

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权
所涉及的原恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司
饰面花岗岩矿采矿权相关资产市场价值
资产评估报告

陕旺资评报字（2023）第 1005 号

（共 1 册，第 1 册）

陕西旺道矿业权资产评估有限公司

2023 年 8 月 29 日

地址：西安市雁塔北路 100 号陕西省地质科技综合楼第二层

电话：029-87851146

网址：<http://www.sxwdky.com/>

邮政编码：710054

传真：029-87860329

E-mail/sxwdky418@126.com

目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	8
一、委托人暨被评估单位概况	8
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估方法程序实施过程和情况	20
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、评估报告日	28
资产评估报告附件	30

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、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定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。

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。

四、本资产评估机构及资产评估师提示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的可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、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。纳入评估范围的资产、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或其他方式确认。

六、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。

七、资产评估师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。

八、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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

九、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、

客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

十、本资产评估报告是根据委托人和相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权 所涉及的原恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司 饰面花岗岩矿采矿权相关资产市场价值 资产评估报告

陕旺资评报字（2023）第 1005 号

摘要

陕西旺道矿业权资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受桂林市自然资源局的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，包括实施清查核实、实地查勘、调查访谈、市场调查、评定估算等，对恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司申报的资产在评估基准日 2023 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。

评估目的：因委托人采矿权出让工作的需要，需对涉及的恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司矿山资产进行评估，为委托人桂林市自然资源局了解恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司矿山资产价值提供参考依据。

评估对象：恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司所申报的矿山资产。

评估范围：恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司于评估基准日申报的房屋建筑物、构筑物、机器设备、长期待摊费用及苗木资产。账面价值 59,817,607.00 元，具体评估范围以恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司提供的资产评估申报明细表为准。

评估基准日：2023 年 6 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：成本法。

评估结论：

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，截止评估基准日 2023

年6月30日，恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司所申报各项资产的价值评估结论为大写人民币：肆仟柒佰肆拾捌万柒仟元(¥4748.70万元)。具体如下：

资产评估结果汇总表

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	房屋建筑物	28.90	30.19	1.29	4.46
2	构筑物	303.80	184.45	-119.35	-39.29
3	机器设备	1903.04	1310.75	-592.29	-31.12
4	苗木资产	23.60	24.96	1.36	5.76
5	长期待摊费用	3722.41	3198.35	-524.06	-14.08
	资产总计	5981.76	4748.70	-1233.06	-20.61

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。本评估报告未考虑与资产相关的负债对本次评估结论的影响。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定的重大事项，提醒报告使用人特别关注以下几项：

（一）产权瑕疵

1. 截止评估基准日，纳入本次评估范围内的房屋建筑物均未办理《不动产权证书》，恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司向我公司出具了关于无房屋所有权证的情况说明和承诺，承诺评估范围内全部房屋建筑物均归恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司所有，如因产权产生法律纠纷，由恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司承担全部责任。

2. 纳入本次评估范围内的部分机器设备购买人不是被评估单位。对此，恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司向我公司出具了关于委估实物资产权属情况说明和承诺，承诺评估范围内资产产权均归恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司所有，如因产权产

生法律纠纷，由恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司承担全部责任。

3. 纳入本次评估范围的机器设备中有 5 台（固定资产—机器设备评估明细表序号 15、20、21）为按揭购买，分别是：卡特 336 挖掘机 1 台、卡特 323 挖掘机 2 台、临工 E6225F 挖掘机 2 台。根据恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司提供的票据显示，卡特 336 挖掘机总价 2340000.00 元，截至评估基准日已支付 2188050.13 元，剩余 151949.87 元未支付；卡特 323 挖掘机 2 台总价 1900000.00 元，截至评估基准日已支付 1734999.82 元，剩余 165000.18 元未支付；临工 E6225F 挖掘机 2 台总价 1430000.00 元，截至评估基准日已支付 1306167.00 元，剩余 123833.00 元未支付；提请报告使用人关注。

（二）未决事项

本次评估未发现未决事项。

（三）评估程序受限的情况

无。

（四）期后事项：期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本次评估无期后事项。

（五）其他需要特殊说明的情况

1. 本次评估过程中，进行收集资料现场核查时，恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司未能提供完整的、必要的矿山剥离工程设计、施工建设、工程结算资料，评估人员无法对矿山剥离工程进行清查核实，该矿山剥离工程的核查验证超出评估人员专业执业范围。评估人员就此事项向委托人进行了汇报。经委托人研究决定，由恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司聘请第三方专业机构出具专业估算报告，并提供给资产评估机构使用。

因此，本次评估过程中，矿山剥离工程评估结果利用了广西壮族自治区三一〇核地质大队于 2023 年 6 月出具的《恭城县莲花镇蒲源大方采石场饰面用花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》结论。该估算报告结论为“通过本次工作估算，截止 2023 年 6

月 12 日，恭城县莲花镇蒲源大方采石场区块 1 矿证内剥离面积 34453.21 平方米，浮土层剥离资源量为 19.29 万立方米，剥离半风化层资源量为 14.47 万立方米，矿证外剥离面积 8901.86 平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为 4.99 万立方米，剥离半风化层资源量为 3.74 万立方米。区块 2 矿证内剥离面积 33361.12 平方米，浮土层剥离资源量为 28.36 万立方米，剥离半风化层资源量为 28.02 万立方米，根据《桂林市安全生产委员会办公室关于印发桂林市加快推进“半边山、一面墙”露天矿山整改工作方案的通知》的要求，按整改方案开展整改，在矿证外修整安全平台，矿证外剥离面积 9158.84 平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为 7.79 万立方米，剥离半风化层资源量为 7.69 万立方米，本次估算造价仅考虑浮土层及半风化层剥离施工费用合计总造价 48953942.75 元”。

该估算报告估算的矿山剥离工程范围与本次评估的矿山剥离工程范围一致，估算报告日期与本次评估基准日接近，且根据恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司提供的证明显示，评估基准日至该估算报告结论日，大方采石场饰面用花岗岩矿矿山未生产，矿山剥离工程未发生变化。评估人员根据《资产评估执业准则—利用专家工作及及相关报告》相关要求对该专业估算报告结论进行了利用。

2. 本次评估过程中，评估人员对委估实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构做技术检测，未对各种设备在评估基准日时的技术性能做技术检测。

3. 本次评估未考虑产权登记或权属变更相关费用等财产处置费用对评估结论的影响。

4. 本次评估结果包含增值税。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人了解资产价值事宜的参考依据，委托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变现价值，评估结论不应当被认为是对评估对象可变现价值的保证，也不能用评估对象可变现价值去验证评估结论

的合理性。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2023年6月30日起，至2024年6月29日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权 所涉及的原恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司 饰面花岗岩矿采矿权相关资产市场价值 资产评估报告

陕旺资评报字（2023）第 1005 号

正文

桂林市自然资源局：

陕西旺道矿业权资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵局的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，包括实施清查核实、实地查勘、调查访谈、市场调查、评定估算等，对恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司申报的资产在评估基准日 2023 年 6 月 30 日所表现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、被评估单位概况

（一）委托人概况

名称：桂林市自然资源局

地址：桂林市临桂区青莲路 8 号-桂林投资发展商务大厦

（二）被评估单位概况

名称：恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司

统一社会信用代码：91450332MA5NNNY1X7

法定代表人：黄菊梅

注册资本：贰仟万元整

成立日期：2019 年 3 月 21 日

营业期限：2019年3月21日至无固定期限

住 所：恭城县莲花镇蒲源村

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：露天开采花岗岩、销售；石材加工、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。）

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为桂林市自然资源局，被评估单位为恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司。被评估单位矿山处于委托人管辖区内。

（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

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据资产评估委托合同，本次评估目的为因委托人采矿权出让工作的需要，需对涉及的恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司矿山资产进行评估，为委托人桂林市自然资源局了解恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司矿山资产价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司所申报的矿山资产。评估范围为恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司于评估基准日申报的房屋建筑物、构筑物、机器设备、长期待摊费用及苗木资产。账面价值 59,817,607.00 元，具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报明细表为准。委估资产均分布在恭城县莲花镇蒲源村，委估资产概况如下：

1. 房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物共 4 项，均建成于 2019 年 8 月以后，包括：大方办公、宿舍房，二坝办公、宿舍，大方会议室及三庆办公、宿舍房。均为轻钢架结构，账面原值 358,068.00 元，账面净值 289,046.00 元，截止本次评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物均未办理《不动产权证书》，对此恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司出具了产权归其所有的书面说明。评估人员现场勘查时，委估房屋建筑物均分布在恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司矿山上，委估房屋建筑物均能正常使用，整体状况一般。

2. 构筑物及其他辅助设施

纳入本次评估范围的构筑物及其他辅助设施共 13 项，均建成于 2018 年 9 月以后，主要包括沉淀池、排水沟、矿山道路等。沉淀池为钢混结构，排水沟为砖石结构，道路多为混凝土结构，部分道路为碎石路面，账面原值 3,295,360.00 元，账面净值 3,038,024.00 元，评估人员现场勘查时，委估构筑物及其他辅助设施均分布在恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司矿山上，委估构筑物及其他辅助设施均能正常使用，整体状况一般。

3. 机器设备

纳入本次评估范围的机器设备类资产共 32 项，账面原值 22,222,140.00 元，账面净值 19,030,432.00 元，主要包括矿山生产用的双刀切石机、绳锯、挖掘机、装载机以及变配电设施等；于 2012 年至 2022 年期间陆续购置。评估人员现场勘查时，上述机器设备均分布恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司矿山上，可正常使用，整体状况较好。

4. 苗木资产

纳入本次评估范围的苗木资产共 8 项，账面价值 236,001.00 元，包括松树、柏树、杉树、三角梅等品种。评估人员现场勘查时，上述苗木均分布恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司矿山上，整体状况较好。

5. 长期待摊费用

纳入本次评估范围的长期待摊费用共 12 项，账面价值 37,224,104.00 元，主要包括矿山山场租金、一面墙整改排险剥山皮、土地补偿费、矿山剥离工程等。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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。

五、评估基准日

本报告的评估基准日是 2023 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据：

资产评估业务委托合同。

（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）；

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. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 691 号，2017 年 10 月 30 日国

务院第 191 次常务会议通过修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定)；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 15 日中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号)；

6. 2011 年 10 月 28 日《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》已经财政部、国家税务总局审议通过，现予公布，自 2011 年 11 月 1 日起施行；

7. 《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公告 2019 年第 39 号)；

8. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据：

1. 《资产评估基本准则》(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—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 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—利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35 号)；
8. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；
9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号)；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
14. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）。

（四）资产权属依据：

1. 恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司营业执照副本；
2. 资产权属声明；
3. 设备购置合同；
4. 其他有关的资料。

（五）取价依据：

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
3. 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299号）；
4. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》〔2011〕534号；
5. 《广西建筑装饰装修工程消耗量定额》（2013年）；
6. 《广西安装工程消耗量定额》（2015年）；
7. 《广西市政工程消耗量定额》（2014年）；
8. 《广西园林绿化工程消耗量定额》（2013年）；
9. 广西工程造价信息（2023年第6期）；
10. 项目当地工程造价资料；
11. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字〔1984〕第678号）；
12. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）2011版；
13. 《全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告》（2023年

6月20日)；

14. 机械工业出版社《2023年中国机电产品报价手册》；

15. 评估机构内部资料；

16. 评估人员实地勘察、收集、调查所掌握的现场核实记录和市场调研的查相关资料；

17. 其他资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法介绍

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法和资产基础法三种方法。

根据资产评估基本准则，资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法。

资产评估师执行资产评估业务，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。

1、市场法

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算资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

(1) 存在一个活跃的公开市场；

(2) 公开市场上存在可比资产参照物的交易活动及其交易信息。

2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可以数量化；
- (3) 评估对象预期获利期限可以确定。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，通过估算资产的重置成本以及资产的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，以资产的重置成本扣减各种贬值来估算资产价值的评估方法的总称。

采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象能够正常使用或者处于持续使用状态；
- (2) 评估对象能够通过重置途径取得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算；

(二) 评估方法选择

本次评估被评估单位恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司矿山未能提供生产经营预测等财务资料，无法预计未来现金流，本次评估无法采用收益法评估；

本次评估范围内主要资产为房屋建（构）筑物、机器设备、长期待摊费用等矿山投入，无法找到规模及参数相同或相似的可比资产交易案例，不具备使用市场法评估的条件；

根据委托人申报提供的各项资产资料，以及本次评估资产的特点，本次评估范围内资产的重置成本，贬值因素能够合理估计，因此采用成本法进行评估。

综上所述，本次选用成本法进行评估。

(三) 具体评估方法介绍

对纳入评估范围各类资产评估思路如下：

1. 房屋建筑物、构筑物及辅助设施

(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

评估工作中，评估人员可通过查勘待估房屋建（构）筑物的各项实物状况和工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

重编预算法：以待估房屋建（构）筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的房屋建（构）筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的房屋建（构）筑物，评估人员通过对待估房屋建（构）筑物的现场实地查勘，在对房屋建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估房屋建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的的房屋建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估房屋建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算房屋建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算房屋建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估房屋建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的房屋建（构）筑物可使用

类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑数量、结构型式、材质、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类房屋建（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的房屋建（构）筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类房屋建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次评估，由于委估房屋建（构）筑物的工程结算资料较为齐全，主要以重编预算法确定其大型复杂房屋建（构）筑物建安综合造价，对于价值小，结构简单的房屋建（构）筑物，采用单方造价法或类比系数法确定其建安综合造价。

②前期费用及其它费用确定

按照国家和资产所在地市的有关规定标准计算确定。

③资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估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，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数确定。合理建设工期按项目建设正常合理周期计算，并假设资金均匀投入。资金成本计算公式如下：

资金成本 = (含税建安工程造价 + 含税前期及其他费用) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

(2)成新率的评定

从建筑物在使用过程中利用率、利用强度、维护保养正常的情况下，价值随着使用寿命的消耗而按比例消耗。本次评估对于房屋建（构）筑物成新率采用现场勘查情况判

定尚可使用年限，结合其已使用年限确定。其成新率计算公式为：

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

(3)评估价值的计算

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

2. 机器设备

本次机器设备的评估，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估机器设备的特点，采用重置成本法进行评估。重置成本法的基本计算公式为：

$$\text{机器设备评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

(1) 重置价值的确定

机器设备的重置价值，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费用和资金成本等)综合确定。计算公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{设备基础费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

①设备购置价的确定

对于目前仍在生产和销售的设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，或参照《2023 机电产品价格信息查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定委估设备于评估基准日的设备购置价。对未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

②运杂费的确定

设备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。运杂费率根据地区及离车站、码头的距离决定。运杂费率以设备购置价为基础，参考《资产评估常用数据与参数手册》相关行业概算指标等资料计取。计算公式如下：

国产设备运杂费=国产设备购置价×国产设备运杂费率

如设备购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

③安装调试费的确定

以含税购置价为基础，根据设备特点、重量、安装的难易程度、辅助材料消耗、安装基础情况，参照《资产评估常用数据与参数手册》不同安装费率计取。大型设备根据行业设备安装工程定额测算。计算公式为：

国产设备安装费=国产设备购置价×国产设备安装费率

如购置价格中已包含此部分费用以及对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④设备基础费的确定

设备基础费是指建造设备基础所发生的人工费、材料费、机械费及全部取费，可按建筑行业概算指标中规定的标准取值，或参照《资产评估常用数据与参数手册》，按设备购置价乘以相应的费率确定。计算公式为：

设备基础费=国产设备购置价×国产设备基础费率

⑤前期费用及其它费用确定

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或项目所在地有关规定的收费标准确定。

⑥资金成本确定

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估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，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用为基数确定。合理建设工期按项目建设正常合理周期计算，并假设资金均匀投入。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+前期及其他费用)×合理建设期×贷款利率×1/2

(2) 成新率的确定

设备在使用过程中利用率、利用强度、维护保养正常的情况下，价值随着设备经济寿命的消耗减少。对机器设备的成新率，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经济技术资料，设备运行、修理及设备管理档案资料，结合矿山剩余服务年限，判断该设备尚可使用年限，在此基础上计算成新率：

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

(3) 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

3. 苗木资产

纳入本次评估范围的苗木资产为大方采石场有限公司矿山绿化种植的松树、柏树、杉树、三角梅等，均为较常见的绿化植物，市场上均有销售。本次评估根据核实后的数量乘以现行市场价，确定评估值。

$$\text{评估价值} = \text{核实后的数量} \times \text{现行市价}$$

4. 长期待摊费用

评估人员对长期待摊费用账面价值进行了解及必要的分析，收集了长期待摊费用发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，了解了企业的摊销政策，对企业各类摊销核算的合理性和正确性进行了调查，核实了长期待摊费用账面价值。

对于基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定评估值。对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。

八、评估方法程序实施过程和情况

评估人员于 2023 年 6 月下旬至 2023 年 8 月对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托及准备阶段

本公司于 2023 年 6 月下旬接受委托人的委托，会同委托人的就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等进行了协商，达成一致并签订了资产评估业务合同。

接受委托后，本公司组成评估项目组，确定项目负责人，制定了评估计划。分析本项目的风险，根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案。根据项目的实际需要确定评估所需资料清单及申报表格。

(二)现场调查核实阶段

评估人员于 2023 年 6 月 29 日—7 月 1 日对评估对象涉及的资产进行了必要的调查核实。对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，收集评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行调查验证。

1. 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导相关单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善申报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈并对“资产评估明细表”进行完善。

3. 资产现场勘查核实

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和相关单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

（三）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（四）评定估算汇总报告

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；针对各类资产的具体情况，根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。项目负责人对各类资产评估的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，确定最终评估结论，编制相关评估说明。2023年8月上旬，形成初步资产评估报告。

（五）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提

交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

（六）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、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

评估假设是指资产评估专业人员依据评估时点知识和客观事实，根据事实及事物发展的规律与趋势，通过逻辑推理，对评估结论的得出所依托的未来事实或者前提条件作出的合乎情理的推断或者假定。资产评估假设是评估结论成立的前提条件。本项目评估假设分为前提假设、基本假设和具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提性假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 原地持续使用假设：假定委估实物资产在原安装地继续被使用，其使用方式和用途的不发生改变。

（二）基本假设

1. 假设被评估单位所在地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税

基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

2. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估资产形成重大不利影响。

3. 假设国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

（三）具体假设

1. 假设纳入本次范围的建（构）筑物所占用土地租赁期满可以继续正常租赁。

2. 假设评估范围内的按揭购买资产合同正常履行，按揭购买资产到期正常解除抵押。

十、评估结论

（一）评估结论

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，截止评估基准日 2023 年 6 月 30 日，恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司所申报各项资产的价值评估结论为大写人民币：肆仟柒佰肆拾捌万柒仟元（¥4748.70 万元）。具体如下：

资产评估结果汇总表

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	房屋建筑物	28.90	30.19	1.29	4.46
2	构筑物	303.80	184.45	-119.35	-39.29
3	机器设备	1903.04	1310.75	-592.29	-31.12
4	苗木资产	23.60	24.96	1.36	5.76
5	长期待摊费用	3722.41	3198.35	-524.06	-14.08
	资产总计	5981.76	4748.70	-1233.06	-20.61

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。本评估报告未考虑与资产相关的

负债对本次评估结论的影响。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）产权瑕疵

1. 截止评估基准日，纳入本次评估范围内的房屋建筑物均未办理《不动产权证书》，恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司向我公司出具了产权情况说明，承诺评估范围内资产产权均归恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司所有，如因产权产生法律纠纷，由恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司承担全部责任。

2. 纳入本次评估范围内的部分机器设备购买人不是被评估单位，对此，恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司向我公司出具了关于委估实物资产权属情况说明和承诺，承诺评估范围内资产产权均归恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司所有，如因产权产生法律纠纷，由恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司承担全部责任。

3. 纳入本次评估范围的机器设备中有 5 台（固定资产—机器设备评估明细表，序号 15、20、21）为按揭购买，分别是：卡特 336 挖掘机 1 台、卡特 323 挖掘机 2 台、临工 E6225F 挖掘机 2 台。根据恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司提供的票据显示，卡特 336 挖掘机总价 2340000.00 元，截至评估基准日已支付 2188050.13 元，剩余 151949.87 元未支付；卡特 323 挖掘机 2 台总价 1900000.00 元，截至评估基准日已支付 1734999.82 元，剩余 165000.18 元未支付；临工 E6225F 挖掘机 2 台总价 1430000.00 元，截至评估基准日已支付 1306167 元，剩余 123833 元未支付；提请报告使用人关注。

（二）未决事项

本次评估未发现未决事项。

（三）评估程序受限的情况

无。

（四）期后事项：期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本次评估无期后事项。

（五）其他需要特殊说明的情况

1. 本次评估过程中，进行收集资料现场核查时，恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司未能提供完整的、必要的矿山剥离工程设计、施工建设、工程结算资料，评估人员无法对矿山剥离工程进行清查核实，该矿山剥离工程的核查验证超出评估人员专业执业范围。评估人员就此事向委托人进行了汇报。经委托人研究决定，由恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司聘请第三方专业机构出具专业估算报告，并提供给资产评估机构使用。

因此，本次评估过程中，矿山剥离工程评估结果利用了广西壮族自治区三一〇核地质大队于 2023 年 6 月出具的《恭城县莲花镇蒲源大方采石场饰面用花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》结论。该估算报告结论为“通过本次工作估算，截止 2023 年 6 月 12 日，恭城县莲花镇蒲源大方采石场区块 1 矿证内剥离面积 34453.21 平方米，浮土层剥离资源量为 19.29 万立方米，剥离半风化层资源量为 14.47 万立方米，矿证外剥离面积 8901.86 平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为 4.99 万立方米，剥离半风化层资源量为 3.74 万立方米。区块 2 矿证内剥离面积 33361.12 平方米，浮土层剥离资源量为 28.36 万立方米，剥离半风化层资源量为 28.02 万立方米，根据《桂林市安全生产委员会办公室关于印发桂林市加快推进“半边山、一面墙”露天矿山整改工作方案的通知》的要求，按整改方案开展整改，在矿证外修整安全平台，矿证外剥离面积 9158.84 平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为 7.79 万立方米，剥离半风化层资源量为 7.69 万立方米，本次估算造价仅考虑浮土层及半风化层剥离施工费用合计总造价 48953942.75 元”。

该估算报告估算的矿山剥离工程范围与本次评估的矿山剥离工程范围一致，估算报

告日期与本次评估基准日接近，且根据恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司提供的证明显示，评估基准日至该估算报告结论日，大方采石场饰面用花岗岩矿矿山未生产，矿山剥离工程未发生变化。评估人员根据《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》相关要求对该专业估算报告结论进行了利用。

2. 本次评估过程中，评估人员对委估实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构做技术检测，未对各种设备在评估基准日时的技术性能做技术检测。

3. 本次评估未考虑产权登记或权属变更相关费用等财产处置费用对评估结论的影响。

4. 本次评估结果包含增值税。

5. 在资产评估结论有效使用期内，如果评估的资产数量及相关作价标准发生变化时，应按如下原则进行处理：

(1) 当资产的数量发生变化时，应对资产额进行相应调整；

(2) 当资产的价格标准发生变化时，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，委托人应及时聘请评估机构重新评估；

(3) 如果资产状态、使用方式、市场环境、评估假设等发生显著变化时，也可能导致资产评估结论失效，需要重新评估。

6. 根据资产评估准则，相关当事人保证其依法提供的评估对象法律权属资料的真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对相关当事人提供的资料及其来源进行必要的查验和披露，本报告不得做为法律权属的保证。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。当前述条件以及评估中遵循的现状利用原则等发生变化时，评估结果会失效。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本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

评估对象在本次评估目的下，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。

本资产评估报告包含的若干附件及评估明细表，亦构成本资产评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且报告附件、评估明细表均不能单独使用，只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。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。

3. 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，本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。

4. 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二三年八月二十九日。

(本页无正文)

陕西旺道矿业权资产评估有限公司

评估机构法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇二三年八月二十九日

资产评估报告附件

1. 资产评估结果汇总表及明细表；
2. 《恭城县莲花镇蒲源大方采石场饰面用花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》
3. 资产评估业务委托合同复印件；
4. 被评估单位营业执照复印件；
5. 被评估单位产权属声明；
6. 被评估单位承诺函；
7. 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
8. 陕西旺道矿业权资产评估有限公司营业执照复印件；
9. 签字资产评估师资格证书复印件；
10. 资产评估师承诺函；
11. 主要资产照片。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月30日

被评估单位（或产权持有单位）：恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
	A	B	C=B-A	D=C/A×100	
1	房屋建筑物	28.90	30.19	1.29	4.46
2	构筑物	303.80	184.45	-119.35	-39.29
3	机器设备	1903.04	1310.75	-592.29	-31.12
4	苗木资产	23.60	24.96	1.36	5.76
5	长期待摊费用	3722.41	3198.35	-524.06	-14.08
6	资产总计	5981.76	4748.70	-1233.06	-20.61

评估机构：陕西旺道矿业权资产评估有限公司

分类汇总表

评估基准日：2023年6月30日

被评估单位（或产权持有单位）：恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司

金额单位：人民币元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	房屋建筑物	289,046.00	301,867.80	12,821.80	4.44
2	构筑物	3,038,024.00	1,844,466.70	-1,193,557.30	-39.29
3	机器设备	19,030,432.00	13,107,539.10	-5,922,892.90	-31.12
4	苗木资产	236,001.00	249,634.50	13,633.50	5.78
5	长期待摊费用	37,224,104.00	31,983,500.95	-5,240,603.05	-14.08
6	资产总计	59,817,607.00	47,487,009.05	-12,330,597.95	-20.61

评估机构：陕西旺道矿业权资产评估有限公司

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2023年6月30日

表4-6-2
共7页，第4页
金额单位：人民币元

被评估单位（或产权持有单位）：恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司

序号	构筑物名称	材质或结构	长度(m)	宽度(m)	高/深/厚度(m)	计量单位	数量	建成年月	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	沉降池	钢筋混凝土	4	3	3	m³	36.00	2019年3月	100,800.00	90,720.00	25,780.00	79	20,366.20		3（大方两个、二坝一个）
2	沉淀池	钢筋混凝土	4	3	3	m³	36.00	2019年3月	100,800.00	90,720.00	25,780.00	79	20,366.20	-77.55	2（大方）
3	沉淀池	钢筋混凝土	4	3	3	m³	36.00	2019年3月	100,800.00	90,720.00	25,780.00	79	20,366.20	-77.55	1（三庆）
4	排水沟	混凝土	200	0.4	0.4	m	200.00	2022年8月	85,000.00	80,000.00	26,440.00	96	25,382.40	-68.27	沟壁厚度0.2
5	排水沟	混凝土	600	0.4	0.4	m	600.00	2019年12月			79,330.00	82	65,050.60		3条
6	进山道路及附属设施	砼	800	5	0.25	m²	4000.00	2021年5月	1,800,000.00	1,710,000.00	1,419,140.00	79	1,121,120.60	-34.44	木洞村至芹菜塘水库四家采石场分摊
7	矿山混凝土道路	砼	450	3	0.2	m²	1350.00	2019年12月	400,000.00	340,000.00	401,750.00	63	253,102.50	-25.56	
8	上矿山平台道路	碎石	620	3	0.2	m²	1860.00	2019年12月	300,000.00	270,000.00	259,180.00	82	212,527.60	-21.29	
9	矿山排水沟	砖石	511	0.4	0.4	m	511	2019年12月	230,000.00	207,000.00	67,560.00	82	55,399.20		
10	沉沙井	钢筋混凝土	12	3	1.2	m³	43.2	2019年12月	120,960.00	108,864.00	30,940.00	82	25,370.80		4个3米长
11	二坝矿前碎石路	碎石	80	3	0.4	m²	240	2018年9月	57,000.00	50,000.00	33,440.00	76	25,414.40		
12	开采平台1							2020年11月			-		-		包含在矿山剥离工程评估价值中
13	开采平台2							2020年12月			-		-		
合 计									3,295,360.00	3,038,024.00	2,395,120.00		1,844,466.70	-39.29	

填表人：李静

填表日期：2023年6月30日

评估人员：

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2023年6月30日

被评估单位（或产权持有单位）：恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注			
							原值	净值	原值	成新率%			净值		
1	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	yzk1360/1900-3600mm	套	1	2017年9月	2017年11月	755,540.00	604,432.00	233,590.00	59	137,818.10	-77.20			
2	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	yzk1950/2450-3600mm	套	2	2017年9月	2017年11月			513,890.00	59	303,195.10				
3	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	yzk1360/1900-3600mm	套	1	2020年4月	2020年5月	780,000.00	741,000.00	233,590.00	78	182,200.20	-75.41			
4	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	yzk1950/2450-3600mm	套	2	2020年4月	2020年5月			513,890.00	78	400,834.20				
5	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	yz1400/1900	套	2	2018年11月	2018年11月	520,000.00	390,000.00	490,530.00	66	323,749.80	-16.99			
6	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	yzk1950/2450-3600mm	套	1	2018年11月	2018年11月	280,000.00	224,000.00	256,940.00	66	169,580.40	-24.29			
7	绳锯机	TSY-55G	台	2	2017年10月	2017年11月	240,000.00	204,000.00	268,620.00	59	158,485.80	-22.31			
8	绳锯机	55KW	台	2	2012年5月	2012年5月	430,000.00	387,000.00	268,620.00	21	56,410.20	-85.42			
9	绳锯机	75KW	台	1	2012年5月	2012年5月			145,990.00	21	30,657.90				
10	绳锯机	JS-75KW	台	2	2019年6月	2019年7月	270,000.00	243,000.00	291,980.00	71	207,305.80	-14.69			
11	绳锯机	ZY-75G-8P	台	2	2018年9月	2018年11月	450,000.00	382,500.00	291,980.00	66	192,706.80	-49.62			
12	绳锯机	ZY-55G-12P	台	1	2018年9月	2018年11月			134,310.00	66	88,644.60				
13	绳锯	45KW	台	1	2019年5月	2019年6月	72,000.00	61,200.00	79,420.00	71	56,388.20	-7.86			
14	挖机	KOMATSU小松360PC360-7	台	1	2017年12月	2018年1月	2,100,000.00	1,890,000.00	1,750,000.00	56	980,000.00	-48.15			
15	挖机	卡特336	台	1	2020年3月	2020年4月	2,340,000.00	2,223,000.00	2,050,000.00	73	1,496,500.00	-32.68	按揭购买设备，根据大方提供的资料，截至评估基准日，已支付2188050.13元，尚余151949.87元未结清		
16	挖机	卡特320	台	1	2015年8月	2015年9月	1,100,000.00	770,000.00	820,000.00	34	278,800.00	-63.79			
17	挖机	卡特320D	台	1	2017年9月	2017年10月	950,000.00	760,000.00	800,000.00	51	408,000.00	-46.32			
18	挖机	日立32吨	台	1	2019年5月	2019年5月	1,750,000.00	1,400,000.00	1,700,000.00	66	1,122,000.00	-19.86			
19	挖机	卡特320	台	1	2016年6月	2016年7月	950,000.00	760,000.00	820,000.00	42	344,400.00	-54.68			
20	挖机	卡特323	台	2	2021年5月	2021年7月	1,900,000.00	1,805,000.00	1,860,000.00	83	1,543,800.00	-14.47	按揭购买设备，包含炮锤价值，根据大方提供的资料，截至评估基准日，已支付1734999.82元，尚余165000.18元未结清		
21	挖机	临工E6225F	台	2	2021年5月	2021年7月	1,430,000.00	1,358,500.00	1,400,000.00	83	1,162,000.00	-14.46	按揭购买设备，包含炮锤价值，根据大方提供的资料，截至评估基准日，已支付1306167.00元，尚余123833.00元未结清		
22	装载机	18吨	台	1	2018年5月	2018年5月	500,000.00	325,000.00	450,000.00	58	261,000.00	-19.69			
23	装载机	厦金23吨XJ968-233	台	1	2017年11月	2017年12月	595,800.00	450,000.00	560,000.00	52	291,200.00	-35.29			
24	装载机	TGM761FT26KN晋工26吨	台	1	2020年5月	2020年6月	635,000.00	570,000.00	580,000.00	75	435,000.00	-23.68			
25	装载机	XJ968-23E	台	1	2018年11月	2019年2月	595,800.00	480,000.00	560,000.00	65	364,000.00	-24.17			
26	装载机	晋工JGM755KH	台	1	2020年3月	2020年4月	468,000.00	397,800.00	460,000.00	73	335,800.00	-15.59			
27	装载机	晋工JGM761FT28K28吨	台	1	2019年5月	2019年6月	650,000.00	480,000.00	630,000.00	66	415,800.00	-13.38			
28	装载机	闽工32吨	台	1	2020年6月	2020年7月	700,000.00	540,000.00	680,000.00	75	510,000.00	-5.56			
29	变配电设施	400KVA、250KVA、1km供电线路	套	1	2019年7月	2019年7月	370,000.00	333,000.00	373,160.00	78	291,064.80	-12.59			
30	变配电设施	S11-500KVA、0.5km供电线路	套	1	2020年4月	2020年8月	190,000.00	171,000.00	226,640.00	84	190,377.60	11.33			
31	变配电设施	S11-500KVA、0.5km供电线路	套	1	2020年4月	2020年8月	190,000.00	171,000.00	226,640.00	84	190,377.60	11.33			
32	场内10KV供电线路	10KV、旧线拆除改造	项	1	2021年4月	2021年10月	1,010,000.00	909,000.00	199,380.00	90	179,442.00	-80.26			
合 计									22,222,140.00	19,030,432.00	19,869,170.00		13,107,539.10	-31.12	

填表人：李静

评估人员：

填表日期：2023年6月30日

苗木评估明细表

评估基准日：2023年6月30日

被评估单位（或产权持有单位）：恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	杆径（cm）	苗木数量	数量单位	账面价值	评估价值	备注
1	松树	2	11667	颗	35,001.00	40,834.50	
2	柏树	2	4700	颗	56,400.00	47,000.00	
3	杉树	1.5	8000	颗	24,000.00	28,000.00	
4	混合草种		1800	公斤	39,600.00	50,400.00	
5	三角梅	3	800	颗	48,000.00	48,000.00	
6	爬山虎	1	3000	颗	7,500.00	6,000.00	
7	郭麻藤	1	2000	颗	6,000.00	6,000.00	
8	四季桂	2	3900	颗	19,500.00	23,400.00	
合	计		47534		236,001.00	249,634.50	

填表人：李静

填表日期：2023年6月30日

