

**云南云天化股份有限公司拟出让青海云天化
国际化肥有限公司股权项目
评估报告**

中企华评报字(2017)第 3271 号
(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年四月二十日

目 录

资产评估师声明	2
摘 要	3
评估报告正文	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 .	5
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	14
九、 评估假设	27
十、 评估结论	28
十一、 特别事项说明	28
十二、 评估报告使用限制说明	28
十三、 评估报告日	33
评估报告附件	35

资产评估师声明

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、负债清单及未来经营、预测资料由委托方、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查验，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。

摘 要

重要提示

本摘要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正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受云南云天化股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对青海云天化国际化肥有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：云南云天化股份有限公司拟转让持有的青海云天化国际化肥有限公司的部分股权，为此需对青海云天化国际化肥有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：青海云天化国际化肥有限公司股东全部权益。

评估范围：评估范围是青海云天化国际化肥有限公司于评估基准日时的全部资产及负债。评估范围内的资产具体包括流动资产、存货、固定资产、在建工程、无形资产（两宗土地）、长期待摊费用等；负债包括流动负债和非流动负债。评估范围的资产及负债与委托评估的范围一致。

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：青海云天化国际化肥有限公司评估基准日总资产账面价值为 383,115.65 万元，总负债账面价值为 442,917.10 万元，净资产账面价值为-59,801.45 万元。

资产基础法评估后的股东全部权益价值为-37,082.03 万元，增值额为 22,719.42 万元，增值率为 37.99%。

本评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考依据,评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

云南云天化股份有限公司拟出让青海云天化 国际化肥有限公司股权项目

评估报告正文

云南云天化股份有限公司、云南省资产管理有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对青海云天化国际化肥有限公司（以下简称“青海云天化”）股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为云南云天化股份有限公司，被评估单位为青海云天化国际化肥有限公司；其他评估报告使用者为业务约定书约定和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一） 委托方概况

委托方之一：

企业名称：云南云天化股份有限公司（以下简称“云天化股份”）

注册地址：云南省昆明市西山区滇池路 1417 号

注册资本：人民币 132,832.7254 万元

总部地址：云南省昆明市西山区滇池路 1417 号

法定代表人：张文学

企业性质：股份有限公司(中外合资、上市)

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、建材及化工产品的销售；化工原料、设备的进出口；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，塑料编织袋、五金交电、仪表设备及配件的销售。（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）

委托方之二：

企业名称：云南省资产管理有限公司（以下简称“资产管理公司”）

注册地址：云南省昆明市高新区科高路云铜康柏尔大厦 C 栋

注册资本：人民币 100,000.00 万人民币万元

法定代表人：杨槐璋

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：不良资产收购和处置；资产经营管理；受托管理资产；经济咨询与服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 公司简况

企业名称：青海云天化国际化肥有限公司（以下简称“青海云天化”）

住 所：青海省西宁市城中区西大街 42 号 501 室，601 室

法定代表人：师永林

注册资本：人民币柒亿陆仟伍佰陆拾万元整

实收资本：人民币柒亿陆仟伍佰陆拾万元整

公司类型：其他责任有限公司

营业期限：自 2007 年 9 月 25 日至 2027 年 9 月 25 日

经营范围：生产并销售化肥及农用氮磷钾肥（以上项目凭许可证经营）；建筑材料、化工原料（不含危险化学品）、农副产品（不含粮油）销售；合成氮、氟硅酸钠生产销售。（许可证有效期 2017 年 8 月 19 日）

2. 公司股权结构及变更情况

青海云天化国际化肥有限公司成立于2007年9月25日，由云南云天化国际化工有限公司与青海甘河工业园开发建设有限公司共同出资成立。青海云天化原注册资本66000万元，其中：云天化国际出资

62500万元、占注册资本的94.70%；青海甘河工业园开发建设有限公司出资3500万元、占注册资本的5.30%；2013年12月，根据青海云天化股东会决议和修改后的公司章程规定，青海云天化增加注册资本人民币人民币10560万元，增资后青海云天化的注册资本达到76560万元，股东及持股比例保持不变。云南云天化股份有限公司2014年吸收合并云南云天化国际化工有限公司，青海云天化的控股股东变更为云南云天化股份有限公司。截止至评估基准日，股权情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
1	青海甘河工业园开发建设有限公司	4,065.34	5.31
2	云南云天化股份有限公司	72,494.66	94.69
合计		76,560.00	100

3. 公司产权和经营管理结构

青海云天化国际化肥有限公司由股东会控制，下设董事会，董事会下设执行经营班子，经营班子下设生产管理部、生产维保中心、合成氨厂、复肥厂、磷铵厂、安全生产部、综合管理部、财务部、经营部、党群工作部，合计10个部门。

4. 基准日及近三年的财务和经营状况

被评估单位基准日及近三年来的财务状况如下表

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	10,312.12	1,616.38	7,861.79
应收票据	1,417.26	5,804.30	4,796.32
应收账款	9,379.74	44,756.06	10,890.04
预付账款	4,407.74	6,509.94	9,648.61
其他应收款	535.12	3,361.30	296.87
存货	71,646.09	78,972.03	82,633.78
其他流动资产	467.71	467.71	11,965.30
流动资产合计	98,165.78	141,487.72	128,092.71
固定资产(净值)	193,824.98	235,795.28	199,184.49
在建工程	70,918.92	18,230.56	44,900.28
无形资产	2,406.11	2,408.79	2,444.29
长期待摊费用	3,669.37	3,380.28	3,673.88
非流动资产合计	270,819.38	259,814.91	255,022.94
资产总计	368,985.16	401,302.64	383,115.65
短期借款	112,100.00	95,800.00	57,000.00
应付票据	9,948.03	20,000.00	8,316.97
应付账款	51,787.07	61,336.72	58,091.55
预收账款	45,139.84	50,482.56	132,651.36
应付职工薪酬	59.80	16.55	5.15
应交税费	-5,726.00	-6,907.57	25.55

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付利息	703.35	2,296.15	261.70
其他应付款	10,776.32	69,761.92	68,001.63
一年内到期的非流动负债	-	7,692.53	38,383.42
流动负债合计	224,788.42	300,478.86	362,737.34
长期借款	101,829.75	69,000.00	21,000.00
长期应付款	10,348.89	28,553.23	57,515.26
其他非流动负债	2,108.96	1,886.83	1,664.50
非流动负债合计	114,287.60	99,440.07	80,179.76
负 债 合 计	339,076.02	399,918.93	442,917.11
股东权益：	-	-	-
实收资本	76,560.00	76,560.00	76,560.00
专项储备	29.94	-	-
盈余公积	400.70	400.70	400.70
未分配利润	-47,081.50	-75,576.99	-136,762.15
少数股东权益	0	0	0
股东权益合计	29,909.14	1,383.71	-59,801.46
负债和股东权益总计	368,985.16	401,302.64	383,115.65

被评估单位基准日及近三年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年
一、营业收入	110,116.84	183,125.23	76,963.78
其中：主营业务收入	110,042.59	183,125.23	76,834.08
其他业务收入	74.26	-	129.70
减：营业成本	147,023.64	211,879.87	138,390.40
其中：主营业务成本	102,973.82	167,459.92	90,378.02
主营业务税金及附加	2.56	22.23	417.66
营业费用	14,493.31	14,548.91	11,246.15
管理费用	9,916.74	10,161.65	10,962.70
财务费用	18,910.01	19,604.17	22,023.62
资产减值损失	727.19	82.98	3,362.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-36,906.79	-28,754.64	-61,426.62
加：营业外收入	271.31	271.28	244.03
减：营业外支出	28.62	12.13	2.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-36,664.11	-28,495.49	-61,184.99
减：所得税	1.04	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-36,665.14	-28,495.49	-61,184.99

被评估单位评估基准日以及 2014 年度、2015 年度的会计报表均经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审计，并发表了标准无保留意见。

5. 委托方与被评估单位的关系

本次评估的委托方为云南云天化股份有限公司与云南省国有资产管理有限责任公司，被评估单位为青海云天化国际化肥有限公司。委

托方之一：云南云天化股份有限公司为被评估单位为青海云天化国际化肥有限公司的母公司；委托方之二：云南省国有资产管理有限公司为被评估单位青海云天化国际化肥有限公司股权转让的受让方。

（三） 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

云南云天化股份有限公司拟出让持有的青海云天化国际化肥有限公司的部分股权，为此需对青海云天化国际化肥有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一） 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是青海云天化国际化肥有限公司的股东全部权益。

（二） 评估范围

评估范围是青海云天化国际化肥有限公司的全部资产及负债，评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、存货、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用等，总资产账面价值为 383,115.65 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 442,917.10 万元；净资产账面价值-59,801.45 万元。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象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平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。评估基准日由委托方确定。

六、 评估依据

（一） 经济行为依据

1. 《关于公司转让控股子公司股权的决议》（云南云天化股份有限公司总经理办公会决议第 28 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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；

9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；

10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号）；
11. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；
18. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过）；
19. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号）；
20. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
21. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委财政部 2016-32 号令）

22. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

23. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（三） 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
6. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；

8. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
9. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号，2006年）；
10. 中国注册会计师协会《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
13. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
14. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
15. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
16. 其他准则。

（四） 权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 房屋所有权证；
3. 机动车行驶证；
4. 有关产权转让合同；
5. 其他有关产权证明。

（五） 取价依据

1. 《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计价格[1999]1283号）；
2. 《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格[2002]10号）；
3. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
4. 《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980号）；
5. 《财政部关于印发〈基本建设财务管理若干规定〉的通知》（财建[2002]394号）；
6. 《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格[2007]670号）；

7. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;
8. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号);
9. 《青海省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（2013);
10. 《青海省通用安装工程消耗量定额》（2013);
11. 《青海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);
12. 《青海省建设工程材料及设备价格信息》（2016 年 12 期);
13. 《机电产品报价手册》（2016 年);
14. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
15. 企业提供的相关工程预决算资料;
16. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;
17. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
18. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
19. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
20. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
21. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;
22. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
23. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六） 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表
2. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告;
3. Wind 资讯金融终端数据库;
4. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、 评估方法

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。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。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估应当根据评估目的、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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

资产基础法：本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料，因此可采用资产基础法进行评估；

收益法：青海云天化近三年均大幅亏损，管理层不能够明确合理预计和量化企业的经营和未来财务数据；不能够合理预计未来行业发展；不能够合理量化预计企业面临的风险；公司经营的不确定性很大，故本次评估不采用收益法评估。

市场法：由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据，故本次无法采用市场法进行评估。

资产基础法具体估值方法如下：

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1) 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，采用个别认定与余额百分比相结合的方法确定评估值。对于有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用余额百分比法确定风险损失金额，从而预计应收账款可收回金额；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 存货

①原材料

评估人员通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据现场勘察的实际情况，通过分析计算，扣除相应的贬值数额后，确定评估值。跌价准备按零确定评估值。

②包装物

包装物都是近期购入，且多为订做，市场价格变化不大，所以包装物以核实后的账面值确认为评估值。

③库存商品（产成品）

依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含增值税销售价格减去销售费用、全部税金和相应的销售净利润后，确定评估值。即：产成品评估价值=不含税销售价格 $\times$ （（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率 $\times$ 所得税率-营业利润率 $\times$ （1-所得税率） $\times r$ ）。

④在产品（自制半成品）

对仅领用了生产材料，尚未投入生产工序的在产品，其成本仅反映材料成本，其评估方法同原材料；对于已投入生产的在产品，根据

其完工率参照产成品的评估方法评估计算在产品评估价值。即：在产品评估价值=在产品完工率 × 对应产成品不含税销售价格× ((1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率) × r)。

2. 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对于机器设备主要采用成本法进行评估。计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价，因全部设备都是送货上门、不需安装或厂家负责安装的设备。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价-可抵扣的设备购置价增值税

根据“财税〔2008〕170号”文件，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出的增值税从设备重置全价中予以扣减。计算公式：

可抵扣的设备购置价增值税=设备购置价/1.17×17%

对于运输车辆重置全价的确定，选取参照各地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定，其计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用

对于部分购置时间较早的设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

(2) 综合成新率的确定

①对于其他设备主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，结合对已使用年限运行情况进行调查和行业经验统计数据，判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

②对于车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。其中，经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。然后根据现场勘察情况确定现场勘查法成新率，最后理论成新率与现场勘查法成新率加权平均得到综合成新率，其公式为：

$$\text{使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

现场勘查法成新率：通过现场勘察，查阅历史资料，向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据经验分析、判断车辆的新旧程度。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{现场勘查法成新率} \times 50\%$$

(3) 评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

3. 在建工程

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，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

①未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等价格发生了较大变化，则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工程造价，同时复核被评估单位已付工程款（在建工程和预付

账款)和应付工程款的差额,按照重新测算的工程造价减去已付工程款和应付工程款的差额确定评估值。

②由生产装置转入在建工程技改项目

对于由生产装置转入在建工程技改项目主要是原生产设备的评估。评估人员根据收集到的在建工程的明细表对其做为二手设备评估。评估方法如下:

评估值=重置全价×综合成新率

a 重置全价的确定:

其重置全价一般包括:设备购置价、运杂费、安装费等。

根据“财税[2016]36号”文件,对于符合增值税抵扣条件的,重置全价应扣除相应的增值税。

设备购置价:通过市场查询或参照《机电产品报价手册》,合理剔除市场报价与成交价之间的差异因素后综合确定。

运杂费:综合考虑设备的产地、体积、重量等因素后确定,本次评估运杂费率取设备购置价的一定比例。

安装工程费

对于安装调试费,根据合同中约定内容,若合同价不包含安装、调试费用,根据决算资料统计实际安装调试费用,剔除其中非正常因素造成的不合理费用后,并参考安装定额,合理确定其费用;合同中若包含上述费用,则不再重复计算。

对小型、无须安装的设备,不考虑安装工程费。

b. 设备成新率的确定:

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

勘察成新率:在现场工作阶段评估人员通过现场观测,并向操作人员、检修人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查,结合设备的使用时间、实际技术状态、综合分析估测设备的成新率。

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

c 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

③纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

4. 房屋构筑物

对房屋建(构)筑物主要采用重置成本法和市场比较法进行评估。

(1) 房屋建(构)筑物成本法

①重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

a 对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，将评估的建(构)筑物按结构特征分类，分为钢混结构、砖混结构、砖构筑物等。按竣工决算资料确定的工程量为依据，按行业套相应行业定额或按地区套基准日的建筑安装定额，同时根据当地定额站发布的基准日近期的定额信息计算出建筑材料价差。

b 对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

c 根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。具体如下：

其他费用计算表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
1	建设单位管理费	0.36%	工程费用	财建[2002]394号
2	勘察设计费	3.50%	工程费用	计价格[2002]10号
3	工程监理费	1.98%	工程费用	发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务费	0.04%	工程费用	计价格[2002]1980号
5	可行性研究费	0.20%	工程费用	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	0.04%	工程费用	计价格[2002]125号
7	场地准备和临时设施费	0.50%	工程费用	计标(85)352号
8	工程保险费	0.60%	工程费用	建标[2007]164号
合计		7.22%		

d 资金成本的确定

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。

被评估单位的合理建设工期为 2 年，投资按均匀投入计算，一年至三年(含三年)的利率按 4.75% 计算。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

e 可抵扣进项税额

本次评估对房屋建筑物增值税抵扣处理方法：重置成本中扣除增值税；前期费中也扣除相应增值税。故本次评估房屋建筑物重置全价不包括增值税，可抵扣进项税额=工程造价/(1+11%)×11%+工程造价×(勘察设计费率 0.36%+工程监理费率 3.5%+工程招投标代理服务费率 0.04%+可行性研究费 0.2%+环境影响评价费 0.04%+工程保险费 0.6%) / (1+6%) × 6%

②不含税重置全价

不含税重置全价=重置全价-可抵扣进项税额

③综合成新率的确定

a 对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，并与土地剩余使用年限比较，按孰短原则确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

b 对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(4) 评估值的确定

评估值=不含税重置全价×综合成新率

（2）市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。运用市场法进行资产评估需要满足两个基本前提条件：一是要有一个活跃的公开市场；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

根据评估对象和评估目的，选择3个或3个以上符合条件的参照物作为可比实例，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，最后确定待估房产价格。计算公式为：

待估房地产价格=交易实例的交易价格×（正常交易情况/交易实例的交易情况）×（待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值）×（待估房地产个别因素值/交易实例的房地产个别因素值）×（待估房地产评估基准日价格指数/交易实例的房地产交易日价格指数）

具体步骤如下：

①选择交易实例

对于搜集到的具有可比性的交易实例，主要掌握交易价格、交易时间、权益状况、交易时的状况，如房地产的座落位置、用途、土地状况、建筑物状况、环境条件、交易时的情况等。

②确定比较因素修正指数

以评估对象实际情况设定指数为100，将交易实例与评估对象进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素比较，确定交易实例指数。

③确定评估值

将交易实例指数，与评估对象指数进行比较，得出评估对象的比准价格。

（3）对于铁路专用线建安工程造价的计算

①对于铁路专用线，依据铁路专用线的初步设计或概算、工程招标文件、设计变更或工程竣工结算审核报告中列示的工程量，结

合相关图纸，采用现行铁道部《铁路基本建设工程设计概（预）算编制办法》中的相关规定，材料价格采用基准日当月的价格信息计算出建安工程造价。

②前期费用及其它费用确定

根据国家及铁道部颁布的相关规定，测算出合理的前期费用及其他费用的费用率。

铁路线前期费用及其他费用费率表如下：

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	建设单位管理费	工程造价	0.36%	财政部 财建[2002]394号
2	勘察设计费	工程造价	3.50%	发改价格(2007)670号
3	工程监理费	工程造价	1.98%	计委环保总局计价格(2002)125号
4	工程招投标代理服务费	工程造价	0.04%	计委计价格(1999)1283号
5	可行性研究费	工程造价	0.20%	计委建设部计价格(2002)10号
6	环境影响评价费	工程造价	0.04%	计价格(2002)1980号
7	场地准备和临时设施费	工程造价	0.50%	铁建设[2008]11号
8	工程保险费	工程造价	0.60%	铁建设[2008]11号
9	联合试运转费及工程动态检测	工程造价	1.00%	铁建设[2008]11号
	小计		8.22%	

③资金成本

根据项目工程合理的建设工期，按照现行的贷款利率以建筑工程费、前期及其他费用等为基数确定。

资金按均匀投入计算，贷款利率按照合理工期长短来确定对应的利率，评估基准日执行的贷款利率为：

时间	年利率%
六个月至一年（含一年）	4.35
一年至三年（含三年）	4.75

④重置全价

重置全价=建筑安装工程费+前期及其他费用+资金成本

⑤可抵扣进项税

本次评估对构筑物增值税抵扣处理方法：重置成本中扣除增值税；前期费中也扣除相应增值税。故本次评估设备重置全价不包括增值税，可抵扣进项税额=工程造价/(1+11%)×11%+工程造价×（勘察费率 0.36%+工程监理费率 3.5%+工程招投标代理服务费费率

0.04%+可行性研究费 0.2%+环境影响评价费 0.04%+工程保险费 0.6%+联合试运转费及工程动态检测 1.00%) / (1+6%) × 6%

⑥不含税重置全价

不含税重置全价=重置全价-可抵扣进项税

⑦综合成新率的确定

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限根据评估范围内铁路专线经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘察、铁路专线历年更新改造情况、维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和铁路结构的稳定性和牢固性为主要条件。

⑧评估值的确定

评估值=不含税重置价值×综合成新率

5. 土地

结合本次项目的评估目的和待估宗地的具体情况，本次评估方法主要采用市场比较法和成本逼近法。评估方法简要介绍如下：

(1) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。市场比较法计算公式：

公式： $P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

P：估价宗地价格；

PB：比较实例价格；

A：待估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B：待估宗地估价期日地价指数除以比较实例交易期日地价指数；

C：待估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D：待估宗地个别因素条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E：待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

（2）成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观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方法。其基本计算公式为：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+土地开发利润+增值收益)×年期修正系数×个别因素修正

6. 其他无形资产

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

7. 长期应收款

长期应收款主要为应收云投旺世融资租赁有限公司和远东国际融资租赁有限公司的融资租赁保证金，以核实无误后的账面价值作为评估值。

8. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为天然气管道改造、托盘、篷布、合成氨催化剂等的费用，由于天然气管道改造费用在固定资产-管道沟槽中已经估值，故不在长期待摊费用里重复估值，故按照零评估；其他长期待摊费用以核实无误后的账面价值作为评估值。

9. 负债

关于流动负债中的应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款以及非流动负债中的其他非流动负债，我们对账面值进行了核实，其中，其他非流动负债中的政府性补贴以未来应缴纳的所得税作为评估值，其他以核实后的账面值确定评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

我公司评估人员，于 2017 年 3 月 10 日至 2017 年 3 月 26 日，对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了清查评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

2017 年 3 月，云南云天化股份有限公司和云南省国有资产管理有限责任公司委托我公司对青海云天化东全部权益价值进行评估。经我公司对委托方评估目的的有关背景、青海云天化资产状况初步了解后，与委托方签订了《评估业务约定书》。

（二）前期准备

1. 与委托方签订《评估业务约定书》，明确了本次的评估目的、评估对象及范围、评估基准日及有关评估工作的其他事宜。

2. 根据本次评估目的、评估范围涉及的资产类型及特点、资产分布等项目实际情况，在确定总体评估方案后编制了《资产评估工作计划》，并组建了评估工作队伍，确立了项目负责人及相关专业的评估人员。

3. 针对评估范围涉及的资产类型和特点、企业所属行业及事先了解企业基本情况，评估项目组设计了相应的资产清查评估明细表、企业历史经营情况尽职调查表等，并指导企业的职能部门有关人员，进行评估前的资产自查和各类表格的填报工作，同时，提交了所需的评估资料清单。

（三）资产核实及现场尽职调查

根据企业提供的资产评估申报资料，评估人员于 2017 年 3 月 10 日至 2017 年 3 月 26 日，对企业申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业的财务、经营情况进行了系统调查。清查核实工作的具体过程如下。

1. 指导企业资产申报工作

项目组的评估人员，指导企业各职能部门的相关人员，在资产自查的基础上，按照我公司评估项目组提供的资产申报明细表、资产状

况调查表及其填写要求，进行逐一登记填报；同时，指导企业按评估项目组提交的评估资料清单，准备评估所需的相关资料。

2. 审查和完善资产评估明细表

评估人员根据初步了解评估范围的资产情况、查阅企业提供的有关信息资料，对企业的资产明细表进行审查，检查有无申报资产项目不明、资产重漏和资产信息存在明显缺失的情况，并根据执业经验及掌握的有关信息，对资产申报明细表进行完善。

3. 现场尽职调查

评估人员通过走访企业管理层、项目管理中心和财务等各职能部门、查阅企业经营基础资料和现场实地勘察实物资产状况等方式，对影响企业价值的有关事项进行全面调查。主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划；

(4) 评估对象、被评估单位以往的交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地清查结果，进一步完善资产申报明细表，使纳入评估范围的资产账、表相符，资产特征信息完整、无误。

5. 查验权属资料

对评估范围内的资产权属文件进行查验，对权属手续不齐、产权不清的，提请企业核实和补充、或出具相应的权属情况说明。

6. 收集作价资料

在企业各职能部门的相关人员协助下，对评估范围涉及的往来款的函证，以及对设备进行价格询证等。

（四）评定估算

评估人员根据有关资产评估准则，结合评估范围内的资产实际情况，选择适宜的评估方法，分别测算评估值。然后汇总资产评估初步结果并进行合理性分析、撰写评估报告和技术说明的初稿。

（五）内部审核、征求意见及出具报告

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、 评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入, 现金流出为平均流出;

4. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立, 当上述假设条件发生较大变化时, 签字资产评估师及本评估机构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。

十、 评估结论

青海云天化国际化肥有限公司评估基准日总资产账面价值为 383, 115. 65 万元, 评估价值为 404, 170. 57 万元, 增值额为 21, 054. 92 万元, 增值率为 5. 50%; 总负债账面价值为 442, 917. 10 万元, 评估价值为 441, 252. 60 万元, 评估减值 1, 664. 50 万元, 减值率为 0. 38%; 净资产账面价值为-59, 801. 45 万元, 净资产评估价值为-37, 082. 03 万元, 增值额为 22, 719. 42 万元, 增值率为 37. 99%。

十一、 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人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

(一) 融资租赁(售后回租)情况

1、青海云天化国际化肥有限公司于2016年6月29日与云投旺世融资租赁有限公司签订融资租赁协议(合同编号: YTWSZL-2016-【011】号), 以售后回租为形式, 按照合同规定的条件青海云天化国际化肥有限公司将拥有所有权的生产设备转让给云投旺世融资租赁有限公司所有, 并在云投旺世融资租赁有限公司处租回使用。

2、青海云天化国际化肥有限公司于2016年4月14日与远东国际租赁有限公司签订融资租赁协议(合同编号: IFELC16D030543-P-01号), 以售后回租为形式, 按照合同规定的条件青海云天化国际化肥有限公司将拥有所有权的生产设备转让给远东国际租赁有限公司所有, 并在远东国际租赁有限公司处租回使用。租赁物原购买价值共计

113,858,516.78万元，双方确认租赁物件协议价为111,200,000.00元。

3、青海云天化国际化肥有限公司于2015年12月1日与远东国际租赁有限公司签订融资租赁协议（合同编号：IFELC15D032997-P-01号），以售后回租为形式，按照合同规定的条件青海云天化国际化肥有限公司将拥有所有权的生产设备转让给远东国际租赁有限公司所有，并在远东国际租赁有限公司处租回使用。租赁物原购买价值共计279,349,354.98元，双方协议价款为278,000,000.00元。

（二）其他可能影响评估工作的重大事项说明

1、房产瑕疵

截止评估基准日，纳入本次评估范围内房屋建筑物共88项，未办理房屋所有权证的共31项；除了倒班公寓未办理土地使用权证以外，都办理了土地使用权证。本次评估未考虑无证房产未来办证过程中所发生的费用。未办理房屋所有权证的情况详见下表：

序号	对应土地证号	建筑物名称	账面原值	账面净值	备注
1	湟国用（2009）第1号	建化肥仓库-新	28,506,691.84	28,506,691.84	
2	未办理	倒班公寓	21,654,245.13	21,654,245.13	
3	湟国用（2009）第1号	压缩厂房-新	10,777,776.71	10,777,776.71	
4	湟国用（2009）第1号	成品袋装库（一）-新	7,634,675.83	7,634,675.83	
5	湟国用（2009）第1号	C02 压缩机厂房-新	6,836,693.44	6,836,693.44	
6	湟国用（2009）第1号	备品备件仓库-新	6,392,426.96	6,392,426.96	
7	湟国用（2009）第1号	成品散装库及挡料墙	5,359,559.47	5,359,559.47	
8	湟国用（2009）第1号	锅炉厂房-新	4,515,935.21	4,515,935.21	
9	湟国用（2009）第1号	原料库及挡料墙	3,724,949.08	3,724,949.08	
10	湟国用（2009）第1号	成品包装楼	2,927,147.07	2,927,147.07	
11	湟国用（2009）第1号	NPK 装置包装楼-新	2,966,193.13	2,966,193.13	
12	湟国用（2009）第1号	综合仓库 A-新	1,875,425.96	1,875,425.96	
13	湟国用（2009）第1号	NPK 转运站 3#-新	1,283,362.04	1,283,362.04	

序号	对应土地证号	建筑物名称	账面原值	账面净值	备注
14	湟国用（2008）第 366 号	保安楼-新	1,009,821.98	1,009,821.98	
15	湟国用（2009）第 1 号	复肥厂 NPK 原料库-新	650,000.00	650,000.00	
16	湟国用（2009）第 1 号	石灰消化、加药间厂房-新	854,044.83	854,044.83	
17	湟国用（2009）第 1 号	磷石膏渣场泵房-新	537,941.70	537,941.70	
18	湟国用（2009）第 1 号	石灰消化、加药间厂房-新	854,044.83	854,044.83	
19	湟国用（2009）第 1 号	经营部休息室	279,066.73	279,066.73	
20	湟国用（2009）第 1 号	磷石膏渣场综合楼-新	289,879.97	289,879.97	
21	湟国用（2009）第 1 号	复肥厂增公共厕所-新	227,877.25	227,877.25	
22	湟国用（2009）第 1 号	电子汽车衡及地磅房-新	227,636.70	227,636.70	
23	湟国用（2009）第 1 号	复肥厂增铲车库-新	186,575.58	186,575.58	
24	湟国用（2009）第 1 号	公共厕所 0（袋库区）-新	166,339.21	166,339.21	
25	湟国用（2008）第 366 号	彩板房-新	110,663.37	110,663.37	
26	湟国用（2008）第 366 号	地磅房	60,828.33	60,828.33	
27	湟国用（2009）第 1 号	成品库办公室彩板房	58,000.00	58,000.00	
28	湟国用（2009）第 1 号	经营部彩板房	55,565.26	55,565.26	
29	湟国用（2008）第 366 号	含氟污水耐腐蚀泵房	45,135.11	45,135.11	
30	湟国用（2008）第 366 号	合成氨净水站加药装置彩板房	30,000.00	30,000.00	
31	湟国用（2009）第 1 号	含氟污水石灰乳泵房 钢板篷-新	15,761.93	15,761.93	
合计			110,114,264.65	110,114,264.65	

2、设备瑕疵

一期合成氨由于技改有部分设备被拆除，未在财务账上体现。被拆除部分设备账面价值为8,369,657.98元，账面净值为7,281,104.25元。本次评估值为0。拆除明细如下：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	购置日期	启用日期	帐面价值（原值）	帐面价值（净值）
1	混料加热器	HZPK-020	三门峡昊博化工工程有限公司	2015/2/1	2015/2/1	2,426,643.95	2,111,035.79
2	成品粉碎机	NPm-60	安徽金三角重工机械有限公司	2015/2/1	2015/2/1	1,563,429.17	1,360,090.31
3	热料振动筛	ZS-5	安徽金三角重工机械有限公司	2015/2/1	2015/2/1	450,738.42	392,115.60
4	热料除尘器	DMC II 60	宜兴市侨兴环保设备厂	2015/2/1	2015/2/1	446,371.9	388,317.03

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	购置日期	启用日期	帐面价值 (原值)	帐面价值 (净值)
						5	
5	热料贮斗	热料 贮斗		2015/2/1	2015/2/1	445,358.8 8	387,435.72
6	硫化床	PZG2 5-75	靖江市远洋机械 设备制造有限公 司	2015/2/1	2015/2/1	285,001.3 6	247,934.22
7	返料斗式 提升机	TH31 5Zh- Y7	宜都华迅机电设 备成套有限责任 公司	2015/2/1	2015/2/1	282,539.9 6	245,792.95
8	返料斗式 提升机	TH31 5Zh- Y7	宜都华迅机电设 备成套有限责任 公司	2015/2/1	2015/2/1	282,539.9 6	245,792.95
9	磷铵储斗	1600 X160 OX25 00	现场制作	2015/2/1	2015/2/1	279,134.3 4	242,830.26
10	磷铵振动 筛	ZS-3 .5	安徽金三角重工 机械有限公司	2015/2/1	2015/2/1	272,055.8 9	236,672.43
11	添加剂输 送带	TD75 B650	湖北三盟机械制 造有限公司	2015/2/1	2015/2/1	237,991.7 7	207,038.68
12	热料破碎 机	NPm- 60	安徽金三角重工 机械有限公司	2015/2/1	2015/2/1	232,544.8 3	202,300.16
13	粉料仓	1600 X160 OX25 00		2015/2/1	2015/2/1	232,133.7 2	201,942.52
14	拣选机		哈尔滨博实自动 化设备有限公司	2015/2/1	2015/2/1	182,390.2 7	158,668.68
15	氯化钾贮 斗	1600 X160 OX25 00	现场制作	2015/2/1	2015/2/1	174,988.1 6	152,229.28
16	磷铵斗提 机	C=~ 12.3 63m	宜都华迅机电设 备成套有限责任 公司	2015/2/1	2015/2/1	154,153.0 7	134,103.99

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	购置日期	启用日期	帐面价值 (原值)	帐面价值 (净值)
17	氯化钾斗提机	C=~ 12.3 63m	宜都华迅机电设备成套有限责任公司	2015/2/1	2015/2/1	154,153.07	134,103.99
18	添加剂斗提机	C=~ 12.3 63m	宜都华迅机电设备成套有限责任公司	2015/2/1	2015/2/1	154,153.07	134,103.99
19	氯化钾回收螺旋	L=~ 2m	宜都华迅机电设备成套有限责任公司	2015/2/1	2015/2/1	56,668.07	49,297.85
20	添加剂回收螺旋	L=~ 2m h	宜都华迅机电设备成套有限责任公司	2015/2/1	2015/2/1	56,668.07	49,297.85
合 计						8,369,657.98	7,281,104.25

3、车辆瑕疵

截止评估基准日，纳入本次评估范围内车辆共34项，未提供车辆行驶证的共11项；除第6项青AU5062俊风牌轻型载货汽车行驶证遗失以外，其他十项均未办理车辆行驶证。其中，无证的以及车辆行驶证遗失的车辆企业已进行情况说明，并承诺上述车辆权属为其所有，不存在任何法律纠纷。未办理车辆行驶证的情况详见下表：

序号	车辆 牌号	车辆名称	规格型号	生产厂家	数量	购置日期	账面价值	
							原值	净值
1	无	金旅牌客车	XML6115J28CN	厦门金龙旅行车有限公司	1	2013/10/31	421,162.00	294,460.90
2	无	尼桑皮卡车	ZN1022U2G3	郑州日产汽车有限公司	1	2009/3/19	145,755.00	38,491.30
3	无	厂区轻型货车	长城牌 CC1037SSK20	长城汽车股份有限公司	1	2009/11/25	99,800.00	32,641.59
4	无	厂区轻型货车	长城牌 CC1021PS03	长城汽车股份有限公司	1	2010/1/25	95,000.00	32,575.77
5	无	厂区轻型货车	长城牌 CC1021PS03	长城汽车股份有限公司	1	2010/1/25	95,000.00	32,575.77
6	青	俊风牌轻型	DFA1032S77D	东风汽车股份	1	2011/11/14	40,524.00	20,953.89

	AU5062	载货汽车	E	有限公司				
7	无	厢式运输车	长城 SC5022XXYA	重庆长安汽车股份有限公司	1	2011/1/5	37,495.00	16,419.23
8	无	长安微客	SC6382A3	重庆长安汽车股份有限公司	1	2008/12/31	43,900.00	10,535.34
9	无	电动三轮摩托车	力之星电动三轮车	河南力之星三轮摩托车制造有限公司	1	2009/11/25	6,700.00	2,191.52
10	无	跃电助力（电动车）	晓爱电动车	无锡晓爱贸易有限公司	1	2008/4/8	2,200.00	388.56
11	无	跃电助力（电动车）	晓爱电动车	无锡晓爱贸易有限公司	1	2008/4/8	2,200.00	388.56
合计							989,736.00	481,622.43

4、土地瑕疵

青海云天化国际化肥有限公司由于向中国建设银行股份有限公司湟中支行取得长期借款 150,000,000.00 元，抵押了两宗土地（抵押合同编号为：担保002）。截止评估基准日余额为 100,000,000.00 元，本次评估未考虑抵押事项对评估价值的影响。以下是抵押清单：

权属证书及其他有关证书编号	宗地位置	面积（m ² ）	抵押财产的价值（万元）	备注
潢国用[2008]第 366 号	甘河工业园	454955.61	15013.54	8987.1 万
潢国用[2009]第 01 号	甘河工业园	345038.07	11386.26	6814.8 万

十二、评估报告使用限制说明

- （一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- （四）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章和国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用；

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、 评估报告日

评估报告提出日期为 2017 年 4 月 20 日。

法定代表授权人：黎东标

资产评估师：李枝启

资产评估师：杨国生

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年四月二十日

评估报告附件

附件一、被评估单位审计报告；

附件二、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件三、被评估单位主要资产权属证明资料；

附件四、委托方和相关当事方的承诺函；

附件五、签字注册评估师的承诺函；

附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。

附件十、资产评估业务约定书。