(上接A28版)

期国债利率加权平均值统一选取。在确定风险报酬率时，考虑十二个矿山都已达可开采的程度，勘查开发阶段风险报酬率选取一致；十二个矿山均为磷矿，开采原矿均送往磷化集团下属擦洗厂和浮选厂统一加工，其产业政策、市场特点、投资特点、开发特点基本相同，行业风险报酬率选取一致；十二个矿山均由磷化集团统一管理，各矿的开发条件、市场条件均比较成熟完善，财务经营风险报酬率选取一致。因此，晋宁磷矿、海口磷矿和昆阳磷矿的折现率与其他采矿权折现率选取一致。

此外，云天化集团也就无法如期办理完毕晋宁磷矿和昆阳磷矿的新采矿许可证的事宜及潜在损失出具了切实可行的承诺。

综上所述，晋宁磷矿、海口磷矿和昆阳磷矿的折现率与其他采矿权折现率选取一致。

4、 存货增值的合理性

① 磷化集团的主要存货及增值情况

磷化集团的存货包括在产品、原材料、产成品等。截至2011年12月31日和2012年6月30日，磷化集团的存货构成及评估值增值情况如下：

单位：万元

存货类别	2011年12月31日						
	评估值		账面值		评估增值		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	增值率
产成品	41,051.09	32.63%	29,015.84	25.57%	12,035.26	97.41%	41.48%
原材料	29,378.93	23.35%	29,058.59	25.61%	320.35	2.59%	1.10%
在产品	55,385.33	44.02%	55,385.33	48.81%	0.00	0.00%	0.00%
合计	125,815.36	100%	113,459.76	100%	12,355.60	100%	10.89%

存货类别	2012年6月30日						
	评估值		账面值		评估增值		
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	增值率
产成品	22,663.85	18.35%	16,499.06	14.14%	6,164.79	90.72%	37.36%
原材料	31,988.62	25.91%	31,358.15	26.87%	630.47	9.28%	2.01%
在产品	68,830.65	55.74%	68,830.65	58.99%	0.00	0.00%	0.00%
合计	123,483.12	100%	116,687.86	100%	6,795.26	100%	5.82%

由上表所示，磷化集团存货增值主要来自于产成品，其增值占比超过90%。

② 磷化集团存货的价格变动情况及存货增值的合理性

磷化集团主营业务为磷矿石的开采与销售。本次评估作价对磷化集团产成品采用售价法进行评估，首先确定产成品的市场销售价格，然后以产成品销售价格减去今后销售过程中需支付的销售费用、全部税金，并考虑扣减适当数额的税后净利润确定评估值。由于产成品账面值仅反映矿石开采加工过程中实际发生的成本，评估定价是按正常市场的公充价格评估，其中除包括完全生产成本外还含有在生产过程中已创造的产品附加值，故评估有所增值是合理的。

价格方面，磷化集团销售磷矿石主要采取签署年度合同的方式，因此对外销售价格在一定时期内基本保持稳定。2012年磷矿石销售价格普遍呈现上涨趋势，各品种增幅在16%至35%之间。2011年12月至2012年12月上述主要品种磷矿石价格如下：

单位：元/吨

品种	2011年12月–2012年2月	2012年3月–2012年12月	增幅
酸法矿	370.00	430.00	16.22%
黄磷矿	350.00	430.00	22.86%
浮选矿	345.00	405.00	17.39%
磷矿粉	460.00	620.00	34.78%

数据来源：磷化集团实际对外销售结算价

综上，鉴于评估定价是按正常市场的公充价格评估，除完全生产成本外还含有在生产过程中已创造的产品附加值，并且近一年其主要产成品价格呈上涨趋势，因此磷化集团存货增值是合理的。

③ 存货计提跌价准备及相应评估情况

截至2011年12月31日，磷化集团存货计提跌价准备117.12万元，评估减值114.04万元，主要来自于备品备件，其计提的跌价准备和评估减值较为分散且金额较低。

综上，评估中的减值处理与存货跌价准备的计提在方向上是一致的。就具体减值项目而言，磷化集团计提跌价准备和评估减值项目为部分备品备件，非公司的主要原材料或产成品；且从存货总价值角度看，其占存货评估值的比例较低。

（二）云南天安化工有限公司

1、 评估结论

根据中同华出具的中同华评报字〔2012〕第275号《资产评估报告书》，本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对云南天安化工有限公司40%股东权益进行评估，最终选择资产基础法评估结果作为评估结论。

于评估基准日2011年12月31日，云南天安化工有限公司经审计后资产账面价值为413，227.74万元，负债为303，702.37万元，净资产为109，525.37万元。采用收益法得出的天安化工股东全部权益评估值为120，200.00万元，比审计后账面净资产增值10，674.63万元，增值率为9.75%。采用资产基础法确定天安化工股东全部权益评估价值为116，973.35万元，比审计后账面净资产增值7，447.98万元，增值率为6.80%。

资产基础法的评估结果见下表：

单位：万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B–A	D=C/A×100
流动资产	1	90,863.26	91,153.02	289.76	0.32
非流动资产	2	322,364.48	329,522.70	7,158.22	2.22
其中：长期股权投资	3	1,311.79	1,311.79		
投资性房地产	4				
固定资产	5	307,455.02	313,217.83	5,762.81	1.87
在建工程	6	10,975.73	11,370.73	395.00	3.60
无形资产	7	2,621.94	3,622.35	1,000.41	38.16
其中：土地使用权	8	2,621.94	3,622.35	1,000.41	38.16
其他非流动资产	9				
资产总计	10	413,227.74	420,675.72	7,447.98	1.80
流动负债	11	169,986.62	169,986.62		
非流动负债	12	133,715.75	133,715.75		
负债总计	13	303,702.37	303,702.37		
净资产(所有者权益)	14	109,525.37	116,973.35	7,447.98	6.80

2、 评估增减值原因分析

天安化工评估增减值主要项目及原因分析如下：

①流动资产评估值与账面值相比，增值289.76万元，增值率0.32%，评估增值项目为存货。评估增值的主要原因是，存货中的产成品账面值仅反映其制造成本，评估值中除包括完全生产成本外还含有已创造的适当利润，故评估值高于基准日账面价值。

②固定资产评估值与账面值相比，增值5，762.81万元，增值率1.87%，评估增值主要项目为房屋建构筑物和设备类资产。

房屋建构筑物评估增值15，491.77万元。评估增值的主要原因，一是由于近年来人工费及材料费的涨价，被评估房屋建筑物所在的建设工程建造成本有较大幅度的增长；二是企业会计折旧年限小于实物的经济寿命年限，使评估净值也出现一定比例增值。

设备类资产评估净值比账面净值减值9，728.96万元。评估减值的主要原因，一是虽进口设备有一定涨幅及人工费有所上涨，但因国内设备可抵扣增值税及国产设备、主材购置价有一定降低，二者相抵后仍有一定减值；二是由于车辆市场售价逐年下降，并且企业设备折旧年限小于资产经济耐用年限；三是由于电子设备的市场售价呈逐年下降的趋势使得电子设备减值。

③无形资产评估值与账面值相比，增值1，000.41万元，增值率38.16%。评估增值的项目为土地使用权，评估增值主要原因是，近年来由于待估土地所在区域经济有一定发展，土地周边环境改善，且得益于国家近年来出台的增加失地农民保障金、工业用地最低出让价等政策，使得土地市场的价格有了一定的提高。

（三）云南三环中化化肥有限公司

1、 评估结论

根据中同华出具的中同华评报字〔2012〕第277号《资产评估报告书》，本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对云南三环中化化肥有限公司60%股东权益价值进行评估，最终选择资产基础法评估结果作为评估结论。

于评估基准日2011年12月31日，云南三环中化化肥有限公司经审计后资产账面价值为306，198.45万元，负债为218，568.88万元，净资产为87，629.57万元。采用收益法得出的云南三环中化化肥有限公司股东全部权益评估价值为108，000.00万元，比审计后账面净资产增值20，370.43万元，增值率为23.25 %。采用资产基础法确定的云南三环中化化肥有限公司股东全部权益评估价值为106，563.29万元，比审计后账面净资产增值18，933.72万元，增值率为21.61%。

资产基础法的评估结果见下表：

单位：万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B–A	D=C/A×100
流动资产	1	110,619.51	114,463.92	3,844.41	3.48
非流动资产	2	195,578.94	210,668.25	15,089.31	7.72
其中：长期股权投资	3				
固定资产	4	165,228.27	169,188.83	3,960.56	2.40
在建工程	5	382.73	347.99	–34.74	–9.08
无形资产	6	8,380.84	19,531.52	11,150.68	133.05
其中：土地使用权	7	8,380.84	19,531.52	11,150.68	133.05
其他非流动资产	8	21,587.10	21,599.91	12.81	0.06
资产总计	9	306,198.45	325,132.17	18,933.72	6.18
流动负债	10	141,573.82	141,573.82		
非流动负债	11	76,995.06	76,995.06		
负债总计	12	218,568.88	218,568.88		
净资产(所有者权益)	13	87,629.57	106,563.29	18,933.72	21.61

2、 评估增减值原因分析

三环中化评估增减值主要项目及原因分析如下：

①流动资产评估值与账面值相比，增值3，844.41万元，增值率3.48%，评估增值项目为存货。评估增值的主要原因是，存货中的产成品及在产品账面值仅反映其制造成本，评估值中除包括完全生产成本外还含有已创造的适当利润，故有所增值。

②固定资产评估值与账面值相比，增值3，960.56万元，增值率2.40%，评估增值主要项目为房屋构筑物和机器设备。

房屋构筑物评估净值比账面净值增值5，036.88万元，增值率7.87%。评估增值的主要原因，一是由于近年来人工费及材料费的涨价，被评估房屋建筑物所在的建设工程建造成本有较大幅度的增长；二是企业会计折旧年限小于实物的经济寿命年限，使评估净值也出现一定比例增值。机器设备评估净值比账面净值减值1，056.23万元，减值率为1.05%。评估增值的主要原因是评估时扣除了增值税。根据中华人民共和国国务院令第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》规定自2009年1月1日起有关行业的企业将采用消费型增值税体制代替生产型增值税体制，企业购置的固定资产所含的增值税将可以在企业产品销售所缴纳的增量增值税中进行抵扣，当年不能抵扣的可以结转下年。由于三环中化的一期项目设备主要购建于2007年以前，账面价值中包含了企业购进设备时的增值税，本次评估时需根据现行的市场价扣除增值税。

③土地使用权与账面值相比，评估增值11，150.68万元，增值率为133.05%。评估增值的主要原因是，近年来由于待估土地所在区域经济有一定发展，土地周边环境改善，且得益于国家近年来出台的增加失地农民保障金、工业用地最低出让价等政策，使得土地市场的价格有了很大提高。

（四）云南云天化联合商务有限公司

1、 评估结论

根据中同华出具的中同华评报字〔2012〕第278号《资产评估报告书》，本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对云南云天化联合商务有限公司86.8%股东权益进行评估，最终选择资产基础法评估结果作为评估结论。

于评估基准日2011年12月31日，云南云天化联合商务有限公司经审计后资产账面价值为628，447.44万元，负债为611，954.70万元，净资产为16，492.74万元。采用收益法得出的云南云天化联合商务有限公司股东全部权益评估价值为26，400.00万元，比审计后账面净资产增值9，907.26万元，增值率为60.07%。采用资产基础法确定的云南云天化联合商务有限公司净资产评估值24，292.60万元，增值了7，799.86万元，增值率47.29%。

资产基础法的评估结果见下表：

单位：万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B–A	D=C/A×100
流动资产	1	625,248.87	626,410.36	1,161.49	0.19
非流动资产	2	3,198.57	9,836.94	6,638.37	207.54
其中：长期股权投资	3	1,244.78	7,888.38	6,643.60	533.72
固定资产	4	134.09	122.34	–11.75	–8.76
在建工程	5	105.16	108.61	3.45	3.28
无形资产	6	9,559.44	27,602.00	18,042.56	188.74
其中：土地使用权	7	9,503.57	27,526.08	18,022.51	189.64
其他非流动资产	8				
资产总计	9	19,899.09	41,066.06	21,166.97	106.37
流动负债	9	611,954.70	611,954.70		
非流动负债	10				
负债总计	11	611,954.70	611,954.70		
净资产(所有者权益)	12	16,492.74	24,292.60	7,799.86	47.29

2、 评估增减值原因分析

联合商务评估增减值主要项目及原因分析如下：

①流动资产评估值与账面值相比，增值1，161.49万元，增值率0.19%，评估增值项目为存货。评估增值的主要原因是，企业采用历史成本与可变现净值孰低法测算存货跌价准备，评估人员用基准日近期产品的市场采购价格加合理费用来测算产成品评估价值，两种测算方法不一致，造成评估增值。

②长期股权投资评估值与账面值相比，增值6，643.60万元，增值率533.72%。评估增值的主要原因是，由于被评估单位对天马物流、天际通商和天际资源的长期股权投资采用成本法核算，因此长投股权投资账面价值反映的仅为原始投资成本；而被投资企业自成立以来的利润没有被完全分配，历年的经营收益已使其账面净资产有较大增加，长期股权投资的账面价值却未能反应，本次评估是以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值，故使得长期股权投资的评估有较大幅度的增值。

（五）云南天达化工实业有限公司

1、 评估结果

根据中同华出具的中同华评报字〔2012〕第274号《资产评估报告书》，本次评估采用资产基础法对云南天达化工实业有限公司股东全部权益进行了评估。

根据天达化工的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，成本可采用市场法；天达化工目前的主要业务包括公用工程服务和磷化工生产两大业务板块，且连续三年均为亏损未来收益难以预测，故不宜采用收益法；因此仅采用资产基础法一种方法进行评估。

于评估基准日2011年12月31日，云南天达化工实业有限公司股东全部权益在持续经营假设前提下的市场价值评估值为195，412.32万元，比审计后账面净资产增值30，501.46万元，增值率为18.50%。

评估结论见下表：

单位：万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B–A	D=C/A×100
流动资产	1	25,046.68	24,976.61	–70.07	–0.28
非流动资产	2	167,244.73	197,816.26	30,571.53	18.28
其中：长期股权投资	3	25.00	38.00	13.00	52.00
投资性房地产	4				
固定资产	5	74,689.02	76,046.64	1,357.62	1.82
在建工程	6	1,559.73	1,615.09	55.36	3.55
无形资产	7	90,970.98	120,116.53	29,145.55	32.04
其中：土地使用权	8	90,965.11	120,105.91	29,140.80	32.04
其他非流动资产	9				
资产总计	10	192,291.41	222,792.87	30,501.46	15.86
流动负债	11	23,334.53	23,334.53		
非流动负债	12	4,046.02	4,046.02		
负债总计	13	27,380.55	27,380.55		
净资产(所有者权益)	14	164,910.86	195,412.32	30,501.46	18.50

2、评估增减值原因

天达化工评估增减值主要项目及原因分析如下：

①固定资产评估值与账面值相比，增值1，357.62万元，增值率1.82%，评估增值项目为房屋构筑物和设备类资产。其中，房屋构筑物评估增值445.87万元，评估增值的主要原因是近年来建筑材料价格有所上涨。设备类资产评估增值911.75万元，评估增值的主要原因是企业改制以评估净值入账和设备安装过程中人工费上涨。

②无形资产评估值与账面值相比，增值29，145.55万元，增值率为32.04%。其中土地使用权评估增值29，140.80 万元，评估增值的主要原因，一是纳入本次评估范围的所有宗地均已作价出资方式取得，入账价值较低；二是近年来待估土地所在区域经济有一定发展，且国家近年来出台的增加失地农民保障金、工业用地最低出让价等政策，使得宗地价格有了较大提高。

（六）集团直属资产

1、 评估结果

根据中同华出具的中同华评报字〔2012〕第271号《资产评估报告书》，本次评估采用成本法，对云天化集团直属资产进行了评估。

于评估基准日2011年12月31日，集团直属资产在资产现状利用前提下的市场价值评估值为41，066.06万元，比资产账面值增值21，166.97万元，增值率为106.37%。

评估结论见下表：

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B–A	D=C/A×100
非流动资产	1	19,899.09	41,066.06	21,166.97	106.37
其中：长期股权投资	2	–	–	–	–
投资性房地产	3	–	–	–	–
固定资产	4	10,281.27	13,405.68	3,124.41	30.39
在建工程	5	58.38	58.38		
无形资产	6	9,559.44	27,602.00	18,042.56	188.74
其中：土地使用权	7	9,503.57	27,526.08	18,022.51	189.64
其他非流动资产	8				
资产总计	9	19,899.09	41,066.06	21,166.97	106.37

2、 评估增减值原因

集团直属资产评估增减值主要项目及原因分析如下：

①固定资产评估值与账面值相比，增值3，124.41万元，增值率为30.39%，评估增值项目为房屋建构筑物和机器设备。

房屋建构筑物评估增值2，325.36万元。评估增值的主要原因一是由于近年来人工费及材料费的上涨，被评估房屋建筑物的建设工程建造成本有较大的增长，造成评估增值；二是由于企业所采取的会计折旧年限短于资产的实际经济使用年限造成评估增值。

机器设备评估增值799.05万元。评估增值的主要原因，是企业所采取的会计折旧年限短于设备的实际经济使用年限。

②无形资产评估值与账面值相比，增值18，042.56万元，增值率为188.74%。其中，土地使用权评估增值 18，022.51万元，增值率为189.64%，评估增值的主要原因，是近年来由于待估土地所在区域经济有一定发展，土地周边环境改善，且得益于国家近年来出台的增加失地农民保障金、工业用地最低出让价等政策，使得土地市场的价格有了很大提高。

一、本次交易补充评估情况

鉴于中同华为本次重组出具的《资产评估报告书》《中同华评报字〔2012〕第271号、272号、274号、275号、276号、277号、278号》的评估基准日为2011年12月31日，该评估结果使用有效期至2012年12月31日，因此，为保护上市公司及全体股东的利益，公司再次委托中同华以2012年6月30日为评估基准日对标的资产进行了补充评估。

标的资产以2012年6月30日为评估基准日的评估价值为1，480，027.84万元，较2011年12月31日为评估基准日的评估价值1，395，797.97万元增值84，229.87万元。两次评估具体对比情况如下：

单位：万元

单位名称	2011.12.31评估值	2012.6.30评估值	2012.6.30评估值较2011.12.31评估值增值	2012.6.30评估值较2011.12.31评估值增值率
云天化国际100%股权	403，193.28	455，985.90	52，792.62	13.1%
磷化集团100%股权	675，878.02	709，675.89	33，797.87	5.0%
天安化工40%股权	46，789.34	48，803.45	2，014.11	4.3%
三环中化20%股权	21，312.66	22，655.86	1，343.20	6.3%
联合商务50%股权	12，146.30	11，719.24	–427.06	–3.5%
天达化工100%股权	195，412.32	190，095.55	–5，316.77	–2.7%
集团直属资产	41，066.06	41，091.96	25.90	0.1%
合计	1，395，797.97	1，480，027.84	84，229.87	6.0%

注1：云天化国际持有的三环中化40.0%股权已汇在云天化国际评估值中

注2：云天化国际持有的联合商务36.8%股权已汇在云天化国际评估值中

如上表所示，云天化国际、磷化集团、天安化工、三环中化、集团直属资产的补充评估值较原评估值均有所增加。联合商务补充评估值较原评估值减少的主要原因是联合商务于2012年6月13日以现金方式分配利润4，000万元，其中向交易对方云天化集团分配2，000万元，因此其净资产相应减少。天达化工补充评估值较原评估值减少的主要原因是天达化工2012年1–6月亏损5，658.83万元。

综上，根据中同华出具的《资产评估报告书》《中同华评报字〔2013〕第1号、2号、3号、4号、5号、6号、7号》，标的资产以2012年6月30日为评估基准日的评估价值合计为1，480，027.84万元，标的资产未发生减值。云天化集团等八名交易对方均确认，其同意仍以中同华出具的以2011年12月31日为评估基准日的评估结果作为依据确定标的资产最终交易价格，本次重大资产重组的评估基准日、重组方案等事项维持不变。

第六节 尚未取得权证的标的资产情况

一、尚未取得土地使用证的土地情况介绍

（一）尚未取得土地使用证的土地情况

截至本报告书签署之日，本次重大资产重组的标的资产范围内未取得土地使用证的土地合计3宗，面积合计约2，135，051平方米。以面积计算，该等土地的面积合计占本次重大资产重组标的资产范围内全部需办理土地使用证的土地面积的比例约8.6%；以评估值计算，该等资产的评估值合计约为3.6亿元，约占本次重大资产重组标的资产范围内全部需办理权证的土地价格评估，其中除包括完全生产成本外还含有在生产过程中已创造的产品附加值，故评估有所增值是合理的。

价格方面，磷化集团销售磷矿石主要采取签署年度合同的方式，因此对外销售价格在一定时期内基本保持稳定。2012年磷矿石销售价格普遍呈现上涨趋势，各品种增幅在16%至35%之间。2011年12月至2012年12月上述主要品种磷矿石价格如下：

单位：元/吨

品种	2011年12月–2012年2月	2012年3月–2012年12月	增幅
酸法矿	370.00	430.00	16.22%
黄磷矿	350.00	430.00	22.86%
浮选矿	345.00	405.00	17.39%
磷矿粉	460.00	620.00	34.78%

数据来源：磷化集团实际对外销售结算价

综上，鉴于评估定价是按正常市场的公充价格评估，除完全生产成本外还含有在生产过程中已创造的产品附加值，并且近一年其主要产成品价格呈上涨趋势，因此磷化集团存货增值是合理的。

③ 存货计提跌价准备及相应评估情况

截至2011年12月31日，磷化集团存货计提跌价准备117.12万元，评估减值114.04万元，主要来自于备品备件，其计提的跌价准备和评估减值较为分散且金额较低。

综上，评估中的减值处理与存货跌价准备的计提在方向上是一致的。就具体减值项目而言，磷化集团计提跌价准备和评估减值项目为部分备品备件，非公司的主要原材料或产成品；且从存货总价值角度看，其占存货评估值的比例较低。

（二）云南天安化工有限公司

1、 评估结论

根据中同华出具的中同华评报字〔2012〕第275号《资产评估报告书》，本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对云南天安化工有限公司40%股东权益进行评估，最终选择资产基础法评估结果作为评估结论。

于评估基准日2011年12月31日，云南天安化工有限公司经审计后资产账面价值为413，227.74万元，负债为303，702.37万元，净资产为109，525.37万元。采用收益法得出的天安化工股东全部权益评估值为120，200.00万元，比审计后账面净资产增值10，674.63万元，增值率为9.75%。采用资产基础法确定天安化工股东全部权益评估价值为116，973.35万元，比审计后账面净资产增值7，447.98万元，增值率为6.80%。

资产基础法的评估结果见下表：

单位：万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B–A	D=C/A×100
流动资产	1	90,863.26	91,153.02	289.76	0.32
非流动资产	2	322,364.48	329,522.70	7,158.22	2.22
其中：长期股权投资	3	1,311.79	1,311.79		
投资性房地产	4				
固定资产	5	307,455.02	313,217.83	5,762.81	1.87
在建工程	6	10,975.73	11,370.73	395.00	3.60
无形资产	7	2,621.94	3,622.35	1,000.41	38.16
其中：土地使用权	8	2,621.94	3,622.35	1,000.41	38.16
其他非流动资产	9				
资产总计	10	413,227.74	420,675.72	7,447.98	1.80
流动负债	11	169,986.62	169,986.62		
非流动负债	12	133,715.75	133,715.75		
负债总计	13	303,702.37	303,702.37		
净资产(所有者权益)	14	109,525.37	116,973.35	7,447.98	6.80

2、 评估增减值原因分析

天安化工评估增减值主要项目及原因分析如下：

①流动资产评估值与账面值相比，增值289.76万元，增值率0.32%，评估增值项目为存货。评估增值的主要原因是，存货中的产成品账面值仅反映其制造成本，评估值中除包括完全生产成本外还含有已创造的适当利润，故评估值高于基准日账面价值。

②固定资产评估值与账面值相比，增值5，762.81万元，增值率1.87%，评估增值主要项目为房屋建构筑物和设备类资产。

房屋建构筑物评估增值15，491.77万元。评估增值的主要原因，一是由于近年来人工费及材料费的涨价，被评估房屋建筑物所在的建设工程建造成本有较大幅度的增长；二是企业会计折旧年限小于实物的经济寿命年限，使评估净值也出现一定比例增值。

设备类资产评估净值比账面净值减值9，728.96万元。评估减值的主要原因，一是虽进口设备有一定涨幅及人工费有所上涨，但因国内设备可抵扣增值税及国产设备、主材购置价有一定降低，二者相抵后仍有一定减值；二是由于车辆市场售价逐年下降，并且企业设备折旧年限小于资产经济耐用年限；三是由于电子设备的市场售价呈逐年下降的趋势使得电子设备减值。

③无形资产评估值与账面值相比，增值1，000.41万元，增值率38.16%。评估增值的项目为土地使用权，评估增值主要原因是，近年来由于待估土地所在区域经济有一定发展，土地周边环境改善，且得益于国家近年来出台的增加失地农民保障金、工业用地最低出让价等政策，使得土地市场的价格有了一定的提高。

（三）云南三环中化化肥有限公司

1、 评估结论

根据中同华出具的中同华评报字〔2012〕第277号《资产评估报告书》，本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对云南三环中化化肥有限公司60%股东权益价值进行评估，最终选择资产基础法评估结果作为评估结论。

于评估基准日2011年12月31日，云南三环中化化肥有限公司经审计后资产账面价值为306，198.45万元，负债为218，568.88万元，净资产为87，629.57万元。采用收益法得出的云南三环中化化肥有限公司股东全部权益评估价值为108，000.00万元，比审计后账面净资产增值20，370.43万元，增值率为23.25 %。采用资产基础法确定的云南三环中化化肥有限公司股东全部权益评估价值为106，563.29万元，比审计后账面净资产增值18，933.72万元，增值率为21.61%。

资产基础法的评估结果见下表：

单位：万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B–A	D=C/A×100
流动资产	1	110,619.51	114,463.92	3,844.41	3.48
非流动资产	2	195,578.94	210,668.25	15,089.31	7.72
其中：长期股权投资	3				
固定资产	4	165,228.27	169,188.83	3,960.56	2.40
在建工程	5	382.73	347.99	–34.74	–9.08
无形资产	6	8,380.84	19,531.52	11,150.68	133.05
其中：土地使用权	7	8,380.84	19,531.52	11,150.68	133.05
其他非流动资产	8	21,587.10	21,599.91	12.81	0.06
资产总计	9	306,198.45	325,132.17	18,933.72	6.18
流动负债	10	141,573.82	141,573.82		
非流动负债	11	76,995.06	76,995.06		
负债总计	12	218,568.88	218,568.88		
净资产(所有者权益)	13	87,629.57	106,563.29	18,933.72	21.61

2、 评估增减值原因分析

三环中化评估增减值主要项目及原因分析如下：

①流动资产评估值与账面值相比，增值3，844.41万元，增值率3.48%，评估增值项目为存货。评估增值的主要原因是，存货中的产成品及在产品账面值仅反映其制造成本，评估值中除包括完全生产成本外还含有已创造的适当利润，故有所增值。

②固定资产评估值与账面值相比，增值3，960.56万元，增值率2.40%，评估增值主要项目为房屋构筑物和机器设备。

房屋构筑物评估净值比账面净值增值5，036.88万元，增值率7.87%。评估增值的主要原因，一是由于近年来人工费及材料费的涨价，被评估房屋建筑物所在的建设工程建造成本有较大幅度的增长；二是企业会计折旧年限小于实物的经济寿命年限，使评估净值也出现一定比例增值。机器设备评估净值比账面净值减值1，056.23万元，减值率为1.05%。评估增值的主要原因是评估时扣除了增值税。根据中华人民共和国国务院令第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》规定自2009年1月1日起有关行业的企业将采用消费型增值税体制代替生产型增值税体制，企业购置的固定资产所含的增值税将可以在企业产品销售所缴纳的增量增值税中进行抵扣，当年不能抵扣的可以结转下年。由于三环中化的一期项目设备主要购建于2007年以前，账面价值中包含了企业购进设备时的增值税，本次评估时需根据现行的市场价扣除增值税。

③土地使用权与账面值相比，评估增值11，150.68万元，增值率为133.05%。评估增值的主要原因是，近年来由于待估土地所在区域经济有一定发展，土地周边环境改善，且得益于国家近年来出台的增加失地农民保障金、工业用地最低出让价等政策，使得土地市场的价格有了很大提高。

（四）云南云天化联合商务有限公司

1、 评估结论

根据中同华出具的中同华评报字〔2012〕第278号《资产评估报告书》，本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对云南云天化联合商务有限公司86.8%股东权益进行评估，最终选择资产基础法评估结果作为评估结论。

于评估基准日2011年12月31日，云南云天化联合商务有限公司经审计后资产账面价值为628，447.44万元，负债为611，954.70万元，净资产为16，492.74万元。采用收益法得出的云南云天化联合商务有限公司股东全部权益评估价值为26，400.00万元，比审计后账面净资产增值9，907.26万元，增值率为60.07%。采用资产基础法确定的云南云天化联合商务有限公司净资产评估值24，292.60万元，增值了7，799.86万元，增值率47.29%。

资产基础法的评估结果见下表：

单位：万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B–A	D=C/A×100
流动资产	1	625,248.87	626,410.36	1,161.49	0.19
非流动资产	2	3,198.57	9,836.94	6,638.37	207.54
其中：长期股权投资	3	1,244.78	7,888.38	6,643.60	533.72
固定资产	4	134.09	122.34	–11.75	–8.76
在建工程	5	105.16	108.61	3.45	3.28
无形资产	6	9,559.44	27,602.00	18,042.56	188.74
其中：土地使用权	7	9,503.57	27,526.08	18,022.51	189.64
其他非流动资产	8				
资产总计	9	19,899.09	41,066.06	21,166.97	106.37
流动负债	9	611,954.70	611,954.70		
非流动负债	10				
负债总计	11	611,954.70	611,954.70		
净资产(所有者权益)	12	16,492.74	24,292.60	7,799.86	47.29

2、 评估增减值原因分析

联合商务评估增减值主要项目及原因分析如下：

①流动资产评估值与账面值相比，增值1，161.49万元，增值率0.19%，评估增值项目为存货。评估增值的主要原因是，企业采用历史成本与可变现净值孰低法测算存货跌价准备，评估人员用基准日近期产品的市场采购价格加合理费用来测算产成品评估价值，两种测算方法不一致，造成评估增值。

②长期股权投资评估值与账面值相比，增值6，643.60万元，增值率533.72%。评估增值的主要原因是，由于被评估单位对天马物流、天际通商和天际资源的长期股权投资采用成本法核算，因此长投股权投资账面价值反映的仅为原始投资成本；而被投资企业自成立以来的利润没有被完全分配，历年的经营收益已使其账面净资产有较大增加，长期股权投资的账面价值却未能反应，本次评估是以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值，故使得长期股权投资的评估有较大幅度的增值。

（五）云南天达化工实业有限公司

1、 评估结果

根据中同华出具的中同华评报字〔2012〕第274号《资产评估报告书》，本次评估采用资产基础法对云南天达化工实业有限公司股东全部权益进行了评估。

根据天达化工的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，成本可采用市场法；天达化工目前的主要业务包括公用工程服务和磷化工生产两大业务板块，且连续三年均为亏损未来收益难以预测，故不宜采用收益法；因此仅采用资产基础法一种方法进行评估。

于评估基准日2011年12月31日，云南天达化工实业有限公司股东全部权益在持续经营假设前提下的市场价值评估值为195，412.32万元，比审计后账面净资产增值30，501.46万元，增值率为18.50%。

评估结论见下表：

单位：万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B–A	D=C/A×100
流动资产	1	25,046.68	24,976.61	–70.07	–0.28
非流动资产	2	167,244.73	197,816.26	30,571.53	18.28
其中：长期股权投资	3	25.00	38.00	13.00	52.00
投资性房地产	4				
固定资产	5	74,689.02	76,046.64	1,357.62	1.82
在建工程	6	1,559.73	1,615.09