



北京亚超资产评估有限公司  
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南煤化工集团有限公司拟转让股权涉及云南大为制  
氨有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

北京亚超评报字（2020）第 A180 号

（共壹册，第壹册）

二零二零年七月二十六日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202  
电话：（010）51716863

邮编：100036

# 资产评估报告目录

---

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	16
一、    绪言.....	16
二、    委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	17
三、    评估目的.....	26
四、    评估对象和评估范围.....	26
五、    价值类型.....	42
六、    评估基准日.....	43
七、    评估依据.....	43
八、    评估方法.....	51
九、    评估程序实施过程和情况.....	62
十、    评估假设.....	64
十一、   评估结论.....	67
十二、   特别事项说明.....	72
十三、   资产评估报告使用限制说明.....	82
十四、   资产评估报告日.....	83
资产评估报告附件 .....	85

## 资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受云南云天化股份有限公司、云南煤化工集团有限公司的委托，资产评估师根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本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本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其评估对象可实现价格的保证。

五、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假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

七、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。

八、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。

九、资产评估师已经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完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

# 云南煤化工集团有限公司拟转让股权涉及云南大为制氮有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受云南云天化股份有限公司、云南煤化工集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对云南煤化工集团有限公司拟转让股权事宜涉及云南大为制氮有限公司股东全部权益在 2020 年 05 月 31 日市场价值进行了评估。

### 一、评估目的

评估目的是为云南煤化工集团有限公司拟转让股权事宜涉及云南大为制氮有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象是云南大为制氮有限公司股东全部权益价值，评估范围是云南大为制氮有限公司申报经审计的全部资产和负债。

### 三、价值类型：市场价值。

### 四、评估基准日：2020 年 05 月 31 日。

### 五、评估方法：资产基础法、收益法。

### 六、评估结论

经综合分析最终选取**收益法**评估结果作为最终评估结论。

云南大为制氮有限公司股东全部权益评估价值为 55,925.38 万元（大写：伍亿伍仟玖佰贰拾伍万叁仟捌佰元正），评估增值 6,397.10

万元，增值率 12.92%。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

## 七、评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2020 年 05 月 31 日至 2021 年 05 月 30 日。

## 八、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“众环审字（2020）160214 号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

1.本次评估中，有 1 宗土地使用权正在办理过户手续。评估人员依据原有国有土地使用证载信息进行评估，如过户完毕后，证载信息发生变化，应调整相应评估结果。正在办理过户手续的土地使用权明细如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	终止日期	用地性质	面积(m <sup>2</sup> )	证载权利人	账面价值(元)	评估价值(元)
1	云(2019)沾益区不动产权第 0001824 号	联碱土地	2004 年 9 月 16 日	2054 年 9 月 15 日	工业用地	49,135.70	云南曲靖煤焦化实业发展有限公司	9,180,088.35	9,291,768.25

2. 截止本次评估基准日，经评估人员向企业人员核实了解，委托房屋尚未取得房屋登记证书的共涉及 56 项房产，具体房产明细如

下:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	账面价值		评估价值		
						原值	净值	原值	成新率%	净值
1	空气压缩机厂房	排架/一层	2010年1月	m <sup>2</sup>	148.10	144,000.00	116,207.51	151,327.27	62	93,822.91
2	压缩机厂房(空分)	人工挖孔桩,钢筋砼框架结构,彩钢板维护	2010年1月	m <sup>2</sup>	1,812.00	498,367.20	382,627.24	557,145.45	62	345,430.18
3	发电厂房	钢筋砼框架结构,彩钢板屋面	2010年1月	m <sup>2</sup>	1,000.00	1,200,000.00	968,753.10	1,135,300.00	62	703,886.00
4	总变电所	钢筋混凝土框架	2010年1月	m <sup>2</sup>	1,722.00	1,409,475.22	1,122,749.44	1,221,863.64	62	757,555.46
5	变电所	砖混结构	2010年1月	m <sup>2</sup>	188.00	418,165.20	338,666.12	355,727.27	62	220,550.91
6	合成现场操作室	砖混/一层	2010年1月	m <sup>2</sup>	124.20	98,804.65	78,697.02	117,500.00	62	72,850.00
7	煤储运现场操作室	砖混/一层	2010年1月	m <sup>2</sup>	95.40	78,463.21	62,614.93	90,254.55	62	55,957.82
8	值班室	砖混	2010年1月	m <sup>2</sup>	20.22	38,192.00	30,961.45	36,136.36	63	22,765.91
9	压缩厂房	钢结构	2010年1月	m <sup>2</sup>	78.00	291,176.00	235,929.08	245,736.36	63	154,813.91
10	堆油库	钢筋砼	2010年1月	m <sup>2</sup>	50.16	54,208.00	45,047.56	44,609.09	15	6,691.36
11	UPS控制机房	钢筋混凝土框架	2010年1月	m <sup>2</sup>	25.00	97,899.54	79,295.91	84,672.73	62	52,497.09
12	氨罐区控制室	钢筋混凝土框架	2010年1月	m <sup>2</sup>	181.00	231,819.52	187,728.97	205,490.91	62	127,404.36
13	压缩厂房	钢筋混凝土排架	2010年1月	m <sup>2</sup>	144.00	103,481.00	81,678.27	102,172.73	62	63,347.09
14	事故发电机房	钢筋混凝土框架	2010年1月	m <sup>2</sup>	150.00	178,210.00	144,248.94	160,363.64	62	99,425.46
15	泵房	钢混	2010年1月	m <sup>2</sup>	109.80	41,405.00	33,219.27	52,036.36	62	32,262.54
16	电控室	砖混	2010年1月	m <sup>2</sup>	117.00	73,540.00	58,719.14	110,690.91	62	68,628.36
17	主厂房	钢筋混凝土框架结构 37.05×24.0m	2015年4月	m <sup>2</sup>	3,022.20	7,996,605.00	7,345,403.28	8,349,000.00	75	6,261,750.00
18	检修房	砖砌体结构二层	2015年4月	m <sup>2</sup>	400.00	297,720.00	269,004.02	283,827.27	71	201,517.36
19	操作室	混凝土框架结构 一层	2015年4月	m <sup>2</sup>	81.00	141,869.00	131,646.22	127,209.09	75	95,406.82
20	C尿素包装楼	钢筋混凝土框架结构 22.0×26.0m	2015年4月	m <sup>2</sup>	1,673.50	4,393,662.00	4,052,131.48	4,084,827.27	75	3,063,620.45
21	压缩厂房	钢筋混凝土框架结构 37.05×24.0m	2015年4月	m <sup>2</sup>	1,381.00	1,517,789.00	1,397,717.16	1,528,645.45	75	1,146,484.09
22	C尿素袋装仓库	钢筋混凝土排架结构 114.5×30.5m	2015年4月	m <sup>2</sup>	3,420.00	3,618,615.00	3,330,253.47	3,785,654.55	75	2,839,240.91
23	供水尿素循环水	砖混	1998年12月	平方米	625.00	425,789.36	385,637.36	591,300.00	34	201,042.00
24	加压泵房	砖混	1993年6月	平方米	48.00	15,647.32	13,679.62	45,409.09	23	10,444.09
25	污水处理值班室	砖混	2010年12月	平方米	26.00	14,650.58	13,786.94	24,600.00	64	15,744.00
26	回用泵及消毒间	砖混	2010年12月	平方米	282.00	158,943.18	149,574.42	266,790.91	64	170,746.18
27	污泥脱水机房	砖混	2010年12月	平方米	288.00	162,309.72	152,742.66	272,472.73	64	174,382.55
28	包装房	砖混	1998年12月	平方米	105.00	41,257.38	33,475.32	99,336.36	34	33,774.36
29	尿素压缩CO2 脱硫房	砖混	1998年12月	平方米	220.00	103,756.61	93,972.29	208,136.36	34	70,766.36
30	机修及车库	砖混	2010年12月	平方米	248.00	139,772.76	131,533.98	234,627.27	64	150,161.45
31	尿素主厂房高压 泵房	砖混	1998年12月	平方米	157.00	106,953.96	96,868.26	148,536.36	34	50,502.36
32	尿素主厂房主体	砖混	1998年12月	平方米	2,500.00	1,703,202.47	1,542,589.85	2,365,200.00	34	804,168.00

33	综合办公楼	砖混	2010年12月	平方米	700.00	394,536.98	371,281.64	662,254.55	69	456,955.64
34	大门及值班室	砖混	2010年12月	平方米	32.00	18,048.27	16,984.47	30,272.73	69	20,888.18
35	风机房	砖混	2010年12月	平方米	300.00	169,073.91	159,108.03	283,827.27	56	158,943.27
36	包装仓库	砖混	1982年12月	平方米	4,040.00	1,587,889.64	839,121.56	3,822,172.73	15	573,325.91
37	加药间	砖混	2010年12月	平方米	210.00	118,357.98	111,381.48	198,672.73	64	127,150.55
38	配电室	砖混	2010年12月	平方米	184.00	103,707.39	97,594.53	174,081.82	69	120,116.46
39	低压配电室	砖混	2015年4月	m3	81.00	42,712.04	39,728.42	127,209.09	74	94,134.73
40	铵储槽框架	框架	2005年12月	m3	300.12	97,388.56	90,585.46	425,909.09	52	221,472.73
41	包装与碱库	框架	1998年8月	m3	401.10	157,323.23	142,487.51	569,209.09	34	193,531.09
42	氯化铵散装仓库 技改	钢架		项		718,205.61	683,469.39	-		-
43	1-4#控制室	砖混 4.5*3.6*3.75 混凝土 1395*0.4*0.5	2018年5月	m3	243.00	3,608,172.40	3,271,664.20	4,460,245.45	63	2,809,954.63
44	新建固体危废仓库		2018年10月	平方米	215.16	170,272.78	163,870.35	748,709.09	82	613,941.45
45	氨库区现场控制室	砖混 11m*6m*5.6m	2020年4月	m²	66	141,036.68	140,664.48	128,218.18	63	80,777.45
46	车库		2010年1月	m²	233.50	187,209.40	151,349.88	220,909.09	53	117,081.82
47	青工宿舍		2007年12月	m²	10,629.00	11,927,742.81	9,720,001.01	16,592,230.00	57	9,457,571.10
48	廉租房		2009年1月	m²	5,544.00	5,588,304.11	4,465,547.11	5,667,609.09	57	3,230,537.18
49	综合办公楼	钢筋混凝土框架 结构 40.5*20.9m	2010年4月	m²	2,331.00	2,802,345.00	2,578,724.53	4,873,745.45	63	3,070,459.63
50	厕所	砖砌体及轻钢结构 一层	2010年4月	m²	225.80	329,784.00	297,612.49	284,118.18	63	178,994.45
51	倒班食堂	混凝土框架结构 一层	2010年4月	m²	471.04	960,030.00	896,221.68	860,090.91	63	541,857.27
52	澡堂	混凝土框架结构 一层	2010年4月	m²	2,512.04	115,934.00	105,796.46	103,990.91	63	65,514.27
53	单车棚	钢架	1998年8月	m3	287.94	31,059.65	28,130.81	33,881.82	15	5,082.27
54	厕所		2019年12月	m²	56.47	158,058.86	156,494.86	143,690.91	57	81,903.82
55	分析小屋	3.6*5.1*3.3	2020年3月	m²	18.36	36,557.72	36,392.34	33,236.36	67	22,268.36
56	综合楼和食堂		2020年5月	m²	3,111.54	2,272,778.93	2,272,778.93	2,272,780.00	77	1,750,040.60
	合计					57,532,279.83	49,944,151.90	69,803,664.52		42,106,143.20

被评估单位已承诺其申报表上所述固定资产为云南大为制氮有限公司所拥有，无纠纷。

### (三) 法律、经济纠纷等未决事项；

本次评估中未发现法律、经济纠纷等未决事项。

(四) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

### 1. 根据云南大为制氮有限公司与中国工商银行股份有限公司曲



靖分行签订的合同编号为“2019年（沾益）字 00033 号”的《流动资金借款合同》，借款金额：12,700.00 万元，借款期限：1 年，浮动利率，基准利率加 47.5 个基点，借款用途为偿还原 2018 年（沾益）字 00002 号、00006 号、00007 号、00008 号、00009 号、00010 号、00011 号合同项下借款人所欠债务，按季结息，到期一次性还本。

借款担保为最高额担保，对应的担保合同为《最高额抵押合同》（编号：2015 年沾益（抵）字 0007 号），抵押人：云南大为制氮有限公司，抵押期限自 2015 年 3 月 15 日至 2020 年 3 月 14 日，抵押物为沾国用（2007）第 0945 号（云（2020）沾益区不动产权第 0002561 号）、沾国用（2007）第 0494 号（云（2020）沾益区不动产权第 0002549 号）国有土地使用权。

2.2020 年 6 月 24 日，根据云南大为制氮有限公司与中国工商银行股份有限公司曲靖分行签订的合同编号为“0250500267-2020 年（沾益）字 00056 号”的《流动资金借款合同》，借款金额 11,900.00 万元，用于归还合同编号为“2019 年（沾益）字 00033 号”的《流动资金借款合同》中所欠债务。借款期限 1 年。浮动利率，基准利率加 50 个基点。6 个月为一期，一期一调整，分段计息，到期一次性还本。

借款担保为最高额担保，抵押人：云南大为制氮有限公司，抵押物为云（2020）沾益区不动产权第 0002561 号、云（2020）沾益区不动产权第 0002549 号国有土地使用权及房屋所有权。抵押资产明细如下：

序号	土地权证编号	土地用途	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值(元)	评估价值(元)
----	--------	------	------	------	------	---------------------	-----------	---------

1	云(2020)沾益区不动产权第0002549号	工业用地	出让	50	五通一平	365,294.10	14,128,347.29	112,875,876.90
2	云(2020)沾益区不动产权第0002561号	工业用地	出让	50	五通一平	256,100.10	3,274,030.00	79,134,930.90

3.根据云南大为制氮有限公司与中国华融资产管理股份有限公司云南分公司签订的合同编号为“云南 Y24150121-2 号”的《还款协议》、编号为“云南 Y24150121-8 号”的《还款协议之补充协议》、编号为“云南 Y24150121-16 号”的《还款协议之补充协议一》，借款本金金额：30,600.00 万元，还款宽限期为：2019 年 09 月 30 日至 2022 年 09 月 30 日，借款期限：36 个月，贷款利率 2019 年 10 月 1 日前按 12%/年计算，2019 年 10 月 1 日起按 9%/年计算。按季结息，按期还本。根据约定，大为制氮于 2019 年 9 月 26 日归还华融资产 9,000 万元本金，于 2019 年 12 月 13 日归还利息 1,000 万元和 399 万元。于 2020 年 3 月 13 日归还利息 477.75 万元。于 2020 年 3 月 19 日归还华融资产 7,000 万元本金。截止评估报告日，大为制氮均按照《还款协议之补充协议一》的约定履行其义务。截止评估基准日，借款本金尚余 14,000.00 万元。

借款担保为最高额担保，对应的担保合同为《最高额抵押合同》（编号：云南 Y24150121-15 号），抵押人：云南大为制氮有限公司，抵押期限自 2019 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 30 日，抵押物为云南大为制氮有限公司拥有的评估价值为 52,687.22 万元的机器设备。抵押资产明细如下：

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	账面原值(元)	账面净值(元)	评估原值(元)	成新率%	评估净值(元)
1	循环流化床锅炉	CG-130/9.90-MX	套	4	131,706,991.21	69,804,314.45	50,378,720.00	11	5,541,660.00

2	分馏塔(压力塔)	型式:筛板型,程数:4,筛板数:53对,塔板间距:250	台	1	48,846,361.20	30,919,416.99	26,876,260.00	5	1,343,810.00
3	气化炉	内径 4850mm 高 31840mm	台	1	305,075,587.98	193,304,505.74	176,628,160.00	5	8,831,410.00
4	氨合成塔(含进口催化剂)	内径 2500mm 高 27830mm	台	1	89,353,904.57	56,584,697.65	53,024,000.00	5	2,651,200.00

4. 2014年6月25日,云南金江源农资商贸有限公司与中信银行曲靖分行签订了编号为(2014)曲银信字第51145020号《综合授信合同》,约定云南金江源农资商贸有限公司向中信银行曲靖分行申请试用综合授信额度人民币7,000万元,综合授信额度使用期限自2014年6月26日至2015年6月25日止。同日,大为制氮与中信银行股份有限公司曲靖分行签订了编号为(2014)信曲银最保字51148053号《最高额保证合同》,为前述授信额度人民币7,000万元的借款承担保证责任。因云南金江源农资商贸有限公司未履行还款义务,中信银行曲靖分行于2017年10月31日起诉至曲靖市中级人民法院,要求云南大为制氮有限公司承担自2015年6月24日至清偿本金之日止的利息、复利的连带清偿责任。

云南大为制氮有限公司于2017年11月28日下午5:30收到曲靖市中级人民法院四份传票及相关举证通知书、民事起诉状及应诉通知书(案号分别为:2017云03民初396号、2017云03民初397号、2017云03民初398号、2017云03民初399号)后,立即采取委托律师事务所参与诉讼的措施应对可能面对的法律风险。目前该案一审已于2019年4月12日审理终结,判决云南大为制氮有限公司为云南金江源农资商贸有限公司的债务承担连带清偿责任。要求云南大为制

氮有限公司对借款 7000 万元的本金及该款项 2015 年 6 月 24 日起至清偿之日止的利息承担连带清偿责任。截止 2020 年 5 月 31 日应承担连带清偿责任本息合计 98,413,000.00 元。截止评估基准日，被评估单位已根据一审判决在预计负债中计提 98,413,000.00 元。

云南大为制氮有限公司于 2019 年 10 月 28 日收到上述四个案件的判决。目前正处于二审上诉阶段。争取通过二审最大限度的减少财产损失。

(五) 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；

未发现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。

(六) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

截止评估基准日，未发现资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

根据被评估单位提供的数据和资料，未发现评估程序受到限制的情形。

(八) 其他需要说明的事项。

1、本次评估，云南远东化肥有限责任公司无土地使用权，经评估人员现场核实盘点了解，现云南远东化肥有限责任公司办公用地所

占用土地为云南大为制氮有限公司土地，土地证编号为云（2020）沾益区不动产权第 0002391 号；土地证载面积为 142,339.50 m<sup>2</sup>，实际占用 10,300.00 m<sup>2</sup>，取得日期为 2014 年 11 月 1 日；土地到期日为 2064 年 11 月 1 日。

根据评估人员现场勘查及收集资料，截止本次评估报告日，云南远东化肥有限责任公司所占用的土地为大为制氮有限公司土地，未与大为制氮有限公司签订租赁协议。大为制氮有限公司无偿提供该地块给云南远东化肥有限责任公司使用。故本次评估，评估人员按照房屋所占用土地对应的土地到期日考虑其房屋剩余使用年限。

2、2015 年 1 月 13 日云南煤化工集团有限公司（以下简称：“煤化集团”）利用云南大为制氮有限公司（以下简称：“大为制氮”）的融资平台向中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司（以下简称：“华融资产”）融资 3 亿元，到期后煤化集团无力归还，按煤化集团要求，2016 年 1 月 19 日华融资产以收购相应不良债权，收购后进行债务重组的方式来置换该笔到期贷款，大为制氮 2016 年 1 月 19 日与华融资产签订《还款协议》，《还款协议》约定还款时间：2017 年 1 月 22 日至 2018 年 1 月 22 日。

2018 年 1 月 22 日该笔贷款到期后煤化集团、大为制氮和华融资产进行了多次沟通，均未达成置换。2018 年 7 月华融资产向昆明铁路运输中级法院申请查封了大为制氮抵押给工行的两块土地（“沾国用（2007）第 0494 号（云（2020）沾益区不动产权第 0002561 号）”、“沾国用（2007）第 0945 号（云（2020）沾益区不动产权第 0002549

号) ”土地) 和制氮公司民生银行存款, 以及大为制氮对云南福隆农资商贸有限公司 25.5% 的股权 765 万元。

经过多次沟通协调, 大为制氮与工商银行曲靖分行、华融资产达成共识, 在 2019 年 6 月 4 日, 华融资产解封土地, 给工行 1.3 亿贷款提供置换条件, 大为制氮补充提供大为制氮的核心生产线设备作为抵押。2019 年 9 月 30 日, 大为制氮与华融资产达成新的债务重组, 签订《还款协议之补充协议一》协议约定 (1) 重组期限: 债务重组期限 36 个月, 年化重组宽限补偿金率 9%/年, 重组宽限补偿金按季支付, 重组宽限补偿金于每季末月的 15 日支付 (按实际重组天数计算重组宽限补偿金), 全部归还本金时重组宽限补偿金随本清。(2) 本金部分: 大为制氮于 2019 年 9 月 30 日前 (含当日), 向华融资产偿还重组债务本金 [玖仟万] 元 (小写: [¥90,000,000.00] 元); 于 2020 年 9 月 30 日, 向华融资产偿还重组债务本金 [柒仟万] 元 (小写: [¥70,000,000.00] 元); 于 2021 年 9 月 30 日, 向华融资产偿还重组债务本金 [柒仟万] 元 (小写: [¥70,000,000.00] 元); 于 2022 年 9 月 30 日, 向华融资产偿还重组债务本金 [柒仟万] 元 (小写: [¥70,000,000.00] 元); (3) 重组宽限补偿金的支付: 截至 2019 年 9 月 30 日, 大为制氮所欠重组宽限补偿金为陆仟零玖拾壹万贰仟元整 (小写: 60,912,000.00 元), 在 2019 年 12 月 15 日 (含当日) 前偿还 1,000 万元, 剩余部分在 2020 年 6 月 30 日前偿还完毕;

按照《还款协议之补充协议一》约定: 大为制氮于 2019 年 9 月 26 日归还华融资产 9,000 万元本金, 于 2019 年 12 月 13 日归还利息

1,000 万元和 399 万元。于 2020 年 3 月 13 日归还利息 477.75 万元。华融资产 2020 年 3 月解封了 2018 年 7 月冻结的制氮公司民生银行存款，以及大为制氮对云南福隆农资商贸有限公司 25.5% 的股权 765 万元。2020 年 3 月 19 日归还华融资产 7,000 万元本金。截止评估报告日，大为制氮均按照《还款协议之补充协议一》的约定履行其义务。

3、截止评估基准日，大理州大维肥业有限责任公司所拥有的部分房屋尚未办理产权证，管理人员依据相关施工图、工程预决算等相关资料确认其房产面积，并对其产权权属作出承诺。最终房产建筑面积应以产权证载面积为准。截止评估基准日，未办理产权证的房产明细如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积	账面价值		评估价值		
						原值	净值	原值	成新率%	净值
1	库房水槽钢结构	钢质	2012 年 1 月	m <sup>2</sup>	203.04	63,637.78	1,272.76	84,930.00	70	59,451.00
2	装卸工宿舍	砖混	2014 年 6 月	m <sup>2</sup>	450.00	724,320.51	514,328.07	611,740.00	87	532,214.00
3	门卫室	砖混	2009 年 6 月	m <sup>2</sup>	75.23	28,455.55	13,545.13	62,940.00	44	27,694.00

4、为满足宾南高速公路祥云段建设用地，根据大政复[2018]8 号《大理白族自治州人民政府关于宾南高速公路祥云段建设工程征地拆迁工作方案的批复》，祥云县自然资源局依法对宾南高速公路祥云段范围内的土地实行统一征收（用），并对征收（用）范围内的地上附着物给予补偿。2019 年 12 月 20 日，祥城镇人民政府与大理州大维肥业有限责任公司签订了《宾南高速公路祥云段建设工程征用地上附着物补偿协议书》，对大理州大维肥业有限责任公司位于浑水海枢纽立交被征收（用）土地范围内涉及的房屋拆迁、土地征收、库存物

搬运进行补偿，补偿金额为 4,334,987.00 元。本次土地征收涉及大理州大维肥业有限责任公司云（2018）祥云县不动产权第 0000430 号土地，证载面积 17,621.00 m<sup>2</sup>，征收面积 5.646 亩，剩余土地面积 13,856.98 m<sup>2</sup>。截止评估基准日，征收补偿款已全部收到，土地证尚未进行更换。

5、云南大为福隆农资商贸有限公司已于 2018 年 1 月停止经营，云南大为制氮有限公司拟对其处置，截止评估基准日，已处置完毕，但尚未进行工商变更，故本次评估中长期股权投资不再包含云南大为福隆农资商贸有限公司。

（九）本次评估结论，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

（十）本次评估结论，评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程、各管道沟槽（非肉眼所能观察的部分）及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

（十一）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

**提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的**



影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 云南煤化工集团有限公司拟转让股权涉及云南大为制氮有 限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告正文

北京亚超评报字（2020）第 A180 号

### 一、绪言

云南云天化股份有限公司：

云南煤化工集团有限公司：

北京亚超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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对云南煤化工集团有限公司拟转让股权事宜涉及云南大为制氮有限公司股东全部权益在 2020 年 05 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

## 二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

### (一) 委托人概况

#### 1. 委托人一概况：

企业名称：云南云天化股份有限公司；

统一社会信用代码：915300002919937260；

类型：股份有限公司(中外合资、上市)；

住所：云南省昆明市西山区滇池路 1417 号；

法定代表人：段文瀚；

注册资本：142767.49 万元；

成立日期：1997 年 07 月 02 日；

营业期限：2000 年 11 月 28 日至长期；

经营范围：化肥、化工原料、新材料、大量元素水溶肥料、建筑材料、矿物饲料、新能源的研发及产品的生产、销售；民用爆炸物品、磷矿石系列产品、金属及金属矿、煤炭、焦炭、易燃液体、易燃固体、腐蚀品、压缩气体和液化气体、毒害品、氧化剂和过氧化物等矿产品、建材及化工产品、塑料编织袋、五金交电、仪表设备及配件、贵金属、农产品的销售；化工原料、设备、电子产品、化肥、硫磺、农产品的进出口；北海市港区内从事磷酸矿物货物的装卸、仓储作业（限分公司经营）；化工工程设计；货运代理。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）。

#### 2. 委托人二概况：

企业名称：云南煤化工集团有限公司；

统一社会信用代码：915300007785783139；

类型：有限责任公司(国有控股)；

住所：云南省昆明市五华区小康大道 580 号；

法定代表人：宁德刚；

注册资本：319749.50 万元；

成立日期：2005 年 08 月 29 日；

营业期限：2005 年 08 月 29 日至长期；

经营范围：煤炭开采加工产业投资和煤化工产品的生产与销售以及围绕业务开展的各项资产经营；项目投资；科研开发、技术咨询；委托、租赁、承包经营；煤炭和城镇燃气用二甲醚销售、各类商品和技术的国内及进出口贸易（国家限定经营和禁止经营进出口的商品除外）。以下限分公司经营：煤炭、化工产品、建筑材料和矿产品、日用百货、机电产品、五金交电、现代办公设备、汽车零配件、化工设备、金属包装物、针编织品、工艺美术品、农副产品、磷及磷制品、腐蚀品、易燃固体、自燃物品和遇湿易燃物品、易燃液体和包装桶的销售和加工服务；化肥零售；铁路及汽车运输代理；工程、矿山设计及招标、信息咨询；民用燃气储运销售；节能新产品的研制、生产和销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## （二）被评估单位概况

### 1. 营业执照登记情况

企业名称：云南大为制氮有限公司；

统一社会信用代码：9153032877266574XM；

类型：有限责任公司；

住所：云南省曲靖市沾益区花山街道办事处；

法定代表人：宋向礼；

注册资本：163785.2 万元；

成立日期：2005 年 03 月 29 日；

营业期限：2015 年 01 月 16 日至长期；

经营范围：液体无水氨、工业硫磺、工业氮、硫酸铵、氨水、车用尿素、食品添加剂碳酸钠、食品添加剂碳酸氢钠、氮磷钾化学肥料（含农用尿素）、工业碳酸钠、氯化铵、掺混肥料及复混肥料、复合肥料、水溶肥、有机复混肥、无机复混肥、有机无机复混肥的生产和销售；农业生产资料销售及贸易；农化服务及技术咨询服务；贸易代理、仓储物流服务；资产租赁业务；进出口业务（含进口本企业生产所需原辅材料、机械设备及零部件）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 2. 历史沿革及股权结构情况

### （1）公司简介

公司系由云南煤化工集团有限公司、曲靖大为焦化制供气有限公司以货币出资设立的有限责任公司，公司注册资本 163785.20 万元。

### （2）公司设立（2005 年 3 月）

设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
----	------	------	-------	-------	------

1	中国五环工程有限公司	货币	4,122.94	4,122.94	4.38%
2	华陆工程科技有限公司	货币	2,061.47	2,061.47	2.19%
3	赛鼎工程有限公司	货币	1,233.12	1,233.12	1.31%
4	云南煤化工集团有限公司	货币	56,695.09	56,695.09	60.23%
5	云南云维集团有限公司	货币	25,895.44	25,895.44	27.51%
6	曲靖大为焦化制供气有限公司	货币	4,122.94	4,122.94	4.38%
合计			<b>94,131.00</b>	<b>94,131.00</b>	<b>100.00%</b>

### (3) 第一次股权转让并增资（2018年3月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：中国五环工程有限公司、华陆工程科技有限公司、赛鼎工程有限公司将其持有的4.38%、2.19%、1.31%股权转让给云南煤化工集团有限公司，并签订股权转让协议，同时云南煤化工集团有限公司、云南云维集团有限公司、曲靖大为焦化制供气有限公司同比例增资，股权转让并增资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南煤化工集团有限公司	货币	111,567.60	111,567.60	68.11%
2	云南云维集团有限公司	货币	45,050.77	45,050.77	27.51%
3	曲靖大为焦化制供气有限公司	货币	7,166.83	7,166.83	4.38%
合计			<b>163,785.20</b>	<b>163,785.20</b>	<b>100.00%</b>

### (4) 第二次股权转让并增资（2020年5月）

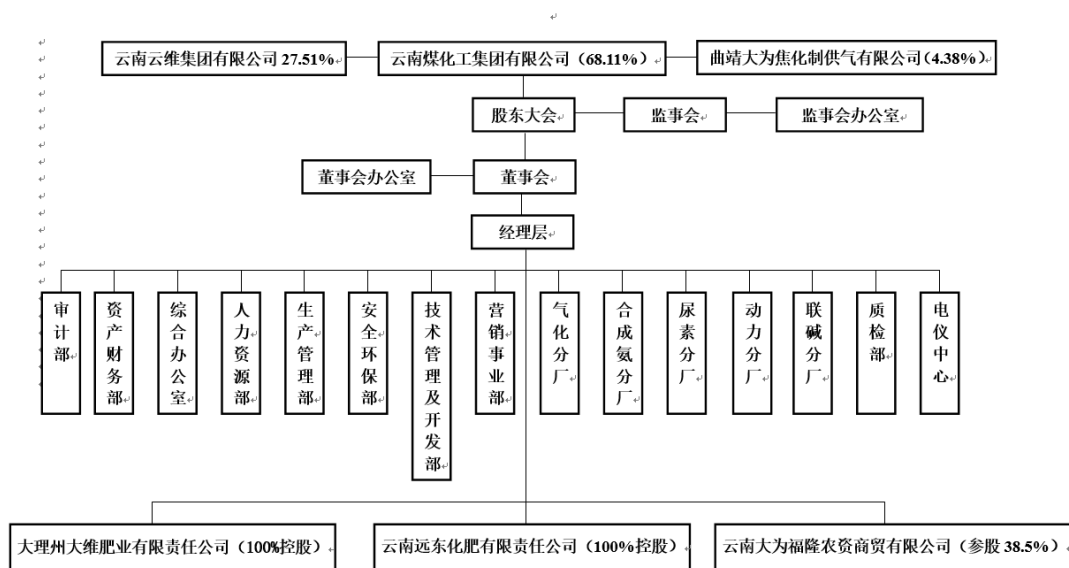
根据云南大为制氮有限公司2020年第三次临时董事会议决议、2020年第三次临时股东会议决议，云南云维集团有限公司不参加本

次增资，并将股权转让给其余股东，云南煤化工集团有限公司对其持有对本公司债权金额中 15 亿元进行债转股，同时曲靖大为焦化制供气有限公司以评估基准日 2019 年 12 月 31 日、拟出资资产为 220 吨锅炉、评估价值 97,648,861.00 元对云南大为制氨有限公司进行增资。股权转让且增资后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南煤化工集团有限公司	货币	153,775.058115	153,775.058115	93.89%
2	曲靖大为焦化制供气有限公司	货币	10,010.141885	10,010.141885	6.11%
合计			<b>163,785.20</b>	<b>163,785.20</b>	<b>100.00%</b>

### 3. 企业机构设置情况



### 4. 经营状况

云南大为制氨有限公司成立于 2005 年 3 月 29 日，属云南煤化工集团有限公司的子公司。公司注册资本为人民币 1,637,85.19 万元。

云南大为制氨有限公司主要产品为：液氨（产能 50 万吨/年）、

尿素（产能 36 万吨/年）、纯碱（产能 15 万吨/年）、氯化铵（产能 15 万吨/年）、硫磺（产能 1.3 万吨/年）、硫酸铵（产能 1.6 万吨/年）。

云南大为制氮有限公司近年销量情况明细如下：

金额单位：万吨

产品名称	项目	历史年度			
		2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-5 月
液氨	销量	27.63	27.44	27.52	11.11
硫磺	销量	1.07	1.35	1.36	0.75
硫酸铵	销量	1.46	1.53	1.36	0.78
尿素	销量	25.99	27.27	34.40	18.45
纯碱	销量	5.94	13.27	15.74	5.57
氯化铵	销量	5.32	12.99	17.26	5.76
氨水	销量	0.59	1.96	2.10	1.17
蒸汽	销量			14.29	6.31

主要原材料以原料煤、燃料煤为主。其中尿素的主要材料以液氨为主，因此液氨销量好的情况下，尿素销量下滑，液氨销量下滑的情况下，尿素销量上升。

## 5. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

### （1）资产负债及财务状况

#### 资产负债及财务状况简表(合并口径)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/5/31
流动资产	69,387.18	79,043.16	74,236.10	55,135.30
非流动资产	96,368.62	103,993.89	114,943.90	119,195.62
<b>资产总额</b>	<b>165,755.80</b>	<b>182,977.05</b>	<b>189,180.00</b>	<b>174,330.92</b>
流动负债	331,595.46	338,646.56	288,793.16	100,554.60
非流动负债	0.00	0.00	30,601.90	24,007.08
<b>负债合计</b>	<b>331,595.46</b>	<b>338,646.56</b>	<b>319,395.06</b>	<b>124,561.68</b>
<b>股东权益</b>	<b>-165,839.66</b>	<b>-155,669.51</b>	<b>-130,215.06</b>	<b>49,769.24</b>



利润表项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-5月
营业收入	128,049.89	183,987.43	194,258.88	80,204.91
营业成本	102,092.21	142,430.89	153,867.84	61,422.78
营业利润	9,172.84	17,024.33	18,461.68	24,778.44
利润总额	9,061.81	15,382.53	7,432.16	16,997.99
净利润	9,061.81	15,310.12	6,118.31	16,620.58
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)云 南分所	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)云 南分所	中审众环会计师事 务所(特殊普通合 伙)	中审众环会计师事 务所(特殊普通合 伙)

### 资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/5/31
流动资产	69,387.18	69,449.99	65,378.39	46,949.16
非流动资产	96,368.62	104,507.66	115,855.44	120,222.25
<b>资产总额</b>	<b>165,755.80</b>	<b>173,957.65</b>	<b>181,233.83</b>	<b>167,171.42</b>
流动负债	331,595.46	326,513.22	277,982.52	93,636.05
非流动负债	0.00	0.00	30,601.90	24,007.08
<b>负债合计</b>	<b>331,595.46</b>	<b>326,513.22</b>	<b>308,584.42</b>	<b>117,643.13</b>
<b>股东权益</b>	<b>-165,839.66</b>	<b>-152,555.57</b>	<b>-127,350.60</b>	<b>49,528.28</b>
利润表项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-5月
营业收入	128,049.89	171,463.90	180,488.65	74,297.72
营业成本	102,092.21	131,807.71	142,283.50	56,303.76
营业利润	9,172.84	16,979.14	18,240.05	25,251.96
利润总额	9,061.81	15,375.36	7,207.35	17,471.05
净利润	9,061.81	15,375.36	5,889.47	17,113.99
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)云 南分所	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)云 南分所	中审众环会计师事 务所(特殊普通合 伙)	中审众环会计师事 务所(特殊普通合 伙)

### (2) 财务指标

一、盈利能力	2017年	2018年	2019年
净资产收益率	-5.46%	-10.08%	-9.31%
总资产报酬率	8.11%	14.47%	12.63%
主营业务净利润率	19.84%	22.64%	19.44%
主营业务成本率	79.73%	76.87%	80.01%
二、偿债能力			
资产负债率	200.05%	187.70%	170.27%
流动比率	0.21	0.21	0.24
速动比率	0.08	0.06	0.10
利息保障倍数	4.12	2.68	2.20
三、营运能力			
应收账款周转率	7.82	10.15	10.85
流动资产周转率	2.22	2.47	2.68
存货周转率	0.76	0.73	0.84
总资产周转率	0.84	1.01	1.02
四、发展能力			
总资产增长率	19.14%	4.95%	4.18%
净资产增长率	-5.60%	-8.01%	-16.52%
销售收入增长率	43.55%	33.90%	5.26%
净利润增长率	-102.67%	69.67%	-22.87%

#### 财务指标分析说明：

企业自 2017 年开始正常生产经营，从各项指标可以看出，企业主营业务净利润率保持稳定，主营成本率趋于稳定，企业盈利能力增强；资产负债率逐步降低，流动比率、速动比率逐步上升，企业营业周期较短、变现能力较强；应收账款周转率较高，回款周期较短，流动资产周转率、存货周转率、总资产周转率逐步上升，企业营运能力逐步增强；总资产增长率、净资产增长率、销售收入增长率、净利润增长率趋于稳定。

#### (3) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

#### (4) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	15%、25%	应纳税所得额
2	增值税	13%、9%等	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	5%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

### (5) 税收优惠政策

根据《财政部 海关总署 国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》财税【2011】58号第二条“对设在西部地区的鼓励类产业企业，在2012年1月1日至2020年12月31日期间，减按15%的税率征收企业所得税”。

## 6. 长期股权投资情况

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值	备注
1	大理州大维肥业有限责任公司	2018.5	100	5,728.38	4,042.28	
2	云南远东化肥有限责任公司	2013.12	100	1,439.60	1,439.60	

### (三) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为云南云天化股份有限公司以及云南煤化工集团有限公司，被评估单位为云南大为制氮有限公司；云南煤化工集团有限公司拟转让云南大为制氮有限公司股权。

### (四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

评估专业人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当

使用评估报告所造成的后果不承担责任。

### 三、评估目的

因云南煤化工集团有限公司拟转让股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及云南大为制氮有限公司股东全部权益价值进行评估；评估目的是为云南煤化工集团有限公司拟转让股权事宜涉及的云南大为制氮有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

该经济行为是依据《云南省国资委关于云南煤化工集团有限公司非公开协议转让云南大为制氮有限公司股权的批复》云国资产权[2020]118号实施的。

### 四、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象及评估范围

##### 1. 评估对象

评估对象是云南大为制氮有限公司股东全部权益价值。

##### 2. 评估范围

评估范围是云南大为制氮有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2020 年 05 月 31 日，云南大为制氮有限公司会计报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“众环审字（2020）160214 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

#### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

资 产	账面价值	负债及所有者权益	账面价值
流动资产：		流动负债：	
货币资金	105,625,641.97	短期借款	127,000,000.00
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	1,200,000.00	应付票据	
应收账款	121,196,283.90	应付账款	158,170,110.87
预付款项	11,274,902.65	预收款项	52,305,188.88
应收利息		应付职工薪酬	2,728,316.65
应收股利		应交税费	12,154,969.22
其他应收款	172,329.00	应付利息	
存货	230,022,468.15	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	584,001,957.03
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
<b>流动资产合计</b>	<b>469,491,625.66</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>936,360,542.65</b>
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	140,000,000.00
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付职工薪酬	1,657,776.94
长期股权投资	40,422,754.03	专项应付款	
投资性房地产		预计负债	98,413,000.00
固定资产	822,060,331.41	递延收益	
在建工程	1,792,672.07	递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		<b>非流动负债合计</b>	<b>240,070,776.94</b>
生产性生物资产		<b>负 债 合 计</b>	<b>1,176,431,319.59</b>
油气资产		所有者权益：	
无形资产	108,267,516.71	实收资本	1,637,851,900.00
开发支出	12,812.39	资本公积	1,867,477,279.03
商誉		减：库存股	
长期待摊费用	576,142.64	盈余公积	
递延所得税资产	229,090,299.63		
其他非流动资产		未分配利润	-3,010,046,344.08
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,202,222,528.88</b>	<b>所有者权益合计</b>	<b>495,282,834.95</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,671,714,154.54</b>	<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>1,671,714,154.54</b>

本次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。

## (二) 评估范围中主要资产状况及特点

### ◆ 流动资产、非流动资产

1. 存货是流动资产的主要组成部分，账面价值为 23,002.25 万元，主要为原材料、库存商品、发出商品、在产品等。

2. 长期股权投资是非流动资产的主要组成部分，账面余额 4,042.28 万元，减值准备 0.00 万元，账面价值为 4,042.28 万元，主要包括 2 家控股子公司。

各公司具体情况如下：

► 大理州大维肥业有限责任公司

1) 营业执照登记情况

企业名称：大理州大维肥业有限责任公司；

统一社会信用代码：915329237785546961；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：云南省大理白族自治州祥云县财富工业园区；

法定代表人：李晓丹；

注册资本：4,400.00 万元人民币；

成立日期：2005 年 08 月 11 日；

营业期限：2005 年 08 月 11 日至 2035 年 08 月 11 日；

经营范围：复混肥、有机肥及其他类型化肥生产、中转、销售，煤化工产品销售,农化咨询服务,货物进出口贸易,普通货物运输、配送、中转、仓储、搬运装卸,货物运输代理、物流信息服务。(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)。

2) 股权结构

截至评估基准日 2020 年 05 月 31 日，大理州大维肥业有限责任公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资日期	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额(万元)	出资比例%
1	云南大为制氮有限公司	2018/7/4	货币	4,400.00	4,400.00	100.00
合计				4,400.00	4,400.00	100.00

### 3) 资产负债及财务状况

#### 资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/5/31
流动资产	5,420.60	6,419.04	7,835.69	11,272.12
非流动资产	4,803.12	4,562.55	4,272.87	2,730.27
<b>资产总额</b>	<b>10,223.72</b>	<b>10,981.59</b>	<b>12,108.56</b>	<b>14,002.39</b>
流动负债	5,128.50	6,946.27	7,684.40	9,999.87
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>5,128.50</b>	<b>6,946.27</b>	<b>7,684.40</b>	<b>9,999.87</b>
<b>股东权益</b>	<b>5,095.23</b>	<b>4,035.32</b>	<b>4,424.16</b>	<b>4,002.52</b>
利润表项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-5月
营业收入	13,725.76	23,336.80	30,959.19	17,380.41
营业成本	11,337.98	21,633.51	29,004.26	15,749.77
营业利润	1,108.08	42.46	389.37	1,039.36
利润总额	1,058.67	17.57	384.88	1,038.31
净利润	903.02	93.41	388.84	1,017.96
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 云南分所	大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 云南分所	中审众环会计师事 务所(特殊普通合 伙)	中审众环会计师事 务所(特殊普通合 伙)

### 4) 主要资产状况及特点

大理州大维肥业有限责任公司实物资产为存货、固定资产。

#### ① 存货

存货资产账面价值为 5,906.10 万元，占流动资产的 52.39%，占总资产的 42.17%。主要为生产经营所需要的原材料、产成品（库存商品）。

#### ● 原材料

原材料账面价值 4,665.95 万元，共 414 项，主要为 25% 氯化铵、58% 磷酸一铵、50% 硫酸钾、备品备件等，位于企业原材料库、备品库内，满足企业生产经营需要。

#### ● 库存商品

库存商品账面价值 1,239.15 万元，共 73 项，主要为 10:10:5 通用肥、26:12:6 复合肥、15:15:15 高含量复合肥（硫酸钾型）等产品。

## ② 固定资产

固定资产账面原值 4,214.60 万元，账面净值为 2,146.03 万元，占非流动资产的 78.60%，占总资产的 15.33%。包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备。

### ● 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 2,577.98 万元，账面净值 1,580.37 万元，共 10 项，主要为办公用办公楼、宿舍、仓库、车间等，均位于大理州大维肥业有限责任公司内，为日常办公经营用，能满足企业生产经营需要。具体情况如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面价值	
					原值	净值
云（2018）祥云县不动产权第 0000430 号	沐浴房	砖混	2006 年 9 月	44.57	12,000.00	6,227.30
无	库房水槽钢结构	钢质	2012 年 1 月	203.04	63,637.78	1,272.76
云（2018）祥云县不动产权第 0000431 号	二车间	钢混	2009 年 6 月	7,495.85	3,367,891.98	1,864,115.25
云（2018）祥云县不动产权第 0000431 号	二车间	钢混	2009 年 6 月		6,434,231.71	3,351,765.84
云（2018）祥云县不动产权第 0000431 号	中转仓库	钢混	2011 年 12 月	9,923.28	5,023,489.42	2,989,083.24
云（2018）祥云县不动产权第 0000430 号	办公楼	砖混	2006 年 1 月	524.97	689,677.28	279,368.10
云（2018）祥云县不动产权第 0000431 号	宿舍楼	砖混	2009 年 6 月	752.04	849,437.43	460,902.65
无	装卸工宿舍	砖混	2014 年 6 月	450.00	724,320.51	514,328.07
云（2018）祥云县不动产权第 0000431 号	新仓库	钢混	2014 年 12 月	9,547.95	8,586,682.30	6,323,117.05
无	门卫室	砖混	2009 年 6 月	75.23	28,455.55	13,545.13

截止评估基准日，大理州大维肥业有限责任公司所拥有的部分房屋尚未办理产权证，管理人员依据相关施工图、工程预决算等相关资



料确认其房产面积，并对其产权权属作出承诺。最终房产建筑面积应以产权证载面积为准。

### ●构筑物

构筑物账面原值 613.32 万元，账面净值 264.70 万元，共 38 项。主要为企业道路及路面、简易房、围墙等构筑物，位于大理州大维肥业有限责任公司厂区内。

### ⊙机器设备

机器设备账面原值 909.46 万元，账面净值 258.99 万元，共计 74 台（套），主要为企业生产经营相关设备，包括造粒机、烘干机、输送机、造料机、干燥机等生产经营设备等，主要分布于企业生产区内，处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### ⊙电子设备

电子设备原值 113.84 万元，账面净值 41.97 万元，共计 212 台（套），主要为企业日常经营办公使用的电子办公设备及家具，包括计算机、打印机、办公家具等，位于各部门办公室。均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### ●无形资产

#### ⊙无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权为位于祥云县城新祥宾公路东侧的土地使用权，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
----	--------	------	------	------	------	------	---------------------	--------	------

1	云(2018)祥云县不动产权第0000430号	厂区用地	祥云县城镇新祥宾公路东侧	2005年12月	出让	工业	13,856.98	6,287,780.10	5,474,462.77
2	云(2018)祥云县不动产权第0000431号	仓库用地	祥云县城镇新祥宾公路东侧	2009年7月	出让	工业	66,473.77		

### ① 无形资产为—其他无形资产

无形资产—其他无形资产，主要为金蝶软件，原始入账价值9.03万元，账面价值3.31万元。

### ➤ 云南远东化肥有限责任公司

#### 1) 营业执照登记情况

企业名称：云南远东化肥有限责任公司；

统一社会信用代码：915303282172263423；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：云南省曲靖市沾益区花山街道办事处；

法定代表人：韩林刚；

注册资本：710.11万人民币；

成立日期：1995年07月01日；

营业期限：1995年07月01日至长期；

经营范围：高浓度复合肥及其他化肥生产、销售。

#### 2) 股权结构

截至评估基准日2020年05月31日，云南远东化肥有限责任公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资日期	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额(万元)	出资比例%
1	云南大为制氮有限公司	2018/7/4	货币	710.11	710.11	100.00
合计				710.11	710.11	100.00

#### 3) 资产负债及财务状况

#### 资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/5/31
流动资产	2,244.71	4,802.45	4,144.24	8,249.95
非流动资产	392.34	345.34	297.28	285.37
<b>资产总额</b>	<b>2,637.05</b>	<b>5,147.79</b>	<b>4,441.51</b>	<b>8,535.33</b>
流动负债	1,506.13	4,002.42	3,242.45	7,275.05
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>1,506.13</b>	<b>4,002.42</b>	<b>3,242.45</b>	<b>7,275.05</b>
<b>股东权益</b>	<b>1,130.92</b>	<b>1,145.37</b>	<b>1,199.07</b>	<b>1,260.28</b>
利润表项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-5月
营业收入	2,346.58	48,240.96	58672.05	18942.25
营业成本	2,143.83	48,043.59	58441.08	18805.16
营业利润	8.19	42.07	105.72	59.76
利润总额	0.10	36.75	113.39	61.21
净利润	-9.37	37.94	113.39	61.21
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 云南分所	大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 云南分所	中审众环会计师事 务所(特殊普通合 伙)	中审众环会计师事 务所(特殊普通合 伙)

#### 4) 主要资产状况及特点

##### ◆ 流动资产

货币资金是流动资产的主要组成部分，账面价值为 64,135,059.85 元，占流动资产的 77.74%，占总资产的 75.14%，为现金及银行存款。

##### ◆ 非流动资产

固定资产是非流动资产的主要组成部分，账面价值为 2,853,739.81 元，占非流动资产的 100.00%，占总资产的 3.34%，主要为房屋、办公用电子设备及生产用机器设备。

##### ◆ 实物资产

云南远东化肥有限责任公司实物资产为存货及固定资产。

存货资产账面原值 13,311,209.01 元，包括原材料、在库周转材料及库存商品。占流动资产的 16.13%，占总资产的 15.60%。

固定资产账面原值 8,852,241.03 元，账面净值 2,853,739.81 元，包括房屋建筑物、机器设备、电子设备。占非流动资产的 100%，占总资产的 3.34%。

### ①房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 4,326,275.42 元，账面净值 1,891,805.58 元，共 8 项，主要为厂房、仓库、办公楼等，均位于云南远东化肥有限责任公司内，为日常办公经营用，能满足企业生产经营需要。具体情况如下：

序号	建筑物名称	用途	结构	建成年月	建筑面积 或体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面价值	
						原值	净值
1	生产厂房	生产	框架	2002 年 10 月	1,371.96	2,523,953.38	1,116,660.43
2	仓库	生产	砖木	2006 年 12 月	1,188.00	275,592.29	201,768.78
3	办公楼及大门	办公	砖混	1999 年 7 月	571.11	814,761.11	239,931.68
4	仓库(煤厂)1#	生产	砖木	2006 年 2 月	1,000.00	210,000.00	86,688.00
5	仓库(煤厂)2#	生产	砖木	2006 年 2 月	224.00	67,200.00	27,740.16
6	仓库(煤厂)3#	生产	砖木	2006 年 2 月	224.00	49,920.00	20,607.57
7	供销部印刷厂厂房	生产	砖混	2006 年 2 月	75.00	72,000.00	29,721.60
8	仓库	生产	砖木	2008 年 5 月	1,500.00	312,848.64	168,687.36

截止评估基准日，被评估单位所拥有的房屋尚未办理产权证，管理人员依据相关施工图、工程预决算等相关资料确认其房产面积，并对其产权权属作出承诺。最终房产建筑面积应以产权证载面积为准。

### ②机器设备

机器设备账面原值 4,421,395.28 元，账面净值 938,495.95 元，共 48 项（共 50 台套），主要为企业生产经营相关设备，包括造粒机、振动筛、提升机、搅拌机等生产经营设备等，主要分布于企业生产区内，处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### ③电子设备

电子设备账面原值 104,570.33 元，账面净值 23,438.28 元，共 29 项（共 29 台套），主要为企业日常经营办公使用的电子办公设备及

家具，包括计算机、打印机、复印机等，位于各部门办公室。均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

#### ◆ 实物资产

实物资产为存货、固定资产、在建工程等。主要位于云南省曲靖市沾益区盘江镇花山街道云南大为制氮有限公司厂区内。

##### 1. 存货

存货账面价值为 23,002.25 万元，主要为生产原材料及各类生产产品，分布于云南大为制氮有限公司各个生产分厂仓库内，材料均能正常使用。

##### 2. 固定资产

固定资产是非流动资产的主要组成部分，账面原值 416,695.94 万元，固定资产减值准备 201,944.45 万元，账面净值为 82,206.03 万元，占非流动资产的 68.38%，占总资产的 49.17%。包括房屋建筑物、构筑物、管道及沟槽、机器设备、车辆、电子设备。

##### (1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 9,569.83 万元，账面净值 8,277.21 万元，共 110 项，主要为办公楼、厂房、仓库、泵房等，于 1979 年至 2020 年建成投入使用，建筑结构为钢混、框架、砖混、砖木、混合、排架结构等，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

##### ► 房屋所有权状况

权证编号	建筑物名称	建筑物取得方式	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>
云(2020)沾益区不动产权第 0002549 号	综合楼(热电控制楼)	自建	砖混结构	2010 年 1 月	m <sup>2</sup>	1,250.28

云(2020)沾益区不动产权第0002549号	中央控制楼	自建	钢筋混凝土框架	2010年1月	m <sup>2</sup>	1,552.00
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	仓库	作价入股	钢混	1996年1月	平方米	2,687.58
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	仓库	作价入股	钢混	1994年1月	平方米	542.15
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	循环水泵房	作价入股	混合	1998年12月	平方米	179.17
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	尿素成品贮运包装楼	作价入股	钢混	1998年12月	平方米	724.47
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	尿素成品贮包装楼	作价入股	混合	1998年12月	平方米	96.88
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	B尿素仓库	作价入股	钢混	1982年12月	平方米	297.60
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	尿素成品贮运老成品库	作价入股	钢混	1998年12月	平方米	2,095.10
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	尿素压缩厂房	作价入股	钢混	1998年12月	平方米	1,080.00
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	尿素主厂房尿素综合楼	作价入股	钢混	1998年12月	平方米	976.88
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	尿素主厂新建钳工房	作价入股	混合	1998年12月	平方米	218.28
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	二氧化碳压缩厂房	作价入股	钢混	2002年5月	平方米	360.00
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	万米仓库	作价入股	钢结构	2003年1月	平方米	2,366.79
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	万米仓库	作价入股	钢结构	2003年1月	平方米	3,884.89
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	840配电室	作价入股	混合	1982年12月	平方米	126.30
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	840配电室	作价入股	混合	1982年12月	平方米	176.90
云(2020)沾益区不动产权第0001355号	歪咀水厂5#深井泵房	作价入股	砖混	1979年7月	平方米	19.82
	歪咀水厂值班室	作价入股	砖混	1979年7月	平方米	59.82
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	循环水加药间	作价入股	混合	1982年12月	平方米	31.92
云(2020)沾益区不动产权第0002391号	B尿素泵房配电室	作价入股	混合	1998年12月	平方米	339.61
云(2020)沾益区不动产权第0001355号	歪咀水厂加压泵房	作价入股	砖混	1979年7月	平方米	210.03
	歪咀水厂深井泵房	作价入股	砖混	1979年7月	平方米	19.71
	歪咀水厂1#深井泵房	作价入股	砖混	1979年7月	平方米	19.71
	歪咀水厂员工住房	作价入股	砖混	1979年7月	平方米	434.20
	歪咀水厂厕所	作价入股	砖混	1979年7月	平方米	19.71
云(2020)沾益区不动产权第0001319号	大树屯水厂值班室	作价入股	砖混	1979年7月	平方米	15.36
	大树屯水厂8#深井泵房	作价入股	砖混	1979年7月	平方米	22.47
云(2020)沾益区不动产权第0001320号	大树屯水厂7#深井泵房	作价入股	砖混	1979年7月	平方米	22.47
	大树屯水厂值班	作价入	砖混	1979年7月	平方	28.58

	室	股			米	
	大树屯水厂配电室	作价入股	砖混	1980年1月	平方米	40.03
	大树屯水厂6#深井泵房	作价入股	砖混	1979年7月	平方米	22.47
沾字第00016974号、沾字第00016975号	虾子水厂深井泵房	作价入股	砖混	1979年7月	平方米	22.47
	虾子水厂加压泵房	作价入股	砖混	1980年1月	平方米	20.22
	虾子水厂加压泵房	作价入股	砖混	1982年12月	平方米	30.70
	虾子水厂深井泵房	作价入股	砖混	1979年7月	平方米	22.47
	虾子水厂值班室	作价入股	砖混	1980年1月	平方米	45.18
曲房权沾字00016912号	碱氨联合泵房	作价入股	砖混	1994年2月	m3	276.90
曲房权沾字00016912号	煅烧厂房	作价入股	砖混	1994年2月	m3	1,700.16
曲房权沾字00016911号	压缩机联合泵房	作价入股	砖混	1994年2月	m3	814.38
曲房权沾字00016912号	碱氨联合厂房	作价入股	砖混	1994年2月		2,255.49
曲房权沾字00016911号	循环水泵房	作价入股	砖混	1994年2月	m3	141.47
曲房权沾字00016913号	重灰厂房	作价入股	砖混	1998年8月	m3	2,099.93
曲房权沾字00016917号	高压配电室	作价入股	砖混	2005年12月	m3	135.57
曲房权沾字00016914号	风机房	作价入股	砖混	2005年12月	m3	88.83
曲房权沾字00016916号	变配电室	作价入股	砖混	2005年12月	m3	55.04
曲房权沾字00016913号	联碱仓库	作价入股	砖混	1994年2月	m3	1,290.55
曲房权沾字00016913号	盐氨仓库	作价入股	砖混	1994年2月	m3	3,007.15
曲房权沾字00016913号	纯碱栈桥	作价入股	砖混	2005年12月	m3	116.81
云(2020)沾益区不动产权第0002549号	办公楼	作价入股	框架/四层	2010年1月	幢	4,980.04
云(2020)沾益区不动产权第0002549号	分析楼	作价入股	框架/三层	2010年1月	幢	1,902.49
云(2020)沾益区不动产权第0002549号	篮球场	作价入股	排架/一层	2010年1月	幢	1,073.33
云(2020)沾益区不动产权第0002549号	职工食堂	作价入股	框架/一层	2010年1月	幢	1,779.30
曲房权沾字00016911号	联碱办公楼	作价入股	砖混	1994年2月	m3	1,161.41

其余房屋尚未办理房产证，被评估单位已承诺其申报表上所述固定资产为云南大为制氮有限公司所拥有，无纠纷。

#### ► 房屋占用土地使用权状况

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	面积(m <sup>2</sup> )	证载权利人
1	云(2019)沾益区不动产权第0003284号	HS-312 污水处理厂	曲靖市沾益花山工业区	2009年9月	公共设施用地	27,001.20	云南大为制氮有限公司
2	云(2019)沾益区不动产权第0003353号	HS-313 污水处理厂	曲靖市沾益花山工业区	2009年9月	公共设施用地	80,464.00	云南大为制氮有限公司
3	云(2019)沾益区不动产权第0003319号	HS-314 污水处理厂	曲靖市沾益花山工业区	2009年9月	公共设施用地	5,491.00	云南大为制氮有限公司
4	云(2020)沾益区不动产权第0002391号	HS-348 沾化生活区(AB尿素)	曲靖市沾益花山工业区	2014年11月	工业用地	142,339.50	云南云维集团有限公司
5	云(2020)沾益区不动产权第0001355号	HS-11 歪嘴水厂	曲靖市沾益花山工业区	2014年11月	工业用地	12,336.34	云南大为制氮有限公司
6	云(2020)沾益区不动产权第0001319号	HS-12A 大树屯水厂	曲靖市沾益花山工业区	2014年11月	工业用地	310.50	云南大为制氮有限公司
7	云(2020)沾益区不动产权第0001320号	HS-12 大树屯水厂	曲靖市沾益花山工业区	2014年11月	工业用地	635.00	云南大为制氮有限公司
8	云(2020)沾益区不动产权第0001354号	HS-9 虾子水厂	曲靖市沾益花山工业区	2014年11月	工业用地	6,482.25	云南大为制氮有限公司
9	云(2019)沾益区不动产权第0003320号	HS-297 大为制氮三角地	曲靖市沾益花山工业区	2007年8月	工业用地	1,905.30	云南大为制氮有限公司
10	云(2019)沾益区不动产权第0001824号	联碱土地	曲靖市沾益花山工业区	2004年9月	工业用地	49,135.70	云南曲煤焦化实业发展有限公司
11	云(2020)沾益区不动产权第0002549号	HS-218-1 盘江镇花山工业园区	曲靖市沾益花山工业区	2007年11月	工业用地	365,294.10	云南大为制氮有限公司
12	云(2020)沾益区不动产权第0002561号	HS-294 盘江镇花山工业园区	曲靖市沾益花山工业区	2005年12月	工业用地	256,100.10	云南大为制氮有限公司

### ➤ 他项权利状况

根据企业所提供资料，评估人员未发现有他项权利情况。

### (2) 构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施账面原值 55,751.11 万元，账面净值 43,881.86 万元，共 188 项，主要为场地、道路、围墙、污水池等辅助设施，主要于 1988 年至 2019 年建成投入使用，建筑结构为砖结构、毛石结构、混凝土结构等，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### (3) 管道及沟槽

管道及沟槽账面原值 37,369.30 万元，账面净值 28,084.35 万元，共 1047 项，主要为无缝钢管、工程管道等，主要于 1989 年至 2018 年建成投入使用，主要为碳钢、不锈钢结构等。均处于正常使用状态，



能满足企业生产经营需要。

#### (4) 机器设备

机器设备账面原值 313,001.42 万元，账面净值 203,461.99 万元，共计 156343 台（套），主要为企业生产经营设备，包括循环流化床锅炉、气化炉、压缩机、脱硫脱硝装置等，主要分布于动力分厂、气化分厂、合成氨分厂、尿素分厂、联碱分厂等。启用时间从 2009 年至 2020 年，机器设备均在正常使用中，能满足企业生产经营需要。

#### (5) 车辆

车辆账面原值 272.78 万元，账面净值 74.19 万元，共计 32 辆，主要为企业经营办公使用的车辆。车辆购置时间在 2006 年至 2019 年，未发生过重大交通事故，其中部分车辆已报废无实物，企业未进行账务处理，其余车辆均在正常行驶中。

#### (6) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 731.50 万元，账面净值 370.90 万元，共计 571 台（套），主要为企业各分厂设备系统配套的仪器仪表以及各办公地点使用的电子办公设备及家具，包括空调、计算机、打印机、办公家具等，设备启用时间从 2005 年至 2020 年，设备均正常使用，在用情况基本良好。

### 3. 在建工程

在建工程账面价值 179.27 万元，包括土建工程，其核算内容为项目工程费、其他及前期费用等，主要包括煤场雨水收集项目、SIS 安全仪表系统建设、公司行政电话系统改造、联碱分厂加固和修复、

联碱装置冰机系统蒸发式冷凝器改造；截至评估基准日上述资产均已建成并已投入使用。

### (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

#### 1. 账面记录的无形资产

##### (1) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 12 宗，原始入账价值 11,602.00 万元，账面净值 9,434.81 万元，宗地位于云南省曲靖市沾益花山工业园区的土地使用权，取得权证状况如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	面积(m <sup>2</sup> )	证载权利人
1	云(2019)沾益区不动产权第0003284号	HS-312 污水处理厂	曲靖市沾益花山工业区	2009年9月	公共设施用地	27,001.20	云南大为制氮有限公司
2	云(2019)沾益区不动产权第0003353号	HS-313 污水处理厂	曲靖市沾益花山工业区	2009年9月	公共设施用地	80,464.00	云南大为制氮有限公司
3	云(2019)沾益区不动产权第0003319号	HS-314 污水处理厂	曲靖市沾益花山工业区	2009年9月	公共设施用地	5,491.00	云南大为制氮有限公司
4	云(2020)沾益区不动产权第0002391号	HS-348 沾化生活区(AB 尿素)	曲靖市沾益花山工业区	2014年11月	工业用地	142,339.50	云南云维集团有限公司
5	云(2020)沾益区不动产权第0001355号	HS-11 歪嘴水厂	曲靖市沾益花山工业区	2014年11月	工业用地	12,336.34	云南大为制氮有限公司
6	云(2020)沾益区不动产权第0001319号	HS-12A 大树屯水厂	曲靖市沾益花山工业区	2014年11月	工业用地	310.50	云南大为制氮有限公司
7	云(2020)沾益区不动产权第0001320号	HS-12 大树屯水厂	曲靖市沾益花山工业区	2014年11月	工业用地	635.00	云南大为制氮有限公司
8	云(2020)沾益区不动产权第0001354号	HS-9 虾子水厂	曲靖市沾益花山工业区	2014年11月	工业用地	6,482.25	云南大为制氮有限公司
9	云(2019)沾益区不动产权第0003320号	HS-297 大为制氮三角地	曲靖市沾益花山工业区	2007年8月	工业用地	1,905.30	云南大为制氮有限公司
10	云(2019)沾益区不动产权第0001824号	联碱土地	曲靖市沾益花山工业区	2004年9月	工业用地	49,135.70	云南曲煤焦化实业发展有限公司
11	云(2020)沾益区不动产权第0002549号	HS-218-1 盘江镇花山工业园区	曲靖市沾益花山工业区	2007年11月	工业用地	365,294.10	云南大为制氮有限公司
12	云(2020)沾益区不动产权第0002561号	HS-294 盘江镇花山工业园区	曲靖市沾益花山工业区	2005年12月	工业用地	256,100.10	云南大为制氮有限公司

#### 他项权利状况

截至评估基准日，根据 2015 年 03 月，中国工商银行股份有限公司沾益支行与云南大为制氮有限公司签订的《抵押合同》待估宗地云

(2020)沾益区不动产权第 0002549 号、云(2020)沾益区不动产权第 0002561 号均已抵押给中国工商银行股份有限公司沾益支行；其他宗地未设置抵押、担保等他项权利。

## (2) 其他无形资产

纳入本次评估范围内共计商标 4 项，实用新型专利 9 项，共计 13 项。其中授权并取得专利证书的有 5 项，正在申请的专利有 4 项。

具体情况如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	授权公告日	注册号/专利号	状态	权利人	期限
1	花山牌尿素商标	2013 年 6 月		第 179071 号	维持	云南大为制氮有限公司	
2	花山牌氯化铵商标	2014 年 2 月		第 676952 号	维持	云南大为制氮有限公司	
3	花山牌钾肥复混肥商标	2016 年 3 月		第 824124 号	维持	云南大为制氮有限公司	
4	珠源牌纯碱商标	2012 年 11 月		第 617022 号	维持	云南大为制氮有限公司	
5	一种克劳斯硫回收尾气氨法脱硫系统	2018 年 3 月	2018 年 11 月	ZL 2018 2 0332334.2	维持	云南大为制氮有限公司	10 年
6	一种粉煤气化炉十字吊架吹灰器	2018 年 2 月	2018 年 10 月	ZL 2018 2 0228103.1	维持	云南大为制氮有限公司	10 年
7	一种中速辊式磨煤机磨辊	2018 年 2 月	2018 年 11 月	ZL 2018 2 0228084.8	维持	云南大为制氮有限公司	10 年
8	一种具有防磨烟口的流化床锅炉	2018 年 3 月	2019 年 1 月	ZL 2018 2 0332332.3	维持	云南大为制氮有限公司	10 年
9	一种排渣罐底锥	2018 年 2 月	2019 年 1 月	ZL 2018 2 0228121.5	维持	云南大为制氮有限公司	10 年
10	一种尿素造粒喷头				待审查	云南大为制氮有限公司	
11	一种尿素高低压开车系统				待审查	云南大为制氮有限公司	
12	一种尿素生产除尘装置				待审查	云南大为制氮有限公司	
13	一种尿素筛分机润滑装置				待审查	云南大为制氮有限公司	

## 2. 账面未记录的无形资产



企业未申报账面未记录的无形资产。

#### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

#### (五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“众环审字（2020）160214号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

### 五、价值类型

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

## 六、评估基准日

评估基准日为 2020 年 05 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

## 七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

### (一) 经济行为依据

《云南省国资委关于云南煤化工集团有限公司非公开协议转让云南大为制氮有限公司股权的批复》云国资产权[2020]118 号。

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019 年 01 月 02 日）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；

4. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过);
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过);
6. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第15次会议第2次修订);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第15次会议第2次修订);
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第3次修正);
9. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第3次修正);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991年11月16日);
11. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号,1992年07月18日);
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第32号,2016年6月24日);

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号, 2005 年 8 月 25 日);
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号, 2001 年 12 月 31 日);
15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 588 号, 2011 年 1 月 8 日);
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号, 2013 年 5 月 10 日);
17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274 号, 2006 年 12 月 12 日);
18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号, 2009 年 9 月 11 日);
19. 财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署 2019 年第 39 号, 2019 年 3 月 20 日);
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第 2 次修订);
21. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号, 2016 年 3 月 23 日);
22. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 645 号, 2013 年 12 月 7 日);

23. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第7次会议通过,自2019年7月1日起实施);

24. 《云南省土地管理条例》(云南省九届人大常委会公告第31号公布,1999年9月24日);

25. 《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》及其他配套法规;

26. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014,国土资厅发〔2015〕12号,2015年12月1日);

27. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014,国土资厅发〔2015〕12号,2015年12月1日);

28. 《关于下发施行云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》(云国资产权〔2018〕147号,2018年7月1日);

29. 《云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》(云国资产权〔2018〕149号,2018年7月1日);

30. 其他与资产评估有关的法律法规。

### (三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号,2017年10月1日);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号,2017年10月1日);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号,



2019年1月1日);

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号, 2019年12月4日);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号, 2017年10月1日);

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号, 2019年1月1日);

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号, 2019年1月1日);

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号, 2019年1月1日);

9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号, 2017年10月1日);

10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号, 2017年10月1日);

11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号, 2017年10月1日);

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号, 2017年10月1日);

14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号, 2017年10月1日);

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日）；

16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号，2017年10月1日）；

17. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号，2017年10月1日）；

18. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号，2017年10月1日）；

19. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第76号，2014年7月23日）。

#### （四）权属依据

1. 投资合同、被投资单位公司章程；
2. 房屋所有权证或不动产权证书；
3. 机动车行驶证；
4. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
5. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同；
6. 专利证或专利登记簿副本；
7. 商标注册证；
8. 有关资产产权转让合同；
9. 其他有关产权证明。

#### （五）取价依据

1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- (2) 企业提供的历史年度经营资料；
- (3) 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- (4) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (5) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
- (6) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料；
- (7) 企业提供的未来资本性支出计划。

## 2. 国家有关部门发布的资料

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号, 2015 年 12 月 1 日)；
- (2) 《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部)；
- (3) 《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额(2013)》、《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额(2013)》、《云南省房屋通用安装工程消耗量定额(2013)》、《云南省市政工程消耗量定额(2013)》及《云南省园林绿化工程消耗量定额》等(云南省住房和城乡建设厅, 云建标[2013]918 号, 2013 年 12 月 30 日)；
- (4) 《关于云南省 2013 版建设工程造价计价依据中调整定额人工费的通知》(云南省住房和城乡建设厅, 云建标函[2018]47 号, 2018 年 3 月 15 日)；
- (5) 《石油化工安装工程预算定额》(2019 版)；
- (6) 《机动车强制报废标准》(2012 年 8 月 24 日商务部第 68

次部务会议审议通过，并经发展改革委、公安部、环境保护部同意)；

(7) 《云南省十五个州(市)征地补偿标准(修订)》；

(8) 云南省耕地占用税适用税额方案(草案)；

(9) 《云南省物价局云南省财政厅关于耕地开垦费征收标准有关问题的通知》(云价综合〔2018〕19号)；

(10) 《云南省人民政府关于印发云南省被征地农民基本养老保险试行办法的通知》；

(11) 《云南省人民代表大会常务委员会关于云南省耕地占用税适用税额的决定》(2019年7月25日云南省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2019年9月1日起施行)；

(12) 《关于重新调整云南省建设工程造价计价依据中税金综合税率的通知》云建科函(2019)62号；

(13) 云南省建设工程造价息价(2020年5月)。

### 3. 资产评估机构收集的资料

(1) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社)；

(2) 《机电产品报价手册》(2020年)；

(3) IFIND 资讯/Wind 资讯；

(4) 评估专业人员现场勘查记录资料；

(5) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

(6) 与本次评估相关的其他资料。

### (六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与云南云天化股份有限公司、云南

煤化工集团有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2020）第 A092 号”；

2. 委托人及被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

## 八、评估方法

### （一）评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

## (二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

### 1. 资产基础法

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。

### 2. 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；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。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

### 3. 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者

可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

### (三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

#### 1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

#### 2. 收益法适用性分析：

考虑云南大为制氮有限公司成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

### 3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与云南大为制氮有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

#### (四) 选用评估方法技术思路

##### ■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的市场价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

##### 1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

##### 2. 其他债权性资产

主要为应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

##### 3. 存货

主要为原材料、自制半成品、库存商品、发出商品等。



对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货，以基准日有效的公开市场价格确定评估值；对于产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值；对于分期收款发出产品和委托代销产品，在抽查核实账簿、原始凭证、合同的基础上，同产成品评估方式进行评估确定；在产品、自制半成品，以核实无误后根据完工情况确定评估值。

#### 4. 长期股权投资

对于控股子公司，采用资产基础法、收益法进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

#### 5. 房屋建（构）筑物

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估建筑类资产特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

##### 重置成本法

主要建筑物根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算重置成本，并按建筑物经济使用年限和现场勘察综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

其他建筑物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，确定重置单价并计算评估净值。

重置成本：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率确定其成新率，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

## 6. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法、市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

$$\text{即：评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

## 7. 在建工程

本次评估在建工程采用重置成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置成本，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置成本中扣除。

## 8. 无形资产

无形资产包括土地使用权、其他无形资产等。

## 8.1 土地使用权

按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的用途、区位、使用权类型、利用条件及当地土地市场状况，本次评估采用市场比较法、成本逼近法进行评估。

### (1) 市场比较法

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似宗地交易实例进行对照比较、并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素等差别，修正得出待估宗地评估价值。基本公式如下：

$$P=P'\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：P—待估宗地价格；

P'—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

### (2) 成本逼近法

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增值收益来确定土地价格的估价方法。基本公式如下：

$$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3=P_E+R_3$$

式中：P—土地价格

$E_a$ —土地取得费

$E_d$ —土地开发费

T—税费

$R_1$ —利息

$R_2$ —利润

$R_3$ —土地增值收益

$P_E$ —土地成本价格

## 8.2 其他无形资产

以商标及专利对应的销售收入做为基数的分成率来评估其他无形资产，即销售分成率，且由于无形资产使用权至寿命期结束后无残值，其基本计算公式为：

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

P ----- 专有技术评估值

$R_i$  ----- 第 i 年的销售收入

i ----- 未来第 i 年

r ----- 折现率

n ----- 第 n 年

## 9. 开发支出

开发支出主要为研发费用，在抽查核实账簿、原始凭证的基础上，以清查核实后的账面价值确定评估值。

#### 10. 长期待摊费用

长期待摊费用在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上，以评估目的实现后被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。

#### 11. 递延所得税资产

递延所得税资产在了解其内容及相关构成的基础上，根据对应科目的评估处理具体情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

#### 12. 负债

主要为短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期应付职工薪酬、预计负债等。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

### ■ 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

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。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。计算公式如下：

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C1+C2-C3 \quad \text{公式二}$$

上式中：E—股东全部权益价值；

V—企业价值；

D—付息债务评估价值；

P—经营性资产评估价值；

C1—溢余资产评估价值；

C2—非经营性资产评估价值；

C3—非经营性负债评估价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值P按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值,后半部分为永续期价值(终值)

公式三中:  $R_t$ —明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ —明确预测期期数  $1, 2, 3, \dots, n$ ;

$r$ —折现率;

$R_{n+1}$ —永续期企业自由现金流;

$g$ —永续期的增长率;

$n$ —明确预测期第末年。

其中,折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中:  $E$ —权益的市场价值;

$D$ —债务的市场价值;

$K_e$ —权益资本成本;

$K_d$ —债务资本成本;

$T$ —被评估单位适用的所得税率

其中,权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。

计算公式如下:

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + R_c$$

其中:  $R_f$ —无风险报酬率;

$MRP$ —市场风险溢价;

$\beta$ —权益的系统风险系数;

$R_c$ —企业特有风险调整系数。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### (一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### (二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

### (三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

### (四) 现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注



评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

### **(五) 收集评估资料**

收集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方获取的资料，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；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，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。

### **(六) 评定估算**

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

### **(七) 编制和提交评估报告**

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委

托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

## 十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

### (一) 基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础

#### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### 4. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

### (二) 一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，

管理制度不发生影响其经营的重大变动；

8. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

9. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### (三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新。

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发生重大变化。

5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

6. 被评估单位未来研发生产资金来源及成本不会对企业造成重大不利影响。

7. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

8. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

9. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况,不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况;

10. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生,不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

根据资产评估的要求,我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时,我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定,本着独立、客观、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中,本公司评估专业人员对被评估单位进行了资产清查,对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核,期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对云南大为制氮有限公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

### (一) 资产基础法评估结果

总资产评估价值 200,129.89 万元,总负债评估价值 117,643.13 万元,股东全部权益评估价值 82,486.75 万元,评估增值 32,958.47 万元,增值率 66.54%。详见下表:

### 资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	46,949.16	47,102.15	152.99	0.33
2	非流动资产	120,222.25	153,027.74	32,805.49	27.29
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	4,042.28	7,957.30	3,915.02	96.85
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	82,206.03	91,340.97	9,134.94	11.11
9	在建工程	179.27	176.45	-2.82	-1.57
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	10,826.75	30,585.10	19,758.35	182.50
15	开发支出	1.28	1.28	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	57.61	57.61	-	-
18	递延所得税资产	22,909.03	22,909.03	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	<b>资产总计</b>	<b>167,171.42</b>	<b>200,129.89</b>	<b>32,958.47</b>	<b>19.72</b>
21	流动负债	93,636.05	93,636.05	-	-
22	非流动负债	24,007.08	24,007.08	-	-
23	<b>负债合计</b>	<b>117,643.13</b>	<b>117,643.13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>49,528.28</b>	<b>82,486.75</b>	<b>32,958.47</b>	<b>66.54</b>

评估增减值变动原因分析：

### 1.流动资产

流动资产账面价值 46,949.16 万元，评估价值 47,102.15 万元，评估增值 152.99 万元，增值率 0.33%。增值原因：为存货增值，主要为原材料、库存商品及发出商品增值导致，评估人员依据评估基准日时点附近原材料采购价及库存商品的销售价进行测算，导致评估增值。

### 2.长期股权投资

长期股权投资账面价值 4,042.28 万元，评估价值 7,957.30 万元，评估增值 3,915.02 万元，增值率 96.85%。增值原因：主要为云南大为

制氮有限公司按成本法核算长期股权投资的账面值，而长期投资单位中大理州大维肥业有限责任公司因土地和固定资产增值较大；云南远东化肥有限责任公司存货和固定资产增值而导致评估增值。

### 3. 固定资产

固定资产账面价值 82,206.03 万元，评估价值 91,340.97 万元，评估增值 9,134.94 万元，增值率 11.11%。

增值原因：

(1) 房屋建筑物类：固定资产-房屋建筑物账面净值 80,243.42 万元，评估价值 55,822.79 万元，评估减值额为 24,420.63 万元，减值率为 30.43%。评估人员现场核对实物，以现行的云南省建筑工程预算定额为基础，根据云南省现行材料价格文件，按照云南省的建筑安装工程费用计算程序和标准及国家规定的各项建设用费标准进行计算，确定重置价值。现行重置价值较建造成本有所增加，且评估人员选取的经济寿命年限与云南大为制氮有限公司固定资产会计折旧年限有差异不一致。评估人员选取的经济寿命年限主要为土地使用权的剩余使用年限。

(2) 设备类：固定资产-设备类账面净值 203,907.07 万元，评估价值 35,518.18 万元，评估减值额 168,388.89 万元，减值率 82.58%。

云南大为制氮有限公司的机器设备、车辆、电子办公设备属于常见的日常设备，更新换代较快，现行相同型号、相同配置的设备重置价较企业原始购置价有所降低，且评估人员选取的经济寿命年限与云南大为制氮有限公司固定资产会计折旧年限有差异，故导致评估减

值。

(3) 被评估单位由于历史开工产能不足，计提 206,741.60 万元减值准备。近年被评估单位已接近满负荷生产，故本次评估未考虑经济性贬值，导致固定资产评估增值。

#### 4.无形资产

无形资产账面价值 10,826.75 万元，评估价值 30,585.10 万元，评估增值 19,758.35 万元，增值率 182.50%。增值原因：主要为云（2020）沾益区不动产权第 0002549 号，云（2020）沾益区不动产权第 0002561 号两宗待估宗地，被评估单位在入账时，将其土地价值分摊进固定资产的价值中，未在中无形资产中列式，故无账面值。评估人员测算土地使用权价值后，评估值放在无形资产中，固定资产中不再进行测算，故导致土地使用权评估增值。

### (二) 收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 55,925.38 万元，评估增值 6,397.10 万元，增值率 12.92%。

### (三) 评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 26,561.37 万元，差异率为 32.20%。

1. 两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来经营风险对评估结论的影响。收益法是对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。



2. 收益法是从企业的未来获利能力途径求取企业价值, 是对企业未来的营业收入和营业成本进行预测, 将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取企业价值。资产基础法将企业资产负债表内的各项资产负债单独评估, 加总得到股东全部权益的评估价值, 不考虑未来风险、收益对评估结论的影响。收益法是对该公司未来的营业收入和营业成本进行合理预测, 通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。这也是资产基础法与收益法评估结果差异较大的主要原因。

3. 云南大为制氮有限公司属于制造企业, 其企业价值应该是在其持续经营前提下未来产品获利能力的体现, 收益法从生产流程入手, 通过分析生产和销售的历史数据, 根据企业未来盈利预测, 结合行业指标对未来净现金流进行测算, 其结果能够客观的反映正常经营条件下的企业价值。

#### (四) 最终评估结论

根据本次评估目的, 并结合上述原因分析, 最终选取**收益法**评估结果作为最终评估结论。

云南大为制氮有限公司股东全部权益评估价值为 55,925.38 万元 (大写: 伍亿伍仟玖佰贰拾伍万叁仟捌佰元正), 评估增值 6,397.10 万元, 增值率 12.92%。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响, 也未考虑流动性对评估结论的影响。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“众环审字（2020）160214号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

1.本次评估中，有1宗土地使用权正在办理过户手续。评估人员依据原有国有土地使用证载信息进行评估，如过户完毕后，证载信息发生变化，应调整相应评估结果。正在办理过户手续的土地使用权明细如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	终止日期	用地性质	面积(m <sup>2</sup> )	证载权利人	账面价值(元)	评估价值(元)
1	云(2019)沾益区不动产权第0001824号	联碱土地	2004年9月16日	2054年9月15日	工业用地	49,135.70	云南曲靖煤焦化实业发展有限公司	9,180,088.35	9,291,768.25

2.截止本次评估基准日，经评估人员向企业人员核实了解，委估房屋尚未取得房屋登记证书的共涉及56项房产，具体房产明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	账面价值		评估价值		
						原值	净值	原值	成新率%	净值
1	空气压缩机厂房	排架/一层	2010年1月	m <sup>2</sup>	148.10	144,000.00	116,207.51	151,327.27	62	93,822.91
2	压缩机厂房(空分)	人工挖孔桩,钢筋砼框架结构,彩钢板维护	2010年1月	m <sup>2</sup>	1,812.00	498,367.20	382,627.24	557,145.45	62	345,430.18

3	发电厂房	钢筋砼框架结构,彩钢板屋面	2010年1月	m <sup>2</sup>	1,000.00	1,200,000.00	968,753.10	1,135,300.00	62	703,886.00
4	总变电所	钢筋混凝土框架	2010年1月	m <sup>2</sup>	1,722.00	1,409,475.22	1,122,749.44	1,221,863.64	62	757,555.46
5	变电所	砖混结构	2010年1月	m <sup>2</sup>	188.00	418,165.20	338,666.12	355,727.27	62	220,550.91
6	合成现场操作室	砖混/一层	2010年1月	m <sup>2</sup>	124.20	98,804.65	78,697.02	117,500.00	62	72,850.00
7	煤储运现场操作室	砖混/一层	2010年1月	m <sup>2</sup>	95.40	78,463.21	62,614.93	90,254.55	62	55,957.82
8	值班室	砖混	2010年1月	m <sup>2</sup>	20.22	38,192.00	30,961.45	36,136.36	63	22,765.91
9	压缩厂房	钢结构	2010年1月	m <sup>2</sup>	78.00	291,176.00	235,929.08	245,736.36	63	154,813.91
10	堆油库	钢筋砼	2010年1月	m <sup>2</sup>	50.16	54,208.00	45,047.56	44,609.09	15	6,691.36
11	UPS控制机房	钢筋混凝土框架	2010年1月	m <sup>2</sup>	25.00	97,899.54	79,295.91	84,672.73	62	52,497.09
12	氨罐区控制室	钢筋混凝土框架	2010年1月	m <sup>2</sup>	181.00	231,819.52	187,728.97	205,490.91	62	127,404.36
13	压缩厂房	钢筋混凝土排架	2010年1月	m <sup>2</sup>	144.00	103,481.00	81,678.27	102,172.73	62	63,347.09
14	事故发电机房	钢筋混凝土框架	2010年1月	m <sup>2</sup>	150.00	178,210.00	144,248.94	160,363.64	62	99,425.46
15	泵房	钢混	2010年1月	m <sup>2</sup>	109.80	41,405.00	33,219.27	52,036.36	62	32,262.54
16	电控室	砖混	2010年1月	m <sup>2</sup>	117.00	73,540.00	58,719.14	110,690.91	62	68,628.36
17	主厂房	钢筋混凝土框架结构 37.05×24.0m	2015年4月	m <sup>2</sup>	3,022.20	7,996,605.00	7,345,403.28	8,349,000.00	75	6,261,750.00
18	检修房	砖砌体结构二层	2015年4月	m <sup>2</sup>	400.00	297,720.00	269,004.02	283,827.27	71	201,517.36
19	操作室	混凝土框架结构 一层	2015年4月	m <sup>2</sup>	81.00	141,869.00	131,646.22	127,209.09	75	95,406.82
20	C尿素包装楼	钢筋混凝土框架结构 22.0×26.0m	2015年4月	m <sup>2</sup>	1,673.50	4,393,662.00	4,052,131.48	4,084,827.27	75	3,063,620.45
21	压缩厂房	钢筋混凝土框架结构 37.05×24.0m	2015年4月	m <sup>2</sup>	1,381.00	1,517,789.00	1,397,717.16	1,528,645.45	75	1,146,484.09
22	C尿素袋装仓库	钢筋混凝土排架结构 114.5×30.5m	2015年4月	m <sup>2</sup>	3,420.00	3,618,615.00	3,330,253.47	3,785,654.55	75	2,839,240.91
23	供水尿素循环水	砖混	1998年12月	平方米	625.00	425,789.36	385,637.36	591,300.00	34	201,042.00
24	加压泵房	砖混	1993年6月	平方米	48.00	15,647.32	13,679.62	45,409.09	23	10,444.09
25	污水处理值班室	砖混	2010年12月	平方米	26.00	14,650.58	13,786.94	24,600.00	64	15,744.00
26	回用泵及消毒间	砖混	2010年12月	平方米	282.00	158,943.18	149,574.42	266,790.91	64	170,746.18
27	污泥脱水机房	砖混	2010年12月	平方米	288.00	162,309.72	152,742.66	272,472.73	64	174,382.55
28	包装房	砖混	1998年12月	平方米	105.00	41,257.38	33,475.32	99,336.36	34	33,774.36
29	尿素压缩CO2 脱硫房	砖混	1998年12月	平方米	220.00	103,756.61	93,972.29	208,136.36	34	70,766.36
30	机修及车库	砖混	2010年12月	平方米	248.00	139,772.76	131,533.98	234,627.27	64	150,161.45
31	尿素主厂房高压 泵房	砖混	1998年12月	平方米	157.00	106,953.96	96,868.26	148,536.36	34	50,502.36
32	尿素主厂房主体	砖混	1998年12月	平方米	2,500.00	1,703,202.47	1,542,589.85	2,365,200.00	34	804,168.00
33	综合办公楼	砖混	2010年12月	平方米	700.00	394,536.98	371,281.64	662,254.55	69	456,955.64
34	大门及值班室	砖混	2010年12月	平方米	32.00	18,048.27	16,984.47	30,272.73	69	20,888.18
35	风机房	砖混	2010年12月	平方米	300.00	169,073.91	159,108.03	283,827.27	56	158,943.27
36	包装仓库	砖混	1982年12月	平方米	4,040.00	1,587,889.64	839,121.56	3,822,172.73	15	573,325.91
37	加药间	砖混	2010年12月	平方米	210.00	118,357.98	111,381.48	198,672.73	64	127,150.55
38	配电室	砖混	2010年12月	平方米	184.00	103,707.39	97,594.53	174,081.82	69	120,116.46

39	低压配电室	砖混	2015年4月	m <sup>3</sup>	81.00	42,712.04	39,728.42	127,209.09	74	94,134.73
40	铵储槽框架	框架	2005年12月	m <sup>3</sup>	300.12	97,388.56	90,585.46	425,909.09	52	221,472.73
41	包装与碱库	框架	1998年8月	m <sup>3</sup>	401.10	157,323.23	142,487.51	569,209.09	34	193,531.09
42	氯化铵散装仓库 技改	钢架		项		718,205.61	683,469.39	-		-
43	1-4#控制室	砖混 4.5*3.6*3.75 混凝土 1395*0.4*0.5	2018年5月	m <sup>3</sup>	243.00	3,608,172.40	3,271,664.20	4,460,245.45	63	2,809,954.63
44	新建固体危废仓库		2018年10月	平方米	215.16	170,272.78	163,870.35	748,709.09	82	613,941.45
45	氨库区现场控制室	砖混 11m*6m*5.6m	2020年4月	m <sup>2</sup>	66	141,036.68	140,664.48	128,218.18	63	80,777.45
46	车库		2010年1月	m <sup>2</sup>	233.50	187,209.40	151,349.88	220,909.09	53	117,081.82
47	青工宿舍		2007年12月	m <sup>2</sup>	10,629.00	11,927,742.81	9,720,001.01	16,592,230.00	57	9,457,571.10
48	廉租房		2009年1月	m <sup>2</sup>	5,544.00	5,588,304.11	4,465,547.11	5,667,609.09	57	3,230,537.18
49	综合办公楼	钢筋混凝土框架 结构 40.5*20.9m	2010年4月	m <sup>2</sup>	2,331.00	2,802,345.00	2,578,724.53	4,873,745.45	63	3,070,459.63
50	厕所	砖砌体及轻钢结构 一层	2010年4月	m <sup>2</sup>	225.80	329,784.00	297,612.49	284,118.18	63	178,994.45
51	倒班食堂	混凝土框架结构 一层	2010年4月	m <sup>2</sup>	471.04	960,030.00	896,221.68	860,090.91	63	541,857.27
52	澡堂	混凝土框架结构 一层	2010年4月	m <sup>2</sup>	2,512.04	115,934.00	105,796.46	103,990.91	63	65,514.27
53	单车棚	钢架	1998年8月	m <sup>3</sup>	287.94	31,059.65	28,130.81	33,881.82	15	5,082.27
54	厕所		2019年12月	m <sup>2</sup>	56.47	158,058.86	156,494.86	143,690.91	57	81,903.82
55	分析小屋	3.6*5.1*3.3	2020年3月	m <sup>2</sup>	18.36	36,557.72	36,392.34	33,236.36	67	22,268.36
56	综合楼和食堂		2020年5月	m <sup>2</sup>	3,111.54	2,272,778.93	2,272,778.93	2,272,780.00	77	1,750,040.60
	合计					57,532,279.83	49,944,151.90	69,803,664.52		42,106,143.20

被评估单位已承诺其申报表上所述固定资产为云南大为制氮有限公司所拥有，无纠纷。

### (三) 法律、经济纠纷等未决事项；

本次评估中未发现法律、经济纠纷等未决事项。

### (四) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

1.根据云南大为制氮有限公司与中国工商银行股份有限公司曲靖分行签订的合同编号为“2019年（沾益）字 00033号”的《流动资金借款合同》，借款金额：12,700.00万元，借款期限：1年，浮动利率，基准利率加47.5个基点，借款用途为偿还原2018年（沾益）字 00002号、00006号、00007号、00008号、00009号、00010号、00011号

合同项下借款人所欠债务，按季结息，到期一次性还本。

借款担保为最高额担保，对应的担保合同为《最高额抵押合同》（编号：2015年沾益（抵）字0007号），抵押人：云南大为制氮有限公司，抵押期限自2015年3月15日至2020年3月14日，抵押物为沾国用（2007）第0945号、沾国用（2007）第0494号国有土地使用权。

2.2020年6月24日，根据云南大为制氮有限公司与中国工商银行股份有限公司曲靖分行签订的合同编号为“0250500267-2020年（沾益）字00056号”的《流动资金借款合同》，借款金额11,900.00万元，用于归还合同编号为“2019年（沾益）字00033号”的《流动资金借款合同》中所欠债务。借款期限1年。浮动利率，基准利率加50个基点。6个月为一期，一期一调整，分段计息，到期一次性还本。

借款担保为最高额担保，抵押人：云南大为制氮有限公司，抵押物为云（2020）沾益区不动产权第0002561号、云（2020）沾益区不动产权第0002549号国有土地使用权及房屋所有权。抵押资产明细如下：

序号	土地权证编号	土地用途	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值(元)	评估价值(元)
1	云（2020）沾益区不动产权第0002549号	工业用地	出让	50	五通一平	365,294.10	14,128,347.29	112,875,876.90
2	云（2020）沾益区不动产权第0002561号	工业用地	出让	50	五通一平	256,100.10	3,274,030.00	79,134,930.90

3.根据云南大为制氮有限公司与中国华融资产管理股份有限公司云南分公司签订的合同编号为“云南 Y24150121-2 号”的《还款协议》、编号为“云南 Y24150121-8 号”的《还款协议之补充协议》、编号

为“云南 Y24150121-16 号”的《还款协议之补充协议一》，借款本金金额：30,600.00 万元，还款宽限期为：2019 年 09 月 30 日至 2022 年 09 月 30 日，借款期限：36 个月，贷款利率 2019 年 10 月 1 日前按 12%/年计算，2019 年 10 月 1 日起按 9%/年计算。按季结息，按期还本。根据约定，大为制氮于 2019 年 9 月 26 日归还华融资产 9,000 万元本金，于 2019 年 12 月 13 日归还利息 1,000 万元和 399 万元。于 2020 年 3 月 13 日归还利息 477.75 万元。于 2020 年 3 月 19 日归还华融资产 7,000 万元本金。截止评估报告日，大为制氮均按照《还款协议之补充协议一》的约定履行其义务。截止评估基准日，借款本金尚余 14,000.00 万元。

借款担保为最高额担保，对应的担保合同为《最高额抵押合同》（编号：云南 Y24150121-15 号），抵押人：云南大为制氮有限公司，抵押期限自 2019 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 30 日，抵押物为云南大为制氮有限公司拥有的评估价值为 52,687.22 万元的机器设备。抵押资产明细如下：

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	账面原值（元）	账面净值（元）	评估原值（元）	成新率%	评估净值（元）
1	循环流化床锅炉	CG-130/9.90-MX	套	4	131,706,991.21	69,804,314.45	50,378,720.00	11	5,541,660.00
2	分馏塔(压力塔)	型式：筛板型，程数：4，筛板数：53 对，塔板间距：250	台	1	48,846,361.20	30,919,416.99	26,876,260.00	5	1,343,810.00
3	气化炉	内径 4850mm 高 31840mm	台	1	305,075,587.98	193,304,505.74	176,628,160.00	5	8,831,410.00
4	氮合成塔(含进口催化剂)	内径 2500mm 高 27830mm	台	1	89,353,904.57	56,584,697.65	53,024,000.00	5	2,651,200.00

4. 2014 年 6 月 25 日，云南金江源农资商贸有限公司与中信银行

曲靖分行签订了编号为（2014）曲银信字第 51145020 号《综合授信合同》，约定云南金江源农资商贸有限公司向中信银行曲靖分行申请试用综合授信额度人民币 7,000 万元，综合授信额度使用期限自 2014 年 6 月 26 日至 2015 年 6 月 25 日止。同日，大为制氮与中信银行股份有限公司曲靖分行签订了编号为（2014）信曲银最保字 51148053 号《最高额保证合同》，为前述授信额度人民币 7,000 万元的借款承担保证责任。因云南金江源农资商贸有限公司未履行还款义务，中信银行曲靖分行于 2017 年 10 月 31 日起诉至曲靖市中级人民法院，要求云南大为制氮有限公司承担自 2015 年 6 月 24 日至清偿本金之日止的利息、复利的连带清偿责任。

云南大为制氮有限公司于 2017 年 11 月 28 日下午 5:30 收到曲靖市中级人民法院四份传票及相关举证通知书、民事起诉状及应诉通知书（案号分别为：2017 云 03 民初 396 号、2017 云 03 民初 397 号、2017 云 03 民初 398 号、2017 云 03 民初 399 号）后，立即采取委托律师事务所参与诉讼的措施应对可能面对的法律风险。目前该案一审已于 2019 年 4 月 12 日审理终结，判决云南大为制氮有限公司为云南金江源农资商贸有限公司的债务承担连带清偿责任。要求云南大为制氮有限公司对借款 7000 万元的本金及该款项 2015 年 6 月 24 日起至清偿之日止的利息承担连带清偿责任。截止 2020 年 5 月 31 日应承担连带清偿责任本息合计 98,413,000.00 元。截止评估基准日，被评估单位已根据一审判决在预计负债中计提 98,413,000.00 元。

云南大为制氮有限公司于 2019 年 10 月 28 日收到上述四个案件

的判决。目前正处于二审上诉阶段。争取通过二审最大限度的减少财产损失。

(五) 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;

未发现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。

(六) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形;

截止评估基准日, 未发现资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况;

根据被评估单位提供的数据和资料, 未发现评估程序受到限制的情形。

(八) 其他需要说明的事项。

1、本次评估, 云南远东化肥有限责任公司无土地使用权, 经评估人员现场核实盘点了解, 现云南远东化肥有限责任公司办公用地所占土地为云南大为制氨有限公司土地, 土地证编号为云(2020)沾益区不动产权第0002391号; 土地证载面积为142,339.50 m<sup>2</sup>, 实际占用10,300.00 m<sup>2</sup>, 取得日期为2014年11月1日; 土地到期日为2064年11月1日。

根据评估人员现场勘查及收集资料, 截止本次评估报告日, 云南



远东化肥有限责任公司所占用的土地为大为制氮有限公司土地，未与大为制氮有限公司签订租赁协议。大为制氮有限公司无偿提供该地块给云南远东化肥有限责任公司使用。故本次评估，评估人员按照房屋所占土地对应的土地到期日考虑其房屋剩余使用年限。

2、2015年1月13日云南煤化工集团有限公司（以下简称：“煤化集团”）利用云南大为制氮有限公司（以下简称：“大为制氮”）的融资平台向中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司（以下简称：“华融资产”）融资3亿元，到期后煤化集团无力归还，按煤化集团要求，2016年1月19日华融资产以收购相应不良债权，收购后进行债务重组的方式来置换该笔到期贷款，大为制氮2016年1月19日与华融资产签订《还款协议》，《还款协议》约定还款时间：2017年1月22日至2018年1月22日。

2018年1月22日该笔贷款到期后煤化集团、大为制氮和华融资产进行了多次沟通，均未达成置换。2018年7月华融资产向昆明铁路运输中级法院申请查封了大为制氮抵押给工行的两块土地（“沾国用（2007）第0494号”、“沾国用（2007）第0945号”土地）和制氮公司民生银行存款，以及大为制氮对云南福隆农资商贸有限公司25.5%的股权765万元。

经过多次沟通协调，大为制氮与工商银行曲靖分行、华融资产达成共识，在2019年6月4日，华融资产解封土地，给工行1.3亿贷款提供置换条件，大为制氮补充提供大为制氮的核心生产线设备作为抵押。2019年9月30日，大为制氮与华融资产达成新的债务重组，签

订《还款协议之补充协议一》协议约定（1）重组期限：债务重组期限 36 个月，年化重组宽限补偿金率 9%/年，重组宽限补偿金按季支付，重组宽限补偿金于每季末月的 15 日支付（按实际重组天数计算重组宽限补偿金），全部归还本金时重组宽限补偿金随本清。（2）本金部分：大为制氮于 2019 年 9 月 30 日前（含当日），向华融资产偿还重组债务本金[玖仟万]元（小写：[¥90,000,000.00]元）；于 2020 年 9 月 30 日，向华融资产偿还重组债务本金[柒仟万]元（小写：[¥70,000,000.00]元）；于 2021 年 9 月 30 日，向华融资产偿还重组债务本金[柒仟万]元（小写：[¥70,000,000.00]元）；于 2022 年 9 月 30 日，向华融资产偿还重组债务本金[柒仟万]元（小写：[¥70,000,000.00]元）；（3）重组宽限补偿金的支付：截至 2019 年 9 月 30 日，大为制氮所欠重组宽限补偿金为陆仟零玖拾壹万贰仟元整（小写：60,912,000.00 元），在 2019 年 12 月 15 日（含当日）前偿还 1,000 万元，剩余部分在 2020 年 6 月 30 日前偿还完毕；

按照《还款协议之补充协议一》约定：大为制氮于 2019 年 9 月 26 日归还华融资产 9,000 万元本金，于 2019 年 12 月 13 日归还利息 1,000 万元和 399 万元。于 2020 年 3 月 13 日归还利息 477.75 万元。华融资产 2020 年 3 月解封了 2018 年 7 月冻结的制氮公司民生银行存款，以及大为制氮对云南福隆农资商贸有限公司 25.5%的股权 765 万元。2020 年 3 月 19 日归还华融资产 7,000 万元本金。截止评估报告日，大为制氮均按照《还款协议之补充协议一》的约定履行其义务。

3、截止评估基准日，大理州大维肥业有限责任公司所拥有的部

分房屋尚未办理产权证，管理人员依据相关施工图、工程预决算等相关资料确认其房产面积，并对其产权权属作出承诺。最终房产建筑面积应以产权证载面积为准。截止评估基准日，未办理产权证的房产明细如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积	账面价值		评估价值		
						原值	净值	原值	成新率%	净值
1	库房水槽钢结构	钢质	2012年1月	m <sup>2</sup>	203.04	63,637.78	1,272.76	84,930.00	70	59,451.00
2	装卸工宿舍	砖混	2014年6月	m <sup>2</sup>	450.00	724,320.51	514,328.07	611,740.00	87	532,214.00
3	门卫室	砖混	2009年6月	m <sup>2</sup>	75.23	28,455.55	13,545.13	62,940.00	44	27,694.00

4、为满足宾南高速公路祥云段建设用地，根据大政复[2018]8号《大理白族自治州人民政府关于宾南高速公路祥云段建设工程征地拆迁工作方案的批复》，祥云县自然资源局依法对宾南高速公路祥云段范围内的土地实行统一征收（用），并对征收（用）范围内的地上附着物给予补偿。2019年12月20日，祥城镇人民政府与大理州大维肥业有限责任公司签订了《宾南高速公路祥云段建设工程征用地上附着物补偿协议书》，对大理州大维肥业有限责任公司位于浑水海枢纽立交被征收（用）土地范围内涉及的房屋拆迁、土地征收、库存物搬运进行补偿，补偿金额为4,334,987.00元。本次土地征收涉及大理州大维肥业有限责任公司云（2018）祥云县不动产权第0000430号土地，证载面积17,621.00 m<sup>2</sup>，征收面积5.646亩，剩余土地面积13,856.98 m<sup>2</sup>。截止评估基准日，征收补偿款已全部收到，土地证尚未进行更换。

6、云南大为福隆农资商贸有限公司已于2018年1月停止经营，云南大为制氮有限公司拟对其处置，截止评估基准日，已处置完毕，

但尚未进行工商变更，故本次评估中长期股权投资不再包含云南大为福隆农资商贸有限公司。

(九) 本次评估结论，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(十) 本次评估结论，评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程、各管道沟槽（非肉眼所能观察的部分）及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(十一) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

**提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。**

### 十三、资产评估报告使用限制说明

#### (一) 使用范围：

1. 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；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2020 年 05 月 31 日至 2021 年 05 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2020 年 07 月 26 日。



资产评估师:  许津元

资产评估师:  杨健

中国·北京

二零二零年七月二十六日