



北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产
涉及其持有的固定资产和土地使用权价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2024）第 A199 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二四年十二月十三日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：(010) 51716863

邮编：100036

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020052202400273
合同编号:	北京亚超评委字(2024)第A194号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北京亚超评报字(2024)第A199号
报告名称:	昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产涉及其持有的固定资产和土地使用权价值资产评估报告
评估结论:	126,250,988.00元
评估报告日:	2024年12月13日
评估机构名称:	北京亚超资产评估有限公司
签名人员:	施瑞 (资产评估师) 正式会员编号: 53170046 程代娟 (资产评估师) 正式会员编号: 11220048
施瑞、程代娟已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年12月13日

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、绪言	6
二、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	6
三、评估目的	9
四、评估对象和评估范围	10
五、价值类型	12
六、评估基准日	13
七、评估依据	13
八、评估方法	19
九、评估程序实施过程和情况	23
十、评估假设	26
十一、评估结论	28
十二、特别事项说明	29
十三、资产评估报告使用限制说明	31
十四、资产评估报告日	32
资产评估报告附件	34

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受云南云天化股份有限公司和昆明云天化纽米科技有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产 涉及其持有的固定资产和土地使用权价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受云南云天化股份有限公司和昆明云天化纽米科技有限公司的委托，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，对昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产事宜涉及其持有的固定资产和土地使用权在2024年8月31日市场价值进行了评估。

一、评估目的

评估目的是为昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产事宜涉及其持有的固定资产和土地使用权提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是昆明云天化纽米科技有限公司持有的固定资产和土地使用权，评估范围是昆明云天化纽米科技有限公司持有的固定资产和土地使用权。固定资产账面原值12,200.96万元，固定资产减值准备2,064.37万元，账面净值7,047.03万元，土地使用权账面原值3,629.15万元，账面净值2,988.41万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2024年8月31日。

五、评估方法：固定资产采用成本法、土地使用权采用市场法和

基准地价系数修正法。

六、评估结论

昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产涉及其持有的固定资产和土地使用权账面价值 10,035.44 万元，评估价值为 **12,625.10 万元**（大写：壹亿贰仟陆佰贰拾伍万壹仟元正），评估增值 2,589.66 万元，增值率 25.81%。

七、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 2024 年 8 月 31 日起一年内有效。

八、特别事项说明

（一）本次评估范围内的固定资产账面原值为产权持有单位根据云南天成会计师事务所有限公司《昆明云天化纽米高性能锂电池微孔隔膜建设项目工程竣工决算审计报告》（征求意见稿）进行账务处理，该审计报告并未盖章或出具正式报告。本次评估固定资产成本法以财务入账分摊明细和工程结算书为计算基础，若评估报告日后竣工决算审计报告等进行最终审计后，应相应调整评估结果。

（二）本次评估结论，资产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，在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 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。

（三）本次评估结论，资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定产

权持有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。

(四)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，为含增值税价，除此外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其他相关费用和税项，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。

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，应当阅读资产评估报告正文。

昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产涉及 其持有的固定资产和土地使用权价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2024）第 A199 号

一、绪言

云南云天化股份有限公司和昆明云天化纽米科技有限公司：

北京亚超资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产事宜涉及其持有的固定资产和土地使用权在 2024 年 8 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及产权持有单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了必要的勘察核实，对产权持有单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人 1 概况

企业名称：云南云天化股份有限公司；（简称“股份公司”）

统一社会信用代码：915300002919937260；

类型：股份有限公司（中外合资、上市）；

住所：云南省昆明市西山区滇池路 1417 号；

法定代表人：崔周全；

注册资本：183432.8747 万元；

成立日期：1997 年 7 月 2 日；

营业期限：2000 年 11 月 28 日至长期；

经营范围：许可项目：饲料生产；矿产资源勘查；危险化学品经营；港口经营；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；建设工程设计；肥料生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：新材料技术推广服务；轻质建筑材料制造；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；矿物洗选加工；生物饲料研发；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；饲料原料销售；工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；选矿；金属矿石销售；金属材料销售；煤炭及制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；货物进出口；技术进出口；进出口代理；国内货物运输代理；国际货物运输代理；海上国际货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；陆路国际货物运输代理；塑料制品销售；五金产

品零售；五金产品批发；仪器仪表销售；国内贸易代理；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；贵金属冶炼；肥料销售；新材料技术研发；特种作业人员安全技术培训；安全咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）委托人 2 即产权持有单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：昆明云天化纽米科技有限公司（简称“纽米科技”）

统一社会信用代码：915301810671103191；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：云南省昆明市安宁市安宁市工业园区麒麟园区；

法定代表人：李甜；

注册资本：10000 万元；

成立日期：2013 年 4 月 23 日；

营业期限：2013 年 4 月 23 日至长期；

经营范围：复合材料、过滤材料、储能材料及元件、微孔隔膜、陶瓷材料、塑料助剂等新材料及助剂的研发、生产和销售；货物进出口（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）。

2. 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	增值税	13%	按销售商品或提供劳务的增值额
2	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
3	教育费附加	3%	应纳流转税额
4	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

（三）委托人与产权持有单位的关系

本次评估委托人为云南云天化股份有限公司和昆明云天化纽米科技有限公司，产权持有单位为昆明云天化纽米科技有限公司；云南云天化股份有限公司为云天化集团有限责任公司控股子公司，昆明云天化纽米科技有限公司为云天化集团有限责任公司全资子公司，本次资产评估为委托人昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产给委托人云南云天化股份有限公司。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及产权持有单位为实现评估目的使用，除委托人及产权持有单位外，其他评估报告使用者为：委托人及产权持有单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人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。

三、评估目的

因昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产给云南云天化股份有限公司事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及其持有的资产进行评估；评估目的是为昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产事宜涉及其持有的固定资产和土地使用权提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2024 年 12 月 13 日《云天化集团有限责任公司第 4 届董事会 2024 年第十六次会议决议》实施的。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是昆明云天化纽米科技有限公司持有的固定资产和土地使用权。

(二) 评估范围

评估范围是昆明云天化纽米科技有限公司持有的固定资产和土地使用权。固定资产账面原值 12,200.96 万元，固定资产减值准备 2,064.37 万元，账面净值 7,047.03 万元，土地使用权账面原值 3,629.15 万元，账面净值 2,988.41 万元。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 评估范围中主要资产状况及特点

纳入本次评估范围资产主要为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、电子办公设备、土地使用权等，主要位于云南省安宁市产权持有单位公司内。

◆ 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 6,744.61 万元，账面净值 5,382.32 万元，共 4 项，主要为办公楼、宿舍楼、生产厂房等，于 2014 年建成投入使用，建筑面积为 16,913.28 m²，建筑结构为钢混、框架等，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

➤ 不动产权证状况

序号	房屋所有权证编号	房屋名称	坐落	权利类型	权利性质	用途	结构	面积m ²	使用期限	证载权利人
1	云(2017)安宁市不动产权第0002628号	办公楼、生产厂房、宿舍楼、食堂和连廊	云南省昆明市安宁市工业园区麒麟园区	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/其他	工业用地/工业	钢和钢筋混凝土	宗地面积101566.87m ² /房屋建筑面积16913.28m ²	国有建设用地使用权2015年9月28日至2065年9月28日	昆明云天化纽米科技有限公司

➤ 他项权利状况

截至评估基准日，未设置抵押、担保等他项权利。

◆ 构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施账面原值 2,417.42 万元，账面净值 1,604.16 万元，共 10 项，主要为消防水池、门卫、绿化、道路、围墙等辅助设施，于 2014 年建成投入使用，建筑结构为砖结构、钢筋结构等，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

◆ 机器设备

机器设备账面原值 2,991.53 万元，减值准备 2,060.36 万元，账面净值 59.13 万元，共 21 项（22 台/套），主要设备包括 380V 低压配电系统、油气两用锅炉、净化送回风系统等，分布于生产车间内，购置启用时间均在 2014 年，均能够正常使用，净化系统、锅炉、空气压缩机等处于闲置状态，其余均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。纽米科技因 2020 年 3 月 1 日起全面停止生产，企业整体设备计提减值准备，纳入本次评估范围的资产非生产线设备。

◆ 电子办公设备

电子办公设备账面原值 47.39 万元，减值准备 4.01 万元，账面净值 1.42 万元，共 11 项（共 12 台/套），主要为日常办公用电子设备，包括培训会议系统和不锈钢燃气灶等，分布于办公室和食堂，购置启

用时间在 2013 年-2017 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

◆ 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 1 宗，原始入账价值 3,629.15 万元，账面净值 2,988.41 万元，宗地位于云南省昆明市安宁市安宁市工业园区麒麟园区，取得权证状况如下：

序号	房屋所有权证编号	房屋名称	坐落	权利类型	权利性质	用途	结构	面积m ²	使用期限	证载权利人
1	云(2017)安宁市不动产权第0002628号	办公楼、生产厂房、宿舍楼、食堂和连廊	云南省昆明市安宁市安宁市工业园区麒麟园区	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/其他	工业用地/工业	钢和钢筋混凝土	宗地面积101566.87m ² /房屋建筑面积16913.28m ²	国有建设用地使用权2015年9月28日至2065年9月28日	昆明云天化纽米科技有限公司

➤ 土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线内外“六通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气和场地平整。地上建有办公楼、生产厂房、宿舍楼、食堂和连廊等，还有部分土地目前处于闲置状态。

➤ 他项权利状况

截至评估基准日，宗地未设置抵押、担保等他项权利。

五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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。

六、评估基准日

评估基准日为 2024 年 8 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为产权持有单位会计结算日，能够全面反映评估对象的实际情况，有利于资产的清查。经与委托人及产权持有单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

(一) 经济行为依据

2024 年 12 月 13 日《云天化集团有限责任公司第 4 届董事会 2024 年第十六次会议决议》。

(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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019 年 01 月 02 日）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

4. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大3次会议表决通过);
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过);
6. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第15次会议第2次修订);
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议第3次修正);
8. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议第3次修正);
9. 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);
10. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号,1992年07月18日);
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第32号,2016年6月24日);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号,2005年8月25日);
13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001年12月31日);
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第709号,

2011年1月8日修订);

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号, 2013年5月10日);

16. 《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, 2006年12月12日);

17. 《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, 2009年9月11日);

18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第2次修订);

19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号, 2016年3月23日);

20. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局海关总署联合公告2019年第39号, 2019年3月20日);

21. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第六45号, 2013年12月7日第3次修订);

22. 《云南省土地管理条例》(云南省九届人大常委会公告第31号公布, 1999年9月24日);

23. 《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》及其他配套法规;

24. 《关于下发施行云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》(云国资产权〔2018〕147号, 2018年7月1日);

25. 《云南省省属企业资产评估项目核准工作指引的通知》(云国资产权(2018)148号,2018年7月1日);

26. 《云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》(云国资产权(2018)149号,2018年7月1日);

27. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资(2017)43号,2017年10月1日);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协(2017)30号,2017年10月1日);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协(2018)36号,2019年1月1日);

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协(2019)35号,2019年12月4日);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协(2017)33号,2017年10月1日);

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协(2018)35号,2019年1月1日);

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协(2018)37号,2019年1月1日);

8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协(2017)38号,2017年10月1日);

9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号,2017年10月1日);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号,2017年10月1日);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号,2017年10月1日);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号,2017年10月1日);
14. 《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号,2020年11月25日);
15. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第76号,2014年7月23日);
16. 《企业会计准则第8号—资产减值》(中华人民共和国财政部,2006年3月1日);

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证或不动产权证书;
2. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同;
3. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 国家有关部门发布的资料

(1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 中华人民共和国

住房和城乡建设部公告第 797 号，2015 年 12 月 1 日)；

(2) 《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部)；

(3) 《云南省住房和城乡建设厅关于云南省建设工程造价计价标准调整定额人工费的通知》(云建科[2023]54 号，2023 年 4 月 23 日)；

(4) 《云南省建设工程计价标准 (2020 版)》；

(5) 《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器表台班费用定额 (2020 版)》；

(6) 《云南省通用安装工程计价标准 (2020 版)》；

(7) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014，国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 12 月 1 日)；

(8) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014，国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 12 月 1 日)；

2. 资产评估机构收集的资料

(1) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社)；

(2) 《机电产品报价手册》(2024 年)；

(3) IFIND 资讯/Wind 资讯；

(4) 资产评估专业人员现场勘查记录资料；

(5) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

(6) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与云南云天化股份有限公司、昆明

云天化纽米科技有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2024）第 A194 号”；

2. 委托人及产权持有单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

（一）评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

（二）评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的

价格通过比较分析，确定评估对象与参照物之间的差异，并进行调整修正来确定价值的评估方法。

2. 收益法

收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

3. 成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除各种贬值因素，以此确定资产价值的评估方法的总称。

(三) 评估方法的选择

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

1、房屋建（构）筑物

(1) 评估对象所在区域为工业园区，周边房地产市场交易不活跃，无法找到类似可比的交易案例，不具备采用市场法评估的条件；

(2) 评估对象周边房地产租赁市场不活跃，无法找到类似可比的租赁案例。评估对象自身租赁均为云天化集团内部租赁，不具有市场性，评估对象所在地为工业园区，其不以收取租金为目的，收益法不能反映其真正的价值，故不采用收益法；

(3) 评估对象均为自行购建的房产，根据收集的资料情况，具

备采用成本法评估的条件。

2、设备类资产

(1) 评估对象为已使用的旧机器设备，经过资产评估专业人员调查了解，本次评估范围内的机器设备大部分为专门设计定制的设备，非标准设备，同时购买时间较久，很难询到与之可比的类似旧设备交易案例，不具备采用市场法评估的条件；

(2) 评估对象为单项机器设备，不具有独立获利的能力，不具备采用收益法评估的条件；

(3) 经过资产评估专业人员调查了解，可以查询到与评估对象可比的类似的全新设备价格，且使用过程中因自然、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值可以量化，具备采用成本法评估的条件。

3、土地使用权

(1) 待估宗地位于安宁市基准地价范围内，基准地价基准日为2024年1月1日，距离评估基准日较近，可以采用基准地价系数修正法进行评估；

(2) 由于近期区域内有与评估对象相类似的市场交易案例，具备采用市场比较法评估的条件；

(3) 云南省征地补偿标准文件充分、清晰，于2023年公布，时间间隔较短，可以采用成本逼近法进行评估；

(4) 由于评估对象不属于待开发土地，在估价基准日已进行开发利用，不宜采用假设开发法进行评估；

(5) 由于评估对象为企业生产经营性用地，不能通过企业收益

剥离土地的净收益，不宜采用收益还原法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用市场法、基准地价系数修正法进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

1. 房屋建（构）筑物

■ 重置成本法

主要建筑物根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算重置全价，并按建筑物经济使用年限和现场勘察综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率确定其成新率，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

2. 机器设备

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方

法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

3. 无形资产-土地使用权

按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的用途、区位、使用权类型、利用条件及当地土地市场状况，本次评估采用市场比较法、基准地价修正系数法法进行评估。

◆市场比较法

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似宗地交易实例进行对照比较、并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素等差别，修正得出待估宗地评估价值。基本公式如下：

$$P=P'\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：P—待估宗地价格；

P'—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

◆基准地价修正系数法（公示地价系数修正法）

基准地价系数修正法是按照所在地基准地价标准，根据基准地

价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素和个别因素修正，并进行基准地价基础设施条件和待估宗地基础设施条件差异修正，得到待估宗地的评估地价。基本公式如下：

$$P=P_0 \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_p \times K_s + K_f$$

式中： P_0 —级别基准地价

$\sum K_i$ —宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和

K_n —年期修正系数

K_t —估价期日修正系数

K_p —宗地位置偏离度修正系数

K_s —宗地形状与面积修正数

K_f —开发程度修正数

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一)明确评估业务基本事项

与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二)签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

(三)编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四)现场调查

1. 2024年10月11日指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 2024年10月12日至21日根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

(五)收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

(六)评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析各种资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七)编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(一)基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易

的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。本次假设纳入评估范围内资产为原地使用状态。

(二) 一般假设

1. 产权持有单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及产权持有单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和产权持有单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 无其它不可抗力及不可预见因素对资产造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 产权持有单位所申报的资产不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

2. 资产的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评

估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的资产进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对产权持有单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查。在此基础上采用成本法、市场法对昆明云天化纽米科技有限公司持有的固定资产和土地使用权进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

(一) 固定资产评估结果

昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产涉及固定资产账面价值 7,047.03 万元，评估价值为 8,156.16 万元，评估增值 1,109.13 万元，增值率 15.74%。

(二) 土地使用权评估结果

昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产涉及土地使用权账面价值 2,988.41 万元，市场法评估价值为 4,468.94 万元，评估增值 1,480.53 万元，增值率 49.54%。

(三) 最终评估结论

昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产涉及其持有的固定资产和土地使用权账面价值 10,035.44 万元，评估价值为 12,625.10 万元（大写：壹亿贰仟陆佰贰拾伍万壹仟元正），评估增值 2,589.66 万元，增值率 25.81%。

评估增减值变动原因分析：

1、房屋建筑物构建时间为2014年，距评估基准日时间较长，房屋建筑物类评估基准日人工费用等建造成本评估基准日较建造时有所上涨，故房屋建筑物评估净值增值。

2、机器设备因实际建成时间和转固时间存在差异，导致本次评估待摊费用较账面价值构成降低，最终评估原值减值，评估净值主要为企业因生产线停产而整体设备计提了减值准备，实际纳入本次评估范围内的资产非生产线核心设备，为通用设备，减值准备原因非设备自身原因，故机器设备评估增值。

3、土地使用权评估增值为企业购置时间较久，该区域土地价值增长影响。

十二、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资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 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；

无。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

无。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

无。

(四) 担保、租赁及其或有资产等事项的性质、金额及与评估对象

的关系；

纳入本次评估范围内资产的租赁情况如下：

序号	资产名称	承租方	租赁物位置	租赁期限	租金水平	租赁面积m ²	备注
1	宿舍楼第4、5、6层（共计36间），食堂，办公楼第3层和第2层财务室。	云南云聚能新材料有限公司	昆明云天化纽米科技有限公司厂区内	2024.1.14-2025.1.13	66.88万元/年（含税价）	合同未注明	
2	单工楼第三层和西北侧板房。	云南云天化无损检测有限公司	昆明云天化纽米科技有限公司厂区内	2024.8.17-2025.8.16	17.50万元/年	合同未注明	
3	单工楼2楼	云南天鸿化工工程股份有限公司	昆明云天化纽米科技有限公司厂区内	2024.4.1-2025.3.31	17.50万元/年	合同未注明	
4	宿舍楼	昆明云天墨睿科技有限公司	昆明云天化纽米科技有限公司厂区内	2024.4.1-2025.3.31	每间550元/月	合同未注明	
5	宿舍楼第5层6间，办公楼第1层及生产厂房	云南云天化股份有限公司	昆明云天化纽米科技有限公司厂区内	2024.4.2-2025.4.1	175.19万元/年（含税价）	合同未注明	

(五) 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；

无。

(六) 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；

无。

(七) 评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

无。

(八) 其他需要说明的事项。

1、本次评估范围内的固定资产账面原值为产权持有单位根据云南天成会计师事务所有限公司《昆明云天化纽米高性能锂电池微孔隔膜建设项目工程竣工决算审计报告》（征求意见稿）进行账务处理，该审计报告并未盖章或出具正式报告。本次评估固定资产成本法以财务入账分摊明细和工程结算书为计算基础，若评估报告日后竣工决算

审计报告等进行最终审计后，应相应调整评估结果。

2、本次评估结论，资产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，在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 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。

3、本次评估结论，资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定产权持有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。

4、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，为含增值税价，除此外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其他相关费用和税项，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。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：

1. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外；

4. 评估结论的使用有效期；自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，即从 2024 年 8 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(五) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2024 年 12 月 13 日。

(此页无正文)

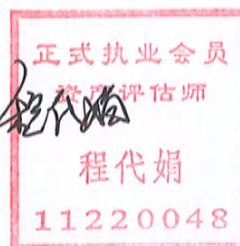
北京亚超资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



中国·北京

二零二四年十二月十三日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托人和产权持有单位法人营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托人和产权持有单位的承诺函
- 五、签名资产评估师的承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 七、资产评估机构法人营业执照副本
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 九、账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 十、资产评估委托合同
- 十一、资产评估明细表

一、与评估目的相对应的经济行为文件

云天化集团有限责任公司 第四届董事会 2024 年第十六次会议决议

2024 年 12 月 13 日，云天化集团有限责任公司第四届董事会 2024 年第十六次会议在公司所在地第二会议室召开，会议召开符合《公司法》和《公司章程》的规定。经会议审议做出如下决议：

关于昆明纽米拟向云天化股份下属企业非公开协议转让一批资产的提案：

同意：（1）昆明云天化纽米科技有限公司将持有的全部土地使用权、房屋建构物及部分设施设备以非公开协议的方式转让给云南云天化股份有限公司下属企业；（2）云南云天化股份有限公司下属企业购买昆明云天化纽米科技有限公司持有的全部土地使用权、房屋建构物及部分设施设备。

云天化集团有限责任公司董事会

2024 年 12 月 13 日



二、委托人和产权持有单位法人营业执照

此件仅供资产评估使用。

2024年12月11日

营业执照

(副本)

副本编号: 4-2

统一社会信用代码

915300002919937260

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 云南云天化股份有限公司

注册资本 183432.874700 万人民币元

成立日期 1997年07月02日

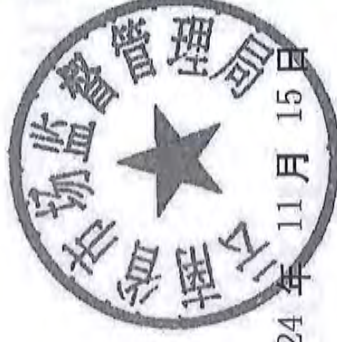
住所 云南省昆明市西山区滇池路1417号

法定代表人 崔周全

登记机关

经营范围

许可项目: 饲料生产; 矿产资源勘查; 危险化学品经营; 港口经营; 海关监管货物仓储服务(不含危险化学品、危险货物); 建设工程设计; 肥料生产。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 新材料技术推广服务; 轻质建筑材料制造(不含危险化学品); 建筑材料销售; 轻质建筑材料销售; 新型建筑材料制造(不含危险化学品); 矿物饲料加工; 生物饲料研发; 非金属矿物制品制造; 非金属矿及制品销售; 饲料原料销售; 工程和技术研究和试验发展; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 选矿; 金属矿石销售; 金属材料销售; 煤炭及制品销售; 石油制品销售(不含危险化学品); 化工产品销售(不含许可类化工产品); 化工产品生产(不含许可类化工产品); 货物进出口; 技术进出口; 进出口代理; 国内货物运输代理; 国际货物运输代理; 海上国际货物运输代理; 国内集装箱货物运输代理; 陆路国际货物运输代理; 塑料制品销售; 五金产品零售; 五金产品批发; 仪器仪表销售; 国内贸易代理; 农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务; 贵金属冶炼; 肥料销售; 新材料技术研发; 特种作业人员安全技术培训; 安全咨询培训。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)



2024年11月15日

统一社会信用代码

915301810671103191

营业执照

(副本)

副本编号: 2 - 2



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 昆明云天化纽米科技有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 李甜

经营范围 复合材料、过滤材料、储能材料及元件、微孔隔膜、陶瓷材料、塑料助剂等新材料及助剂的研发、生产和销售; 货物进出口(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) ***

注册资本 壹亿元整

成立日期 2013年04月23日

住所 云南省昆明市安宁市工业园区麒麟园区



登记机关

2022年2月7日

信用信息公示系统网址: <http://yn.gsxt.gov.cn>

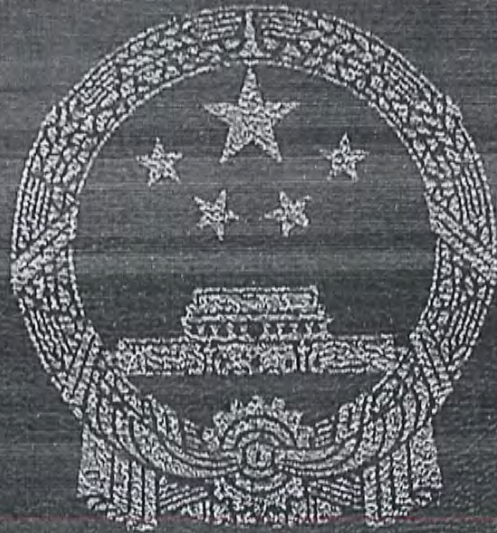
请于每年1月1日-6月30日在国家企业信用信息公示系统(云南)报送上一年度年报并公示, 当年设立登记的, 自下一年起报送并公示, 逾期未年报的, 将依法处理。

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

三、评估对象涉及的主要权属证明资料



中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 53000867828



权利人	昆明云天化纽米科技有限公司
共有情况	
坐落	云南省昆明市安宁市安宁市工业园区麒麟园区
不动产单元号	530181 008002 GB00031 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/工业
面积	宗地面积101566.87m ² /房屋建筑面积16913.28m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2015年09月28日 2065年09月28日
权利其他状况	独用土地面积：101566.87m ² ； 分摊土地使用权面积：0.00m ² ； 房屋结构：钢和钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：16913.28m ² ； 分摊建筑面积：0.00m ² ； 房屋总层数：6层； 所在层数：第1层； 房屋竣工时间：2014年。

宗地图

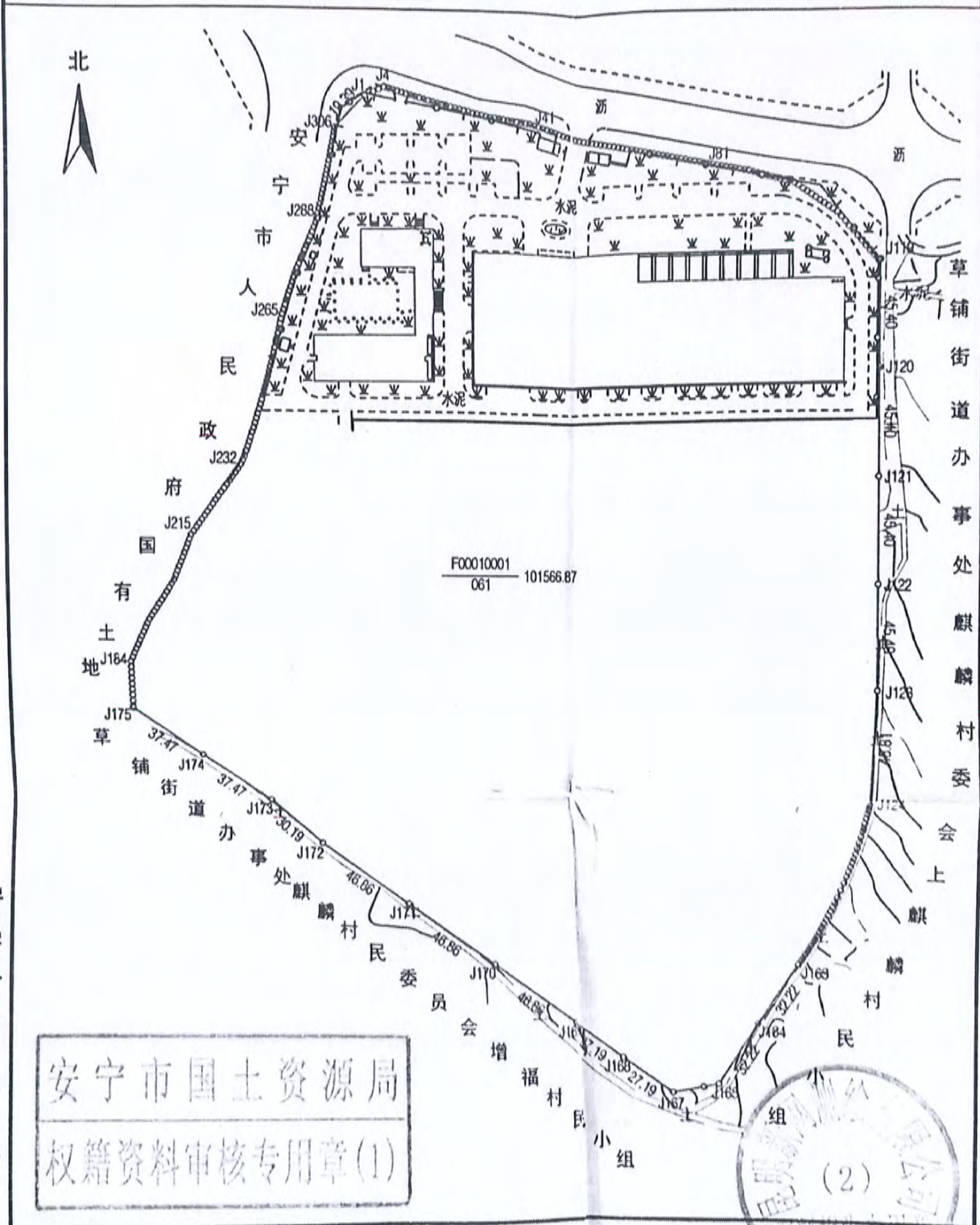
单位: m.m'

宗地代码: 530181008002GB00031

土地权利人: 昆明云天化纽米科技有限公司

所在图幅: 57.0-41.0

宗地面积: 101566.87



安宁市国土资源局

安宁市国土资源局
权籍资料审核专用章(1)

2016年09月解析法测绘界址点
制图日期: 2017年03月29日
审核日期: 2017年03月29日

1:2500

昆明新网测绘有限公司
制图员: 赵海粟
检查员: 周铁建



扫描全能王 创建

资产权属承诺函

北京亚超资产评估有限公司：

纳入本次评估范围的资产为昆明云天化纽米科技有限公司持有的固定资产和土地使用权。

◆ 固定资产

固定资产账面原值12,200.96万元，固定资产减值准备2,064.37万元，账面净值7,047.03万元，土地使用权账面原值3,629.15万元，账面净值2,988.41万元。

1. 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值6,744.61万元，账面净值5,382.32万元，共4项，主要为办公楼、宿舍楼、生产厂房等，于2014年建成投入使用，建筑面积为16,913.28m²，建筑结构为钢混、框架等，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

➤ 房屋所有权状况

序号	房屋所有权证编号	房屋名称	坐落	权利类型	权利性质	用途	结构	面积m ²	使用期限	证载权利人
1	云(2017)安宁市不动产权第0002628号	办公楼、生产厂房、宿舍楼、食堂和连廊	云南省昆明市安宁市工业园区麒麟园区	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让/其他	工业用地/工业	钢和钢筋混凝土	宗地面积101566.87m ² /房屋建筑面积16913.28m ²	国有建设用地使用权2015年9月28日至2065年9月28日	昆明云天化纽米科技有限公司

➤ 他项权利状况

截至评估基准日，未设置抵押、担保等他项权利。

2. 构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施账面原值2,417.42万元，账面净值1,604.16万元，共10项，主要为消防水池、门卫、绿化、道路、围墙等辅助设施，于2014年建成投入使用，建筑结构为砖结构、钢筋结构等，均处



于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

3. 机器设备

机器设备账面原值2,991.53万元，减值准备2,060.36万元，账面净值59.13万元，共21项（22台/套），主要设备包括380V低压配电系统、油气两用锅炉、净化送回风系统等，分布于生产车间内，购置启用时间均在2014年，均能够正常使用，净化系统、锅炉、空气压缩机等处于闲置状态，其余均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。纽米科技因2020年3月1日起全面停止生产，企业整体设备计提减值准备，纳入本次评估范围的资产非生产线设备。

4. 电子办公设备

电子办公设备账面原值47.39万元，减值准备4.01万元，账面净值1.42万元，共11项（共12台/套），主要为日常办公用电子设备，包括培训会议系统和不锈钢燃气灶等，分布于办公室和食堂，购置启用时间在2013-2017年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

5. 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计1宗，原始入账价值3,629.15万元，账面净值2,988.41万元，宗地位于云南省昆明市安宁市安宁市工业园区麒麟园区，取得权证状况如下：

序号	房屋所有权证编号	房屋名称	坐落	权利类型	权利性质	用途	结构	面积m ²	使用期限	证载权利人
1	云（2017）安宁市不动产权第0002628号	办公楼、生产厂房、宿舍楼、食堂和连廊	云南省昆明市安宁市安宁市工业园区麒麟园区	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	出让/其他	工业用地/工业	钢和钢筋混凝土	宗地面积101566.87m ² /房屋建筑面积16913.28m ²	国有建设用地使用权2015年9月28日至2065年9月28日	昆明云天化纽米科技有限公司

➤ 土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线内外“六通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气和场地平整。地上建有办公楼、生产厂房、宿舍楼、食堂和连廊等，还有部分土地目前处于闲置状态。

➤ 他项权利状况

截至评估基准日，宗地未设置抵押、担保等他项权利。

本公司特此承诺本次评估范围内固定资产及无形资产，不存在权属纠纷及其他占有、使用、收益和处置的限制，若发生产权纠纷本公司愿承担相关法律责任及相关经济合同规定的责任；若因该房屋合法建造手续存在瑕疵事项导致被认定为违章建筑，则本公司实际控制人愿意承担风险和可能造成的全部损失责任。

产权持有单位名称：昆明云天化纽米科技有限公司（公章）



代表人或授权人：（签字）



2024年 月 日

四、委托人和产权持有单位的承诺函

委托人承诺函

北京亚超资产评估有限公司：

因昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产给云南云天化股份有限公司事宜，我公司委托贵公司对该经济行为所涉及的昆明云天化纽米科技有限公司持有的固定资产和土地使用权在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。

二、不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

三、对提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

委托人（签章）：云南云天化股份有限公司



法定代表人或授权代表人（签章）：



2024年12月11日

委托人即产权持有单位承诺函

北京亚超资产评估有限公司：

因我公司拟非公开协议转让资产给云南云天化股份有限公司事宜，我公司委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司持有的固定资产和土地使用权在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 三、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 八、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人即产权持有单位（公章）：昆明云天化纽米科技有限公司



法定代表人或授权代表人（签章）



2024 年 月 日

五、签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

云南云天化股份有限公司和昆明云天化纽米科技有限公司：

受你单位的委托，我们对你公司拟实施的昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产事宜涉及其持有的固定资产和土地使用权在 2024 年 8 月 31 日市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的职业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：施瑞



资产评估师：程代娟



2024 年 12 月 13 日

六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件

北京市财政局

京财资评备〔2024〕0129号

变更备案公告

北京亚超资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京亚超资产评估有限公司股东由李应峰（资产评估师证书编号：53000162）、孙霞（资产评估师证书编号：53000166）、尹林（资产评估师证书编号：52020013），变更为李应峰（资产评估师证书编号：53000162）、孙霞（资产评估师证书编号：53000166）、刘颺（资产评估师证书编号：53160021）、陈诗杰（资产评估师证书编号：53180031）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
北京亚超资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]103号 证书编号：0100063026

IFMS号:000083

发证时间：



二〇〇九年六月

七、资产评估机构法人营业执照副本



营业执照

(副本)(4-2)

统一社会信用代码

91110108677404285F



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。



名称 北京亚超资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李应峰

经营范围

从事各类单项资产评估；企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；矿业权评估服务；资产评估；经济贸易咨询；企业管理咨询；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；计算机信息系统领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 300万元

成立日期 2008年07月07日

住所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层
2202



2024年08月01日

登记机关

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：53170046

会员姓名：施瑞

证件号码：530103*****7



所在机构：北京亚超资产评估有限公司云南分公司

年检情况：通过（2024-04-07）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

施瑞



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11220048

会员姓名：程代娟

证件号码：500230*****1

所在机构：北京亚超资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-27）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

程代娟



(有效期至 2025-04-30 日止)

九、账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产涉及其持有的固定资产和土地使用权账面价值 10,035.44 万元，评估价值为 12,625.10 万元（大写：壹亿贰仟陆佰贰拾伍万壹仟元正），评估增值 2,589.66 万元，增值率 25.81%。

（一）固定资产评估结果

昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产涉及固定资产账面价值 7,047.03 万元，评估价值为 8,156.16 万元，评估增值 1,109.13 万元，增值率 15.74%。

（一）土地使用权评估结果

昆明云天化纽米科技有限公司拟非公开协议转让资产涉及土地使用权账面价值 2,988.41 万元，市场法评估价值为 4,468.94 万元，评估增值 1,480.53 万元，增值率 49.54%。

评估增减值变动原因分析：

1、房屋建筑物构建时间为 2014 年，距评估基准日时间较长，房屋建筑物类评估基准日人工费用等建造成本评估基准日较建造时有所上涨，故房屋建筑物评估净值增值。

2、机器设备因实际建成时间和转固时间存在差异，导致本次评估待摊费用较账面价值构成降低，最终评估原值减值，评估净值主要为企业因生产线停产而整体设备计提了减值准备，实际纳入本次评估

范围内的资产非生产线核心设备，为通用设备，减值准备原因非设备自身原因，故机器设备评估增值。

3、土地使用权评估增值为企业购置时间较久，该区域土地价值增长影响。

十、资产评估委托合同



北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

YTH-4000-WB-FW-2024-037733-00

资产评估委托合同

北京亚超评委字（2024）第A194号

独立 客观 公正

资产评估委托合同

编号：北京亚超评委字（2024）第A94号

委托人一：云南云天化股份有限公司委托人二：昆明云天化纽米科技有限公司资产评估机构：北京亚超资产评估有限公司

委托人二拟转让固定资产和无形资产给委托人一需要进行资产评估，资产评估机构接受委托人的委托。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等法律、法规的规定，为明确三方的权利和义务，经三方友好协商，于昆明市西山区订立本委托合同。

一、 评估目的：

评估目的是为昆明云天化纽米科技有限公司拟转让资产事宜涉及其持有的固定资产和无形资产提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是昆明云天化纽米科技有限公司持有的固定资产和无形资产，评估范围是昆明云天化纽米科技有限公司持有的固定资产和无形资产，具体以产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》为准。

三、 评估基准日

2024年8月31日

四、 资产评估报告使用范围

(一) 资产评估报告使用人：委托人及其股东、上级主管部门、国有资产管理部門以及法律、行政法规规定的与评估目的相关的其他报告使用人。

(二) 资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

(四) 评估结论使用有效期内使用资产评估报告，即：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 2024年8月31日 起一年内有效。

(五) 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

(六) 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

五、 资产评估报告提交期限和方式

根据资产评估工作的时间安排，委托人应于 2024年10月30日 前完成资产清查工作，并提供资产评估机构评估所需的《资产评估申报明细表》、权属证明、财务会计信息和其他资料，以及为执行公允的评估程序所需的必要协助。资产评估机构收到委托人及相关方提供的全部资料，经评定估算、内部复核后向委托人提交评估初步结果；在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人及相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通后，向委托人提交正式《资产评估报告》。《资产评估报告》以中文方式提交。若委托人不能及时提供资料，资产评估机构提交报告的时间可以顺延。

注：上述“评估初步结果”包括但不限于：资产评估机构提供的《资产评估报告摘要（初稿）》、《资产评估报告（初稿）》、《评估明细表（初稿）》等。

六、 评估服务费总额、支付时间及支付方式

(一) 根据国家规定和此次评估目的，并考虑工作量及工作难度。委托人、资产评估机构三方协商本次资产评估服务费金额为人民币 3.30 万元（大写：叁万叁仟元整），含增值税，增值税率为 6%。该服务费金额包含差旅费用等（包括但不限于资产评估机构人员往来交通和食宿费等）。

一般情况下委托人按照资产评估机构所开具的增值税发票价税合计金额进

行结算。资产评估机构提供的劳务或服务中涉及免税项目的，免税项目部分资产评估机构可以按不含税金额向委托人开具增值税普通发票及结算。

合同履行期间，如遇国家的增值税税率变动，以资产评估机构纳税义务发生时国家所规定的税率为准，按照不含税金额不变调整本合同中对应税额、含税金额，按调整后的含税金额开票及结算。

(二) 支付时间及方式：本次资产评估服务费付款单位为云南云天化股份有限公司和昆明云天化纽米科技有限公司，本委托合同经三方签字盖章认可并提供等额发票后，5个工作日内付款单位向资产评估机构支付合同金额的30%，即支付人民币0.99万元（大写：玖仟玖佰元整）；资产评估机构提供评估初步结果及等额发票后，5个工作日内付款单位向资产评估机构支付合同金额的50%，即支付人民币1.65万元（大写：壹万陆仟伍佰元整），资产评估机构出具正式《资产评估报告》及等额发票，且通过监管机构认定完成备案或核准工作后，5个工作日内付款单位向资产评估机构支付合同金额的20%，即支付人民币0.66万元（大写：陆仟陆佰元整）。

委托人具体各阶段各委托方付款金额如下表所示：

名 称	委托人一	委托人二
	云南云天化股份有限公司	昆明云天化纽米科技有限公司
第一阶段付款金额（万元）	0.495	0.495
第二阶段付款金额（万元）	0.825	0.825
第三阶段付款金额（万元）	0.33	0.33
合 计	1.65	1.65

(三) 付款单位以银行转账、支票等方式向资产评估机构支付本合同服务款项。指定收款账户如下：

公司名称：北京亚超资产评估有限公司

纳税人识别号：91110108677404285F

开户银行：招商银行股份有限公司北京西三环支行

银行账号：110906349810801

七、 委托人的其他权利和义务

(一) 委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

(二) 委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专

业人员与其他相关当事人之间的协调。

(三) 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

(四) 委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

八、 资产评估机构的其他权利和义务

(一) 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

(二) 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展自查评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

九、 委托合同的变更

(一) 资产评估委托合同订立后，发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

(二) 若资产评估机构开展评估工作后，委托人因资产评估机构以外的原因变更评估范围、评估基准日、评估目的，资产评估机构不再出具原正式《资产评估报告》。合同三方应就变更事项经协商一致后补充订立《资产评估委托补充合同》。

(三) 委托人应根据本协议第十条中的约定条款约定支付评估费用。

十、 终止履行和解除评估委托合同的情形

(一) 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展的资产评估业务进度，结合本条第四款“解除评估委托合同的情形”约定支付相应的评估服务费。

(二) 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形

的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。委托人应当按照已经开展的资产评估业务进度，结合本条第四款“解除评估委托合同的情形”约定支付相应的评估服务费。

(三) 因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同；委托人应当按照已经开展的资产评估业务进度，结合本条第四款“解除评估委托合同的情形”约定支付相应的评估服务费。

(四) 解除评估委托合同的情形

I. 资产评估机构已完成现场清查核实、未提供评估初步结果，因资产评估机构以外的原因导致项目无法推进无需出具正式报告时，委托人一次性支付剩余未支付费用的 60%；

II. 资产评估机构已提供评估初步结果，因资产评估机构以外的原因导致项目无法推进无需出具正式报告时，委托人一次性支付剩余未支付费用的 80%。

注：上述“无法推进”指：

1. 委托人明确的意思表示；
2. 本合同约定的评估基准日一年后（2025年8月30日后）仍未出具正式报告；

上述“剩余未支付费用”指本合同总费用扣除按照本合同应支付的阶段性付款额后的余额。

十一、 保密条款

(一) 在为委托人提供服务过程中，资产评估机构可能会获取与委托人及相关当事方业务或其他事宜有关的保密信息。资产评估机构将遵守中华人民共和国相关法律法规的要求，对执行业务过程中知悉的保密信息予以保密，除下列情况外：

1. 法律法规允许，并取得委托人及相关方的授权。
2. 根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据，以及向监管机构报告发现的违反法规行为。
3. 法律法规允许的情况下，在法律诉讼、仲裁中维护自己的合法权益。

4.接受法院、检察院、行业协会或监管机构等有权机构的检查，答复其询问和调查。

5.监管机构对资产评估机构进行行政处罚（包括监管机构处罚前的调查、听证）以及资产评估机构对此提起行政复议。

6.在有关服务的法律程序中资产评估机构作为涉及的一方进行披露或资产评估机构必须要披露。

7.法律法规、执业准则和职业道德规范规定的其他情形。

否则资产评估机构不得向其他第三方披露保密信息。

（二）为了进行市场拓展、宣传或者推广资产评估机构的服务，资产评估机构可能会披露曾为委托人及相关方工作（包括提供资产评估服务、咨询服务等）的事实。在这种情况下资产评估机构会提及委托人及相关方的名称或使用委托人及相关方的 LOGO，并指出该工作的一般性质或种类，以及任何已适当进入公众领域的详细信息。

十二、 委托合同的有效期限

本委托合同经委托人、资产评估机构三方签章后生效，在评估业务约定事项完成后失效。

十三、 违约责任

资产评估委托合同当事人按照《中华人民共和国民法典》的规定承担相应的违约责任。

资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

与本合同相关的赔偿总额，不得超过委托人及付款单位直接导致损失的服务所实际支付的费用。

十四、 适用法律和争议解决

本委托合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本委托合同履行地为资产评估机构出具资产评估报告所在地，因本委托合同所引起的或与本委托合同有关的任何纠纷或争议（包括关于本委托合同条款的存在、

效力或终止，或无效之后果），三方选择第1种解决方式：

- (一) 向昆明市西山区人民法院提起诉讼；
- (二) 提交北京仲裁委员会仲裁。

本委托合同一式8份，委托人4份，资产评估机构4份，具有同等法律效力。

十一、资产评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年8月31日

表1

产权持有单位名称：昆明云天化纽米科技有限公司

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
1 流动资产	-	-	-	-	-
2 非流动资产	10,035.44	12,625.10	2,589.66	25.81	25.81
3 其中：债权投资	-	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-	-
5 可供出售金融资产	-	-	-	-	-
6 持有至到期投资	-	-	-	-	-
7 长期应收款	-	-	-	-	-
8 长期股权投资	-	-	-	-	-
9 其他权益工具投资	-	-	-	-	-
10 其他非流动金融资产	-	-	-	-	-
11 投资性房地产	-	-	-	-	-
12 固定资产	7,047.03	8,156.16	1,109.13	15.74	15.74
13 在建工程	-	-	-	-	-
14 生产性生物资产	-	-	-	-	-
15 油气资产	-	-	-	-	-
16 使用权资产	-	-	-	-	-
17 无形资产	2,988.41	4,468.94	1,480.53	49.54	49.54
18 开发支出	-	-	-	-	-
19 商誉	-	-	-	-	-
20 长期待摊费用	-	-	-	-	-
21 递延所得税资产	-	-	-	-	-
22 其他非流动资产	-	-	-	-	-
23 资产总计	10,035.44	12,625.10	2,589.66	25.81	25.81
24 流动负债	-	-	-	-	-
25 非流动负债	-	-	-	-	-
26 负债总计	-	-	-	-	-
27 净资产（所有者权益）合计	10,035.44	12,625.10	2,589.66	25.81	25.81

评估机构：北京亚超资产评估有限公司

法定代表人：李应峰

项目负责人：程代娟

签名资产评估师：施瑞、程代娟

金额单位：人民币万元

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年8月31日

表2

产权持有单位名称：昆明云天化纽米科技

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	金额单位：人民币元	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-	-
4	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-
5	衍生金融资产	-	-	-	-	-
6	应收票据	-	-	-	-	-
7	应收账款	-	-	-	-	-
8	应收账款融资	-	-	-	-	-
9	预付款项	-	-	-	-	-
10	其他应收款	-	-	-	-	-
11	存货	-	-	-	-	-
12	合同资产	-	-	-	-	-
13	持有待售资产	-	-	-	-	-
14	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-
15	其他流动资产	-	-	-	-	-
16	二、非流动资产合计	100,354,352.42	126,250,988.00	25,896,635.58	25.81	25.81
17	债权投资	-	-	-	-	-
18	其他债权投资	-	-	-	-	-
19	可供出售金融资产	-	-	-	-	-
20	持有至到期投资	-	-	-	-	-
21	长期应收款	-	-	-	-	-
22	长期股权投资	-	-	-	-	-
23	其他权益工具投资	-	-	-	-	-
24	其他非流动金融资产	-	-	-	-	-
25	投资性房地产	-	-	-	-	-
26	固定资产	70,470,284.49	81,561,588.00	11,091,303.51	15.74	15.74
27	在建工程	-	-	-	-	-
28	生产性生物资产	-	-	-	-	-
29	油气资产	-	-	-	-	-
30	使用权资产	-	-	-	-	-
31	无形资产	29,884,067.93	44,689,400.00	14,805,332.07	49.54	49.54
32	开发支出	-	-	-	-	-
33	商誉	-	-	-	-	-
34	长期待摊费用	-	-	-	-	-
35	递延所得税资产	-	-	-	-	-
36	其他非流动资产	-	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年8月31日

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
37	三、资产总计	100,354,352.42	126,250,988.00	25,896,635.58	25.81
38	四、流动负债合计	-	-	-	-
39	短期借款	-	-	-	-
40	交易性金融负债	-	-	-	-
41	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
42	衍生金融负债	-	-	-	-
43	应付票据	-	-	-	-
44	应付账款	-	-	-	-
45	预收款项	-	-	-	-
46	合同负债	-	-	-	-
47	应付职工薪酬	-	-	-	-
48	应交税费	-	-	-	-
49	其他应付款	-	-	-	-
50	持有待售负债	-	-	-	-
51	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
52	其他流动负债	-	-	-	-
53	五、非流动负债合计	-	-	-	-
54	长期借款	-	-	-	-
55	应付债券	-	-	-	-
56	租赁负债	-	-	-	-
57	长期应付款	-	-	-	-
58	预计负债	-	-	-	-
59	递延收益	-	-	-	-
60	递延所得税负债	-	-	-	-
61	其他非流动负债	-	-	-	-
62	六、负债总计	-	-	-	-
63	七、净资产（所有者权益）	100,354,352.42	126,250,988.00	25,896,635.58	25.81

产权持有单位名称：昆明云天化纽米科技

金额单位：人民币元

评估机构：北京亚超资产评估有限公司

签名资产评估师：施瑞、程代娟

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年8月31日

表4

产权持有单位名称：昆明云天化纽米科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资	-	-	-	-
4-2	其他债权投资	-	-	-	-
4-3	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-4	持有至到期投资	-	-	-	-
4-5	长期应收款	-	-	-	-
4-6	长期股权投资	-	-	-	-
4-7	其他权益工具投资	-	-	-	-
4-8	其他非流动金融资产	-	-	-	-
4-9	投资性房地产	-	-	-	-
4-10	固定资产	70,470,284.49	81,561,588.00	11,091,303.51	15.74
4-11	在建工程	-	-	-	-
4-12	生产性生物资产	-	-	-	-
4-13	油气资产	-	-	-	-
4-14	使用权资产	-	-	-	-
4-15	无形资产	29,884,067.93	44,689,400.00	14,805,332.07	49.54
4-16	开发支出	-	-	-	-
4-17	商誉	-	-	-	-
4-18	长期待摊费用	-	-	-	-
4-19	递延所得税资产	-	-	-	-
4-20	其他非流动资产	-	-	-	-
	合计	100,354,352.42	126,250,988.00	25,896,635.58	25.81

产权持有单位填表人：徐天雁

填表日期：2024年10月11日

资产评估专业人员：程代娟、赵浩雄

固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年8月31日

表4-10

金额单位：人民币元

产权持有单位名称：昆明云天化纽米科技有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	91,620,341.60	69,864,783.24	93,505,400.00	70,574,080.00	1,885,058.40	709,296.76	2.06	1.02
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	67,446,101.68	53,823,177.40	70,345,700.00	55,691,305.00	2,899,598.32	1,868,127.60	4.30	3.47
4-6-2	固定资产-构筑物及其他	24,174,239.92	16,041,605.84	23,159,700.00	14,882,775.00	-1,014,539.92	-1,158,830.84	-4.20	-7.22
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-4	固定资产-井巷工程	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	30,389,209.25	21,249,199.63	27,120,700.00	10,987,508.00	-3,268,509.25	-10,261,691.63	-10.76	-48.29
4-6-5	固定资产-机器设备	29,915,332.06	21,194,841.13	26,961,600.00	10,934,798.00	-2,953,732.06	-10,260,043.13	-9.87	-48.41
4-6-6	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产-电子设备	473,877.19	54,358.50	159,100.00	52,710.00	-314,777.19	-1,648.50	-66.43	-3.03
	固定资产合计	122,009,550.85	91,113,982.87	120,626,100.00	81,561,588.00	-1,383,450.85	-9,552,394.87	-1.13	-10.48
	减：固定资产减值准备	-	20,643,698.38	-	-	-	-20,643,698.38	-	-100.00
	固定资产合计	122,009,550.85	70,470,284.49	120,626,100.00	81,561,588.00	-1,383,450.85	11,091,303.51	-1.13	15.74

资产评估专业人员：程代娟、赵浩雄

填表日期：2024年10月11日

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2024年8月31日

表4-6-S
金额单位：人民币元

产权持有单位名称：昆明云天化细米科技有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	数量	存放地点	购置日期	启用日期	资产状况	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			
1	120020000004	林德叉车	E30S	1	仓库用	2014/6/30	2014/6/30	在用	220,512.82	11,025.64	150,000.00	34	51,000.00	362.56	
2	120020000005	林德叉车	L10	2	活动板房	2014/9/22	2014/9/22	在用	122,222.22	7,077.40	80,000.00	34	27,200.00	284.32	
3	120030000125	净化电气系统	净化电气系统	1	净化机房	2014/9/22	2014/9/22	在用	1,295,328.13	863,632.36	1,151,500.00	28	322,420.00	-62.67	
4	120030000126	净化冷冻水系统	净化冷冻水系统	1	净化机房	2014/9/22	2014/9/22	在用	2,108,017.54	1,412,948.08	1,873,900.00	28	524,692.00	-62.87	
5	120030000127	净化排湿风系统	净化排湿风系统	1	主链厂房	2014/9/22	2014/9/22	在用	1,475,694.12	983,887.53	1,311,900.00	28	367,332.00	-62.67	
6	120030000128	净化送回风系统	净化送回风系统	1	主链厂房	2014/9/22	2014/9/22	在用	4,051,157.20	2,703,169.39	3,601,300.00	28	1,008,354.00	-62.70	
7	120030000129	净化自控系统	净化自控系统	1	辅助厂房	2014/9/22	2014/9/22	在用	213,371.27	142,260.74	189,700.00	28	53,116.00	-62.66	
8	120030000130	太阳能供热系统	太阳能供热系统	1	宿舍楼顶	2014/9/22	2014/9/22	在用	373,485.09	249,013.21	320,000.00	49	156,800.00	-37.03	
9	120030000175	高效空气过滤器	PN30MPa DN49.5*490mm	1	主链厂房	2014/9/22	2014/9/22	在用	1,621,608.60	1,081,172.89	1,440,500.00	35	504,175.00	-53.37	
10	120030000176	油气商用锅炉	YY(Q)W-2400Y(Q)	1	辅助厂房	2014/9/22	2014/9/22	在用	6,173,692.10	4,981,764.09	5,878,600.00	45	2,645,370.00	-46.90	
11	120030000180	空气压缩机	GA30AP-8.5	1	辅房(空压间)	2014/9/22	2014/9/22	在用	144,980.06	96,662.35	128,800.00	33	42,504.00	-56.03	
12	120030000181	空气压缩机	GA30AP-8.5	1	辅房(空压间)	2014/9/22	2014/9/22	在用	131,130.66	87,428.56	116,500.00	61	71,065.00	-18.72	
13	120030000182	干式变压器	SCB11-1250/10	1	高低压配电室	2014/9/22	2014/9/22	在用	131,130.66	87,428.56	116,500.00	61	71,065.00	-18.72	
14	120030000183	干式变压器	SCB11-1250/10	1	高低压配电室	2014/9/22	2014/9/22	在用	3,450,470.48	2,214,821.60	3,023,900.00	35	1,058,365.00	-52.21	
15	120040000062	监控、监测、网络弱电系统	监控、监测、网络弱电系统	1	办公楼	2014/9/22	2014/9/22	在用	896,892.00	671,427.36	796,700.00	57	454,119.00	-32.37	
16	120050000158	10KV供电系统	10KV供电系统	1	高低压配电室	2014/9/22	2014/9/22	在用	6,199,372.13	4,635,981.03	5,572,900.00	57	3,176,553.00	-31.48	
17	120050000159	380V低压配电系统	380V低压配电系统	1	高低压配电室	2014/9/22	2014/9/22	在用	184,582.02	138,180.97	163,900.00	62	101,618.00	-26.46	
18	120050000160	柴油发电机	LHJ-330/300KW	1	柴油发电机房	2014/9/22	2014/9/22	在用	484,009.53	354,639.31	460,800.00	28	129,024.00	-63.62	
19	130030000006	循环水系统	循环水系统	1	辅助厂房	2014/9/22	2014/9/22	在用	126,995.13	93,050.77	112,800.00	28	31,584.00	-66.06	
20	130030000007	软水供水系统	软水供水系统	1	辅助厂房	2014/9/22	2014/9/22	在用	385,700.24	282,606.94	342,600.00	28	95,928.00	-66.06	
21	130030000008	污水处理一体化装置	5000*2000*2600mm	1	104负一层	2014/9/22	2014/9/22	在用							
合计									29,915,332.06	21,194,841.13	26,961,600.00		10,934,798.00	-48.41	
减：机器设备减值准备									-	20,603,551.67	-		-	-100.00	
合计									29,915,332.06	591,289.46	26,961,600.00		10,934,798.00	1,749.31	

产权持有单位填表人：徐天雁

填表日期：2024年10月11日

资产评估专业人员：程代娟、赵浩峰

