

因云南煤业能源股份有限公司拟以
昆明焦化制气有限公司股权资产置换
云南昆钢重型装备制造集团公司股权项目所涉及的
昆明焦化制气有限公司的股东全部权益价值
资产预评估报告

共一册，第一册

中威正信（北京）资产评估有限公司
2016 年 7 月 25 日

目 录

声 明.....	- 1 -
资产预评估报告摘要.....	- 2 -
资产预评估报告.....	- 5 -
一、委托方、被评估单位概况	- 5 -
二、评估目的	- 8 -
三、评估对象及评估范围	- 8 -
四、评估价值类型及定义	- 12 -
五、评估基准日	- 12 -
六、评估依据	- 13 -
七、评估方法	- 15 -
八、评估程序实施过程和情况	- 24 -
九、评估假设	- 24 -
十、评估结论及增减值原因分析	- 25 -
十一、特别事项说明	- 27 -
十二、评估报告使用限制说明	- 28 -
十三、评估报告日	- 29 -
评估汇总表及其明细表.....	- 31 -

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了验证，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

因云南煤业能源股份有限公司拟以昆明焦化制气有限公司 股权资产置换云南昆钢重型装备制造集团公司股权项目所涉及的 昆明焦化制气有限公司的股东全部权益价值

资产预评估报告摘要

中威正信评报字(2016)第***号

中威正信(北京)资产评估有限公司接受云南煤业能源股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对因云南煤业能源股份有限公司拟以昆明焦化制气有限公司股权资产置换云南昆钢重型装备制造集团公司股权项目所涉及的昆明焦化制气有限公司的股东全部权益价值在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

本次评估目的是:为因云南煤业能源股份有限公司拟以昆明焦化制气有限公司股权资产置换云南昆钢重型装备制造集团公司股权项目所涉及的昆明焦化制气有限公司的股东全部权益价值提供价值参考依据。

本次评估对象为:昆明焦化制气有限公司股东全部权益。

本项评估基准日为:2015 年 12 月 31 日。

本次评估范围是昆明焦化制气有限公司截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日的全部资产及负债。瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所对昆明焦化制气有限公司评估基准日会计报表已进行审计,并出具了无保留意见的审计报告(报告号:瑞华云审字[2016]第 53050184 号)。昆明焦化制气有限公司经审计后的评估基准日账面资产及权益状况为:总资产 179,859.06 万元、总负债 133,242.55 万元,净资产 46,616.51 万元。

本次评估的价值类型是市场价值。

根据对昆明焦化制气有限公司的基本情况进行分析,本次评估采用资产基础法进行评估。

昆明焦化制气有限公司 2015 年 12 月 31 日股东全部权益价值评估结果为:

委估资产账面价值为 179,859.06 万元,评估值为 193,877.17 万元,评估增值 14,018.11 万元,增值率 7.79%。

委估负债账面价值为 133,242.55 万元,评估值为 133,242.55 万元,无评估增减值变

化。

净资产账面价值为 46,616.51 万元，评估值为 60,634.62 万元，评估增值 14,018.11 万元，增值率 30.07%。

资产评估结果分大类汇总如下：

昆明焦化制气有限公司资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面净值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A ×100%
一、流动资产	46,770.52	46,635.43	-135.09	-0.29
二、非流动资产	133,088.54	147,173.62	14,085.08	10.58
固定资产	103,534.97	94,684.96	-8,850.01	-8.55
在建工程	1,421.42	1,486.07	64.65	4.55
无形资产	28,132.16	51,070.71	22,938.55	81.54
资产总计	179,859.06	193,877.17	14,018.11	7.79
三、流动负债	121,567.43	121,567.43	0.00	0.00
四、非流动负债	11,675.12	11,675.12	0.00	0.00
负债合计	133,242.55	133,242.55	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	46,616.51	60,634.62	14,018.11	30.07

评估结论的详细情况详见评估明细表。

昆明焦化制气有限公司于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的所表现的市场价值为 60,634.62 万元。

按现行国家政策规定，本报告评估结论的使用有效期为壹年（即 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 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。

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。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。

本评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开。

本评估项目的报告日为 2016 年 7 月 25 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应

认真阅读评估报告全文，并关注特别事项说明。

因云南煤业能源股份有限公司拟以昆明焦化制气有限公司 股权资产置换云南昆钢重型装备制造集团公司股权项目所涉及的 昆明焦化制气有限公司的股东全部权益价值

资产预评估报告

中威正信评报字(2016)第***号

云南煤业能源股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对委估资产采用资产基础法，按照必要的评估程序，对因云南煤业能源股份有限公司拟以昆明焦化制气有限公司股权资产置换云南昆钢重型装备制造集团公司股权项目所涉及的昆明焦化制气有限公司的股东全部权益价值在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位概况

（一）委托方：云南煤业能源股份有限公司；

注册地址：云南省昆明经开区经开路 3 号科技创新园 A46 室

统一社会信用代码：915300002919886870

法定代表人：张鸿鸣

注册资本：玖亿捌仟玖佰玖拾贰万叁仟陆佰元整

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1997 年 01 月 20 日

经营范围：焦炭、煤气、蒸汽、煤焦化工副产品的生产及销售（生产限分公司）；煤炭经营；矿产品、建筑材料、化工产品及其原料（不含管理商品）的批发、零售、代购代销；燃气工程施工，房屋建筑工程施工，市政公用工程施工；经营本企业自产产品及技术的进出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进出口业务；企业管理；技术咨询服务。

（二）被评估单位基本情况

1、概况

企业名称：昆明焦化制气有限公司

公司住所：云南省昆明市官渡区大板桥

统一社会信用代码：91530100916567074M

注册资本：肆亿伍仟万元整

法定代表人：杨勇

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2000 年 12 月 11 日

业务经营范围：煤气生产、销售；焦炭、煤化工产品的生产、销售；劳务派遣；劳务输出；劳务项目承包；煤焦化技术服务；工程项目承包。

2、 公司简介及历史沿革

昆明焦化制气有限公司原名昆明焦化制气厂，成立于 1983 年 6 月，原为国有市政公用企业。2004 年经云南省人民政府及昆明市人民政府批准，将昆明焦化制气厂整体移交给昆明钢铁控股有限公司，成为其下属全资子公司。2008 年昆明钢铁控股有限公司把昆明焦化制气厂转给其子公司云南昆钢煤焦化有限公司（以下简称“昆钢煤焦化”）。2009 年 6 月经云南省人民政府国有资产监督管理委员会批准，昆钢煤焦进行了资产清查和资产评估，整体改制为有限责任公司。昆钢煤焦化于 2009 年 10 月 15 日取得新的企业法人营业执照，注册号为 530100000014670，正式更名为昆明焦化制气有限公司。注册资本 291,110,400.00 元。

2012 年 11 月，根据云南煤业能源股份有限公司（以下简称“云煤能源”）第五届董事会第三十四次会议决议及昆钢煤焦化昆煤焦（2012）16 号关于以干熄焦资产对昆明焦化制气有限公司投资的决定，母公司昆钢煤焦化对昆明焦化制气有限公司增加投资 383,944,660.50 元，昆明焦化制气有限公司增加注册资本 158,889,600.00 元，增加资本公积 225,055,060.54 元，变更后注册资本 450,000,000.00 元。

经云煤能源第五届董事会第三十七次（临时）会议审议通过《公司吸收合并全资子公司云南昆钢煤焦化有限公司》议案，云煤能源整体吸收合并全资子公司昆钢煤焦化，并注销昆钢煤焦化的独立法人资格。截止 2013 年 9 月 30 日，昆钢煤焦化的工商注销手续完成，其所有资产合并纳入云煤能源，所有负债及业务由云煤能源承继，昆明焦化制气有限公司变更为云煤能源的子公司。

3、近三年及评估基准日被评估单位的资产、财务、负债状况和经营业绩

昆明焦化制气有限公司执行的会计政策：执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则及其他相关规定。

昆明焦化制气有限公司 2013 年至 2015 年的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	217,428.63	208,873.47	179,859.06
负债总额	140,110.77	131,401.28	133,242.55
净资产	74,317.86	77,472.19	46,616.51
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度
营业收入	257,477.68	207,600.63	133,855.99
营业成本	245,104.02	193,415.76	166,193.72
利润总额	764.88	2,950.78	-31,870.19
净利润	974.23	3,160.13	-31,660.84

2013 年会计报表经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见审计报告（中审亚太审[2014]云-0205 号）。

2014 年会计报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，出具了无保留意见的审计报告（瑞华云审字[2015]第 53050241 号）。

2015 年会计报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，出具了无保留意见的审计报告（瑞华云审字[2016]第 53050184 号）。

4、会计政策和税收优惠政策

昆明焦化制气有限公司执行的会计政策：执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则及其他相关规定。

主要税项为增值税、营业税、城市维护建设税、个人所得税等。

根据滇中产业聚集区（新区）经济贸易发展局《关于昆明焦化制气有限公司主营业务属于国家鼓励类项目的确认书》（滇中经发[2015]22 号），认定昆明焦化制气有限公司为国家鼓励类产业，昆明焦化制气有限公司减按 15% 的税率计缴企业所得税。

5、昆明焦化制气有限公司生产经营情况

截至评估基准日，昆明焦化制气有限公司主要从事煤气生产、销售；焦炭、煤化工产

品的生产、销售；劳务派遣；劳务输出；劳务项目承包；煤焦化技术服务；工程项目承包等业务，现有职工约 1030 人。公司 2015 年实现销售收入 133,855.99 万元，亏损 31,660.84 万元。

6、对外投资情况

无。

（三）委托方与被评估单位的关系

本次评估的委托方云南煤业能源股份有限公司为被评估单位昆明焦化制气有限公司的母公司。

（四）其他评估报告使用者

- 1、资产评估主管部门，以及本次经济行为涉及的有关单位及政府职能部门；
- 2、国家法律、法规规定的其他报告使用者。

本评估报告仅供委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外。评估人员和评估机构对委托方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。

二、评估目的

根据昆明钢铁控股有限公司 2016 年 7 月 23 日《董事会决议》(2016)107 号的精神，昆明钢铁控股有限公司以持有的云南昆钢重型装备制造集团有限公司 100%的股权与云南煤业能源股份有限公司持有的昆明焦化制气有限公司 100%的股权的等值部分进行置换。本次评估目的是为上述经济行为所涉及的昆明焦化制气有限公司在 2015 年 12 月 31 日的股东全部权益价值提供价值参考依据。

三、评估对象及评估范围

（一）本次评估对象为：昆明焦化制气有限公司股东全部权益。

（二）本次评估范围是昆明焦化制气有限公司截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日的全部资产及负债。瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所对昆明焦化制气有限公司评估基准日会计报表已进行审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：瑞华云审字[2016]第 53050184 号）。昆明焦化制气有限公司经审计后的评估基准日账面资产及权益状况为：总资产 179,859.06 万元、总负债 133,242.55 万元，净资产 46,616.51 万元。具体为：

1、流动资产（包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货）账面价值 46,770.52 万元；

2、非流动资产（包括固定资产、在建工程、无形资产）账面价值 133,088.54 万元；
固定资产包括：房屋建筑物、构筑物、设备类，固定资产维护保养正常，状况一般；
在建工程包括循环水余热回收利用工程、昆焦净化车间脱硫工序新建钢结构厂房和昆焦公司 1-3#锅炉烟气 SO₂ 及 NO_x 治理技术改造等，截止评估基准日，上述在建工程循环水余热回收利用工程和昆焦公司 1-3#锅炉烟气 SO₂ 及 NO_x 治理技术改造已完工，昆焦净化车间脱硫工序新建钢结构厂房停建并向企业了解到后期不再建设。

昆明焦化制气有限公司本次申报评估的土地共 20 宗，证载面积共计 882,680.65 平方米，原始入账价值 321,518,935.11 元，评估基准日账面价值 281,321,572.94 元。

3、流动负债（包括应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债）账面价值 121,567.43 万元。

4、非流动负债（长期应付款、递延所得税负债、递延收益）账面价值 11,675.12 万元。

（三）主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、固定资产包括：房屋建筑物、构筑物、设备类，固定资产维护保养正常，状况一般。房屋建筑物、构筑物主要为厂房、办公楼、道路等。设备主要为生产用设备。昆明焦化制气有限公司已出具相关产权承诺，上述固定资产为其所有。

2、在建工程包括循环水余热回收利用工程、昆焦净化车间脱硫工序新建钢结构厂房和昆焦公司 1-3#锅炉烟气 SO₂ 及 NO_x 治理技术改造等，截止评估基准日，上述在建工程循环水余热回收利用工程和昆焦公司 1-3#锅炉烟气 SO₂ 及 NO_x 治理技术改造已完工，昆焦净化车间脱硫工序新建钢结构厂房停建并向企业了解到后期不再建设。

3、昆明焦化制气有限公司本次申报评估的土地共 20 宗，证载面积共计 882,680.65 平方米，原始入账价值 321,518,935.11 元，评估基准日账面价值 281,321,572.94 元。

（一）土地登记状况

估价期日土地使用证、待估宗地名称、宗地位置、登记用途、估价设定用途、估价设定使用年限、评估面积、宗地号、土地使用证号等土地登记状况下表：

序号	土地权证 编号	宗地名称	座落	权证取得日期	证载终止日期	使用权类型	登记用途	剩余 使用 年限 (年)	证载面积 (m^2)
1	昆国用 (2009)第 00637号	截洪沟1	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.13	2059.11.8	出让	公共 设施 用地	43.92	10,197.03
2	昆国用 (2009)第 00638号	截洪沟2	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.12	2059.11.8	出让	公共 设施 用地	43.92	9,179.72
3	昆国用 (2009)第 00644号	高位水池	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.12	2059.11.8	出让	公共 设施 用地	43.92	5,416.30
4	昆国用 (2009)第 00641号	1号水泵 房	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.12	2059.11.8	出让	公共 设施 用地	43.92	632.97
5	昆国用 (2009)第 00645号	2号井	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.12	2059.11.8	出让	公共 设施 用地	43.92	25.89
6	昆国用 (2009)第 00639号	2-1号井	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.12	2059.11.8	出让	公共 设施 用地	43.92	128.57
7	昆国用 (2009)第 00628号	2-2号井	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.12	2059.11.8	出让	公共 设施 用地	43.92	46.31
8	昆国用 (2009)第 00646号	3号水泵 房	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.12	2059.11.8	出让	公共 设施 用地	43.92	1,447.30
9	昆国用 (2009)第 00635号	3号井泵 房	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.12	2059.11.8	出让	公共 设施 用地	43.92	218.45
10	昆国用 (2009)第 00633号	4号井	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.12	2059.11.8	出让	公共 设施 用地	43.92	68.72
11	昆国用 (2009)第	5号井	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.13	2059.11.8	出让	公共 设施	43.92	30.76

因云南煤业能源股份有限公司拟以昆明焦化制气有限公司股权资产置换
云南昆钢重型装备制造集团公司股权项目所涉及的昆明焦化制气有限公司
的股东全部权益价值资产预评估报告

正文

	00642 号						用地		
12	昆国用 (2009)第 00634 号	7 号井	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.12	2059.11.8	出让	公共 设施 用地	43.92	208.72
13	昆国用 (2009)第 00632 号	12 号井	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.12	2059.11.8	出让	公共 设施 用地	43.92	170.64
14	昆国用 (2009)第 00636 号	13 号井	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.12	2059.11.8	出让	公共 设施 用地	43.92	208.42
15	昆国用 (2009)第 00643 号	厂区	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.13	2059.11.8	出让	工业 用地	43.92	705,330.58
16	昆国用 (2009)第 00640 号	厂北路	昆明市官渡 区大板桥	2009.11.12	2059.11.8	出让	公共 设施 用地	43.92	8,187.30
17	昆国用 (2009)第 00698 号	改扩建	昆明市官渡 区大板桥	2009.12.15	2059.12.8	出让	工业 用地	44	43,279.56
18	昆国用 (2010)第 00102 号	铁路专线	昆明市官渡 区大板桥	2010.3.12	2060.3.10	出让	公共 设施 用地	44.42	59,472.97
19	昆国用 (2010)第 00101 号	铁路专线	昆明市官渡 区大板桥	2010.3.12	2060.3.13	出让	公共 设施 用地	44.42	31,379.79
20	昆国用 (2010)第 00103 号	铁路专线	昆明市官渡 区大板桥	2010.3.12	2060.3.10	出让	公共 设施 用地	44.42	7,050.65

宗地四至情况表

序号	土地权证编号	宗地名称	宗地四至
1	昆国用(2009)第 00637 号	截洪沟 1	东、南、西、北均至沙沟村山地
2	昆国用(2009)第 00638 号	截洪沟 2	东、南至沙沟村山地和旱地，西至沙沟村耕地和果园，北至 24 号信箱
3	昆国用(2009)第 00644 号	高位水池	东、南、西、北均至沙沟村山地
4	昆国用(2009)第 00641 号	1 号水泵房	东、南、西均至四甲村，北至道土路

5	昆国用(2009)第00645号	2号井	东、西、北至甲村、南至宝象河
6	昆国用(2009)第00639号	2-1号井	东、南、西均至四甲村,北至道土路
7	昆国用(2009)第00628号	2-2号井	东、南、西均至二甲村耕地,北至宝象河
8	昆国用(2009)第00646号	3号水泵房	东、南、西、北均至西冲口村耕地
9	昆国用(2009)第00635号	3号井泵房	东、南、西、北均至西冲口村耕地
10	昆国用(2009)第00633号	4号井	东、南、西、北均至山脚村山地
11	昆国用(2009)第00642号	5号井	东、南、西均至沙沟村耕地,北至宝象河
12	昆国用(2009)第00634号	7号井	东、西、北均至西冲口村耕地,南至道土路
13	昆国用(2009)第00632号	12号井	南、西、北均至山脚村山地,东至道土路
14	昆国用(2009)第00636号	13号井	东、西、北均至西冲口村耕地,南至道土路
15	昆国用(2009)第00643号	厂区	东至沙沟村民委员会和山脚村民委员会,南、西至山脚村民委员会,北至沙沟村民委员会和昆明市红云木材加工厂
16	昆国用(2009)第00640号	厂北路	东、南、西至沙沟村耕地,北至24号信箱
17	昆国用(2009)第00698号	改扩建	东、北至昆明焦化制气有限公司,南、西至官渡区大板桥街道办事处西冲村民委员会第一村民小组
18	昆国用(2010)第00102号	铁路专线	东至西冲口村,南、西、北至昆明国际印刷包装秤管理委员会
19	昆国用(2010)第00101号	铁路专线	东至山脚村,南至昆明国际印刷包装秤管理委员会,西至铁路,北至山脚村
20	昆国用(2010)第00103号	铁路专线	沿途经过昆明国际印刷包装秤管理委员会等

(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用地,土地使用权归昆明焦化制气有限公司。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

土地利用现状确属工业用地,土地实际利用为地上现建有多栋钢混、框架结构厂房、办公楼,以及一些生产辅助用房和构筑物,宗地无特殊规划限制。

四、评估价值类型及定义

根据本项目特定评估目的及实际情况,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的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公开交易的价值估计数额。

五、评估基准日

(一) 本次评估基准日选取2015年12月31日。评估基准日的确定对评估结果的影

响符合常规情况，无特别影响因素；

（二）评估基准日是委托方根据本次经济行为及评估目的确定的；

（三）本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

昆明钢铁控股有限公司 2016 年 7 月 23 日《董事会决议》(2016)107 号。

（二）评估行为依据

云南煤业能源股份有限公司与中威正信（北京）资产评估有限公司云南分公司签订的《资产评估业务约定书》（中威正信评约字（2016）第 2099 号）。

（三）法律法规依据

- 1、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 3、国务院国有资产监督管理委员会印发的《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）；
- 4、国务院办公厅下发的《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
- 5、财政部 2001 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
- 6、财政部印发的《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802 号）；
- 7、2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 8、中华人民共和国第十届全国人大十八次会议修订后的《中华人民共和国公司法》；
- 9、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定；
- 10、《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）；
- 11、《关于印发企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权〔2013〕64 号）；
- 12、商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令公布的

《机动车强制报废标准规定》。

（四）评估准则依据

- 1、《企业国有资产评估报告指南》；
- 2、财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20号）；
- 3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知（中评协[2007]189号）；
- 4、中国注册会计师协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 5、中国资产评估协会关于印发《企业价值评估准则》（中评协[2011]227号）；
- 6、中国资产评估协会《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）；
- 7、中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 8、中国资产评估协会《资产评估准则——无形资产》；
- 9、中国资产评估协会《资产评估准则——利用专家工作》。

（五）权属依据

- 1、昆明焦化制气有限公司提供的工程合同、发票复印件、车辆行驶证产权承诺书等相关资料；
- 2、昆明焦化制气有限公司提供的土地使用权证：昆国用（2009）第00637号、昆国用（2009）第00638号、昆国用（2009）第00644号、昆国用（2009）第00641号等，详见评估明细表4-12-1第1页。
- 3、其他权属证明材料。

（六）取价依据

- 1、《机电产品报价手册》（2015，机械工业出版社）；
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》（2011，机械工业出版社）；
- 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》（DBJ53/T-58-2013）；

- 4、《云南省市政工程消耗量定额》（DBJ53/T-59-2013）；
 - 5、《云南省园林绿化工程消耗量定额》（DBJ53/T-60-2013）；
 - 6、《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（DBJ53/T-61-2013）；
 - 7、《云南省市政轨道交通工程消耗量定额》（DBJ53/T-62-2013）；
 - 8、《云南省通用安装工程消耗量定额》（DBJ53/T-63-2013）；
 - 9、《云南省房屋修缮及仿古建筑工程消耗量定额》（DBJ53/T-64-2013）；
 - 10、《云南省建设工程材料及设备价格信息》（2014年12月云南省建设厅物价局、统计局）；
 - 11、《工程勘察、工程设计收费标准》（2002年1月7日国家计委、建设部计价格（2002）10号）；
 - 12、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（国家发展改革委员会、建设部，发改价格（2007）670号）；
 - 13、《关于印发基本建设财务管理规定的通知》（财政部，财建（2002）394号）；
 - 14、《云南住房和城乡建设厅关于调整建安工程造价税金计算系数的通知》；（2011年8月云南住房和城乡建设厅，云建标[2011]454号）
 - 15、评估人员网上询价、现场勘察、核实及市场调查资料；
- （七）其他依据
- 1、云南煤业能源股份有限公司及昆明焦化制气有限公司撰写的《企业进行资产评估有关事项的说明》；
 - 2、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所出具的审计报告（瑞华云审字[2016]第53050184号）。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、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。

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。

3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选取

根据对昆明焦化制气有限公司的基本情况进行分析，我们认为市场法适用于市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例的条件下的企业价值评估。目前国内股权交易市场尚未完全公开，无法收集到参考企业或交易案例的经营和财务信息及相关资料；且难于选取属同一行业、从事相同或类似业务或受相同经济因素影响的具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

昆明焦化制气有限公司目前主营业务为煤气生产、销售；焦炭、煤化工产品的生产、销售；劳务派遣；劳务输出；劳务项目承包；煤焦化技术服务；工程项目承包等。根据国家统计局公布数据，2015 年度，全国焦炭产量 4.48 亿吨，同比下降 6.68%。根据 Mysteel 公开数据，焦炭价格指数从 2015 年初的 924.7 跌至 642.7，跌幅超过 30%。2015 年年初以来，受经济降速及房地产投资下滑等一系列因素的影响，一方面钢材市场不景气，钢厂资金回笼困难，对焦炭压价严重，另一方面焦化企业库存高位，不得不贱价出售焦炭。在钢材市场的压力下，焦炭价格一跌再跌。焦化企业限产、停产状况严重，焦炭开工率较 2014 年有所下降，全年行业处于亏损状态。

2016 年钢铁行业形势走势存在一定的不确定性，生铁产量继续下降的可能性更大，2016 年焦化行业形势将更加严峻。受产品需求减少、产品价格回升乏力和产能利用率低的影响，行业整体亏损局面很难被扭转。因此就目前情况，评估人员无法准确对公司今后的生产经营进行合理预测。因此，我们认为昆明焦化制气有限公司不具备采用收益法进行评估的条件。

故本次结合评估目的对昆明焦化制气有限公司企业价值评估采用资产基础法进行评估，以确定本次资产评估的最终结果。

评估中在假设昆明焦化制气有限公司持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对昆明焦化制气有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定股东全部权益的评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）流动资产的评估

1、货币资金的评估

昆明焦化制气有限公司的货币资金为现金和银行存款。

评估中，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，确认账实相符后，以评估基准日审计后账面值确定评估值。

银行存款有 9 个人民币账户，分别为昆明焦化制气有限公司的基本账户和一般账户。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和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响股东全部权益价值的重大因素后，以审计后的账面值确定评估值。

2、债权性资产的评估

昆明焦化制气有限公司的债权性资产包括应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

3、存货的评估

本次委估存货为原材料和产成品两类。

（1）原材料

原材料主要为生产所需的焦炭、焦煤和备品备件。

对于焦炭、焦煤和煤焦油等原材料，评估人员对相同产品的市场价格进行了调查并查阅了昆焦公司的进货记录确定原材料的价格并加上一定比率的入库整理费等费用得出评估值。

对于备品备件，价格变化不大，流转较快，账面价值已基本反映了市场价值，故按照核实无误的账面值确认。

（2）产成品

产品账面要为焦丁、焦粉和煤焦油等，评估以其市场销售价格为基础，扣除其相应全部税金、销售费用和适当的税后净利润，得出其评估值。

具体的评估计算表达式如下：

评估价值=产成品数量×评估单价

评估单价=不含税单价-销售税金及附加-销售费用-所得税-利润扣除额

4、房屋建筑物类固定资产的评估

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为本身价值，不包含土地使用权价值。

成本法计算式：

评估值=重置成本×成新率

（一）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：

本次评估通过分析评估对象的特点分别采用预决算调整法、重编概算法对被估建筑物的建安造价进行估算。

对于建筑图纸及竣工决算、施工合同等技术经济文件资料较为齐全，通过判断这些资料的真实性，分析这些造价文件的完整性及明细构成，把不体现正常公平市场交易的因素剔除，补充进正常规定应发生的项目，整理成为建造日的合理建安造价，再通过调整建造日到评估基准日之间定额计费差异、人工工日价格、机械台班价格及主要材料价格之间的差异，调整成为基准日的建安造价，以上方法即预决算调整法。

对于无法搜集到建筑图纸及竣工决算，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，采用重编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下表：

序号	名称	计算基础	取价依据	收费标准	
				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 2015/10/24 调息	一年以内 (含一年)	4.35
				一年至五年 (含五年)	4.75
3	监理费	概预算总值	发改价格 (2007) 670 号		1.97
4	建设单位管理费	概预算总值	财建 (2002) 394 号		0.8
5	其他专项费	概预算总值			1.5

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。

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

(二) 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：

综合评定成新率 = (年限法成新率 + 打分法成新率) ÷ 2

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，根据对房屋的实地考察、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：

①打分法成新率 = 结构部分各分部得分 × G + 装修部分得分 × S + 建筑设备部分得分 × 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：

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

5、设备类的评估

设备类固定资产包括生产设备、车辆及电子设备三大类。采用成本法进行评估，公式如下：

评估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本的确定：

对于机器设备：重置成本=设备自身购置价格+运杂费+安装调试费+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和其他费用，对照相关文件规定进行核实、测算。

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 2015 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 3-8% 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 1 年期贷款利率 4.35% 计算

以上费率资料主要来源于企业提供的资料和《资产评估常用方法与参数手册》(2011, 机械工业出版社)。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，按相同的车辆的现行市场价格，确定委估车辆的购置成本，再考虑车辆购

置税及牌照费等费用确定车辆重置成本；对于电子设备，根据当前市场调查和查阅有关价格资料，以现行市场供货价格确定购置成本，并综合考虑运杂费、安装调试费等相关费用确定重置成本。

(2) 成新率的确定

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用使用年限法确定 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) 对于行驶车辆，参照 2012 年 12 月 27 日，商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令公布的《机动车强制报废标准规定》，按照孰低的原则，综合考虑现场勘察情况，按年限法和行驶里程法的成新率孰低确定。经济寿命年限、经济行驶公里数和报废标准，参考行业标准确定。

4) 对于电子设备，按使用年限确定成新率。

6、在建工程的评估

根据此次评估目的，评估方法选用成本法。

为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对委估建工程类型和具体情况，在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的基础上，评估人员对在建工程各项支出的发生时间、具体内容、原因进行了解分析，审核了其账面成本的归集是否合理。

7、无形资产—土地的评估

(1) 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。在选择估价方法时，应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。

在遵循上述原则的基础上，根据委托方现有的资料及评估人员现场勘查、调查、收集

的有关资料，并结合此次评估目的，另根据中华人民共和国国家标准（GB/T 18508-2001）《城镇土地估价规程》，根据规程第 8.3.2.1 工业用地估价宜采用市场比较法、成本逼近法和基准地价系数修正法。

经综合分析，待估宗地所在地区的相关取得费用、基准地价及基准地价修正体系的基准日为 2008 年 1 月，据评估基准日较早，故不宜选取成本逼近法和基准地价系数修正法；待估宗地所在区域或类似区域内宗地均有采用招拍挂的形式供地的交易案例，适宜用市场比较法进行评估。因此选取市场比较法进行评估。

（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、日期、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：

待估宗地价格=比较案例价格×（待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数）×（待估宗地估价基准日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数）×（待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数）×（待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数）

根据市场比较法的计算方法，待估地块评估步骤如下：

比较案例选择：

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估宗地比较）：

- （1）用途相同
- （2）交易类型相同
- （3）属于正常交易
- （4）区域及个别条件相似
- （5）估价基准日接近
- （6）价格基础统一

本次评估，选择了与估价对象在同级别区域或相近区域且条件类似的三个成交案例作为比较案例。

8、负债的评估

负债包括应付票据、应付账款、预收账款、应交税费、应付职工薪酬、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期应付款、递延所得税负债、递延收益。

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，进行了了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成工作组制定工作计划，正式进入现场，开展评估工作。具体程序如下：

- （一）听取有关人员介绍评估对象的基本情况，明确本次评估工作基本事项；
- （二）与委托方签订评估业务约定书；
- （三）编制工作计划，组织人员，开展工作；
- （四）收集、核实相关资料，确定评估范围及对象；
- （五）对本次评估范围内资产进行现场勘查；
- （六）根据评估目的及评估对象所具备的条件，确定评估方法；
- （七）进行市场调查，收集相关资料，对评估对象进行具体分析、测算；
- （八）归纳整理评估资料，撰写评估报告；
- （九）对评估结论进行分析、复核、出具资产评估报告；
- （十）整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

（一）国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（二）以企业持续经营为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价值的反映。

（三）假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

（四）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

（五）假设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。

(六) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前方向保持一致。

(七) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(八) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(九) 没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响, 也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响;

根据资产评估的要求, 认定这些假设条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化时, 将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件, 以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果, 若上述前提条件发生变化时, 本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论及增减值原因分析

(一) 评估结论

委估资产账面价值为 179,859.06 万元, 评估值为 193,877.17 万元, 评估增值 14,018.11 万元, 增值率 7.79%。

委估负债账面价值为 133,242.55 万元, 评估值为 133,242.55 万元, 无评估增减值变化。

净资产账面价值为 46,616.51 万元, 评估值为 60,634.62 万元, 评估增值 14,018.11 万元, 增值率 30.07%。

资产评估结果分大类汇总如下:

昆明焦化制气有限公司资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币万元

项目	账面净值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A ×100%
一、流动资产	46,770.52	46,635.43	-135.09	-0.29
二、非流动资产	133,088.54	147,173.62	14,085.08	10.58
固定资产	103,534.97	94,684.96	-8,850.01	-8.55
在建工程	1,421.42	1,486.07	64.65	4.55
无形资产	28,132.16	51,070.71	22,938.55	81.54

资产总计	179,859.06	193,877.17	14,018.11	7.79
三、流动负债	121,567.43	121,567.43	0.00	0.00
四、非流动负债	11,675.12	11,675.12	0.00	0.00
负债合计	133,242.55	133,242.55	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	46,616.51	60,634.62	14,018.11	30.07

评估结论的详细情况详见评估明细表。

昆明焦化制气有限公司拟进行股权重组于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的所表现的市场价值为 60,634.62 万元。

（二）评估增减值原因分析

1、流动资产增减值原因分析

部分存货市场需求量不高，评估人员按照正常购置价进行评估，导致存货评估值减值。流动资产评估值与账面值相比减值 135.09 万元，减值率 0.29%。

2、固定资产增减值原因分析

（1）建筑物评估增值原因主要为：评估基准日人工费均较原建设期有一定上涨，故建筑物评估形成增值，其次，商品房购买价格较原购买期有一定上涨。

（2）设备减值的原因主要是部分设备购置价格偏高，安装周期稍长，造成账面值偏高，而评估是按照合理的市场价格和合理的建设周期来评定设备价值，故评估值低于账面净值。

（3）车辆评估减值主要是由于车辆出厂价下降造成的，尤其是轿车型汽车。

（4）电子设备评估减值主要是因为电子设备市场价格逐年走低而企业对电子设备计提折旧年限前期过长，远低于评估预计的使用年限造成的。

固定资产评估值与账面值相比减值 8,850.01 万元，减值率 8.55%

3、在建工程增减值原因分析

评估增值原因为评估中重新计算合理资金成本。

在建工程评估值与账面值相比增值 64.65 万元，增值率 4.55%

4、无形资产--土地使用权增减值原因分析

无形资产--土地使用权增值的原因主要是企业取得土地后，至评估基准日时土地使用权市场价值上涨，故评估增值。

土地使用权评估值与账面值相比增值 22,938.55 万元，增值率 81.54%

十一、特别事项说明

(一) 本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信（北京）资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

(二) 本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

(三) 依据中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号），注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，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。

昆明焦化制气有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本次评估，昆明焦化制气有限公司已出具资产权属承诺函，承诺相关被评估资产为昆明焦化制气有限公司所有。

(四) 本次评估是在瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所对昆明焦化制气有限公司评估基准日会计报表已进行审计的基础上进行的。评估基准日会计报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，出具了无保留意见的审计报告（瑞华云审字[2016]第53050184号），详情请参阅《审计报告》全文。

(五) 此次纳入评估范围的房屋建筑物取得《房屋所有权证》，昆明焦化制气有限公司已出具相关产权承诺，承诺该部分资产产权清晰。本次评估未考虑其对流动性的影响。

(六) 重大期后事项

1、在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

(1) 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；

(2) 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。

(3) 对其他重大期后事项，在出具正式评估报告时按企业提供的资料进行披露。

2、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

本次评估未发现昆明焦化制气有限公司存在重大的期后事项。

(七) 评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。对于因本次股权收购行为而产生的相关税费未在本次评估结论中予以考虑。

(八) 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

(九) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

上述事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果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，委估产现有规模、现行用途不变、原地继续经营使用的前提下，根据公开市场的原则确定市场价值，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(二) 本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 未征得出具评估报告的评估机构同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估报告的使用有效期：

按现行国家政策规定，本报告评估结论的使用有效期为壹年（即 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 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。

（五）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。

（六）本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2016 年 7 月 25 日。

评估机构法定代表人：赵继平

注册资产评估师：曾祥毅

注册资产评估师：孙涛

中威正信（北京）资产评估有限公司

2016年7月25日

评估汇总表及其明细表