

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020050202600638
合同编号:	PXAL-C/NN2026-YKM0326
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鹏信资估报字[2026]第YKM0007号
报告名称:	寻甸回族彝族自治县自然资源局拟以竞争性出让云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权所涉及的云南应崇商贸有限公司原有投入的涉矿相关资产市场价值资产评估报告
评估结论:	16,651,000.00元
评估报告日:	2026年02月26日
评估机构名称:	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	曹均洋 (资产评估师) 正式会员 编号: 53200081 史如梦 (资产评估师) 正式会员 编号: 53210046

曹均洋、史如梦已实名认可



(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: 2026年02月28日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



寻甸回族彝族自治县自然资源局拟以竞争性出让云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权所涉及的云南应崇商贸有限公司原有投入的涉矿相关
资产市场价值

资产评估报告

鹏信资估报字[2026]第 YKM0007 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2025 年 11 月 30 日

资产评估报告日: 2026 年 02 月 26 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托方、产权持有单位、产权持有单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告附件	21



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、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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。

五、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人或相关当事人(包括评估对象的产权持有人或实际控制人、产权持有单位、产权持有单位的关联方等及其管理者或相关职员)申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的签字资产评估师(包括协助其工作的资产评估专业人员)已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



寻甸回族彝族自治县自然资源局拟以竞争性出让云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权所涉及的云南应崇商贸有限公司原有投入的涉矿相关资产市场价值 资产评估报告摘要

鹏信资估报字[2026]第 YKM0007 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之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，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受寻甸回族彝族自治县自然资源局的委托，就寻甸回族彝族自治县自然资源局拟以竞争性出让云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权所涉及的云南应崇商贸有限公司原有投入的涉矿相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：因寻甸回族彝族自治县自然资源局拟以竞争性出让云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权之经济行为，为此需对云南应崇商贸有限公司原有投入的涉矿相关资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象及范围：评估对象为云南应崇商贸有限公司原有投入的涉矿相关资产；评估范围为云南应崇商贸有限公司申报的原云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权（剩余可采资源量）、固定资产、长期待摊费用（详见评估明细表）。

三、评估基准日：2025 年 11 月 30 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估根据资产的具体情况采用成本法进行评估，并对涉矿相关资产的评估结果进行汇总，以此确定市场价值。

六、评估结论：

采用成本法评估云南应崇商贸有限公司申报投入的涉矿相关资产于评估基准日 2025 年 11 月 30 日的市场价值为 1,665.10 万元人民币（大写：人民币壹仟陆佰陆拾伍万壹仟元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2025 年 11 月 30 日至 2026 年 11 月 29 日止。

七、重要的特别事项

本次评估中，对于原云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权（剩余可采资源量）的价值，我公司引用云南陆缘衡矿业权评估有限公司 2026 年 01 月 22 日出具的《云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权出让收益评估报告》原矿区范围已完成有偿处置的剩余保有资源量 211.10 万吨，对应的采矿权出让收益评估值 128.07 万元在资产评估报告中列示。在引用该采矿权评估报告前，我们了解了所引用采矿权评估报告的评估目的、矿业权评估师



所采取评估标准、程序以及评估结论的形成过程，在我们的专业能力范围内对所引用的采矿权评估报告的目的、评估结论成立的前提条件与资产评估报告相关信息的一致性、评估参数的匹配性等，给予了必要的关注与核实，并与矿业权评估师进行了必要的沟通，经我们分析和判断，除在特别事项中所披露的对矿业权评估结果的相关事项对资产评估结论可能的影响外，在我们专业知识和专业能力范围内，并没有发现资产评估报告与该采矿权评估报告中所列明的使用目的以及使用限制条件等出现冲突。本报告使用者欲了解矿权评估的详细情况，应仔细阅读云南陆缘衡矿业权评估有限公司 2026 年 01 月 22 日出具的《云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权出让收益评估报告》（云陆矿采评报〔2026〕第 014 号）。

谨提请本资产评估报告使用人注意：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。



寻甸回族彝族自治县自然资源局拟以竞争性出让云南省寻甸县先锋 大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权所涉及的云南应崇商贸有限 公司原有投入的涉矿相关资产市场价值

资产评估报告正文

鹏信资估报字[2026]第 YKM0007 号

寻甸回族彝族自治县自然资源局：

云南应崇商贸有限公司：

本公司接受贵方的共同委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，实施必要的评估程序，对寻甸回族彝族自治县自然资源局拟以竞争性出让云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权所涉及的云南应崇商贸有限公司原有投入的涉矿相关资产于评估基准日 2025 年 11 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、委托方、产权持有单位及其他资产评估报告使用人

(一)委托方之一概况

委托方名称：寻甸回族彝族自治县自然资源局

统一社会信用代码号：11530129015155603R

住所：云南省昆明市寻甸回族彝族自治县仁德街道办文苑路 19 号

(二)委托方之二（暨产权持有单位）概况

产权持有单位名称：云南应崇商贸有限公司

统一社会信用代码号：91530129MA6PBAQK7A

类型：有限责任公司(自然人独资)

住所：云南省昆明市寻甸回族彝族自治县先锋镇富鲁村委会大落白村 007 号

法定代表人：马顺飞

注册资本：五百万元整人民币

成立日期：2020 年 03 月 11 日

经营范围：一般项目：建材、建筑材料、煤炭及制品的销售；砂石料生产加工及销售。（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）

(三)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人



根据《资产评估委托合同》，除委托方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

因寻甸回族彝族自治县自然资源局拟以竞争性出让云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权之经济行为，为此需对云南应崇商贸有限公司原有投入的涉矿相关资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为云南应崇商贸有限公司原有投入的涉矿相关资产；

评估范围为云南应崇商贸有限公司申报的原云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权（剩余可采资源量）、固定资产、长期待摊费用（详见评估明细表）。

本次评估对象及范围与本次经济行为涉及的范围一致。

(二)评估范围的基本情况

云南应崇商贸有限公司申报的涉矿相关资产，包括原云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权（剩余可采资源量）、固定资产、长期待摊费用，实物资产位于云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权矿区内。纳入评估范围的主要资产的状况如下：

原云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权（剩余可采资源量）主要为云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿的有偿处置剩余的可采资源量 211.10 万吨。该资源量已取得云南省自然资源厅核发的采矿许可证，证号为 C5301292021017100151337，有效期至 2027 年 01 月 25 日；矿区面积 0.0565 平方公里；矿体赋存稳定，岩性以中厚层状灰岩为主，质地均匀，抗压强度高，适宜用作建筑石料及碎石骨料。

固定资产包括房屋类建筑物、构筑物类建筑物、机械类设备、运输类设备，主要实物资产的分布情况及其特点如下所示。

①房屋建筑物类概况

房屋类建筑物共 8 项，主要为加油房、员工宿舍等，建成时间 2019 年，结构主要为砖混结构；构筑物类建筑物共 9 项，主要为水池、设备基础设施等，建成时间主要为 2019 年，结构主要为混凝土、钢筋混凝土等；使用状况：截至评估基准日屋建筑物类均维护保养正常，结构稳定，状态良好，可正常使用。



土地占用情况：上述房屋类建筑物均为产权持有单位自建，占用的土地均为产权持有单位租用的土地，矿区土地产权持有单位均已一次性租用并使用；他项权利状况：未办理房屋权属登记手续，未设定他项权利。本次评估范围中涉及云南应崇商贸有限公司原有投入的涉矿相关资产的权属单位为云南应崇商贸有限公司，上述资产由云南应崇商贸有限公司进行申报(具体详见资产评估明细表)，权属明确，不存在权属纠纷及其他占有、使用、收益和处置的限制，若发生产权纠纷云南应崇商贸有限公司愿承担相关法律责任及经济合同规定的责任。

②设备类概况

机械类设备共 48 项，主要为挖掘机、变压器、矿山破碎设备等，购入时间主要为 2016 年至 2025 年期间购买；运输类设备共 3 项，主要为矿山皮卡车等，购入时间 2022 年至 2023 年期间；使用状况：截至评估基准日，机器设备维护保养正常，状态良好，无特殊不良状况，正常使用。他项权利：均未设定他项权利。

云南应崇商贸有限公司纳入评估范围长期待摊费用主要为土地租用费，共 14 项，原始金额及账面值共计 4,577,442.00 元，发生日期 2017 年至 2024 年，产权持有单位承诺上述费用均已支付，不存在权属纠纷及其他占有、使用、收益的限制，若发生产权及经济纠纷产权持有单位愿承担相关法律责任及经济合同规定的责任。

四、价值类型

(一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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。

(二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的出让交易行为，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续使用前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2025 年 11 月 30 日。

上述评估基准日与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以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)经济行为依据

- 1.《自然资源部办公厅关于矿业权出让底价有关事项的通知》（自然资办函〔2025〕2809号）。
- 2.《资产评估委托合同》。

(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，2016年12月1日起施行)。
- 2.《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，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，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)。
- 3.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)。
- 4.《中华人民共和国矿产资源法》(1986年3月19日第六届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 根据1996年8月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议《关于修改〈中华人民共和国矿产资源法〉的决定》第一次修正 根据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《关于修改部分法律的决定》第二次修正 2024年11月8日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)。
- 5.《中华人民共和国增值税法》(2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过)。
- 6.其他相关法律、法规和规范性文件。

(三)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)。

(四)资产权属依据

1. 产权持有单位提供的《营业执照》《采矿许可证》等。
2. 产权持有单位提供的相关资产承诺函等资料。
3. 产权持有单位提供的《权属承诺书》。
4. 产权持有单位提供的情况说明。
5. 其他与产权持有单位资产的取得、使用有关的资料。

(五)取价依据

1. 房屋建筑物所在地区现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额等定额资料。
2. 《机电产品报价手册》(2025年)。
3. 产权持有单位所在地土地市场交易资料。
4. 评估人员对评估对象进行勘察、调查、收集的相关资料及记录。
5. 产权持有单位提供的各种相关资料。
6. 与此次资产评估有关的其他资料。
7. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
8. 与本次评估有关的其他参考资料。

(六)其它参考资料

1. 产权持有单位提供的资产评估申报表。
2. 产权持有单位和评估人员现场盘点表。
3. 其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为成本法。



(二)评估方法的选择理由

根据资产评估执业准则,资产评估师执行价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法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。

选取评估方法的说明:

1.关于不采用市场法进行评估的说明

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。利用市场法评估需满足两个最基本的前提条件:

(1)评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;

(2)有关交易的必要信息可以获得。

由于委估房屋建筑物和构筑物具备独特性,评估人员无法在公开交易市场取得足够数量的类似交易案例,委估机械类设备均处于在用状态,机械类设备的交易并不活跃,难以取得同类型设备的成交案例,无法选取可比因素进行比较,因此本次不采用市场法评估委估资产。

2.关于不采用收益法进行评估的说明

收益法是指通过将产权持有单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中常用的两种方法是资本化法和未来收益折现法。运用收益法进行评估需具备以下几个前提条件:

(1)评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;

(2)预期收益所对应的风险能够度量;

(3)收益期限能够确定或者合理预期。

本次评估中,不采用收益法对房屋建筑物、构筑物及各类设备进行评估,原因在于:房屋建筑物、构筑物及各类设备属于采矿作业的配套实物资产,自身无法独立产生可合理预期、可单独货币计量的持续收益,其收益实现高度依附于石灰岩矿采矿权的整体运营,收益金额与采矿权的生产经营状况深度绑定。本次评估目的为采矿权竞争性出让,后续采矿权的运营主体尚未确定,该类实物资产依附的经营载体未来运营状态、收益水平均无法合理预估,对应的收益风险也无法有效度量,收益期限亦无明确判定依据,不具备使用收益法进行评估的前提条件,因此本次对房屋建筑物、构筑物及各类设备不采用收益法评估。

3.关于采用成本法进行评估的说明

本报告书所述成本法是指在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,所得的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。在具体估算评估值时,先将各种实体性贬值用资产的成新率反映出来,然后用全部成本(重置完全成本)与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。运用成本法需要委估资产具备以下前提条件:



- (1)评估对象能正常使用或者在用；
- (2)评估对象能够通过重置途径获得；
- (3)评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次委估资产为产权持有单位持有的涉矿相关资产，目前使用情况正常，可以通过重新建购的方法获得，并且能够准确取得其重新建购成本，其贬值成本亦可以通过评估方法和手段计算量化，具备使用成本法的前提条件，故本次采用成本法评估委估资产。

(三)各类资产的评估方法应用概要

1.原云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权（剩余可采资源量）：包括有偿处置剩余的可采资源量 211.10 万吨。

对于原云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权（剩余可采资源量），本公司根据云南陆缘衡矿业权评估有限公司 2026 年 01 月 22 日出具的《云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权出让收益评估报告》“原矿区范围已完成有偿处置的剩余保有资源量 211.10 万吨，对应的采矿权出让收益评估值 128.07 万元”在资产评估报告中列示。

2.固定资产：包括房屋建筑物类、设备类

(1)固定资产—房屋建筑物类

根据本次评估的特定目的及被评估建筑物类资产的特点，采用重置成本法确定建构筑物资产的评估价值。

重置成本法的基本计算公式为：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

评估参数的确定

①重置成本的确定

重置全价 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

1)建安工程造价：评估人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，分别采用以下三种方法确定建安工程费。

a.预决算调整法：选择具有代表性的典型建筑物，以其竣工决算中的工程量为基础，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算出被评估建筑物的建安工程费。

b.类比法：通过调查了解当地相关部门发布的建筑工程造价信息，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以其建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。



c.重编预算法：根据所收集到的建筑物工程数据，按照现行当地建筑工程施工定额，采用评估基准日当地主材、辅材价格及取费标准重新编制委估房屋建筑的预算，计算出评估基准日建筑物重置建安造价。

参考国家及当地规定收取的建设工程相关费用确定工程建设其他费用，主要包括勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费等

2)前期及其他费用

根据国家及当地规定收取的建设工程相关费用确定工程建设其他费用，主要包括工程勘察设计费、可行性研究费、工程建设监理费、建设单位管理费等，详见下表：

前期及其他费用费率表

序号	费用名称	计费基础研究说明	费率(%)	备注
1	可行性研究费	工程造价	0.3	计价格[1999]1283号
2	环境影响咨询费	工程造价	0.3	计价格[2002]125号
3	项目建设管理费	工程造价	1.8	财建[2016]504号
4	工程勘察费	工程造价	0.32	发改价格[2007]670号
5	工程设计费	工程造价	3.3	国家计委建设部计价格[2002]10号
6	施工图预算编制费	工程造价	0.3	云价综合[2012]66号
7	工程竣工图编制费	工程造价	0.24	云价综合[2012]66号
8	施工图设计文件审查费	工程造价	0.2	云价综合[2012]66号
9	工程监理费	工程造价	2.25	发改价格[2007]670号
	合计		9.01	

3)资金成本

资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率，利率按评估基准日全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率(LPR)。评估时，假设前期及其他费用考虑一次性投入，其余资金均匀投入，计息期取正常工期的一半。

资金成本=建安工程造价×[(1+年利率)^{建设工期/2}-1]+前期及其他费用×(1+年利率)^{建设工期}-1)

②成新率的确定

本次评估采用综合成新率：

1)综合成新率的确定采用理论成新和观察打分以不同权重加权计算，其中：理论成新权重取40%，观察打分权重取60%。

综合成新率=理论成新率×40%+现场观察打分成新率×60%。

2)非主要的房屋建筑物类资产的成新率主要按理论成新率估计。

理论成新率是参照房屋建筑物类资产的经济耐用年限、已使用年限及施工质量、使用、维护等计算确定成新率。



现场观察打分成新率是通过现场观察建筑物的结构、有无足够承载力、有无沉降和完损程度等进行评分,各项评分结果与对应权重之积的和即为现场观察打分成新率,即:

现场观察打分成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

(2)固定资产—设备类

设备类资产主要采用成本法评估,其中主要设备的评估值计算公式如下:

A 机械类设备类计算公式如下:

某项设备评估值=重置完全价×综合成新率

设备类的重置全价和成新率的估算方法

重置全价=设备购买价+运输费用+安装费用+基础费用+其他费用+资金成本

综合成新率=理论成新率×40%+现场观察打分成新率×60%

理论成新率=(1-已使用年限÷设备使用年限)×100%

或:理论成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

B 运输类设备资产主要采用重置成本法评估,其计算公式如下:

评估价值=重置全价×综合成新率

a. 重置全价的确定

根据车辆市场信息及近期车辆市场价格资料,确定本评估基准日的运输车辆价格,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,确定其重置全价:

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

①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,其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

②车辆购置税:根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》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%。

③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。

b. 成新率的确定

参照机器设备的经济耐用年限、已使用年限及质量、使用、维护等计算确定成新率及行驶里程成新率根据孰低原则确定成新率。



理论成新率 = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

行驶里程成新率 = 尚可行驶里程 / (已行驶里程 + 尚可行驶里程) × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场观察打分成新率 × 60%

3. 长期待摊费用

经评估人员现场核实和向企业相关财务人员了解, 纳入本次评估范围的长期待摊费用, 评估人员收集了长期待摊费用相关合同和其他相关资料等, 评估人员了解费用原始发生额、核实相关合同, 核对摊销期限及余额, 并由产权持有单位提供情况说明费用的支付情况。根据经济目的实现后企业能享受的相关权益确定评估值。

评估价值 = 原始发生额 ÷ 预计摊销月数 × 尚存受益月数

(四) 评估结果的确定方法

根据以上方法分别对委估涉矿相关资产进行市场价值测算, 在测算基础上对评估结果进行汇总, 形成最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案, 明确委托人、产权持有单位、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二) 订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况, 本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价, 最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三) 编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况, 指派项目负责人和评估小组成员。由项目负责人编制资产评估计划, 对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排, 并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四) 现场调查

根据批准的资产评估计划, 评估人员进驻产权持有单位进行现场调查工作, 主要包括获取产权持有单位与此相对应的资产评估申报明细表; 识别申报评估的相关资产; 调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等。

(五) 收集整理评估资料

在现场调查的基础上, 根据评估工作的需要, 评估人员收集与本次评估有关的各种资料与信息, 包括产权持有单位的资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息等。



(六) 评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估范围内的资产进行评定估算得出市场价值。

(七) 编制出具评估报告

项目负责人(报告的签字资产评估师)在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部三级审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八) 整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估一般假设和评估条件假设：

(一) 评估一般假设

1. 交易假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：**(1)**市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(2)**市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(3)**市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；**(4)**市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；**(5)**市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；**(6)**市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 持续使用假设

首先是基于被评估资产正处于使用状态(包括正在使用和备用)的事实；其次根据有关数据推断这些资产还将继续使用下去。在用续用指处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

(二) 评估条件假设

1. 评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、赋税基准及税率等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产



权持有单位造成重大不利影响。

2. 对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人(指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求,负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员,包括但不限于:评估对象的产权持有人;与评估对象及其对应的评估范围内的资产相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者等)所提供的评估所必需资料(包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产或产权持有单位有关的资料等)是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的,且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、实地调查、复核等方式进行了我们认为适当的验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明,但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3. 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑,或市场交易行情,或市场运行状况,或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等,我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外,评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定,即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5. 其他假设条件

除在本资产评估报告中另有说明外,以下情况均被假设处在正常状态下:(1)所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产等均被认为是正常的;(2)所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的;(3)所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等,因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下,其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查,这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察,以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力,也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

对各类资产的数量,我们进行了抽查核实,并经产权持有单位负责人签字确认。



当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一)评估结果

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，寻甸回族彝族自治县自然资源局拟以竞争性出让云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权所涉及的云南应崇商贸有限公司原有投入的涉矿相关资产的市场价值于评估基准日 2025 年 11 月 30 日的评估结论汇总如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 11 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值	评估值	备注
		BV	MV	
非流动资产	1	0.00	1,665.10	
原云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿（剩余可采资源量）	2	0.00	128.07	
固定资产——房屋类建筑物	3	0.00	72.58	
固定资产——构筑物类建筑物	4	0.00	105.10	
固定资产——机械类设备	5	0.00	956.28	
固定资产——运输类设备	6	0.00	45.28	
长期待摊费用	7	0.00	357.79	
资产总计	8	0.00	1,665.10	

综上，寻甸回族彝族自治县自然资源局拟以竞争性出让云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权所涉及的云南应崇商贸有限公司原有投入的涉矿相关资产于评估基准日 2025 年 11 月 30 日的市场价值为 1,665.10 万元人民币(大写：人民币壹仟陆佰陆拾伍万壹仟元整)。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

(一)引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估中，对于原云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权（剩余可采资源量）的价值我公司引用云南陆缘衡矿业权评估有限公司 2026 年 01 月 22 日出具的《云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权出让收益评估报告》原矿区范围已完成有偿处置的剩余保有资源量 211.10 万吨，对应的采矿权出让收益评估值 128.07 万元在资产评估报告中列示。在引用该采矿权评估报告前，我们了解了所引用采矿权评估报告的评估目的、矿业权评估师



所采取评估标准、程序以及评估结论的形成过程，在我们的专业能力范围内对所引用的采矿权评估报告的目的、评估结论成立的前提条件与资产评估报告相关信息的一致性、评估参数的匹配性等，给予了必要的关注与核实，并与矿业权评估师进行了必要的沟通，经我们分析和判断，除在特别事项中所披露的对矿业权评估结果的相关事项对资产评估结论可能的影响外，在我们专业知识和专业能力范围内，并没有发现资产评估报告与该采矿权评估报告中所列明的使用目的以及使用限制条件等出现冲突。本报告使用者欲了解矿权评估的详细情况，应仔细阅读云南陆缘衡矿业权评估有限公司出具的《云南省寻甸县先锋大麻塘普通建筑材料用石灰岩矿采矿权出让收益评估报告》（云陆矿采评报〔2026〕第014号）。

（二）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次委估涉矿相关资产因云南应崇商贸有限公司无法提供相应的产权资料，为此，云南应崇商贸有限公司对本次委估资产的权属出具了承诺函，承诺对所提供的委估资产的法律权属的真实性、合法性和完整性承担责任。

资产评估师的责任是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估中，受存放地点等情况的限制，评估人员对实物资产的勘查限于外观和使用状况，评估人员不承担对相关实物资产的结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任，也未考虑申报评估范围之外可能存在的表外账外资产的影响。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估中，评估基准日无已明确的法律、经济等未决事项。

（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

本次评估中，未发现产权持有单位存在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。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论及其使用产生重大影响的瑕疵情形

1. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的的前提下确定的市场价值，未考虑评估对象在进行产权登记或者权属变更过程中应承担的相关税费，也未考虑评估对象现有用途改变所发生的相关费用，评估结论不应被认为是对评估对象可实现价值的保证。

2. 本次评估中涉及的相关资料、数据均以产权持有单位提供的数据、相关资料为准，产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责；评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

3. 本次评估中，受存放地点等情况的限制，评估人员对实物资产的勘查限



于外观和使用状况，评估人员不承担对相关实物资产的结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任，也未考虑申报评估范围之外可能存在的表外资产的影响。

4. 本次评估结论为含税价。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

4. 本评估报告需经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师曹均洋、史如梦于 2026 年 02 月 26 日形成评估结论，并签署本资产评估报告。



本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

(以下无正文)



(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二六年二月二十六日

资产评估师：



资产评估师：

