

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

石林腾跃商贸有限公司石英砂矿拟申请扩大“石英
砂矿采矿权”矿区范围涉及的矿山相关资产
市场价值评估项目

资 产 评 估 报 告

云君信资评字[2021]第 014 号

（共一册，第一册）

云南君信资产评估有限公司

二〇二一年七月二十三日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	6
一、 委托人及其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	19
九、 评估假设	20
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	22
十二、 资产评估报告使用限制说明	25
十三、 资产评估报告日	26
附件目录	28

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。

石林腾跃商贸有限公司石英砂矿拟申请扩大“石英砂矿采矿权”矿区范围涉及的矿山相关资产 市场价值评估项目 资 产 评 估 报 告

云君信资评字[2021]第 014 号

摘 要

云南君信资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受石林腾跃商贸有限公司的委托,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,按照必要的评估程序,对石林腾跃商贸有限公司石英砂矿拟申请扩大“石英砂矿采矿权”矿区范围涉及的矿山相关资产在评估基准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: 是反映石林腾跃商贸有限公司石英砂矿矿山相关资产于评估基准日的市场价值,为石林腾跃商贸有限公司石英砂矿拟申请扩大“石林腾跃商贸有限公司石英砂矿采矿权”矿区范围事宜提供价值参考。

评估对象: 石林腾跃商贸有限公司石英砂矿矿山相关资产在评估基准日的市场价值。

评估范围: 石林腾跃商贸有限公司石英砂矿的实物资产(包括存货、房屋建筑物类资产、设备类资产)及长期待摊费用(具体评估范围以委托人提供的评估申报表内容为准)。

评估基准日: 2021 年 6 月 30 日

价值类型: 市场价值

评估方法：成本法

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），委托评估资产在评估基准日 2021 年 6 月 30 日的评估结果为：人民币贰仟伍佰壹拾壹万伍仟肆佰元整（¥2,511.54 万元）。

资产评估汇总表

评估基准日：2021 年 6 月 30 日

产权持有方：石林腾跃商贸有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产		93.26		
2	存货		93.26		
3	非流动资产		2,418.28		
4	固定资产	-	2,278.60		
5	其中：建筑物类	-	1,246.85		
6	设备类	-	1,031.75		
7	长期待摊费用	-	139.68		
资产合计		-	2,511.54		

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2021 年 6 月 30 日起一年有效。

重大特别事项：

1. 本次评估未考虑相应负债、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。
2. 本次评估，由于被评估单位财务会计资料缺失，本次纳入评估范

围的资产均未提供账面值等财务数据，评估时，资产评估人员根据现场核实结果据实评估。

3. 截止评估基准日，被评估单位均未办理房屋产权证，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。

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。

石林腾跃商贸有限公司石英砂矿拟申请扩大“石英
砂矿采矿权”矿区范围涉及的矿山相关资产
市场价值评估项目
资 产 评 估 报 告

云君信资评字[2021]第 014 号

石林腾跃商贸有限公司：

云南君信资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，就石林腾跃商贸有限公司石英砂矿拟申请扩大“石林腾跃商贸有限公司石英砂矿采矿权”矿区范围涉及的矿山相关资产在评估基准日 2021 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及产权持有方为同一主体，为石林腾跃商贸有限公司。

(一) 委托人及产权持有方概况

本次评估委托人及产权持有方为同一主体，为石林腾跃商贸有限公司，其基本情况如下：

公司名称：石林腾跃商贸有限公司；

公司类型：有限责任公司(自然人独资)；

住 所：云南省昆明市石林彝族自治县石林街道办事处螺蛳塘村委会路星村 223 号；

负责人：陈利雄；

注册资本：100 万元人民币；

所属行业：批发业；

统一社会信用代码：91530126MA6NJAXY8D；

成立日期：2018 年 12 月 04 日；

营业期限：2018-12-04 至无固定期限；

经营范围：煤炭、矿产品、建材（不含木材）销售；建筑用砂开采；餐饮服务；种植业；养殖业（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）

（二）石林腾跃商贸有限公司石英砂矿概况

1、基本信息

公司名称：石林腾跃商贸有限公司石英砂矿；

公司类型：个人独资企业；

住 所：云南省昆明市石林彝族自治县石林街道办事处螺蛳塘村；

负责人：陈利雄；

所属行业：非金属矿采选业；

2、企业简介

石林腾跃商贸有限公司为石林腾跃商贸有限公司石英砂矿采矿权人，于 2021 年 01 月 13 日取得石林彝族自治县自然资源局颁发的中华人民共和国采矿许可证，许可文件编号为 C5301262010097120075017，采矿权人为：石林腾跃商贸有限公司；开采矿种：建筑用砂；地址：云南省昆明市石林彝族自治县石林街道办事处螺蛳塘村；开采方式：露天开采；矿山名称：石林腾跃商贸有限公司石英砂矿；生产规模：6.00 万立方米/年；经济类型：私营有限责任公司；矿区面积：0.1816 平方公里；有效期：贰年，自 2021 年 01 月 13 日至 2023 年 01 月 13 日。

（三）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、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

本次评估的目的是反映石林腾跃商贸有限公司石英砂矿矿山相关资产于评估基准日的市场价值，为石林腾跃商贸有限公司石英砂矿拟申请扩大“石林腾跃商贸有限公司石英砂矿采矿权”矿区范围事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是石林腾跃商贸有限公司石英砂矿矿山相关资产在评估基准日的市场价值。

评估范围为石林腾跃商贸有限公司石英砂矿的实物资产（包括存货、房屋建筑物类资产、设备类资产）及长期待摊费用。

（一）委估实物资产概况

1. 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）存货

存货主要为在库低值易耗品，包括机油、润滑脂、齿轮油、滤芯、挖斗等备品备件，共 37 项。

（2）房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和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：包括油库、机修房、仓库、配电室、磅房、生产线厂房等共计 18 项，分别为钢架、砖砌及彩钢瓦结构，共 2,076.49 平方米，为石林腾跃商贸有限公司自 2019 年 12 月陆续建成并投入使用。

2) 构筑物及其他辅助设施：包括场地平整、钢架楼梯、厂内厂外道路建设、生产线基础、场地硬化等共计 66 项，分别为碎石、砌石、混凝土、钢筋混凝土等材质或结构，为石林腾跃商贸有限公司自 2013

年 6 月陆续建成并投入使用。

（3）设备类资产

设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备，其基本情况如下所示：

1）机器设备：包括挖掘机、装载机、破碎机、输送机、变压器、搅拌机、空气压缩机等，共计 59 项。

2）运输设备：包括欧曼双桥车、洒水车、拖板车、小货车，共计 6 辆，主要用于石林腾跃商贸有限公司石英砂矿生产经营用。

3）电子设备：主要为空调、洗衣机、办公桌、电脑主机及显示器、打印机、储水罐、水塔等，共计 43 项。

现勘日，上述资产均能正常使用。

（二）委估长期待摊费用概况

长期待摊费用主要为石林腾跃商贸有限公司石英砂矿土地复垦方案编制费、土地租金，为石林腾跃商贸有限公司在生产经营过程中产生的费用。由于企业财务会计资料缺失，因此长期待摊费用的原始取得成本根据被评估单位提供的合同、发票、收据确定。

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。

四、价值类型

依据本次评估目的为石林腾跃商贸有限公司石英砂矿拟申请扩大“石林腾跃商贸有限公司石英砂矿采矿权”矿区范围事宜提供价值参考依据。评估结果应反映评估对象的市场价值，供交易各方参考，故确定本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2021 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人确定。

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日主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
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）；
4. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日主席令第19号）；
5. 《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十二次会议修订中华人民共和国主席令第四十一号）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年12月1日中华人民共和国国务院令 第691号）；
7. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年3月20日财政部 税务总局 海关总署 2019年第39号）；
8. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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》（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）。

(三) 资产权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 车辆行驶证；
3. 其他参考资料。

(四) 取价依据

1. 《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》；
2. 《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》；
3. 《云南省通用安装工程预算定额》；
4. 《云南省建设工程材料价格信息》；
5. 关于车辆购置税有关具体政策的公告(2019年5月23日 财政部税务总局公告 2019 年第 71 号)；
6. 《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)；

7. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）（2021 年 3 月 22 日）；

8. 《2021 机电产品价格信息查询系统》；

9. 其他参考资料。

(五) 其它参考资料

1. 《成本途径评估方法规范(CMVS12200-2008)》；

2. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283 号）；

3. 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；

4. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；

5. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670 号）；

6. 国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（发改价格〔2011〕534 号）；

7. 国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）；

8. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2013 年版)；

9. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，评估的基本方法包括收益法、市场法、成本法三种方法。

1、市场法：是根据经济学替代原理，选择一项或几项与被评估资产相同或相似的资产作为比较对象，分析比较对象的交易价格和交易条

件，进行对比调整，估算待评估资产价值的方法。

2、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。

3、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。

本次评估的目的是反映石林腾跃商贸有限公司石英砂矿矿山相关资产于评估基准日的市场价值，为石林腾跃商贸有限公司石英砂矿拟申请扩大“石英砂矿采矿权”矿区范围事宜提供价值参考，委估评估的相关资产不存在可预期量化与现值化的获利能力，故不适宜采用收益法评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于目前市场上无法找到与石林腾跃商贸有限公司石英砂矿相应资产组合的成交案例，因此本次评估不适宜采用市场法进行评估。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。本项目评估的实物资产及长期待摊费用各种因素能有效测算，因此本次评估采用成本法评估。

(二)成本法介绍

成本法下，各类资产的评估方法如下：

1. 存货—在库低值易耗品

在库低值易耗品入账价值由购买价和合理费用构成。对于部分主要材料因价格波动大，按目前市场价格确认评估值；对于近期采购、其价格变化不大的原材料及周转正常的材料，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以经核实后的账面值确定评估值。

2. 固定资产—房屋建筑物类资产

基于本次评估目的，结合待评估房屋建(构)筑物的特点，对于企业自建的建筑物主要采用重置成本法。

对于企业的自建房屋，且又无法取得比较案例的，采用重置成本法进行评估。重置成本法，是根据建筑工程预、结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

①建安综合造价的确定

纳入评估范围的房屋建构物均为企业自建的房屋，故采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据被评估单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

②前期费用及其它费用的确定

按照建设部门的有关标准和当地相关行政事业性收费规定确定。

③资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = (建安工程造价 + 工程建设前期费用及其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

（2）成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现勘成新率及尚可使用年限。

年限成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

年限成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

综合成新率 = 现勘成新率 × 0.6 + 年限成新率 × 0.4

3. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

（1）重置全价

①机器设备重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

A. 购置价

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅《2021 机电产品价格信息查询系统》获得价格资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据委托人及被评估单位提供的合同确定。

B. 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

根据设备类型的不同分别依据《云南省建设工程预算定额》、设备生产厂家与安装地的距离来确定设备的综合运杂费率。

C. 安装调试费

一般通用设备

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

计算公式为：

设备安装费=设备购置价×设备安装费率

非标专用设备依据《云南省安装工程预算定额》的规定计算其安装工程的直接工程费，依据《云南省建安工程费用定额、工程建设其他费用定额》计算间接费、管理费、利润和税金，并按基准日当地造价信息调整人、材、机价差，计算得出制作安装工程费。

D. 前期及其他费用

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。根据有《云南省工程建设其他费用定额》的计取标准和当地建筑工程的收费标准计取前期及其它费用。

E. 资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设（构筑物、房屋建筑物等）运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，按本次评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2021 年 3 月 22 日公布 1 年期的贷款市场报价利率，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×工期×1/2

②运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、牌照费等杂费，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

A. 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 2018 年 12 月 29 日主席令第 19 号《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。

（2）成新率的确定

①设备成新率

对设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备现勘成新率及其尚可使用年限，在此基础上计算综合成新率，即：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{现勘成新率} \times 0.6 + \text{年限成新率} \times 0.4$$

②车辆成新率

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，确定车辆的使用年限与行驶里程。按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a: 车辆特殊情况调整系数

4. 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

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 委托人与本公司进行洽谈，就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产核查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对纳入评估范围资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 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2021年7月。

1. 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做出调整；

(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。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产评估初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

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。

(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、设定的前提和假设、取价的依据不变，没有特殊情况出现的前提条件下），委托评估资产在评估基准日 2021 年 6 月 30 日的评估结果为：人民币贰仟伍佰壹拾壹万伍仟肆佰元整（¥2,511.54 万元）。

资产评估汇总表

评估基准日：2021 年 6 月 30 日

产权持有方：石林腾跃商贸有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产		93.26		
2	存货		93.26		
3	非流动资产		2,418.28		
4	固定资产	-	2,278.60		
5	其中：建筑物类	-	1,246.85		
6	设备类	-	1,031.75		
7	长期待摊费用	-	139.68		
资产合计		-	2,511.54		

十一、 特别事项说明

(一) 重大事项说明

1. 本次评估未考虑相应负债、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。

2. 本次评估，由于被评估单位财务会计资料缺失，本次纳入评估范围的资产均未提供账面值等财务数据，评估时，资产评估人员根据现场核实结果据实评估。

3. 截止评估基准日，被评估单位均未办理房屋产权证，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。

(二) 权属瑕疵事项

1. 纳入评估范围的房屋建筑物共18项，均未取得房屋产权证，建筑面积合计2,076.49平方米。具体情况如下表：

石林腾跃商贸有限公司无证房屋明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积
1	油库	钢架	21.04	m ²	67.84
2	机修房	钢架	21.04	m ²	130
3	仓库	钢架	21.04	m ²	302.25
4	集装箱安全办公室	彩钢瓦	21.01	m ²	22.77
5	办公室	钢架	20.01	m ²	117.15
6	宿舍	钢架	20.01	m ²	66
7	休息区	钢架	20.01	m ²	44.02
8	厨房	钢架	20.01	m ²	42.9
9	生产线厂房	钢架	20.01	m ²	720
10	配电房	砖砌	21.01	m ²	15.4
11	集装箱磅房	彩钢瓦	21.01	m ²	9
12	配电房楼上彩钢瓦房	彩钢瓦	19.12	m ²	4
13	配电室	砖砌	19.12	m ²	47.04
14	办公彩钢瓦房	彩钢瓦	19.12	m ²	122.4
15	厨房彩钢瓦房	彩钢瓦	19.12	m ²	33.44
16	厕所彩钢瓦房	彩钢瓦	19.12	m ²	10.08
17	生产线厂房	钢架	19.12	m ²	306
18	配电房	砖砌	19.12	m ²	16.2
合 计					2,076.49

对于上述资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。被评估单位承诺产权均归其所有。本次评估未考虑因办理产权证所产生的税费对评估结论的影响。

2. 纳入本次评估范围的 3 辆车辆证载权利人为个人，其主要原因为该类方便工作所以办理在个人名下，详见评估明细表。石林腾跃商贸有限公司对上述车辆出具了关于车辆产权情况的说明，承诺拥有车辆的实际产权，不存在任何权属纷争问题，证载权利人也出具了相关证明。具体情况如下表：

石林腾跃商贸有限公司证载权利人不符车辆统计表

序号	车辆牌号	证载权利人车	辆名称	规格及型号	生产厂家	购置日期	账面原值	账面净值
1	云 D61918	杨竹仙	天锦单桥车			11.04		
2	云 AK1917	杨竹仙	东风拖板车			14.12		
3	云 A976V2	刘春云	开瑞小货车			17.12		

(三) 影响评估工作的重大事项

本次评估中未发现影响资产核查或尽职调查的重大事项。

(四) 其他需要说明的事项

1. 评估人员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对其评估对象可实现价格的保证。

2. 评估人员和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估人员和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

4. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

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

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 2021 年 6 月 30 日至 2022 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

资产评估报告日为二〇二一年七月二十三日。

(此页无正文)

云南君信资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇二一年七月二十三日

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(复印件)；
3. 权属证明资料；
4. 委托人及产权持有人承诺函；
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(复印件)；
7. 云南君信资产评估有限公司备案公告(复印件)；
8. 签字资产评估师登记卡(复印件)；