# 资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受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持有的云南大为制氨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。

1. **评估目的**

评估目的是为云南煤化工集团有限公司拟转让持有的云南大为制氨有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

1. **评估对象和评估范围**

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

1. **价值类型：**市场价值。
2. **评估基准日：**2020年05月31日。
3. **评估方法：**资产基础法、收益法。
4. **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。

云南大为制氨有限公司股东全部权益评估价值为**55,950.16亿元（大写：伍亿伍仟玖佰伍拾万零壹仟陆佰元正）**，评估增值7,066.36万元，增值率14.46%。

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。

1. **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。

1. **特别事项说明**
2. 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。

1. 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** | **土地位置** | **取得日期** | **终止日期** | **用地性质** | **面积(m2)** | **证载权利人** |
| 1 | 云（2019）沾益区不动产权第0001824号 | 联碱土地 | 沾益区花山街道花山工业园区 | 2004年9月16日 | 2054年9月15日 | 工业用地 | 49,135.70 | 云南曲煤焦化实业发展有限公司 |

2. 截止本次评估基准日，经评估人员向企业人员核实了解，委估房屋已取得房屋登记证书的共涉及54项房产，具体房产明细如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **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 m2或m3** |
| 1 | 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 | ㎡ | 1,250.28 |
| 2 | 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 | ㎡ | 1,552.00 |
| 3 | 云（2020）沾益区不动产权第0002391号 | 仓库 | 作价入股 | 钢混 | 1996年1月 | ㎡ | 2,687.58 |
| 4 | 云（2020）沾益区不动产权第0002391号 | 仓库 | 作价入股 | 钢混 | 1994年1月 | ㎡ | 542.15 |
| 5 | 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 | ㎡ | 179.17 |
| 6 | 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 | ㎡ | 724.47 |
| 7 | 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 | ㎡ | 96.88 |
| 8 | 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 | ㎡ | 297.60 |
| 9 | 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 | ㎡ | 2,095.10 |
| 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 | ㎡ | 1,080.00 |
| 11 | 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 | ㎡ | 976.88 |
| 12 | 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 | ㎡ | 218.28 |
| 13 | 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 | ㎡ | 360.00 |
| 14 | 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 | ㎡ | 2,366.79 |
| 15 | 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 | ㎡ | 3,884.89 |
| 16 | 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 | ㎡ | 126.30 |
| 17 | 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 | ㎡ | 176.90 |
| 18 | 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 | ㎡ | 19.82 |
| 19 | 歪咀水厂值班室 | 作价入股 | 砖混 | 1979年7月 | ㎡ | 59.82 |
| 20 | 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 | ㎡ | 31.92 |
| 21 | 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 | ㎡ | 339.61 |
| 22 | 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 | ㎡ | 210.03 |
| 23 | 歪咀水厂深井泵房 | 作价入股 | 砖混 | 1979年7月 | ㎡ | 19.71 |
| 24 | 歪咀水厂1#深井泵房 | 作价入股 | 砖混 | 1979年7月 | ㎡ | 19.71 |
| 25 | 歪咀水厂员工住房 | 作价入股 | 砖混 | 1979年7月 | ㎡ | 434.20 |
| 26 | 歪咀水厂厕所 | 作价入股 | 砖混 | 1979年7月 | ㎡ | 19.71 |
| 27 | 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 | ㎡ | 15.36 |
| 28 | 大树屯水厂8#深井泵房 | 作价入股 | 砖混 | 1979年7月 | ㎡ | 22.47 |
| 29 | 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 | ㎡ | 22.47 |
| 30 | 大树屯水厂值班室 | 作价入股 | 砖混 | 1979年7月 | ㎡ | 28.58 |
| 31 | 大树屯水厂配电室 | 作价入股 | 砖混 | 1980年1月 | ㎡ | 40.03 |
| 32 | 大树屯水厂6#深井泵房 | 作价入股 | 砖混 | 1979年7月 | ㎡ | 22.47 |
| 33 | 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 | ㎡ | 22.47 |
| 34 | 虾子水厂加压泵房 | 作价入股 | 砖混 | 1980年1月 | ㎡ | 20.22 |
| 35 | 虾子水厂加压泵房 | 作价入股 | 砖混 | 1982年12月 | ㎡ | 30.70 |
| 36 | 虾子水厂深井泵房 | 作价入股 | 砖混 | 1979年7月 | ㎡ | 22.47 |
| 37 | 虾子水厂值班室 | 作价入股 | 砖混 | 1980年1月 | ㎡ | 45.18 |
| 38 | 曲房权沾字00016912号 | 碱氨联合泵房 | 作价入股 | 砖混 | 1994年2月 | ㎡ | 276.90 |
| 39 | 曲房权沾字00016912号 | 煅烧厂房 | 作价入股 | 砖混 | 1994年2月 | ㎡ | 1,700.16 |
| 40 | 曲房权沾字00016911号 | 压缩机联合泵房 | 作价入股 | 砖混 | 1994年2月 | ㎡ | 814.38 |
| 41 | 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 |
| 42 | 曲房权沾字00016911号 | 循环水泵房 | 作价入股 | 砖混 | 1994年2月 | ㎡ | 141.47 |
| 43 | 曲房权沾字00016913号 | 重灰厂房 | 作价入股 | 砖混 | 1998年8月 | ㎡ | 2,099.93 |
| 44 | 曲房权沾字00016917号 | 高压配电室 | 作价入股 | 砖混 | 2005年12月 | ㎡ | 135.57 |
| 45 | 曲房权沾字00016914号 | 风机房 | 作价入股 | 砖混 | 2005年12月 | ㎡ | 88.83 |
| 46 | 曲房权沾字00016916号 | 变配电室 | 作价入股 | 砖混 | 2005年12月 | ㎡ | 55.04 |
| 47 | 曲房权沾字00016913号 | 联碱仓库 | 作价入股 | 砖混 | 1994年2月 | ㎡ | 1,290.55 |
| 48 | 曲房权沾字00016913号 | 盐氨仓库 | 作价入股 | 砖混 | 1994年2月 | ㎡ | 3,007.15 |
| 49 | 曲房权沾字00016913号 | 纯碱栈桥 | 作价入股 | 砖混 | 2005年12月 | ㎡ | 116.81 |
| 50 | 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 | ㎡ | 4,980.04 |
| 51 | 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 | ㎡ | 1,902.49 |
| 52 | 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 | ㎡ | 1,073.33 |
| 53 | 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 | ㎡ | 1,779.30 |
| 54 | 曲房权沾字00016911号 | 联碱办公楼 | 作价入股 | 砖混 | 1994年2月 | ㎡ | 1,161.41 |
| 合计 |  |  |  |  |  |  | 42,941.07 |

其余房屋，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氨有限公司所拥有，无纠纷。

1. 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。

1. 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.根据云南大为制氨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：云南大为制氨有限公司，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。

2020年6月24日，根据云南大为制氨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：云南大为制氨有限公司，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。

3.根据云南大为制氨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。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：云南大为制氨有限公司，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氨有限公司拥有的评估价值为52,687.22万元的机器设备。

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，大为制氨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。因云南金江原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，要求云南大为制氨有限公司承担自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。

云南大为制氨有限公司于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，判决云南大为制氨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。

云南大为制氨有限公司于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。

1. 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。

1. 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。

1. 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。

1. 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 m² ，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氨有限公司土地，未与大为制氨有限公司签订租赁协议。大为制氨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，评估人员考虑云南远东化肥有限公司生产经营土地，土地到期日按照其云南大为制氨有限公司土地土地到期日考虑。

2、云南大为制氨有限公司（以下简称“大为制氨”）2015年10月21日大为制氨与广发银行股份有限公司曲靖分行（以下简称“广发行”）签订《授信额度合同》、云南煤化工集团有限公司（以下简称“煤化集团”）与广发行签订《最高额保证合同》，合同签订后广发行发放贷款3,000万元，期限一年，利率5.06%，约定按月支付利息，煤化集团担保。2016年1月，大为制氨由于受金融危机的影响，生产经营持续恶化，在煤化集团的牵头下分别和各个银行做了债务和解，约定贷款利随本清。

2016年6月20日云南省国有资本营运有限公司以煤化集团不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力为由，向昆明中级人民法院申请对煤化集团进行重整，2016年8月23日昆明中级人民法院裁定煤化集团进入司法重整程序，按照司法重整程序，广发行向煤化集团申报了大为制氨该笔3,000万贷款及2016年2月至2016年8月23日的利息91.08万元，本息合计3,091.08万元的担保债权，煤化集团管理人启动债权审查程序，2016年10月20日，该笔贷款到期，大为制氨按照2016年1月债务和解约定，归还该笔贷款的借款利息114.9885万元。同日，广发行在银行系统中扣减了大为制氨账户中28,401.88元用于归还3,000万贷款的本金，截止该笔贷款合同到期日，大为制氨欠广发行29,971,598.12元贷款本金，经煤化集团管理人最终审查审定贵行在煤化集团的担保债权为29,971,598.12万元，广发行并以此担保债权金额参与煤化集团债权人大会，表决同意煤化集团重整计划。

根据煤化集团重整计划，可以给相关债权人100%清偿，其中：用股票清偿17%，股权清偿71%，现金清偿12%（现金清偿部份分三年偿还）。2017年6月30日，昆明中级人民法院根据债权人大会通过情况，裁定批准煤化集团重整计划执行。2017年7月14日煤化集团根据重整计划用股票清偿广发行5,095,172.9元（计339,679股），2017年9月22日股权清偿21,279,834.68元，2017年12月29日现金清偿1,198,863.92元,2018年12月29日合计现金清偿1,198,863.92元，2019年12月29日现金清偿1,198,863.92元。截止2019年12月29日，广发行申请的担保债权已经按照重整计划全部支付完毕。

1. 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和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。
2. 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。

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。**