

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码：	5353200001202300079
合同编号：	云君信资评字[2023]第032号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	云君信资评字[2023]第032号
报告名称：	富源县老厂镇恒升云采石厂采矿权拟挂牌出让所涉及的原采矿权人投入形成的涉矿相关资产市场价值评估项目
评估结论：	3,998,100.00元
评估报告日：	2023年12月18日
评估机构名称：	云南君信资产评估有限公司
签名人员：	唐甫蕊（资产评估师） 会员编号：53220082 肖华（资产评估师） 会员编号：52180006 丁范轩（评估专业人员） 会员编号：-----
<div></div> <div>(可扫描二维码查询备案业务信息)</div>	

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：2023年12月18日

/本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

富源县老厂镇恒升云采石厂采矿权拟挂牌出让所  
涉及的原采矿权人投入形成的涉矿相关  
资产市场价值评估项目

# 资 产 评 估 报 告

云君信资评字[2023]第 032 号

(共一册, 第一册)

云南君信资产评估有限公司

二〇二三年十二月十八日



## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
资 产 评 估 报 告 .....	7
一、 委托人及其他资产评估报告使用人 .....	7
二、 评估目的 .....	9
三、 评估对象和评估范围 .....	10
四、 价值类型 .....	11
五、 评估基准日 .....	12
六、 评估依据 .....	12
七、 评估方法 .....	14
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	22
九、 评估假设 .....	23
十、 评估结论 .....	24
十一、 特别事项说明 .....	25
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	28
十三、 资产评估报告日 .....	30
附件目录 .....	32

## 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、行政法规规定及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、资产评估报告使用人应当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。

六、资产评估机构及其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、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、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。

# 富源县老厂镇恒升云采石厂采矿权拟挂牌出让所

涉及的原采矿权人投入形成的涉矿相关

资产市场价值评估项目

## 资 产 评 估 报 告

云君信资评字[2023]第 032 号

### 摘 要

云南君信资产评估有限公司接受富源县自然资源局的委托，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，按照必要的评估程序，对富源县老厂镇恒升云采石厂采矿权拟挂牌出让所涉及的原采矿权人富源县老厂镇盛源采石厂投入形成的涉矿相关资产在评估基准日 2023 年 6 月 30 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：**因富源县自然资源局拟公开挂牌出让采矿权，富源县自然资源局委托云南君信资产评估有限公司对富源县老厂镇盛源采石厂涉矿资产进行评估，为公开挂牌出让富源县老厂镇恒升云采石厂采矿权涉及的原采矿权人相关投入提供价值参考依据。

**评估对象：**富源县老厂镇恒升云采石厂采矿权拟挂牌出让所涉及的原采矿权人富源县老厂镇盛源采石厂投入形成的涉矿相关资产的市场价值。

**评估范围：**富源县老厂镇恒升云采石厂采矿权拟挂牌出让所涉及的原采矿权人富源县老厂镇盛源采石厂出资购建的房屋建筑物、构筑物及辅助设施、机器设备、车辆等实物资产、长期待摊费用（具体评估范围以产权持有人提供的评估申报表内容为准）。

评估基准日：2023 年 6 月 30 日；

价值类型：市场价值；

评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循合法原则，独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况和现行市场价值标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用重置成本法计算确定被评估资产的评估价值。

评估结论：按照国家的有关法律法规，遵循独立、客观、公正的原则，我们对委托评估资产进行了实地查勘，市场调查，询证核实与评定估算，完成了必要的评估工作程序，结果得出（在本报告遵循的标准、设定的前提和假设、取价的依据不变，没有特殊情况出现的前提条件下），富源县老厂镇恒升云采石厂采矿权拟挂牌出让所涉及的原采矿权人富源县老厂镇盛源采石厂投入形成的涉矿相关资产在评估基准日 2023 年 6 月 30 日的评估结果为：**¥399.81 万元**（大写：人民币叁佰玖拾玖万捌仟壹佰元整），具体见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 6 月 30 日

产权持有方：富源县老厂镇盛源采石厂

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	评估价值（万元）	
		原值	净值
1	非流动资产	763.81	399.81
2	固定资产	707.51	359.67
3	其中：房屋建筑物	37.19	27.97
4	构筑物及其他辅助设施	99.25	65.99
5	机器设备	501.41	238.19
6	运输设备	69.66	27.52



7	长期待摊费用	56.30	40.14
合	计	763.81	399.81

上述评估结果包含增值税，不包含资产交易环节产生的税费，具体详见资产评估明细表。

**评估报告使用限制说明：**本报告所揭示的评估结论仅对本报告所列明的评估目的有效；本评估报告使用权归委托方所有。未经本公司书面同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

**评估结论的使用有效期：**自评估基准日 2023 年 6 月 30 日起一年有效。

**特别事项说明：**

1. 本次评估中发现：由于企业财务会计资料缺失，部分设备未能提供购置凭证，同时由于矿山自 2019 年 10 月停产后一直未能正常生产，因无人员看管，导致部分设备损毁，部分设备出租给他人使用，评估人员以产权持有方提供的设备租赁合同及现场清查核实的资产为准，富源县老厂镇盛源采石厂对上述资产出具了产权情况的声明及承诺，承诺拥有实际产权，不存在任何权属纷争问题。

2. 本次实物资产评估价值内涵为评估基准日对应资产实体状况的完整价值，未考虑相应负债、抵押担保情况对纳入评估范围的相关资产价值产生的影响，未付款项由产权持有人继续支付。

3. 截止评估基准日，被评估单位均未办理房屋产权证，为此富源县老厂镇盛源采石厂出具了书面的权属声明及承诺：本次申报评估的所有建筑物类资产属其所有，有存在权属纠纷及其他对其占有、使用、收益和处置的限制，相关房屋建筑物一旦发生权属纠纷，将由其承担相关法律及经济合同规定的责任。房屋建筑物面积由被评估单位测量后确定，

房屋建筑物最终面积的确定应以专业测绘单位测量结果及取得不动产权证登记面积为准，若面积差异较大应当对评估结果进行调整。

4. 本次评估范围中的建筑物的评估值仅包含建筑物本身价值，不包含其占用土地的土地使用权价值。

5. 纳入本次评估范围内的建筑物占用的土地使用权为产权持有方租用的土地，本次评估是基于以上房屋建筑物占用范围内的相关土地在矿山正常开采服务年限内可正常使用，不影响建筑物的正常使用为前提条件下将其纳入本次评估范围，房屋建筑物的评估过程中使用年限按建筑物的正常经济耐用年限确定并计算其成新率。

6. 截止评估基准日，产权持有方购入的车辆包括红岩金刚自卸车 2 辆，因主要为富源县老厂镇盛源采石厂内部使用，因此未上牌照。富源县老厂镇盛源采石厂对此出具了车辆产权瑕疵的说明和承诺，承诺上述车辆均为该公司购置和使用，车辆产权归属于该公司无异议。如因车辆产权引起的纠纷，由富源县老厂镇盛源采石厂承担全部责任。

7. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

评估机构和评估人员提醒委托方及其他报告使用者，评估结论是评估对象在报告披露的评估目的、前提与假设下，于评估基准日选定的价值类型下的价值参考意见。评估结论不是经济行为实现结果的保证。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



## 富源县老厂镇恒升云采石厂采矿权拟挂牌出让所

涉及的原采矿权人投入形成的涉矿相关

资产市场价值评估项目

# 资产评估报告

云君信资评字[2023]第 032 号

富源县自然资源局：

云南君信资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，就富源县老厂镇恒升云采石厂采矿权拟挂牌出让所涉及的原采矿权人富源县老厂镇盛源采石厂投入形成的涉矿相关资产在评估基准日 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为富源县自然资源局，产权持有方为富源县老厂镇盛源采石厂，其基本情况如下：

#### (一) 委托人概况

本次资产评估的委托人为富源县自然资源局，其基本情况如下：

名称：富源县自然资源局；

机构类型：机关；

注册地址：富源县中安街道金城路 155 号；

法定代表人/负责人：敖锐；

注册资本：--；

统一社会信用代码：11530325015158855N；

批准机构名称/登记管理部门名称：富源县人民政府。

## （二）产权持有方概况

本次资产评估的产权持有方为富源县老厂镇盛源采石厂，其基本情况如下：

### 1、富源县老厂镇盛源采石厂概况

企业名称：富源县老厂镇盛源采石厂；

投资人：陈元文；

成立日期：2008 年 12 月 30 日；

营业期限：2008 年 12 月 30 日至无固定期限；

出资额：30 万元人民币；

实缴资本：一；

工商注册号：530325100008897；

企业类型：个人独资企业；

所属行业：非金属矿采选业；

注册地址：云南省曲靖市富源县老厂社区老厂村；

经营范围：石灰石采掘、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）。

### 2、富源县老厂镇盛源采石厂简介

富源县老厂镇盛源采石厂，成立于 2008-12-30，出资额为 30 万人民币，投资人为陈元文，经营状态为存续，工商注册号为 530325100008897，注册地址为云南省曲靖市富源县老厂社区老厂村，经营范围为石灰石采掘、销售。

富源县老厂镇盛源采石厂于 2016 年 8 月 26 日取得富源县自然资源局颁发的《中华人民共和国采矿许可证》，证号为 C5303252010067130069548，采矿权人为富源县老厂镇盛源采石厂，地址为富源县老厂镇老厂村委会，矿山名称为富源县老厂镇盛源采石厂，经

济类型为私营合伙企业，开采矿种为建筑石料用灰岩，开采方式为露天开采，生产规模为 6.00 万立方米/年，矿区面积为 0.249 平方公里，有效期限为贰年，自 2016 年 8 月 26 日至 2018 年 8 月 26 日。

注：2020 年 8 月 28 日，富源县自然资源局关于富源县 2020 年第二批采矿许可证注销公告：根据《矿产资源开采登记管理办法》（国务院令 第 241 号）第七条第二款和《国土资源部关于完善矿产资源开采审批登记管理有关事项的通知》（国土资规〔2017〕16 号）第二十二条的规定，下列采矿权人逾期不办理采矿许可证延续登记手续，采矿许可证自行废止，富源县自然资源局于 2020 年 7 月 28 日在富源县人民政府公众信息网发布了《富源县非煤矿山采矿许可证自行废止拟注销采矿许可证公告（2020 年第二批）》，要求采矿权人在公告发布之日起 30 日内，向富源县自然资源局依法申请办理采矿许可证注销登记手续。截至 2020 年 8 月 28 日，由于采矿权人富源县老厂镇盛源采石厂未向富源县自然资源局申请办理采矿许可证注销登记手续，富源县自然资源局按照《中华人民共和国行政许可法》第七十条的规定，依法注销该采矿许可证。

### （三）委托人与产权持有人的关系

委托人为采矿权管理部门，产权持有人为本次评估拟挂牌出让的采矿权原采矿权人。

### （四）委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用者为委托人、产权持有方、被评估单位以及按照资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

## 二、评估目的

因富源县自然资源局拟公开挂牌出让富源县老厂镇恒升云采石厂采矿权，富源县自然资源局委托云南君信资产评估有限公司对富源县老厂镇盛源采石厂涉矿资产进行评估，为公开挂牌出让富源县老厂镇恒升



云采石厂采矿权涉及的原采矿权人相关投入提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是富源县老厂镇恒升云采石厂采矿权拟挂牌出让所涉及的原采矿权人富源县老厂镇盛源采石厂投入形成的涉矿相关资产的市场价值。

#### （二）评估范围

评估范围为富源县老厂镇恒升云采石厂采矿权拟挂牌出让所涉及的房屋建筑物、构筑物及辅助设施、机器设备、车辆等实物资产、长期待摊费用（具体评估范围以产权持有人提供的评估申报表内容为准）。

#### （一）委估实物资产概况

纳入评估范围内的实物资产主要分布在公司生产、生活区域内。

##### 1、房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施，其基本情况如下所示：

（1）房屋建筑物：包括休息室、油库房、财务室、炸材库、厨房、职工住宅等，共 8 项，分别为砖瓦、砖混结构，共 437.65 m<sup>2</sup>，为富源县老厂镇盛源采石厂 2015 年 6 月至 2015 年 7 月陆续建成并投入使用，现勘日处于闲置状态，无异常损坏，能满足正常的生产生活使用要求。

（2）构筑物及其他辅助设施：包括生产线基础、10KV 架空线路、挡墙、防空水池、工作台等，共计 11 项，分别为空心砖、毛石混凝土、土石等材质或结构，为富源县老厂镇盛源采石厂 2014 年 12 月至 2015 年 6 月陆续建成并投入使用，现勘日处于闲置状态，无异常损坏，能满足正常的生产生活使用要求。

上述资产主要为富源县老厂镇盛源采石厂生产经营期间投资建设，

主要修建于 2014 年至 2015 年，评估基准日能基本满足矿山的正常开采经营需要，自建建（构）筑物均未办理产权证。

## 2、设备类资产

设备类资产主要包括机器设备、运输设备，其基本情况如下所示：

（1）机器设备：包括地磅、挖掘机、装载机、打砂机、破碎机、变压器、给料机等，共计 14 项，主要用于富源县老厂镇盛源采石厂矿山生产经营用。

（2）运输设备：包括红岩金刚自卸车 2 辆，为富源县老厂镇盛源采石厂 2016 年 7 月购置并投入使用，现勘日无异常损坏，能满足正常的生产需要。

上述实物资产由富源县老厂镇盛源采石厂、云南君信资产评估有限公司共同负责固定资产盘点。

至评估基准日，上述资产正常使用。

## （二）长期待摊费用

长期待摊费用主要为土地租用费，原始发生额为 563,000.00 元，为富源县老厂镇盛源采石厂在生产经营过程中形成的费用。

以上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。

截止评估基准日，房屋建筑物尚未办理房屋产权证，产权持有人承诺委估实物资产均无抵押、担保等产权受限的情况，不存在权属纠纷的情况。

## 四、价值类型

价值类型：是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。根据本次评估的特定目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。



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压制的情况下，评估对象于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

本项目资产评估的基准日是 2023 年 6 月 30 日。该基准日由委托方确定。

由于资产评估是对具体时点的资产价值发表专业意见，选择该日期为评估基准日主要是基于以下因素考虑：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。
2. 评估基准日与评估人员实际评估日期接近，使评估人员能更好的把握委估资产于评估基准日的状况，尽可能真实反映评估对象于评估基准日的现时价值。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）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》（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修正）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过）；
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部

令 97 号)；

5、《中华人民共和国矿产资源法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)；

6、《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十二次会议修正)。

## (二) 评估准则依据

1. 《资产评估准则-基本准则》(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-资产评估程序》(中评协〔2018〕36 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-资产评估方法》(中评协〔2019〕35 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. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协〔2017〕38 号)；
9. 《资产评估执业准则-机器设备、车辆备》(中评协〔2017〕39 号)；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)。
13. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)；

## (三) 资产权属依据

1. 产权持有人提供的产权声明；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他与产权持有人资产的取得、使用等有关的其他产权证明文件。

#### (四) 取价依据

1. 《全国资产评估参数资料选编》；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 《中国机电产品价格手册》（2023 年）；
4. 人民币基准日贷款市场报价利率（LPR）报价；
5. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2016]504号)；
6. 《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》(DBJ53/T-58-2020)；
7. 《云南省市政工程计价标准》（DBJ53/T-59-2020）；
8. 《云南省园林绿化工程计价标准》（DBJ53/T-60-2020）；
9. 《云南省建筑工程计价标准》（DBJ53/T-61-2020；
10. 《云南省通用安装工程计价标准》（DBJ53/T-63-2020）；
11. 《云南省装配式建筑工程计价标准》（DBJ53/T-110-2020）；
12. 《云南省城市地下综合管廊工程计价标准》(DBJ53/T-111-2020)；
13. 《云南省绿色建筑工程计价标准》（DBJ53/T-112-2020）；
14. 评估专业人员现场勘查收集和网上询价取得的其他作价资料。

#### (五) 其它依据

1. 产权持有人提供的各类《评估申报明细表》；
2. 委托方与评估机构签订的《评估委托合同》；
3. 产权持有人相关人员访谈记录；
4. 产权持有人提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法选择的技术思路

《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估准则—基本准则》、《资产评估价值类型指导意见》和有关评估准则规定的资产评估的基本方法包括：市场法、收益法和成本法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

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。

成本法，是指在现时条件下重新购置和建造一项全新状态的资产所需的全部成本，减去待评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产评估值的一种资产评估方法。

具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析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。

## （二）评估方法的选择

根据国家关于评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对纳入评估范围的所有项目进行了全面清查盘点和必要的核查，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对成本法、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断，根据评估目的及资产特点确定对资产采用成本法进行评估。具体评估方法选取的理由如下：

### 1、成本法适用性分析

成本法，是用现时条件下重新购建一套相同功能全新状态的被评估资产所需全部成本称为重置全价，考虑被评估资产已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等因素，确定综合成新率，以相乘后的数额，作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。



本次评估的实物资产为房屋建（构）筑物、机器设备、车辆，根据资产特点，适宜选用成本法评估。

## 2、收益法适用性分析

收益法是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。即通过估算委托评估资产在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

本次评估的资产为矿山投入的相关资产，由于单项资产的获利能力、发展趋势以及未来预期收益难以量化，故不适宜采用收益法进行评估。

## 3、市场法适用性分析

市场比较法，是将估价对象与在评估基准日近期有过交易的类似资产进行比较，对这些类似资产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

本次评估的目的为富源县老厂镇恒升云采石厂采矿权拟挂牌出让，为此需对该经济行为所涉及的矿山实物资产及长期待摊费用在评估基准日的市场价值进行评估，由于目前国内类似该矿山同等规模、同等类型的资产在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故不适宜选用市场法评估。

综上所述，根据评估目的及资产特点，本次纳入评估范围的产权持有人自行购建的实物资产及长期待摊费用采用成本法进行评估。

### （三）具体评估方法介绍

#### 1、（自建）房屋建（构）筑物资产



对于纳入本次评估范围的自建房屋建（构）筑物类资产，本次评估根据建（构）筑物实际用途及特点，采用重置成本法进行评估。具体的评估方法如下：

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的求取

重置全价由建筑安装工程费、前期及其他费用、建设期资金成本等几部分组成。各部分的取价是依据国家法律法规、政策的规定，当地执行的计价标准确定，计算时按当地当时实际情况及房屋建（构）筑物特点确定。

基本计算公式：

重置全价=含税建筑安装工程费+含税前期费用及其他费+建设期资金成本

各部分费用的确定方法如下：

① 含税建筑安装工程费

主要房屋建筑物的评估，采用重编预算法进行评估，以现场勘查的工程量为基础，按基准日计价定额、当地的建筑材料市场价格和取费程序，采用定额计价中的实物法，确定其重建所需的建安综合造价；其他房屋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重置价值。

重置价值由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。因工矿企业自建房屋，一般不考虑开发利润，所以，评估中房屋建筑物的重置价值通常只计算建安造价、前期及其他费用和资金成本。

② 含税工程建设其他费

工程建设其他费包括可行性研究报告编制费，建设单位管理费，勘察设计费，招投标费，监理费，质检费和工程标底编制、合同签订、合同预算审查费等。根据相关规定文件计取。

### ③资金成本

资金成本系在工程建设期内为工程建设所投入贷款资金的利息。其采用的利率按基准日人民币贷款市场报价利率（LPR）报价，工期按正常建设周期计算，为工程建设所投入建筑安装工程费、前期及其他费按均匀投入考虑。

#### （2）综合成新率的求取

本次评估，对建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定。

综合成新率计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

#### ①年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

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

#### ②观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{观察法成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

### 2、设备类资产的评估

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

## (1) 重置全价的确定

### ①机器设备重置全价

重置全价是指现时条件下，重新购置、建造与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的设备所需花费的全部费用，包括设备自身购置价格、运输费用、基础费、安装调试费用、前期及其他费、大型设备一定期限内的资金成本、其它必要合理的费用（如手续费、验车费、牌照费等）。

基本计算公式：

重置全价=含税购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+工程建设前期及其它费+资金成本

#### A、含税购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《机电产品报价手册》等价格资料及参考近期同类设备的合同价格调整确定。

#### B、运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

#### C、安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

#### D、设备基础费

大型设备基础按相关土建方法计算费用或者根据机械工业企业设备基础费率指标确定。（注意：设备基础费可在房屋建（构）筑物中评估，做到不重不漏）

#### E、工程建设前期及其他费



根据国家相关行政性事业收费文件规定，确定前期费用和其他费用。包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理费、工程质检费、项目可研费、联合试运转费等。

对建设安装周期较短、价值量较小的部分设备，可不计算工程建设其它费用。

#### F、资金成本

资金成本系设备在建设期内所投入贷款资金的利息。其采用的利率按基准日人民币贷款市场报价利率（LPR）报价，工期按正常建设周期计算，为设备建设投入按均匀投入考虑。

对建设安装周期较短、价值量较小的部分设备，可不计算资金成本。

#### ②运输车辆重置全价的求取

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车牌照手续费等

A、含税购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

B、车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。

故：购置附加税=购置价÷(1+13%)×10%。

C、新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。对厂内用货车等车辆不考虑上牌费用。

#### (2) 综合成新率的确定

##### ①机器设备综合成新率的确定

本次评估的机器设备、车辆备采用勘察成新率和年限成新率综合确

定。

综合成新率计算公式如下：

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

#### A. 年限法成新率

依据委估机器设备、车辆备的已使用年限和尚可使用年限计算确定机器设备、车辆备的成新率。计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

#### B. 观察法成新率

评估人员实地勘查委估机器设备、车辆备的使用状况，调查、了解机器设备、车辆备的维护、改造情况，对其主要结构部分、设施部分进行现场勘查，结合企业填写的《设备调查表》，对设备成新率进行打分评定。

### ②车辆综合成新率的确定

对于运输车辆，结合《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=（1-已使用年限 / 规定或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程 / 规定行驶里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

a：车辆特殊情况调整系数

### 3. 长期待摊费用

对长期待摊费用的评估，评估人员查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。在核实无误的基础上，按照基准日尚存在的剩余资产或权益作为评估值。



## 八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、资产评估前期准备工作、现场评估阶段、评估汇总、提交报告五个阶段。

### (一) 接受委托阶段

本公司经过初步了解被评估项目的特点后，认为评估人员具备对该评估项目的专业胜任能力，愿意接受委托。本次评估，由委托方根据本项目的实际情况和经济行为需要确定评估目的，明确评估对象和范围后由委托方确定评估基准日，经双方协商一致签订《资产评估委托合同》。

### (二) 资产评估前期准备工作阶段

本阶段主要工作是：根据企业资产的特点制定资产评估前期工作计划，根据资产评估操作规范的要求和本公司资产评估工作的需要，协助委托方及产权持有人进行资产评估的前期准备工作；同时进一步了解委托资产的情况，收集资产评估所需文件、资料；制定资产评估工作计划。

### (三) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估阶段是2023年7月。

重点是对企业申报的评估范围内资产进行核查和核实，主要工作如下：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业负责人进行核对，对发现的问题协同企业作出调整；

(3) 根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提

供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请被评估单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

(6) 对房屋建筑物和主要设备，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，查阅并收集技术资料、决算资料、竣工验收资料等相关资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；

(7) 对评估范围内的资产，在核查核实的基础上做出初步评估测算。

#### (四) 评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

#### (五) 提交报告阶段

归集评估工作底稿，起草资产评估报告，向委托方提交初步资产评估结果，并对评估结果进行充分解释；在与委托方充分交换意见之后，经本公司内部质量审核通过后向委托方提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

#### (一) 一般假设

##### 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，评估人员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、原地续用假设

因委估资产正常经营，假设所有委估资产按其设计用途、在经济寿命内原地持续使用。

## (二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；
2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提；有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
4. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料真实、准确、完整；
5. 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；
6. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；
7. 不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益；
8. 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

按照国家的有关法律法规，遵循独立、客观、公正的原则，我们对委托评估资产进行了实地查勘，市场调查，询证核实与评定估算，完成了必要的评估工作程序，结果得出（在本报告遵循的标准、设定的前提





### （一）关于产权瑕疵的情况说明

1. 本次评估的房屋建筑物、构筑物等的工程量由委托方提供，囿于客观条件限制，评估人员未一一测量，仅根据委托方申报提供的资产进行估算。

截止评估基准日，被评估单位均未办理房屋产权证，为此富源县老厂镇盛源采石厂出具了书面的权属声明及承诺：本次申报评估的所有建筑物类资产属其所有，有存在权属纠纷及其他对其占有、使用、收益和处置的限制，相关房屋建筑物一旦发生权属纠纷，将由其承担相关法律及经济合同规定的责任。房屋建筑物面积由被评估单位测量后确定，房屋建筑物最终面积的确定应以专业测绘单位测量结果及取得不动产权证登记面积为准，若面积差异较大应当对评估结果进行调整。

2. 截止评估基准日，产权持有方购入的车辆包括红岩金刚自卸车 2 辆，因主要为富源县老厂镇盛源采石厂内部使用，因此未上牌照。富源县老厂镇盛源采石厂对此出具了车辆产权瑕疵的说明和承诺，承诺上述车辆均为该公司购置和使用，车辆产权归属于该公司无异议。如因车辆产权引起的纠纷，由富源县老厂镇盛源采石厂承担全部责任。

3. 本次评估中发现：由于企业财务会计资料缺失，部分设备未能提供购置凭证，同时由于矿山自 2019 年 10 月停产后一直未能正常生产，因无人员看管，导致部分设备损毁，部分设备出租给他人使用，评估人员以产权持有方提供的设备租赁合同及现场清查核实的资产为准，富源县老厂镇盛源采石厂对上述资产出具了产权情况的声明及承诺，承诺拥有实际产权，不存在任何权属纷争问题。

### （二）可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形说明

1. 本次实物资产评估价值内涵为评估基准日对应资产实体状况的完整价值，未考虑相应负债、抵押担保情况对纳入评估范围的相关资产

价值产生的影响，未付款项由产权持有人继续支付。

2. 本次评估范围中的建筑物的评估值仅包含建筑物本身价值，不包含其占用土地的土地使用权价值。

3. 纳入本次评估范围内的建筑物占用的土地使用权为产权持有方租用的土地，本次评估是基于以上房屋建筑物占用范围内的相关土地在矿山正常开采服务年限内可正常使用，不影响建筑物的正常使用为前提条件下将其纳入本次评估范围，房屋建筑物的评估过程中使用年限按建筑物的正常经济耐用年限确定并计算其成新率。

4. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

（三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项。

本次评估中，评估人员没有发现可能对评估结论产生重大影响的评估基准日期后事项。

2. 评估基准日后、报告有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，影响了原有评估基础，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

（2）当资产价格标准发生变化，特别是不可预见因素发生影响经济发展态势，对原评估参数选择产生明显的影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。



(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(四) 我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

(五) 本报告评估结果没有考虑委托方或有负债因素、其他法定优先受偿款、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及国家宏观政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。

(六) 本次评估范围及采用的由委托方和产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责，并承担相应的法律责任。对于委托方及产权持有人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的瑕疵情况，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

本评估机构和评估人员提醒委托方及其他报告使用者，评估结论是评估对象在报告披露的评估目的、前提与假设下，于评估基准日选定的价值类型下的价值参考意见。评估结论不是经济行为实现结果的保证。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场

的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 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人员不承担责任；

(四) 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；

(五) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

(七) 被评估单位委托人评估结论的使用有效期：根据资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，评估结果使用有效期为一

年，即自 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 29 日使用有效。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二三年十二月十八日。



(此页无正文)

云南君信资产评估有限公司



法定代表人：朱书强

资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年十二月十八日

## 附件目录

1. 资产评估汇总表及明细表；
2. 委托人及产权持有人营业执照副本(复印件)；
3. 权属证明资料；
4. 产权持有人承诺函；
5. 签字资产评估师承诺函；
6. 云南君信资产评估有限公司营业执照副本(复印件)；
7. 云南君信资产评估有限公司备案公告(复印件)；
8. 签字资产评估师职业资格证书登记卡(复印件)；
9. 重要资产照片；