

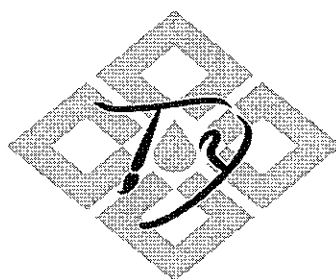


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司、安宁市永昌钢铁有限公司  
等 31 家公司拟实质合并破产重整事宜所涉及的 31 家公司  
实物资产、无形资产清算价值评估项目  
质押存货铁矿石、铁精粉之  
补充性资产评估报告

通域资评报字（2022）第 01 号

共一册 第一册



通域评估  
TONGYUPINGGU

云南通域房地产土地资产评估有限公司

报告日期：2022 年 2 月 8 日



## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估假设.....	9
九、评估结论.....	10
十、特别事项说明.....	10
十一、资产评估报告使用限制说明.....	11
十二、资产评估报告日.....	12
资产评估报告附件：.....	13
1. 补充评估资产汇总表及明细表.....	14
2. 补充评估资产《出质通知书》及质押物情况说明复印件.....	17
3. 补充评估资产库存盘点测量及质量检测报告复印件.....	32
4. 相关资产现状图片.....	48
5. 评估机构及资产评估师承诺函.....	50
6. 资产评估机构营业执照复印件.....	51
7. 资产评估机构资产评估资格备案公告复印件.....	52
8. 签字资产评估师资格证登记卡复印件.....	53



## 声 明

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、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及相关资料由委托人、被评估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师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、资产评估师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必要的查验，对已经发现的问题进行了如实披露。



# 昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司、安宁市永昌钢铁有限公司 等 31 家公司拟实质合并破产重整事宜所涉及的 31 家公司 实物资产、无形资产清算价值评估项目 质押存货铁矿石、铁精粉之 补充性资产评估报告摘要

通域资评报字（2022）第 01 号

昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司、安宁市永昌钢铁有限公司管理人：

云南通域房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司、安宁市永昌钢铁有限公司破产重整管理人（以下简称“管理人”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司质押给中国工商银行安宁支行存放于景东里竹山铁矿有限责任公司、景东鑫盛矿业有限公司、西双版纳拓鑫矿业有限公司的铁矿石、铁精粉进行补充评估。我公司于 2021 年 2 月 25 日以 2020 年 7 月 30 日为评估基准日对昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司、安宁市永昌钢铁有限公司等 31 家公司拟实质合并破产重整事宜所涉及的 31 家公司的实物资产、无形资产的清算价值进行了评估，并出具通域资评报字（2020）第 18 号《资产评估报告》。在上述评估基准日时点，评估人员在现场勘查时未看到昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司存放于景东里竹山铁矿有限责任公司、景东鑫盛矿业有限公司、西双版纳拓鑫矿业有限公司的铁矿石、铁精粉，故未将该部分资产纳入评估范围。

在通域资评报字（2020）第 18 号《资产评估报告》出具后，经和管理人沟通了解，需将质押的铁矿石、铁精粉进行补充评估，故本公司根据综合分析，对所涉及的资产出具相关的补充报告。现将资产评估报告摘要揭示如下：

## 一、评估目的

对昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司质押给中国工商银行安宁支行，存放于景东里竹山铁矿有限责任公司、景东鑫盛矿业有限公司、西双版纳拓鑫矿业有限公司的铁矿石、铁精粉进行补充评估，为上述经济行为提供相关资产清算价值参考依据。



## 二、评估对象

昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司质押给中国工商银行安宁支行，存放于景东里竹山铁矿有限责任公司、景东鑫盛矿业有限公司、西双版纳拓鑫矿业有限公司的铁矿石、铁精粉。

## 三、评估范围

本次评估范围为昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司的质押物铁矿石、铁精粉。出质人为昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司，质权人为中国工商银行安宁支行，监管人为中储发展股份有限公司云南分公司，三方签署编号 2013 年安宁（质）字 0009 号的《商品融资质押监管协议》。该资产存放于第三方仓库景东里竹山铁矿有限责任公司、景东鑫盛矿业有限公司、西双版纳拓鑫矿业有限公司露天料场。

纳入本次评估范围铁精粉、铁矿石的数量及质量和管理人提供的昆明维本科技有限公司于 2022 年 1 月 7 日出具的《永昌系实质合并破产重组企业质押的铁精矿及铁矿石库存盘点测量及质量检测报告》中列示铁矿石、铁精粉数量及质量。

## 四、评估基准日

2021 年 2 月 22 日

## 五、价值类型

清算价值。

## 六、评估方法

市场法。

## 七、评估结论：

经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，委估资产评估清算价值为¥106.40万元（人民币大写壹佰零陆万肆仟元整）。汇总结果见下表：

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021 年 2 月 22 日

序号	存放地点	资产	编号	Fe 品位 (%)	数量 (吨)	评估价值 (万元)
1	景东里竹山铁矿有限责任公司	存货-铁矿石	L1	13.48	17,094.01	10.26
2	景东鑫盛矿业有限公司	存货-铁矿石	X1	19.04	13,907.89	20.86
			X2	15.28	368.80	0.33
			X3	15.28	493.68	0.44
		小计			14,770.37	21.63
		存货-铁精粉	X4	53.91	1,075.88	30.02
			X5	52.85	230.83	6.23



		小计			1,306.71	<b>36.25</b>
3	西双版纳拓鑫矿业有限公司	存货-铁矿石	T1	25.54	768.01	<b>1.61</b>
		存货-铁精粉	T2	42.84	1,745.17	<b>36.65</b>
		合计				<b>106.40</b>

本资产评估报告仅为资产评估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原则上为自评估基准日起一年（自 2021 年 2 月 22 日至 2022 年 2 月 21 日）。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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。

云南通域房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年二月八日





# 昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司、安宁市永昌钢铁有限公司 等 31 家公司拟实质合并破产重整事宜所涉及的 31 家公司 实物资产、无形资产清算价值评估项目 质押存货铁矿石、铁精粉之 补充性资产评估报告正文

通域资评报字（2022）第 01 号

昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司、安宁市永昌钢铁有限公司管理人：

云南通域房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司、安宁市永昌钢铁有限公司破产重整管理人（以下简称“管理人”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司质押给中国工商银行安宁支行存放于景东里竹山铁矿有限责任公司、景东鑫盛矿业有限公司、西双版纳拓鑫矿业有限公司的铁矿石、铁精粉进行补充评估。我公司于 2021 年 2 月 25 日以 2020 年 7 月 30 日为评估基准日对昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司、安宁市永昌钢铁有限公司等 31 家公司拟实质合并破产重整事宜所涉及的 31 家公司的实物资产、无形资产的清算价值进行了评估，并出具通域资评报字（2020）第 18 号《资产评估报告》。在上述评估基准日时点，评估人员在现场勘查时未看到昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司存放于景东里竹山铁矿有限责任公司、景东鑫盛矿业有限公司、西双版纳拓鑫矿业有限公司的铁矿石、铁精粉，故未将该部分资产纳入评估范围。

在通域资评报字（2020）第 18 号《资产评估报告》出具后，经和管理人沟通了解，需将质押的铁矿石、铁精粉进行补充评估，故本公司根据综合分析，对所涉及的资产出具相关的补充报告。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

## 一、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人：昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司、安宁市永昌钢铁有限公司管理人

（二）产权持有单位：昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司。



(三) 其他资产评估报告使用人：本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

## 二、 评估目的

对昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司质押给中国工商银行安宁支行，存放于景东里竹山铁矿有限责任公司、景东鑫盛矿业有限公司、西双版纳拓鑫矿业有限公司的铁矿石、铁精粉进行补充评估，为上述经济行为提供相关资产清算价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司质押给中国工商银行安宁支行，存放于景东里竹山铁矿有限责任公司、景东鑫盛矿业有限公司、西双版纳拓鑫矿业有限公司的铁矿石、铁精粉。

### (二) 评估范围

本次评估范围为昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司的质押存货铁矿石、铁精粉。出质人为昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司，质权人为中国工商银行安宁支行，监管人为中储发展股份有限公司云南分公司，三方签署编号 2013 年安宁（质）字 0009 号的《商品融资质押监管协议》。该资产存放于第三方仓库景东里竹山铁矿有限责任公司、景东鑫盛矿业有限公司、西双版纳拓鑫矿业有限公司露天料场。

纳入本次评估范围铁精粉、铁矿石的数量及质量为管理人提供的昆明维本科技有限公司于 2022 年 1 月 7 日出具的《永昌系实质合并破产重组企业质押的铁精矿及铁矿石库存盘点测量及质量检测报告》中列示铁精粉、铁矿石数量及质量，结果分别为存放于景东里竹山铁矿有限责任公司的铁矿石库存量为干重 17,094.01 吨，Fe 品位 13.48%；存放于景东鑫盛矿业有限公司的铁矿石库存量干重分别为 13907.89 吨、368.80 吨、493.68 吨，Fe 品位分别为 19.04%、15.28%、15.28%，铁精粉库存量干重分别为 1075.88 吨、230.83 吨，Fe 品位分别为 53.91%、52.85%；存放于西双版纳拓鑫矿业有限公司的铁矿石库存量为干重 768.01 吨，Fe 品位 25.54%，铁精粉库存量为干重 1,745.17 吨，Fe 品位 42.84%。

以上评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。





#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次价值评估结论的价值类型为清算价值。

清算价值的内涵：是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本次评估基准日是 2021 年 2 月 22 日，该评估基准日系昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司、安宁市永昌钢铁有限公司管理人委托确定基准日。该评估基准日距经济行为实施日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

1. 《云南省安宁市人民法院民事裁定书》（2020）云 0181 破申 1 号；
2. 《云南省安宁市人民法院民事裁定书》（2020）云 0181 破申 2 号；
3. 《云南省安宁市人民法院民事裁定书》（2020）云 0181 破 1、2 号之二；

##### （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 日中华人民共和国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》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
3. 《中华人民共和国企业破产法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议于 2006 年 8 月 27 日通过，自 2007 年 6 月 1 日起施行）
4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年版、国务院令第 691 号）；



- 6.《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 65 号);
- 7.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号);
- 8.《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税【2018】32 号);
- 9.财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》;
- 10.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号);
- 11.《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号);
12. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (三) 评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》(财政部 财资〔2017〕43 号);
- 2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);
- 3.《资产评估执业准则-评估方法》(中评协〔2019〕35 号);
- 4.《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);
- 5.《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);
- 6.《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
- 7.《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);
- 8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
- 9.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
- 11.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号);

### (四) 权属依据



委托人提供的《出质通知书》及质押物情况说明复印件。

### （五）取价依据

评估人员市场询价资料及收集的其他相关评估信息资料。

## 七、评估方法

存货的评估原则上分为两大类，一类是为产品生产或管理所需的物资，例如原材料、低值易耗品等；一类是处于生产流程中的半成品和产成品。

评估方法为：依据资产占有方提供的存货清单核实相关的购置发票和会计凭证，于现场勘查、盘点存货的仓储情况，实地调查仓库的保管、内部控制制度。在以上基础上，对委托评估的存货分别进行分类别评估。主要原则为：产品生产所需的物资以其重置价值为基础，而产成品或各种形式的在产品的评估则以变现（销售）所得为基础。

本次纳入评估范围的存货为产成品-铁矿石、产成品-铁精粉。根据管理人提供的昆明维本科技有限公司 2022 年 1 月 7 日出具的《永昌系实质合并破产重组企业质押的铁矿石、铁精粉库存盘点测量及质量检测报告》的数量及质量，该类产品的评估以现行市场售价为基础，按检测报告清查核实后的数量乘以现行市场销售价，再充分考虑其市场销售情况确定其评估值。在此基础上，考虑清算变现折扣计算得出清算价值。

计算基本公式如下：

铁矿石清算价值=现行市场价×数量×（1-变现折扣率）

铁精粉清算价值=现行市场价×数量×（1-变现折扣率）

## 八、评估假设

### （一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2.有限市场假设：假设所有委估资产所进入的市场为有限市场，参与交易的主体数量有限，所有委估资产在有限市场条件下被迫拍卖变现。

### （二）特殊假设

1.本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；



2.国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3.假设被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

4.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

5. 强制清算假设 即假设委估资产被强制清算变现。

6. 整体变现假设——即假设委估资产被一次性整体处置。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 九、评估结论

经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，委估资产评估清算价值为¥106.40万元（人民币大写壹佰零陆万肆仟元整）。汇总结果见下表：

### 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年2月22日

序号	存放地点	资产	编号	Fe 品位 (%)	数量 (吨)	评估价值 (万元)
1	景东里竹山铁矿有限责任公司	存货-铁矿石	L1	13.48	17,094.01	10.26
2	景东鑫盛矿业矿业有限公司	存货-铁矿石	X1	19.04	13,907.89	20.86
			X2	15.28	368.80	0.33
			X3	15.28	493.68	0.44
		小计			14,770.37	21.63
		存货-铁精粉	X4	53.91	1,075.88	30.02
			X5	52.85	230.83	6.23
		小计			1,306.71	36.25
3	西双版纳拓鑫矿业有限公司	存货-铁矿石	T1	25.54	768.01	1.61
		存货-铁精粉	T2	42.84	1,745.17	36.65
		合计				106.40

## 十、特别事项说明

1. 本报告系对评估基准日未纳入评估范围的昆明安宁永昌物资经贸集团有限公司质押给中国工商银行安宁支行的铁矿石、铁精粉进行补充性评估；

2. 此次纳入补充评估存货的数量与管理人提供的《出质通知书》中记载数量存在差异。本次补充评估的存货数量及铁品位质量参数均取用管理人提供的昆明维本科技有限



公司 2022 年 1 月 7 日出具的《永昌系实质合并破产重组企业质押的铁矿石、铁精粉库存盘点测量及质量检测报告》的数量及铁品位质量参数，由于质押物质押时间为 2014 年 6 月 12 日，距离评估基准日时间较长，质押物的数量和质量在此期间已发生变化，本次评估仅对本次质检报告中库存盘点的铁矿石、铁精粉进行价值评估，我们不对评估对象的数量及铁品位质量提供保证。

3. 本公司对委估资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，委托人对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

## 十一、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

1. 本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；
2. 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师不承担责任；
3. 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；
4. 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评估对象可实现价格的保证；
5. 本资产评估报告仅为资产评估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原则上为自评估基准日起一年（自 2021 年 2 月 22 日至 2022 年 2 月 21 日止）。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
6. 本资产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除外；

7. 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

## 十二、资产评估报告日

资产评估报告日为：2022 年 2 月 8 日。

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



云南通域房地产土地资产评估有限公司



二〇二二年二月八日