

报告摘要

本摘要的内容摘自《云南煤化工应用技术研究院拟进行公司改制事项所涉及的云南煤化工应用技术研究院的所有者权益的市场价值资产评估报告》欲了解本项目的全面情况，应认真阅读《云南煤化工应用技术研究院拟进行公司改制事项所涉及的云南煤化工应用技术研究院的所有者权益的市场价值资产评估报告》全文。

昆明信联资产评估有限公司接受云南煤化工应用技术研究院的委托，为云南煤化工应用技术研究院拟进行公司改制事项所涉及的云南煤化工应用技术研究院所有者权益提供 2019 年 12 月 31 日的市场价值参考意见。

经济行为

根据《云南省国资委关于云南煤化工应用技术研究院实施公司制改革有关事宜的复函》（云国资改革函[2020]27 号）及《云南煤化工应用技术研究院公司改制方案》，云南煤化工应用技术研究院拟进行公司改制事项，为此需对所涉及的云南煤化工应用技术研究院的所有者权益提供 2019 年 12 月 31 日的市场价值参考意见。

改制主要事项：

- 1、改制方式：云南煤化工应用技术研究院改制为有限公司，即云南煤化工应用技术研究院有限公司（暂定名称，最终以市场监督管理部门核准名称为准，以下简称“新公司”），并按照《公司法》的规定规范运行。
- 2、股权结构：云南煤化工集团有限公司为唯一股东，为改制后新公司的出资人，持股 100%。
- 3、注册资本：以 2019 年 12 月 31 日为基准日，以会计师事务所出具的清产核资专项审计报告确定的净资产值，且经上级主管部门批准备案后的数据作为注册资本金。
- 4、出资方式：以经评估备案确认的净资产出资。
- 5、业务及资质的处理：新公司成立后，研究院对外签订的合同及相关业务由新公司继续承继和履行。研究院所持有的各种专业或特殊资质证照均由

新公司承继，保持经营的延续性。

6、资产处置：基于整体改制的原则，研究院的所有资产（包括依据相关法律文件所享有的权益）均全部进入新公司。

7、债权和债务处置：基于整体改制的原则，研究院的全部债权和债务均由新公司承继。

评估目的

本次资产评估目的：为云南煤化工应用技术研究院拟进行公司改制事项，对所涉及的云南煤化工应用技术研究院的所有者权益提供 2019 年 12 月 31 日的市场价值参考意见。

评估对象

本次的评估对象：云南煤化工应用技术研究院的所有者权益。

评估范围

本次的评估范围：云南煤化工应用技术研究院公司的全部资产及相关负债。

（含云南省橡胶产品质量监督检验站的全部资产及相关负债）本次评估的资产总额账面值 3,062.14 万元，负债总额账面值 832.13 万元，净资产账面值 2,230.01 万元，各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	2,250.03
非流动资产	812.11
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	230.70
固定资产	577.66
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	2.13
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	1.61
其他非流动资产	
资产总计	3,062.14
流动负债	605.13
非流动负债	227.00

项目	账面价值
负债合计	832.13
净资产（所有者权益）	2,230.01

纳入评估的范围以被评估单位提供并盖章确认的《资产评估申报明细表》为准，该资产范围的真实性和完整性由被评估单位负责。

价值类型

本次评估的价值类型为：市场价值。

评估基准日

本项目资产评估基准日为：2019年12月31日，一切取价标准均为基准日有效的价格标准。

评估方法

根据本次被评估对象的情况，经过分析，本次评估选取了资产基础法和收益法进行评估。

评估结论及其使用有效期

评估人员依据被评估资产的特点制订了具体工作计划，并按计划进入现场工作，在评估过程中实施了必要的程序对委托评估的资产进行了必要的检查核实、实地查勘。本着客观、独立、公正、科学的原则，根据国家有关资产评估的法律法规以及产权文件资料、询价资料等，采用了与此次评估目的相匹配的评估标准与方法，进行了询价、评定估算、复核分析、汇总计算、汇集资料、编写报告文件等工作。

评估人员经上述询价、评定估算、复核分析、汇总计算等程序，评估结论如下：

资产基础法评估结论：

委估总资产账面值为 3,062.14 万元，评估值为 8,663.17 万元，评估增值 5,601.03 万元，增值率 182.91%。评估增值主要原因为：投资性房地产、固定资产、无形资产评估增值。

委估负债账面值为 832.13 万元，评估值为 605.13 万元，评估增值-227.00 万元，增值率-27.28%。

委估所有者权益账面值为 2,230.01 万元，评估值为 8,058.04 万元，评估增值 5,828.03 万元，增值率 261.35%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	2,250.03	2,310.77	60.74	2.70
2	非流动资产	812.11	6,352.40	5,540.29	682.21
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				
7	投资性房地产	230.70	862.91	632.21	274.04
8	固定资产	577.66	1,333.98	756.32	130.93
9	在建工程				
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	2.13	4,153.89	4,151.76	194,918.31
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	1.61	1.61	0.00	0.00
19	其他非流动资产				
21	资产总计	3,062.14	8,663.17	5,601.03	182.91
22	流动负债	605.13	605.13	0.00	0.00
23	非流动负债	227.00	0.00	-227.00	-100.00
24	负债合计	832.13	605.13	-227.00	-27.28
25	净资产（所有者权益）	2,230.01	8,058.04	5,828.03	261.35

收益法评估结论：

经收益法进行评估，云南煤化工应用技术研究院所有者权益的市场价值为人民币 5,710.91 万元。

评估方法的选择：经分析，目前市场对土地有较高的价格认可，而在市中心土地上进行应用技术研究所产生的收益不能充分体现土地价值，采用收益法对云南煤化工应用技术研究院企业价值进行评估，未能完整体现土地增值对云南煤化工应用技术研究院产生的增值，而采用资产基础法进行评估，可以较为合理地体现云南煤化工应用技术研究院各项资产的价值，因此本次评估最终采用资产基础法结论。

本次评估采用资产基础法结论，即云南煤化工应用技术研究院所有者权益的市场价值为人民币 8,058.04 万元。

按现行国家政策规定，本评估结果的有效期为壹年（即 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日）。评估目的在评估基准日后的壹年内实现时，可以评估结果作为底价或作价依据，如超过壹年，需重新进行资产评估。

本次评估于 2020 年 06 月 30 日结束并提交报告，对委估资产在 2019 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。

评估结论的详细情况见本报告书的评估明细表。

评估结论产生影响的特别事项

本次评估的具体评估范围以被评估单位填报的《资产评估申报明细表》为准。

本次评估的投资性房地产评估价值大部分为房地产价，即房连地价值，固定资产中建筑物价值除住宅 4 套为房地产价值外，均仅指建筑物本身的价值，未包含其占用的土地使用权的价值。

本次评估存在未办理《房屋所有权证书》房屋 21 项，评估人员通过现场测量及卫星图测量确定房屋建筑物的面积，并由被评估单位提供了产权承诺，明细如下表：

序号	核算科目	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	评估价值
1	投资性房地产	无	南边化验室	砖混	1993-05-31	m ²	107.00	64,281.00
2	投资性房地产	无	化验室旁炼胶室	砖混	1993-05-31	m ²	45.00	27,034.00
3	投资性房地产	无	新发巷临街铺面 8 间	砖混	1993-05-31	m ²	140.00	241,640.00
4	固定资产	无	木亭子	木	2017-02-28	m ²	24.50	32,170.00
5	固定资产	无	小仓库（样品接件室）	砖混	2001-12-31	m ²	45.00	36,444.00
6	固定资产	无	压剪车间	钢框架	2001-12-31	m ²	140.76	153,873.00
7	固定资产	无	物资部办公室	砖混	2001-12-31	m ²	101.00	89,714.00
8	固定资产	无	塑料车间	钢框架	1993-05-31	m ²	194.25	143,656.00
9	固定资产	无	塑料车间旁杂物房	砖混	1993-05-31	m ²	27.50	16,547.00
10	固定资产	无	杂物房旁原门卫室	砖混	1993-05-31	m ²	13.32	7,996.00
11	固定资产	无	化验室旁炼胶室	砖混	1993-05-31	m ²	45.00	27,039.00
12	固定资产	无	南边化验室	砖混	1993-05-31	m ²	107.00	64,294.00
13	固定资产	无	配电室	砖混	1993-05-31	m ²	20.80	12,480.00
14	固定资产	无	小炼胶房	简易	1993-05-31	m ²	9.60	1,393.00
15	固定资产	无	一号仓库	砖混	1993-05-31	m ²	61.20	39,192.00
16	固定资产	无	二号仓库	简易	1993-05-31	m ²	48.24	5,818.00
17	固定资产	无	机修房	简易	1993-05-31	m ²	20.00	2,412.00
18	固定资产	无	车间胶房	砖混	1993-05-31	m ²	78.00	46,868.00
19	固定资产	无	聚胺脂车间	简易	1993-05-31	m ²	24.38	2,939.00
20	固定资产	无	车间胶房西边彩瓦钢棚	钢简易	2001-11-24	m ²	78.00	2,939.00
21	固定资产	无	车间胶房南边彩瓦钢棚	钢简易	2001-11-24	m ²	75.00	2,834.00
小计							1,405.55	1,021,563.00

依据中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协 2017-48 号）精神，委托人和其他相关当事人委托评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估对象法律权属对理解资产评估结论有重大影响，评估师执行资产评估业务应当予以关注并恰当披露。执行资产评估业务，

评估师应当明确告知委托人和其他相关当事人，执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我公司评估人员已履行了对资产产权进行关注的职责，委托人应对提供给我公司的文件资料的真实性、完整性、合法性负责，我公司仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并承担相应的责任。

本次评估范围中的专利权-无毒胶乳铝合金化铣可剥涂料，是一项国防发明专利，取得日期为1996年6月26日，期限20年，截至评估基准日该专利虽然已到期，但由于该专利为国防发明专利，本身具有保密性，因此该专利对于被评估单位仍然产生超额收益。评估时按正常资产进行评估。

本次评估价值中，未考虑评估对象在将来可能发生的权属变更行为过程中可能发生的相关税费。

资产的流动性强弱会对资产的价值产生影响，本评估结论中已考虑了评估对象因流动性不同所带来的影响。

本评估结论中，未考虑控股权或少数股权因素对股权评估价值的影响。

此次评估是依据委托人及被评估单位提供的相关资料和我所搜集的有关定额、文件、价格资料以及国家、省、市现行相关经济政策等评估的，评估有效期内上述文件资料及政策规定如有变动则需调整。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

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《云南煤化工应用技术研究院拟进行公司改制事项所涉及的云南煤化工应用技术研究院所有者权益的市场价值资产评估报告》正文。