2477KG

整备质量：1662KG

燃料种类：柴油

轴数：2

轮胎规格：LT215/75R15

排量：3(L)

(2) 重置成本的确定

经查询，评估基准日该车市场价为88,800.00元/辆，车辆购置税10%，牌照号费取500.00元。

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= 88,800.00 \div 1.17 + 88,800.00 \div 1.17 \times 10\% + 500.00 \\ &= 96,890.00 \text{ (元) 取整} \end{aligned}$$

(3) 成新率的确定：

该车2011年11月投入使用，经济寿命10年，经济行驶里程40万公里，至评估基准日2017年9月30日，该车已运行5.83年，行驶12.8万公里，尚可运行4.17年，尚可行驶27.2万公里目前车辆的动力系统、制动系统、控制系统等各系统状况正常。故：

A、使用年限计算成新率

$$\text{使用年限成新率} = 4.17 \div (4.17 + 5.83) \times 100\%$$

=42%（取整）

B、行驶里程计算成新率

行驶里程成新率=27.2÷(27.2+12.8)×100%

=68%

按照孰低原则，该车辆成新率取42%。

（4）评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

=96,890.00×42%

=40,694.00元

八、评估结果

经上述评估，固定资产-设备评估值为11,074,146.00元，增值2,133,844.75元，增值率23.87%。

其中：机器设备评估值：11,021,669.00元

车 辆 评 估 值：52,477.00元

九、评估增减值原因：

机器设备评估增值主要原因是企业对于机器设备计提折旧年限较短，低于评估认为的机器设备使用年限。

十、特别事项说明：

本次纳入评估范围提供的《车辆行驶证》登记人均为云南云天化股份有限公司云峰分公司。云南金鼎云天化物流有限责任公司、云南云天化股份有限公司云峰分公司承诺产权清晰无争议。

依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员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，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

无形资产评估技术说明

土地使用权评估技术说明

一、委估资产账面情况

本次纳入评估的无形资产—土地使用权账面价值 65,373,051.55 元。位于云南省宣威市板桥镇原云南云天化股份有限公司云峰分公司生产、办公区内。

评估人员首先搜集产权证明资料；其次，到现场进行勘查，对照企业提供的资料我们向企业有关人员了解土地使用情况，查看宗地地理位置，周围环境、四至范围，地形地貌、面积、开发程度、水、电、道路基础设施配套情况等，并做了详细记录；再次，搜集地价资料，为评定估算作准备。企业土地概况及评估情况如下：

二、估价原则

根据评估目的，在本次土地估价中遵循的主要具体原则有：

（一）合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制、土地使用年限）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

（二）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值，替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（三）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用才能最大限度地发挥出来，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

（四）供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的平衡点。需大于求，价格就会提高，否则就会降低。而土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性：由于土地位置的固定性和相对需缺性，供给量有限，供求平衡法则对土地没有其象对其它商品同样的约束力，从而形成了自己的供求规律，主要表现在土地价格容易形成垄断，独占性较强。因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（五）变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变化过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握个各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（六）多种评估方法相结合的原则

随着土地估价的发展，国际上有几种通用的评估方法，如：收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法等方法。由于不适宜的估价方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，尽可能选择多种方法进行评估，对采用不同方法得出的结果作比较和核对，力求得到客观、公正、准确的土地价格。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵定评估过程合理，评估结果准确。

三、评估基准日

2017年9月30日

四、地价定义

根据土地估价技术规程和本项目的具体要求，此次评估地价定义为：

价格类型：市场价值

评估基准日：二〇一七年九月三十日

设定开发条件：红线外“三通”及宗地红线内场地平整（通电、通路、通讯及宗地红线内场地平整）

登记用途：工业用地、机关团体用地。

设定用途：工业用地、机关团体用地。

设定使用年限：为其剩余使用年期。

计价单位：人民币。

五、估价对象描述

（一）基本情况

土地使用权证尚未变更登记至云南金鼎云天化物流有限责任公司，原《国有土地使用权证》登记使用权人为云南云天化股份有限公司云峰分公司。其他信息如下表：

序号	宗地名称	原权证编号	终止日期	用地性质	土地用途	原证载面积 (m ²)	本次评估范围 面积(m ²)
1	合成氨厂及专用铁路线 土地	宣国用(2014)第 000922	2051/6/30	国家作价 出资	工业 用地	430,632.46	347,203.00
2	合成氨厂东面闲置土地 地块2、地块3	宣国用(2014)第 000923	2051/6/30	国家作价 出资	工业 用地	145,506.00	145,506.00
3	东河仓库及堆场	宣国用(2014)第 000924	2051/6/30	国家作价 出资	工业 用地	598,965.00	40,133.00
4	复肥厂区专用铁路线沿 线及东面闲置土地地块1	宣国用(2014)第 000924	2051/6/30	国家作价 出资	工业 用地		215,793.55
5	云峰分公司办公大楼	宣国用(2014)第 000921	2051/6/30	国家作价 出资	机关 团体	10,023.45	10,023.45

根据《关于云南云峰化学工业公司改制涉及土地估价结果备案及土地使用权处置方案的批复》（云南省国土资源厅文件[云国土资用（2001）121号]），上述宗地以国家作价出资的方式投入云南云峰化学工业公司，土地使用年限50年，估价期日为2001年6月30日。

（二）土地权利状况

估价对象的土地所有权属国家，土地使用权类型为出让。本次评估纳入评估范围的土地使用未登记办理登记至为云南金鼎云天化物流有限责任公司，云南金鼎云天化物流有限责任公司、云南云天化股份有限公司承诺产权清晰无争议。截至评估基准日，未设定他项权利。

（三）土地利用现状及地上建筑物和附着物状况

待估宗地现为云南金鼎云天化物流有限责任公司仓储、库房及公辅设施所在地。

六、地价影响因素分析

根据委估宗地用途，确定影响待估宗地地价的主要因素有一般因素（包括地理位置、自然条件、资源状况、行政隶属、经济发展水平和投资发展前景、土地使用制度等）、区域因素（包括区位、交通条件、基础设施状况、环境条件、城市规划分区功能等）、个别因素（包括宗地用途、地形、形状、大小、宗地基础设施条件、周围区域土地利用等）。

（一）一般因素

宣威市，地处云南省东北部，为云南省曲靖市所辖县级市。地处东经 $103^{\circ} 35' \sim 104^{\circ} 40'$ ，北纬 $25^{\circ} 53' \sim 26^{\circ} 44'$ ，东与贵州省盘州市接壤，南与本市富源县、沾益区相连，西与会泽县隔牛栏江相望，北与贵州省威宁、水城县山水相依，总面积 6070 平方千米。市区距曲靖市政府驻地 102 千米，距昆明 204 千米。

宣威市辖区有 28 个乡（镇、街道）即宛水街道、西宁街道、双龙街道、虹桥街道、来宾街道、板桥街道、凤凰街道、丰华街道、倘塘镇、田坝镇、羊场镇、格宜镇、龙场镇、海岱镇、落水镇、务德镇、龙潭镇、宝山镇、东山镇、热水镇、得禄乡、普立乡、西泽乡、杨柳乡、双河乡、乐丰乡、文兴乡、阿都乡。

板桥镇位于宣威市南部，镇政府所在地海拔 1960 米，距市城区 17 公里，地处东经 $100^{\circ} 55' - 104^{\circ} 10'$ ，北纬 $25^{\circ} 58' - 26^{\circ} 4'$ 之间，跨经度 $3^{\circ} 15'$ ，纬度 $6'$ 。东与羊场镇、东山乡相毗邻，南与沾益县炎方乡接壤，西接落水、热水乡，北与榕城相连。地形略似三角形，东西最大横距 38.6 公里，南北最大纵距 40 公里，国土面积 296.27 平方公里，人口约 7 万人。

（二）区域因素

区域因素主要包括区位状况、交通条件、环境条件、规划限制等。

1、区位状况：

待估宗地位于板桥镇，周边无相关生活配套设施，通电、路、通讯等，基础设施基本完备。

2、交通条件：交通条件一般，通过支线道路可达秀河公路。

3、基础设施状况：红线外达到“三通”及宗地红线内场地平整（通电、通路、通讯及宗地红线内场地平整）。

4、环境条件：该区域环境一般，有一定污染。

5、区域内规划限制：该区域无特别规划限制。

（三）个别因素

个别因素主要指估价对象名称、位置、面积、登记用途、设定用途、交通状况、宗地形状、地形坡度、宗地基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等影响地价水平的因素说明。

用地为山地、缓坡，宗地形状不规则，对规划利用有一定影响。供水、供电及通讯能够保障。

七、估价方法与估价过程

（一）评估方法的选择

现行国内通用的土地使用权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。按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体用途特点、估价目的以及掌握的资料情况等，确定适当的估价方法。

根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），委托人现有的资料及评估人员现场勘查、调查、收集的有关资料，经综合分析：

工业用地宜采用市场法、成本法及基准地价系数法进行评估。经综合分析，本次待估的土地使用权坐落宣威市板桥镇，基准地价公示于2011年2月11日，与待估宗地评估基准日时间跨度较远，且待估宗地不在基准地价范围内，运用基准地价修正系数法难以反映宗地的现实价值；委估宗地所处范围根据相关文件可确定土地取得费；同时委估宗地所处宣威市辖区内有一定工业用地使用权成交，故考虑采用成本逼近法与市场比较法来评估；

机关团提用地为该厂办公楼用地，所处区域无类似土地成交，且与工业用地相邻，亦无类似基准地价可查询。委估宗地所处范围根据相关文件可确定土地取得费，因此仅采用成本法进行评估。

1、成本逼近法

成本逼近法以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格 = （土地取得费及税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益）

×土地使用年限修正系数

2、市场比较法

市场比较法是以替代原则为依据，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，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，修正得出待估土地在评估时日地价的方法。其计算公式为：

交易案例比准单价 = 比较案例成交价 × 交易期日修正系数 × 交易状况修正系数 × 区域状况修正系数 × 个别状况修正系数 × 权益状况修正系数

(二) 评估示例

合成氨厂工业用地宗地使用权测算如下：

1、成本逼近法评估过程

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格 = (土地取得费及有关税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) × 土地使用年限修正系数

(1) 土地取得费

土地取得费用包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、坝区耕地质量补偿费和地上建筑物附着物补偿费，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《国务院关于深化改革土地管理的决定》、国土资源部《关于开展征地区片综合地价工作的通知》（国土资发[2005]144号）和《云南省十五个州（市）征地补偿标准（修订）》（2014年5月26日）有关规定，目前（评估基准日）在评估宗地周围近期获得类似估价对象土地，需支付的征地补偿费如下：

A、土地补偿费和地上建筑物附着物补偿费

根据《云南省十五个州（市）征地补偿标准（修订）》（2014年5月26日），结合周边土地的调查情况，待估宗地目前周边地块的地类情况，在计算其土地补偿费、安置补助费、青苗和地上附着物补偿费时，按照地块的坡度及邻近地块地类的实际分布情况，按不同地类比例综合分摊评估地块的土地类别，并参照当地征地区片综合地价标准表得该区域各宗土地征地补偿费用得到该项费用，板桥镇平均补偿标准为 48,450.00 元/

亩。

经上述测算，该宗地此项费用以取 72.67 元/平米。

B、社会保障金

根据云南省人民政府（云政发（2008）226 号）通知，按照《云南省被征地农民基本生活保障试行办法》“政府补贴部分由财政部门从征收的专项征地资金中一次性划拨。政府在征收土地的过程中根据国家确定的土地级别，每亩征收不低于 2 万元的资金，专项用于基本生活保障。结合云南省关于被征地农民基本生活保障金的执行情况，最终取 2 万元/每亩（30 元/平方米）；

C、耕地占用税

根据《云南省耕地占用税实施办法》（云南省人民政府令第 149 号）办法规定，确定板桥镇耕地占用税为 24 元/m²；

D、耕地开垦费

根据实际情况，委估宗地周边多为丘陵、荒地，未占用耕地。

土地取得费相关税费=72.67+30.00+24.00=126.67 元/平方米

（2）土地开发费

根据实地踏勘了解的情况，本次待估宗地实际开发程度为红线外“三通”及宗地红线内场地平整（通电、通路、通讯及宗地红线内场地平整）结合地块所处区域的实际情况，结合实地勘察情况综合分析，开发费取 85.00 元/平米。

（3）投资利息

根据评估宗地的规模及土地利用状况等条件，调查本地区相类似企业的土地开发周期，一般为半年，本次评估取土地开发周期 1 年左右。投资利息率按一年贷款利率 4.35% 计，由于土地取得费及税费为一次性投入，其利息应合并计算，而土地开发费则按分期投入计算，故：

投资利息=土地取得费及税费×土地开发周期×4.35%+土地开发费×土地开发周期×1/2×4.35%

$$=126.67 \times 1 \times 4.35\% + 85.00 \times 1 \times 1/2 \times 4.35\%$$

$$=7.36 \text{ 元/m}^2$$

（4）投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，并发挥作用，因此投

资利润应与同行业投资回报相一致，根据用地的土地开发投资应获得相应的投资回报，工业用地投资利润率采用的 10%作为本次土地评估的投资利润率。则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率} \\ &= 21.17 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

(5) 土地增值收益

根据评估地块的区位条件、实际利用情况和当地有关土地出让金收取的政策标准以及当地土地增值收益率的取值标准，按 20%考虑土地增值收益。土地增值收益的计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{土地增值收益率} \\ &= (126.67 + 85.00 + 7.36 + 21.17) \times 20\% \\ &= 48.04 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

(6) 无限年期土地价格 = 土地取得费及税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

$$\begin{aligned} &= 126.67 + 85.00 + 7.36 + 21.17 + 48.04 \\ &= 288.24 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

(7) 土地使用年期修正

合理确定土地还原率，进行土地使用年期修正，计算 33.75 年期工业用地价格。

$$\text{年期修正} = 1 - 1 / (1 + r)^n$$

其中：r—土地还原率

n—使用年期

土地还原率的确定，与市场法确定方式一致确定为 8.36%（详见市场法测算过程）。

$$\begin{aligned} \text{年期修正系数} &= 1 - 1 / (1 + 8.36\%)^{33.75} \\ &= 0.9334 \end{aligned}$$

(8) 宗地成本逼近法测算结果

$$\begin{aligned} \text{土地价格} &= \text{无限年期土地价格} \times \text{年期修正系数} \\ &= 288.24 \times 0.9334 \\ &= 269.06 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

2、市场比较法

通过比较被评估资产与最近交易三个类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产的价值，表达式为：

委托评估对象的评估价格 = 交易案例的成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数

经采价取得三个水平相近的土地挂牌的交易案例，与评估对象进行比较，调整计算出评估对象的市场价值。案例简况如下表：

交易案例简况

比较因素	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
坐落位置	宣威市板桥镇	宣威市虹桥工业园	宣威市虹桥工业园	宣威市虹桥工业园
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
成交总价（万元）	待估	467.8125	518.4375	1,101.8625
土地面积（m ² ）	--	22,794.00	22,469.00	35,755.00
交易情况	正常	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易日期	2017-09	2017年3月	2017年5月	2017年5月
使用权人所属行业	物流、仓储	通用设备制造业	仪器仪表及文化、办公用 机械制造业	通用设备制造业
约定容积率	>0.7	>0.7	>0.7	>0.7
交易价格（元/m ² ）	待估	305.00	255.00	255.00
区域状况	基础设施	较差	一般	一般
	产业聚集状况	较差	一般	一般
	环境条件状况	一般	一般	一般
个别状况	距货物运输站	专用线	一般	一般
	路网状况	临秀河线	距杭瑞高速近	距杭瑞高速近
	临路状况	村镇道路	主干道	次干道
	宗地面积	--	22,794.00	22,469.00
	宗地形状	不规则	较规则	较规则
	宗地剩余年限	33.75	50	50
	宗地地形坡度	缓坡	平缓	缓坡
	容积率	>0.7	>0.7	>0.7
	宗地用途	工业用地	工业用地	工业用地
	地质	无特殊地质	无特殊地质	无特殊地质
	土地权利状况	无他项权利	无他项权利	无他项权利
	目前规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制

(1) 宗地情况因素修正

根据取得的土地市场公示结果，交易情况正常，为交易价格，故不进行该系数的修正。

(2) 交易日期的修正

可比案例 A、B、C 合同签订日期与基准日相距较近，且工业用地供应量及价格较为稳定，不对其进行修正。

(3) 区域因素修正

案例 A、B、C 与待估宗地位于同一县辖区域，本为同一道路沿线，基本信息一致，除开发程度外其余不进行修正。

(4) 个别因素修正

对个别因素，考虑待估宗地与可比案例在距离货物运输站、路网状况、宗地面积、宗地形状、临路状况、剩余使用年限、地形坡度、土地利用状况、目前规划条件等，综合分析各项因素的影响，对其进行评价及修订分数的选取和计算。

待估对象与可比案例均为出让用地，权利及权属清晰，待估宗地剩余年期 46.17 年，可比案例签约使用年限 50 年，故对待估地块进行年期修正。

确定土地使用权年限修正系数

$$k = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

式中：k—使用年限修正系数；

r—工业用地土地还原率；

m—土地剩余使用年限；

n—工业用地最高出让使用年限 50 年。

委估宗地剩余使用年期 33.75 年，可比案例使用年限 50 年。

土地还原率 = 安全利率 + 风险报酬率

安全利率按 2017 年 9 月 30 日距到期日剩余期限为 5 年以上的国债票面利率经折算为复利后的到期收益率的平均值来确定。经在 wind 咨询上进行条件筛查，其到期收益率平均值为 3.86%。风险报酬率是对估价对象所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。我们考虑了投资风险补偿、管理负担补偿和投资带来的优惠等因素，综合确定

风险报酬率为 4.5%，故还率按 8.36%确定。

土地还原率 = 安全利率 + 风险报酬率

$$r = R_f + R_r = 3.86\% + 4.5\% = 8.36\%$$

$$\text{可比案例年限修正系数} = [1 - 1 / (1 + 8.36\%)^{50}] / [1 - 1 / (1 + 8.36\%)^{50}] = 1$$

$$\text{待估宗地年限修正系数} = [1 - 1 / (1 + 8.36\%)^{33.75}] / [1 - 1 / (1 + 8.36\%)^{50}] = 0.9506$$

$$\text{年限修正系数} = \text{可比案例年限修正系数} / \text{待估宗地年限修正系数} = 1.051967$$

经过分析，根据可比案例与待估宗地的差异，进行各项修正。各个因素明细修正见下比较因素修正系数表：

比较因素修正系数表

比较因素	待估对象	案例 A	案例 B	案例 C
权益状况	土地性质	100/100	100/100	100/100
	权属及权利	100/100	100/100	100/100
	剩余年限	100/105.196	100/105.196	100/105.196
区域状况	基础设施	100/102	100/102	100/102
	产业集聚状况	100/102	100/102	100/102
	环境条件状况	100/100	100/100	100/100
个别状况	距货物运输站	100/90	100/90	100/90
	路网状况	100/102	100/102	100/102
	临路状况	100/105	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/102	100/102	100/102
	宗地地形坡度	100/105	100/100	100/100
	容积率	100/100	100/100	100/100
	宗地用途	100/100	100/100	100/100
	地质	100/100	100/100	100/100
	土地权利状况	100/100	100/100	100/100
	目前规划条件	100/100	100/100	100/100
修正系数合计		0.8850	0.9760	0.9760

交易案例比准单价 = 成交单价 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正。得出三宗案例修正结果见下表：

修正结果表

比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
修正结果	269.93 元/m ²	248.88 元/m ²	248.88 元/m ²

对三个比准单价计算算术平均值。

$$\begin{aligned} \text{计算结果} &= (269.93+248.88+248.88) / 3 \\ &= 255.90 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

（三）评估结果

由上述方法得出评的估结果如下所示：

宗地	成本逼近法	市场法	评估结果
工业用地	269.06 元/m ²	255.90 元/m ²	262.48 元/m ²
机关团地	269.06 元/m ²	--	269.06 元/m ²

由上表中看出成本逼近法与市场法的评估结果差异较小。成本逼近法是依据政府制定的征地补偿标准、相关税费，以及土地开发费、利息、利润、土地增值收益等客观数据，修正得出估价对象的价格；市场比较法是以替代原则为依据，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，更能反映委估资产市场价值。经评估人员结合实际综合分析，本次工业用地采用算数平均两种方法的测算结果作为评估结果。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 10,023.45 \text{ m}^2 \times 269.06 \text{ 元/m}^2 + 748,635.55 \text{ m}^2 \times 262.48 \text{ 元/m}^2 \\ &= 199,199,100.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

六、评估结果

无形资产-土地使用权评估值 199,199,100.00 元，评估增值 133,826,048.45 元，增值率 204.71%。

七、评估增减值分析

增值的原因主要是：待估宗地原取得成本相对较低，且评估基准日土地市场价格有一定幅度上涨造成。

八、其他说明事项

（一）假设条件

1、评估结果是以评估对象为出让用地进行测算而得出的，土地使用年限按其法定出让使用年限 50 年计算。

2、以土地利用现状为依据，地块以现状用途为待估宗地的最佳用途，并产生相应土地收益。

3、评估对象的使用和运作方式符合国家和云南省、曲靖市宣威市的法律法规和政

策。

4、评估基准日的土地市场为公平、公开和自愿的交易市场。

5、委托人所提供的证件和资料属实。

在满足上述全部假设和限制条件下，本评估结果成立。

（二）此次土地使用权评估价值不包含委估地块地下所蕴藏矿产及其它资源价值。

（三）本次评估提供的《国有土地使用权证》登记人均为云南云天化股份有限公司云峰分公司。云南金鼎云天化物流有限责任公司、云南云天化股份有限公司云峰分公司承诺产权清晰无争议。

依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员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，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任；

（四）本次委估的土地使用权尚未分割、登记办理到云南金鼎云天化物流有限责任公司名下。土地使用权面积由委托方测量并申报，尚无正式相关测量报告。评估人员进行现场勘查核实后，评估以委托方申报为准，最终面积应以办理《不动产权证》中所载面积为准，如所载面积与本次纳入评估范围的面积差异较大，应对评估结论进行调整。

负债评估技术说明

一、负债账面情况

根据委估资产清单，委托评估负债均为流动负债，其审计后账面值情况如下表：

科目名称	账面价值
应交税费	50,000.00
其他应付款	97,031,730.75
流动负债合计	97,081,730.75

二、评估过程

- (一) 了解委估负债概况；
- (二) 审核相关的账簿、报表；
- (三) 依据清查核实后确认的负债进行评估；
- (四) 分别各类负债的状况，确定评估值。

三、评估方法

流动负债包括应交税费、其他应付款。

(一) 应付款项的评估

其他应付款账面值 97,031,730.75 元，共 4 项，主要为与母公云南云天化股份有限公司往来款等。各笔款项评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实后账面值确定评估值。

其他应付款评估值为 97,031,730.75 元，无增减值变化。

(二) 应交税费的评估

应交税费账面值 50,000.00 元，共 1 项。

应交税费为公司应缴的印花税。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账、资料及纳税申报材料等相关资料，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误后的账面值确定评估值。

应交税费评估值 50,000.00 元，无增减值变化。

四、评估结果

流动负债评估值为 50,000.00 元，无评估增减值变化。

§ 4 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估的对象是云南金鼎云天化物流有限责任公司股东全部权益价值。

二、收益法应用前提及选择的理由

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的应用前提是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当年内取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。

本项目评估所涉及的以云南金鼎云天化物流有限责任公司为主的收益主体具有独立的经营获利能力，是能持续经营的经营主体，具备采用收益法进行评估预测的条件。

三、收益预测的假设条件

收益预测分析是收益现值法的基础，而任何预测都是建立在一定假设条件下的，本次评估的假设条件如下：

(一)假设被评估主体所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化，行业管理模式、行业政策不会发生重大变化，所从事行业的市场环境及市场状况不会发生重大变化。

(二)假设有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

(三)除非另有说明，假设被评估主体完全遵守所有相关的法律和法规。

(四)假设被评估主体的经营者是负责的，其管理能力与职务是相当的，且管理层能稳步推进公司的发展规划及未来的发展计划，保持良好的经营态势，在未来经营期内的主营业务及相关收入、成本、费用的构成以及销售策略等能够按照企业未来经营和收益状况预测进行。

(五)假设折现年限内将不会遇到重大的应收款回收方面的问题(即坏账情况)。

(六)假设云南金鼎云天化物流有限责任公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(七)假设收入的取得和成本的付出均匀发生。

(八)假设被评估主体将保持持续性经营，经营范围与现时方向保持一致，其资产在

2017年9月30日后不改变用途仍持续使用。

(九) 被评估主体不存在产权及其他经济纠纷等事项, 无不可抗力及不可预见因素造成对企业重大不利影响。

(十) 被评估主体的未来收益能够预测, 并可用货币计量。

(十一) 被评估主体的未来收益相配比的成本、费用能够预测, 并可用货币计量, 且成本与收益保持同向变动。

(十二) 在未来收益期内有关价格、成本、税率及利率等在正常范围内变动。

(十三) 被评估主体的未来收益相联系的风险能够预测, 并可用风险报酬率来表示。

四、行业概况及企业分析

(一) 宏观经济因素分析

2017年第三季度中国经济按可比价格计算同比增长6.8%, 增速有所放缓。前三季度GDP增速为6.9%, 与上半年持平。同时由于2016年以来一些致力促进经济制度环境优化的重要改革文件如《关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》、《关于营造企业家健康成长环境弘扬优秀企业家精神更好发挥企业家作用的意见》等的出台和落实, 也使得民企和社会信心提振, 民间投资相比2016年同期增速提升明显, 助推实体经济有所好转。

当前中国经济运行的主要特征包括: 消费略微放缓, 消费信心大幅提升; 投资增速缓慢下滑, 利润增长传导不畅; 对外贸易增速大幅回升, 贸易顺差有所下降; 二季度劳动力市场继续保持一季度好转的情况。

2017年第三季度消费同比增速为10.3%, 与前两季度相比增速略微下滑消费者信心指数8月攀升至114.7点, 比2016年同期增长近10个点, 创十年来历史新高。与此同时, 全社会和民间固定资产投资增长率在今年一季度好转后, 二三季度又转为下滑趋势。2017年1月至9月全社会固定资产投资累计同比增长7.5%, 比上半年增速8.6%下降了1.1个百分点。剔除价格因素后, 三季度投资的真实增长率下降更多, 为-0.9%, 比二季度下降了4.3个百分点。

此外, 今年7、8、9月份CPI同比增速分别为1.4%、1.8%及1.6%, 前9个月CPI同比增幅为1.5%, 其中扣除食品和能源的核心CPI增速分别为2.1%、2.2%及2.3%, 前9个月为2.1%, 价格基本稳定。2017年三季度CPI较上半年略有上升, 但依然低于2%。

截至 2017 年三季度，全国公共财政收入 13.41 万亿元，累计同比增长 9.7%，已完成全年预算收入的 79.5%。财政支出 15.19 万亿元，累计同比增长 11.4%，比 2016 年同期减小近 1 个百分点，已完成全年预算的 77.9%。财政收入增长的原因主要包括实体经济好转、企业盈利改善、进出口增长，以及土地与房地产相关税收增速较快。支出数据显示财政支出结构持续改善，主要支出流向社会保障和就业、教育、医疗卫生等民生领域。

（二）行业概况分析

随着经济全球化和信息技术的迅速发展，企业生产资料的获取与产品营销范围日趋扩大，社会生产、物质流通、商品交易及其管理方式正在并将继续发生深刻的变革。与此相适应，被普遍认为企业在降低物质消耗、提高劳动生产率以外的“第三利润源”的现代物流正在世界范围内广泛兴起。发展物流业对于优化资源配置，调整经济结构，改善投资环境，增强企业竞争力，提高经济运行质量与效益，具有非常重要而深远的意义。

现代物流商贸是指原材料、产成品从起点至终点及相关信息有效流动的全过程。它将运输方式、运输工具、装卸、加工、整理、配送、信息等有机结合而形成完整的供应链，为用户提供多功能、一体化的综合服务。现代物流业作为一个新型产业，从功能和运作环节来看，主要包括交通运输业、仓储业、配送业、运输代理业、物流信息及咨询服务等五大业态，也是构成现代物流业的五大行业。现代物流不仅单纯的考虑从生产者到消费者的货物配送问题，而且还考虑从供应商到生产者对原材料的采购，以及生产者本身在产品制造过程中的运输、保管和信息等各个方面，全面地、综合性地提高经济效益和效率。

（三）行业前景

现代物流产业作为我国新兴发展产业，以国家出台的物流产业调整与振兴规划为标志，已经进入全面高速发展的新阶段。近年来宣威市经济快速发展，物流产业必将出现加速发展的趋势，在经济发展中地位不断增强，物流产业必将成为地区最重要的经济增长点，对进一步促进宣威市乃至滇东北地区的经济快速发展具有十分重要的意义。

大力发展现代物流业，引进第三方物流在促进制造业降低成本，提高经济效益的同时，也使制造业企业精力集中于核心业务，从而提高市场竞争力。商贸企业和物流企业实现办公、仓储、运输和交易信息平台一体化，有利于商贸企业提高效率。运输和仓储相对集中，有利于运输、仓储企业效率的提高，有利于物流配送中心的发展。

宣威市农业生产资料和农产品的物流量不仅数量巨大，而且供应非常分散，物流成本较高。发展现代农产品物流，降低农业生产和农产品流通过程中的物流成本，提高农产品流通速度，不仅能为经营主体提供真实、准确的有效信息，减少市场运营过程中的不确定性和盲目性，提高农民的组织化程度和农产品的市场竞争力，使农产品在流通过程中实现增值，而且可以提高农产品的标准化程度和质量安全，减少农产品在运输过程中的损耗，降低和杜绝农产品公共安全事件的爆发，有利于保障城乡居民的根本利益，稳定增加农民收入，推动农业的产业化、现代化进程，提高农业的整体效益。农产品加工业与物流业协同发展，是提高与实现农产品价值，降低农产品流通成本，解决农户单个家庭小生产和社会大市场这一矛盾的重要手段，也是加快地方农业经济发展，提高人们生活水平，落实国务院有关解决“三农”问题文件精神战略举措。优化整合现代农产品物流资源，构筑现代化农产品物流体系，加快农产品加工与农产品流通现代化进程，对拉动宣威市农业经济发展，有着十分深远的现实意义。

（四）企业分析

1、优势分析：

宣威市地处滇东北，公路运输主要集中于 326 国道，致使公路运输受到一定的限制，宣威市的物流主要以铁路运输为主。再由于公路运输速度慢，受到限速和超载的限制，使公路运输成本大幅增加，公路运输只适应少量的短距离运输。云南金鼎云天化物流有限责任公司紧邻沪昆线龙津沟站，同时拥有 12km 的专用铁路，7 万多平方米的仓库。专用铁路线与沪昆铁路相连的有利条件，实现了跨行业、跨部门、跨区域、渗透性强的现代物流产业。

2、劣势分析

云南金鼎云天化物流有限责任公司成立于 2017 年 5 月，目前属于公司成立之初，尚在筹备开展相关业务阶段。

（五）溢余资产、非经营性资产和负债分析

1、非经营性资产是指对企业主营业务没有直接“贡献”的资产。企业不是所有的资产对主营业务都有直接贡献，有些资产可能对主营业务没有直接“贡献”，如长期投资及一些闲置资产等；有些资产因预测收益口径的限制，而对预测的主营业务没有直接贡献。由于本次评估人员在对企业的资产清查中未发现非经营性资产，故本次对收益法测算不予考虑。

2、溢余资产指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。由于本次评估人员在对企业的资产清查中未发现溢余资产，故本次对收益法测算不予考虑。

3、非经营性负债

非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债，而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动所形成的负债。

经清查，本次评估发现其他应付款中应付云南云天化股份有限公司、云南云天化股份有限公司云峰分公司往来款为此次收益法评估的非经营性负债，共计 96,880,350.75 元。

四、评估计算及分析过程

(一) 收益模型的选取

本项目评估所涉及的云南金鼎云天化物流有限责任公司是具有独立的经营获利能力，并能持续经营的经营主体，具备采用收益法进行评估预测的条件。分析评估基准日云南金鼎云天化物流有限责任公司的资产负债情况，本次对云南金鼎云天化物流有限责任公司收益法评估采用股东权益现金流折现法，即：

其中：式中：P：股东部分权益价值；

R_t：未来第 t 年的权益自由现金流量；

R_n：未来第 n 年以后的权益自由现金流量；

t：预测年度；

i：折现率；

n：预测第末年；

C：评估基准日存在的非经营性资产负债及溢余性资产；

权益自由现金流量是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量，计算表达式如下：

权益自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 + 付息债务的增减

(二) 收益期限的确定

云南金鼎云天化物流有限责任公司具有可预见的盈利能力和持续经营能力，评估中

假设云南金鼎云天化物流有限责任公司持续经营，所以收益水平测算至永续经营。

（三）未来收益的确定

根据企业目前经营的状况，云南金鼎云天化物流有限责任公司成立于2017年5月，截至评估基准日尚无营业收入，评估人员与企业相关人员沟通了解后，企业2017年暂不开展主营业务，故本次评估过程中从2018年开始对云南金鼎云天化物流有限责任公司营业收入及其相关的成本、费用进行预测。因受客观情况变化的影响较大，经营后期已难以进行合理的估计，永续期的收益按前一年的水平保持稳定发展，忽略经营的波动性进行预测，即从2021年开始至永续的经营状况及收益水平按2020年的水平预测。

1、营业总收入

主营业务收入的预测根据企业既有物流服务业务考虑销售数量和单价的适当增长确认。主营业务收入预测见下表：

序号	项目	运量（吨）	2018年		2019年（万元）		2020年至永续期（万元）	
			单吨均价（万元）	收入合计（万元）	单吨均价（万元）	收入合计（万元）	单吨均价（万元）	收入合计（万元）
1	无烟煤	75,081	150.00	1,126.22	155.00	1,163.76	170.00	1,276.38
3	硫磺	325,324	268.00	8,718.68	288.00	9,369.33	290.00	9,434.40
4	磷矿	950,799	280.00	26,622.37	288.00	27,383.01	295.00	28,048.57
5	磷矿	237,700	280.00	6,655.60	288.00	6,845.76	295.00	7,012.15
7	化工原料	38,512	360.00	1,386.43	360.00	1,386.43	360.00	1,386.43
8	化肥	152,558	321.00	4,897.11	321.00	4,897.11	321.00	4,897.11
9	化肥	610,234	321.00	19,588.51	321.00	19,588.51	321.00	19,588.51
合计		2,390,208		68,994.93		70,633.91		71,643.55

2、营业总成本

主营业务成本主要是运输货物过程中发生的柴油、电及其他耗材费用等。消耗的柴油、电及其他耗材等物资运营成本，本次评估过程中根据各项货物单吨运输成本计算，人工工资按每年3%进行增长。

营业成本的预测见下表：

项目	运量（吨）	2018年		2019年		2010年至永续期	
		单吨成本（万元）	成本合计（万元）	单吨成本（万元）	成本合计（万元）	单吨成本（万元）	成本合计（万元）
无烟煤	75,081.00	127.00	953.53	135.00	1,013.59	139.00	1,043.63
硫磺	325,324.00	253.00	8,230.70	262.00	8,523.49	269.00	8,751.22
磷矿	950,799.00	257.00	24,435.53	263.00	25,006.01	266.00	25,291.25
磷矿	237,700.00	271.30	6,448.80	273.30	6,496.34	274.30	6,520.11
化工原料	38,512.00	342.00	1,317.11	345.00	1,328.66	347.00	1,336.37

化肥	152,558.00	143.00	2,181.58	146.00	2,227.35	147.00	2,242.60
化肥	610,234.00	231.00	14,096.41	233.00	14,218.45	235.00	14,340.50
生产人员工资			3,499.20		3,604.18		3,712.30
合计:	2,390,208.00		61,162.86		62,418.08		63,237.98

3、经营中税金及附加

云南金鼎云天化物流有限责任公司营业务税金及附加是城建税、教育费附加和地方教育费附加。根据云南金鼎云天化物流有限责任公司预测期内发生的销售收入产生的增值税销项税额扣减因购进物资产生的增值税进项税额，测算出云南金鼎云天化物流有限责任公司在预测期内的应缴纳的增值税额，在预测的增值税额基础上，根据城建税、教育费附加和地方教育费附加的税率 7%、3%和 2%来测算主营业务税金及附加，具体见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017年10-12月	2018年	2019年	2020年至永续期
销售收入		68,994.93	70,633.91	71,643.55
增值税销项税额		7,589.44	7,769.73	7,880.79
增值税进项税额		6,216.14	6,275.44	6,351.39
销项税-进项税		1,373.30	1,494.29	1,529.40
城市维护建设税		68.66	74.71	76.47
教育费附加		41.20	44.83	45.88
地方教育费附加		27.47	29.89	30.59
合计		137.33	149.43	152.94

4、销售费用

本次评估过程中，未来的销售费用按收入的 5%进行预测。

金额单位：人民币万元

项目	2017年9-12月	2018年	2019年	2020年至永续期
销售费用		3,449.75	3,531.70	3,582.18

5、管理费用

公司的管理费用主要为管理人员薪酬、折旧费等。考虑到工资增长情况，与工资相关费用按每年 3%进行增长。另外，与主营业务无关的费用项目不进行预测。具体预测如下表：

金额单位：人民币万元

序号	名称	2017年9-12月	2018年	2019年	2020年至永续
----	----	------------	-------	-------	----------

1	管理人员工资	121.20	484.80	499.34	514.32
2	折旧与摊销	69.69	292.04	305.34	318.64
合计		190.89	776.84	804.68	832.96

6、财务费用

云南金鼎云天化物流有限责任公司目前暂无借款，本次评估中考虑分别在2018年、2019年、2020年考虑了运营资金维持企业正常生产，故本次不予考虑财务费用。

7、营业外收支

基于本次评估，根据目前各项资产的使用情况以及设备的折旧年限，预计在未来处置固定资产的净收支对利润预测影响不大且不具备经常性，因而在预测中忽略不计。其他营业外收入为政府补助，不具备经常性；其他的营业外支出为其他费用，发生额较小且不具备经常性，故本次预测不予考虑。

8、利润总额=营业总收入-营业总成本±营业外收支

9、所得税

按企业实际缴纳税率25%计算所得税。

所得税=利润总额×所得税率

10、净利润=利润总额-所得税

11、固定资产折旧及资本性支出

固定资产的折旧是对基准日现有的固定资产(存量资产)按企业会计计提折旧的方法(直线法)计提的折旧。对于今后每年资本性支出形成的各类资产，其折旧年限参照企业已有固定资产折旧政策确定。

经收集被评估单位近几年的设备更新计划，并考虑预测年度内的生产规模，对资本性支出进行预测。

固定资产折旧及资本性支出表

金额单位：人民币万元

		原值	净值	折旧/摊销 年限	2017年 10-12月	2018年	2019年	2020年至 永续
评估基准 日存量	建筑物	2,901.42	2,857.44	30.00	24.18	96.71	96.71	96.71
	设备	883.62	821.12	15.00	13.99	55.96	55.96	55.96
	运输设备	5.44	5.12	10.00	0.13	0.52	0.52	0.52
	小计:	3,790.48	3,683.69		38.30	153.19	153.19	153.19
	土地	6,607.70	6,537.31	50.00	31.39	125.55	125.55	125.55
	小计:	6,607.70	6,537.31		31.39	125.55	125.55	125.55
	合计:	10,398.18	10,220.99		69.69	278.74	278.74	278.74

基准日后 资本性支 出及摊销	2017年9-12月							
	2018年	210.00		15.00		13.30	13.30	13.30
	2019年	210.00		15.00			13.30	13.30
	2020年	210.00		15.00				13.30
	小计:					13.30	26.60	39.90
折旧/摊销合计:					69.69	292.04	305.34	318.64

12、营运资金增量

经了解，云南金鼎云天化物流有限责任公司从2018年开始生产过程中投入全部成本，预计回款期为1个月，根据未来每年需投入的全部生产成本来预测未来需要的营运资金，计算得出了2017年到2020年营运资金，经测算从2021年开始，每年营运资金均与2020年相同，营运资金测算情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年
营运成本	66,236.11	68,340.17
营运资金增量	2,671.78	82.91

(四) 折现率的选取

根据本次预测的净现金流口径，我们利用资本资产定价模型（Capital Asset Pricing Model or “CAPM”）。公式表述如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha$$

其中： R_e ：股权投资回报率

R_f ：无风险回报率

β ：风险系数

R_m ：市场期望报酬率

$R_m - R_f$ ：市场风险溢价（ERP）

α ：企业特有风险调整系数

分析CAPM我们采用以下几步：

A、无风险回报率 R_f ：

我们在沪、深两市选择距评估基准日剩余期限超过10年期的国债，并计算其到期收益率（复利），取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险回报率，经计算无风险回报率为4.05%。（数据来源：wind咨询）

B、市场风险溢价 ERP（ $R_m - R_f$ ）：

一般来讲，股权市场超额风险收益率即股权风险溢价，是投资者所取得的风险补偿

额相对于风险投资额的比率，该回报率超出在无风险证券投资上应得的回报率。目前在
我国，通常采用证券市场上的公开资料来研究风险报酬率。

a、市场期望报酬率 R_m 的确定：

在本次评估中，我们借助 Wind 资讯的数据系统，采用上证综指投资收益的指标来
进行分析，年收益率的计算采用几何平均值对上证综指的投资收益情况从 1996 年至
2016 年 12 月 31 进行分析计算。得出各年度平均的市场风险报酬率 10.14%。

b、市场风险溢价 ERP ($R_m - R_f$)

按照以上计算的 R_m 和 R_f ，测算市场风险溢价 ERP 为 6.64%。

C、风险系数 β ：

β 系数是衡量个别企业相对于平均市场风险报酬率敏感系数。评估人员通过 wind
资讯选取了 WIND 公路与铁路运输的 16 家公司作为参照公司，并通过查询 Wind 资讯取
得该板块最近两年的无财务杠杆的风险系数 β ：

板块名称	WIND 公路与铁路运输
证券数量:	16
标的指数	沪深 300
计算周期	周
时间范围	2014/9/30 至 2017/9/30
收益率计算方法	普通收益率
剔除财务杠杆 (D/E)	按账面价值比
加权方式	算术平均
原始 beta	1.1042
加权调整 Beta	1.0698
加权剔除财务杠杆原始 Beta	0.6859
加权剔除财务杠杆调整 Beta	0.6652

以上取出的参照公司无财务杠杆 β 系数的平均值 0.6652 作为被评估企业的无财务
杠杆的 β 系数，从而计算出被评估企业目标财务杠杆的 β 系数，由于被评估单位目前及
在收益期内均未考虑付息负债，D 取零，E 用最终通过收益法计算出的公司股东部分权
益价值进行迭代计算，被评估单位的资本结构 D/E 为零，即测算出的对比公司平均 β 系
数作为该公司的 β 系数，计算如下：

$$\begin{aligned} \beta_l &= \beta_U \times [1 + (1-T)D/E] \\ &= 0.6652 \times [1 + (1-25\%) \times 0] \\ &= 0.6652 \end{aligned}$$

D、企业特有风险调整系数 α ：

本例中，特有风险调整系数主要考虑规模风险报酬率和企业个别风险报酬率：

规模风险报酬率的确定

世界多项研究结果表明，小规模企业平均报酬率高于大企业。因为小规模企业股东承担的风险比大企业股东大。因此，小企业股东希望更高的回报。通过与入选样本企业和入选沪深 300 指数中的成份股公司比较估测得出被评估单位的规模风险报酬率。

个别风险报酬率的确定

主要包括企业风险和财务风险。企业风险考虑的主要因素有：企业所处经营阶段、历史经营状况、主要产品所处发展阶段、企业经营业务、产品和地区的分布、公司内部管理及控制机制、管理人员的经验和资历、对主要客户及供应商的依赖；财务风险考虑的主要因素有：杠杆系数、保障比率、流动性、资本资源的获得。

个别风险分析如下：

(1) 规模风险：和上市公司相比，该公司规模较小，业务比较单一，因此取规模风险为 1%。

(2) 经营风险：该公司为非上市公司，较上市公司经营风险相对较大，因此取经营风险 1%。

因此个别风险合计 2%。

$$\begin{aligned} Re &= 4.05\% + 0.6652 \times 6.64\% + 2\% \\ &= 10.46\% \end{aligned}$$

(五) 测算结果

收益法各项测算数据与结果具体见下页表：《收益法测算表》。

五、评估结果

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，评估人员履行了必要的评估程序，运用收益法对股东全部权益价值进行了评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，截止评估基准日 2017 年 9 月 31 日，云南金鼎云天化物流有限责任公司股东全部权益采用收益法评估得出的评估值为人民币 15,750.00 万元。

收益法测算表

评估基准日：2017 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 10 月至 12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
营业总收入		68,994.93	70,633.91	71,643.55	71,643.55	71,643.55
营运收入		68,994.93	70,633.91	71,643.55	71,643.55	71,643.55
营业总成本		65,526.77	66,903.88	67,806.06	67,834.79	67,863.98

云南金鼎云天化物流有限责任公司拟增资扩股涉及的
云南金鼎云天化物流有限责任公司股东全部权益价值项目资产评估说明

收益法评估技术说明

其中：营业成本		61,162.86	62,418.08	63,237.98	63,237.98	63,237.98
营业税金及附加		137.33	149.43	152.94	152.94	152.94
销售费用		3,449.75	3,531.70	3,582.18	3,582.18	3,582.18
管理费用	190.89	776.84	804.68	832.96	861.69	890.89
财务费用		-	-	-	-	-
营业利润	-190.89	3,468.15	3,730.03	3,837.49	3,808.76	3,779.57
利润总额	-190.89	3,468.15	3,730.03	3,837.49	3,808.76	3,779.57
弥补前期亏损		-658.52				
减：所得税费用		702.41	932.51	959.37	952.19	944.89
净利润	-190.89	2,765.74	2,797.52	2,878.12	2,856.57	2,834.68
净利润	-190.89	2,765.74	2,797.52	2,878.12	2,856.57	2,834.68
加：折旧摊销	69.69	292.04	305.34	318.64	331.94	345.24
减：资本性支出		210.00	210.00	210.00	210.00	345.24
营运资金增加量		2,641.90	52.30			
归还借款						
净现金流量	-121.20	205.88	2,840.56	2,986.76	2,978.51	2,834.68
折现年数	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	
折现率	10.46%	10.46%	10.46%	10.46%	10.46%	10.46%
折现系数	0.9872	0.9281	0.8402	0.7607	0.6886	6.5832
现金流折现现值	-119.65	191.08	2,386.64	2,272.03	2,051.00	18,661.25
现金流折现现值合计		25,442.34				
加：溢余资产						
非经营性资产						
减：非经营性负债		9,688.04				
付息债务						
股东全部权益价值		15,750.00				

§ 5 评估结论及其分析

一、评估结论

根据对云南金鼎云天化物流有限责任公司的基本情况进行分析，本次评估采用资产基础和收益法进行评估，评估结论根据以上评估工作得出。云南金鼎云天化物流有限责任公司经评估在评估假设前提下于评估基准日 2017 年 9 月 30 日所表现的市场价值如下：

（一）资产基础法

本次资产基础法评估所得出的评估结果为：

云南金鼎云天化物流有限责任公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	98.45	98.45	0.00	0.00
2	非流动资产	10,220.99	25,973.83	15,752.84	154.12
3	固定资产	3,683.69	6,053.92	2,370.23	64.34
4	无形资产	6,537.31	19,919.91	13,382.60	204.71
5	资产总计	10,319.44	26,072.28	15,752.84	152.65
6	流动负债	9,708.17	9,708.17	0.00	0.00
7	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
8	负债合计	9,708.17	9,708.17	0.00	0.00
9	净资产（所有者权益）	611.27	16,364.11	15,752.84	2,577.07

评估结论的详细情况详见评估明细表。

委估资产账面价值为 10,319.44 万元，评估值 26,072.28 万元，评估增值 15,752.84 万元，增值率 152.65%；

委估负债账面值为 9,708.17 万元，评估值为 9,708.17 万元，无增减值变化。

净资产账面值为 611.27 万元，评估值 16,364.11 万元，评估增值 15,752.84 万元，增值率 2,577.07%。

云南金鼎云天化物流有限责任公司于评估基准日 2017 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 16,364.11 万元。

（二）收益法

在假设云南金鼎云天化物流有限责任公司独立经营，国家政策、企业所处的社会经济

环境无重大变化和在评估假设前提下，截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，云南金鼎云天化物流有限责任公司股东全部权益在持续经营前提下，收益法评估价值为：15,750.00 万元。

（三）评估情况综合分析

采用资产基础法和收益法得到云南金鼎云天化物流有限责任公司净资产（股东全部权益）于评估基准日所表现的公允价值分别为人民币 16,364.11 万元和 15,750.00 万元。收益法的净资产评估值和资产基础法净资产评估值差异率为 3.90%。

采用收益法对其未来收益折现得出的企业价值一定程度上反映了预期经营的获利能力。但由于收益预测受市场环境、政府政策及相关产业的影响较大，且企业未开展生产经营活动，未来经营期收入、成本、费用预测等是否还有重大变化，都具有不确定性，因此基于本次评估预测的收益数据得出的企业价值可能随经营开展后变发生较大的变动，从谨慎性考虑评估师最终未选取收益法的结果作为本次评估结果。

而资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业现有资产的完全重置成本为基础确定的，基本反映了企业资产的现行市场价格，具有较高的可靠性。

因此，根据本次评估的实际情况，此次评估结论采用资产基础法的评估结果。即云南金鼎云天化物流有限责任公司评估基准日股东全部权益价值为：人民币 16,364.11 万元。

二、评估结论及增减值原因分析

（一）委估房屋建筑物评估增值。增值的主要原因为房屋建成年限较早，评估基准日各项人工材料价格上涨；同时企会计折旧年限短于评估预计使用年限。

（二）机器设备评估增值，主要原因为主要、大型设备预计经济使用年限长于会计估计的折旧年限。

（三）无形资产-土地使用权评估增值，原因为土地使用权取得较早且，近年来地价涨幅带来的增值。

上述评估结论是根据各项评估工作得出。

三、评估结论成立的条件

（一）评估结论是根据各项评估原则、依据、前提、方法和程序得出的。

（二）评估结论仅为确定云南金鼎云天化物流有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，为云南金鼎云天化物流有限责任公司拟进行增资扩股事宜所涉及的经济行为提供市场价值参考依据。

(三) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 在假设被评估单位持续经营的前提下, 根据公开市场的原则确定现行市场价值, 没有考虑将来特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有关自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体利益变动的原则等其它情况发生变化时, 评估结果一般会失效。

(四) 由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料, 缺乏对资产流动性的分析依据且受现行产权交易定价规定的限制, 故本次评估中没有考虑控股权因素产生的溢价和流动性的限制。

(五) 评估结论是中威正信(北京)资产评估有限公司出具的, 受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

四、评估基准日期后事项说明及对评估结论的影响

(一) 自评估基准日至评估报告日, 依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况, 评估人员未发现其他重大期后事项发生;

(二) 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整;

(三) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价格已产生了严重影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值;

(四) 评估基准日期后发生重大事项, 不得直接使用本评估报告。

五、评估报告法律效力

(一) 本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见, 具有法律规定的效力。

(二) 按现行国家政策规定, 本报告评估结论使用的有效期为壹年(即 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日)。评估目的在评估基准日后的壹年内实现时, 可以评估结果作为相关经济行为参考依据, 如超过壹年, 需重新进行资产评估。

(三) 本评估报告结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用, 以及报送资产评估主管机关备案使用。本评估项目委托方为国有企业, 依据相关规定, 只有履行接受国有资产评估项目备案或核准手续后, 方可使用本评估报告。

中威正信(北京)资产评估有限公司

2017 年 11 月 15 日