

本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 产报告资产报告

中信华通评报字(2023)094号

第一册，共三册

广西中信华通资产评估事务所有限责任公司

二〇二三年八月十日

目 录

目 录	1
摘 要	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	14
二、评估目的	15
三、评估对象和范围	16
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设	30
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	33
十二、评估报告使用限制说明	40
十三、评估报告日	41
附 件	42

资产评估师声明

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未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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。

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并

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。

五、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。

六、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，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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用者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。

摘要

重要提示

以下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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

广西中信华通资产评估事务所有限责任公司接受桂林市自然资源局的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让恭城县莲花镇蒲源村饰面用花岗岩矿采矿权涉及的恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司矿山相关资产，在 2023 年 6 月 28 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

本次资产评估是为桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权，需对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进行评估，为确定扩大矿区范围出让采矿权提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为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。

具体评估范围为恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司在恭

城县莲花镇蒲源村饰面用花岗岩矿矿区范围内的矿山办公楼、宿舍、道路建设投入，机器设备采购和安装投入，租用、占用农村集体土地及地面附着物补偿投入、矿山剥离工程等。本次评估不包括矿产资源储量（采矿权出让收益）。评估范围以产权持有方盖章确认的资产评估申报明细表为准（具体详见评估申报明细表）。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023年6月28日。

五、评估方法

成本法。

六、评估结论及其使用有效期

（一）评估结论

我们接受委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序经评估得出如下评估结论：在评估基准日2023年6月28日，桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及的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为人民币45,790,822.00元（含税价），大写人民币肆仟伍佰柒拾玖万零捌佰贰拾贰元整。（具体详见评估明细表）。

评估结论仅是评估范围内资产在评估基准日市场价值的反

映，并未涉及资产的权属界定问题。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 6 月 28 日起，至 2024 年 6 月 27 日止。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估单位只提供了部分委估资产的账面净值，因此无法对评估结论与账面价值比较变动情况及原因进行分析。

七、对评估结论产生影响的特别事项如下：

（一）利用专家工作结论情况

1. 被评估单位聘请广西壮族自治区三一〇核地质大队、广西合士嘉项目咨询有限公司对“恭城县莲花镇蒲源大方采石场饰面用花岗岩矿”剥离工程进行估算，并于 2023 年 6 月出具《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》。报告结论如下：

（1）截止 2023 年 6 月 12 日剥离废石量估算表：

区块一	矿区内剥离面积（平方米）	矿区外剥离面积（平方米）	浮土层厚度（米）	半风化层厚度（米）	矿区内浮土层剥离量（万立方米）	矿区内半风化层剥离量（万立方米）	矿区外浮土层剥离量（万立方米）	矿区外半风化层剥离量（万立方米）
	34,453.21	8,901.86	5.60	4.20	19.29	14.47	4.99	3.74

区块二	矿区内剥离面积（平方米）	矿区外剥离面积（平方米）	浮土层厚度（米）	半风化层厚度（米）	矿区内浮土层剥离量（万立方米）	矿区内半风化层剥离量（万立方米）	矿区外浮土层剥离量（万立方米）	矿区外半风化层剥离量（万立方米）
-----	--------------	--------------	----------	-----------	-----------------	------------------	-----------------	------------------

	33,361.12	9,158.84	8.50	8.40	28.36	28.02	7.79	7.69
--	-----------	----------	------	------	-------	-------	------	------

(2) 恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司饰面花岗岩矿剥离工程估算书:

恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司区块1、区块2浮土层(强风化层)、半风化层(中等风化层)剥离工程合计总造价48,953,942.75元。

2. 对专家工作结论的引用情况。

首先,评估人员对广西壮族自治区三一〇核地质大队、广西合士嘉项目咨询有限公司的资质进行了核实,确定(1)广西壮族自治区三一〇核地质大队具有广西壮族自治区自然资源厅颁发的《乙级测绘资质证书》;(2)广西合士嘉项目咨询有限公司具有工程造价咨询甲级资质,及广西工程咨询协会颁发的《工程咨询单位乙级资信预评价证书》(建筑、市政、PPP专项咨询)。

其次,评估人员对纳入评估范围的长期待摊费用“恭城县莲花镇蒲源大方采石场饰面用花岗岩矿”矿山剥离工程范围进行了核实,本次评估范围和广西壮族自治区三一〇核地质大队、广西合士嘉项目咨询有限公司出具的《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》范围一致。另,根据产权持有单位提供的声明,恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司为配合相关部门推进采矿权公开出让工作,于2023

年6月12日起停工至今。经过复核后，决定引用《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》的估算结果作为参考依据。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 本次申报的房屋建（构）筑物尚未取得房屋产权证明文件。对于未办证的房屋建（构）筑物，本次评估相关信息根据被评估单位提供的资产评估申报表上的信息确定，如房产办理相关证书后，证载面积与申报面积存在差异，需按证载面积对评估结果进行调整。就未办理产权的房屋建（构）筑物，根据被评估单位在《产权声明书》中的声明，承诺评估范围内的房屋建（构）筑物归其所有，产权无异议，并承担相关法律责任。

2. 根据被评估单位在《产权声明书》中的声明，承诺已合法拥有本次申报相关实物资产的相关产权。

3. 本次申报评估的《固定资产——构筑物评估明细表》序号6进山道路及附属设施，路面硬化，根据恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司提供的《莲花镇木洞至芹菜塘水库同发、大财石场-号点矿山路面硬化、水沟三面光及塌方点工程建设施工合同》所示，此条道路工程共计长3200米，由于此工程为恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司、恭城县浦源大财石场有限公司、恭城县莲花镇同发石场有限公司、恭城县莲花镇蒲源大方采石场四家公司联合出资修建，经与恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司沟通，纳入本次评估范围为总道路的四分之一即800

米，提请报告使用人注意。

4. 由于被评估单位自身原因，截止本评估报告出具之日，我们收集到了部分资产的形成资料及其购置相关付款凭证等，部分权属依据被评估单位未能提供，因此我们无法对没有提供权属依据、资产形成资料及其购置相关付款凭证的评估对象的法律权属真实性进行核查验证，被评估单位声明已合法拥有本次申报资产的产权。被评估单位和其他相关当事人依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

除此之外，评估人员未发现其它产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦未明确说明存在产权瑕疵事项。

(三)评估程序受到限制的情形；

1. 评估人员在勘察时因工作本身性质和检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察测量和向现场有关人员询问相关情况以及产权持有人提供的相关资料等判断现场资产的具体状况。

2. 由于被评估单位未提供全部委估资产的和发票等相关证据，我们无法核实所申报的账面原值及账面净值的准确性和完整性。被评估单位和其他相关当事人对所申报的账面原值及净值依法提供并保证数据的准确性和完整性。

(四)评估资料不完整的情形；

1. 由于被评估单位自身原因，截止本评估报告出具之日，被评估单位仅提供部分资产的形成资料及其购置付款凭证等。

2. 被评估单位仅提供部分长期待摊费用项下涉及的土地租赁协议及租金支付凭证。

3. 被评估单位提供的房屋建筑物、构筑物、机器设备、长期待摊费用相关合同、收据多为黄菊梅、李庆平、申静个人名义签署，转账单据多为李庆平、肖小辉、申静个人账户往来款项，被评估单位承诺已合法拥有本次申报机器设备的产权。提请报告使用人注意。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未发现。

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

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、19、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2,340,000.00元，截至评估基准日已支付2,188,050.13元，剩余151,949.87元未支付；卡特 323 挖掘机2台总价1,900,000.00元，截至评估基准日已支付1,734,999.82元，剩余165,000.18元未支付；临工E6225F挖掘机2台总价1,430,000.00元，截至评估基准日已支付1,306,167.00元，剩余123,833.00元未支付，本次评估已考虑设备按揭未付款及设备重置成本价后对评估值的影响。提请报告使用人关注。

(七)重大期后事项

由于本次资产评估是为桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权，需对恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司饰面花岗岩采矿权相关资产市场价值进行评估。本报告所显示评估结论仅在桂林市自然资源局对纳入本次评估范围的相关资产相应权利认可的基础上方可成立，若在本评估报告所服务的经济行为发生过程中，本次评估范围内的资产数量、数目、委估设备使用功能发生变化，需对本次评估结论进行调整。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(九)其他需要说明的事项

1. 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对其评估对象可实现价格的保证。

2. 委托人和产权持有人提供的与评估相关的经济行为文件、产权证明文件、财务报表和数据、资产评估明细表及其他资料等是编制本报告的基础，其评估结论在很大程度上是以该资料作为评估依据而确定的。委托人、产权持有人和相关当事人应对其提供的以上资料真实性、完整性和合法性负责。

3. 根据产权持有单位提供的声明，恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司（采矿许可证号为：C4503322009057120017132，有

效期至 2029 年 11 月 25 日)，按照《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于加强采矿权管理加快推进“半边山、一面墙”露天矿山整治工作的通知》（桂自然资办(2022)463 号）、《桂林市加快推进“半边山、一面墙”露天矿山整改工作实施方案》等文件要求，为推进采矿权公开出让工作，于 2023 年 6 月 12 日起处于停工状态，纳入评估范围内的机器设备等资产处于闲置状态。由于缺少专业操作人员在场，未能对上述机器设备开机观察其运转情况。产权持有单位承诺：评估基准日，纳入评估范围内的机器设备均可正常使用。

4. 由于评估工作本身性质及检测手段所限，在产权持有单位未能提供建（构）筑物资产的设计、施工的数据和专业的检测报告的情况下，评估中对建（构）筑物资产的工程量及结构评定主要以其外观直观现状和评估人员的经验以及产权持有人提供的有关资料作为主要依据。本项目评估对评估范围内的建（构）筑物资产的数据核实，评估人员于现场勘查过程中尽可能实地观测测量，对于埋于地下的设备基础、管线、电线等遮蔽、覆盖的隐蔽工程，评估人员无法进行观察。对于无法进行观测测量的资产，基础数据通过对资产持有人提供的资料及对现场人员询问进行核实。

5. 对被估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在相关当事方未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获得的情况下，评估机构及评估师不承担相关责任。

6. 本次评估结果含增值税。

提请评估报告的使用者关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

广西中信华通资产评估事务所报告

中信华通评报字(2023)094号



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报告

桂林市自然资源局：

广西中信华通资产评估事务所有限责任公司接受桂林市自然资源局的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让恭城县莲花镇蒲源村饰面用花岗岩矿采矿权涉及的恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司矿山相关资产，在2023年6月28日的市场价值进行了评估。

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

企业名称：桂林市自然资源局

企业地址：桂林市临桂区青莲路西桂林投资发展大厦南楼。

(二) 产权持有人概况

企业名称：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：91450332MA5NNY1X7

企业地址：恭城县莲花镇蒲源村

法定代表人：黄菊梅

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：贰仟万圆整

成立日期：2019年03月21日

营业期限：长期

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）评估报告使用人及其他报告使用人：

1. 报告使用人

本次评估项目的《资产评估报告书》的使用人为委托人及委托人上级主管部门。

2. 其他报告使用人

本次评估项目的《资产评估报告书》仅供委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为《资产评估报告书》的使用者，无除合同约定以外的其他报告使用人。

二、评估目的

本次资产评估是为桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权，需对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进行评估，为确定扩大矿区范围出让采

矿权提供参考依据。

三、评估对象和范围

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。

（一）评估对象和范围

评估对象为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。

具体评估范围为恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司在恭城县莲花镇蒲源村饰面用花岗岩矿矿区范围内的矿山办公楼、宿舍、道路建设投入，机器设备采购和安装投入，租用、占用农村集体土地及地面附着物补偿投入、矿山剥离工程等。本次评估不包括矿产资源储量（采矿权出让收益）。评估范围以产权持有方盖章确认的资产评估申报明细表为准（具体详见评估申报明细表）。

（二）委托评估的资产类型、账面金额

本次委估资产为资产组合——房屋建（构）筑物、机器设备、长期待摊费用、苗木等资产。委估资产账面原值为63,335,673.00元元，被评估单位只提供部分账面净值。

（三）实物资产的分布情况及特点

1. 房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共4项，分别为大方场办公（宿舍）用房、二坝场办公（宿舍）用房、大方场会议室、三庆场办

公（宿舍）用房，均位于恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司生产经营的矿区内，维护保养情况一般，尚未取得《不动产权证》。

2. 构筑物

纳入评估范围的构筑物共 13 项，主要为沉降池、沉淀池、排水沟、进山道路及附属设施等，均位于恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司生产经营的矿区内，维护保养情况一般。

3. 机器设备类

纳入评估范围的机器设备共 32 项，主要为矿山机、绳锯机、叉装机、挖掘机等，均位于恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司生产经营的矿区内，维护保养情况一般。

4. 长期待摊费用

纳入评估范围的长期待摊费用共 12 项，主要为矿山剥离工程、山场租金及山场补偿费等。

5. 苗木

纳入评估范围的苗木共 8 项，主要为松树、柏树、杉树、混合草种等，均种植于恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司生产经营的矿区内，长势一般。

评估基准日，恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司处于停工状态。现场勘查时，因停工停产缺少专业操作人员在场，未能对上述设备开机观察其运转情况，经产权持有单位介绍并在《有关事项说明》中承诺：评估基准日，纳入评估范围内的机器设备

均可正常使用。

（四）委托评估的资产产权状况

经核查，委估资产产权状况如下：

1. 房屋建筑物：本次委估房屋建筑物共 4 项，系修建在矿区为生产经营服务的建筑物，建成于 2019 年 8 月及 2020 年 6 月，结构均为钢架结构，建筑物维护保养状况一般。委估房屋建筑物均未办理不动产权属登记。

2. 构筑物：本次委估构筑物共 13 项，系矿区内修建的沉降池沉淀池、排水沟等，上述构筑物分别建成于 2018 年 9 月至 2022 年 8 月之间，维护保养状况一般。

3. 机器设备：本次委估机器设备共 32 项，系为矿山正常生产经营服务的设备，包括矿山机、绳锯机、叉装机、挖掘机等，维护保养状况一般。

4. 长期待摊费用：本次委估长期待摊费用共 12 项，主要为矿山剥离工程、山场租金及山场补偿费等。

5. 苗木：本次委估苗木共 8 项，系为稳固矿山水土而种植均种植，长势一般。

至评估基准日，被评估单位声明已合法取得申报的委估资产的合法产权，上述申报的委估资产不存在抵押、担保等他项权利。

（五）委估资产现状

1. 房屋建（构）筑物的分布情况及特点

纳入评估范围的房屋建（构）筑物资产包括办公、宿舍、会议室、公路入口进矿山道路硬化（路面）、排水沟等，主要是为生产经营用的办公场所和生产用的通道等，维护保养情况一般。

2. 设备类资产的分布情况及特点

纳入评估范围的设备类资产包括矿山机、绳锯机、叉装机、挖掘机等。设备类资产于评估基准日维护保养情况一般。

3. 苗木类资产的分布情况及特点

纳入评估范围的苗木类资产包括松树、柏树、杉树、混合草种等。苗木类资产于评估基准日长势一般。

恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司于评估基准日处于停工状态。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为采矿权转让涉及的矿山相关资产提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本次资产评估基准日是 2023 年 6 月 28 日。选定该时点为评估基准日，是根据本次经济行为的要求，保证评估结果的时效性与经济行为的实现尽可能接近，由委托人确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

无。

(二)法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《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）；
3. 《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第 86 号）；
4. 其他相关法律法规。

(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——资产评估委托合同》（中评协

〔2017〕33号)；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

15. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

16. 其他。

(四)权属依据

1. 委托人提供的部分《合同》《购置相关付款凭证》《土地租赁协议书》《收条》等；
2. 《产权声明书》。

(五)取价依据

1. 网上可予查询的价格信息资料；
2. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 广西中信华通资产评估事务所有限责任公司资料库；
4. 委托人提供的其他资产评估相关资料。

(六)其他参考依据

无

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》的要求，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。在评估过程中，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择合适的评估方法。

市场法是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。本次评估的对象为矿山固定资产及长期待摊费用，其中固定资产的二手交易市场交易情况不活跃，可利用案例数量较少，因

此不使用市场法进行评估。

收益法是指通过预测评估对象的未来获利能力，将其在未来产生的净利润或净现金流按合理的折现率折现，得到被评估对象价值的方法。本次评估特定目的为确定矿山固定资产市场价值及长期待摊费用，被评估单位未提供财务报表等有关资料，历史财务数据无法获得，无法准确对未来收益进行预测，因此本次评估不采用收益法进行评估。

成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。本次评估对象固定资产中的房屋建（构）筑物、机器设备等，评估中涉及的购置价、建安造价、前期费用等重置成本较容易取得，故本次评估采用成本法进行评估。

综合以上分析，本次评估采用成本法进行评估。

（二）评估方法说明

1. 房屋建（构）筑物类

房屋建（构）筑物及其他辅助设施评估方法的选择理由：

由于评估对象的建造成本和影响构筑物价值的各项贬值资料可以收集，因此采用成本法进行评估；由于所在区域内类似建筑物、的交易不活跃，成交实例不容易收集，不具备价格可比基础，因此不宜采用市场比较法；由于评估对象的未来收益是由评估对象整体经营共同产生的，此次评估范围不含土地使用权，对

其产生的收益分割量化较困难，因此不宜采用收益法进行评估。

综上，采用成本法进行评估。

房屋建（构）筑物是在实地勘察的基础上，以被评估单位提供的资产清单，参照当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出房屋建（构）筑物的重置全价，并按房屋建（构）筑物的使用年限和对房屋建（构）筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出房屋建（构）筑物评估值。

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×综合成新率
重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本。

（1）重置全价

房屋建（构）筑物的重置成本包括三部分：综合造价、前期费用及其他取费、资金成本。

①综合造价（建安造价）的确定

以被评估单位提供的资产清单中的相关数据，参考《广西壮族自治区建设工程费用定额》（2016）以及评估人员市场调查的相关造价信息，确定建安工程造价。

②前期费用及其他费用，具体如下：

房屋建（构）筑物的前期费用依据国家和地方有关主管部门的相关规定计取。

③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设

正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=（工程建安造价+前期及其他费用）×合理工期×
贷款利息×50%

（2）成新率的确定

本次采用加权平均法测算委估建筑物综合成新率，赋予现场
勘察法成新率的权重为60%，年限法成新率的权重为40%，则：

综合成新率=现场勘察法成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：

现场勘察成新率——由现场勘察建筑物新旧状况和使用功能
来确定的成新率，它由基础、结构、装修和配套设施四个方面的
状况综合确定。

年限法成新率=剩余使用年限÷经济使用年限×100%

在确定建筑物成新率的过程中评估人员以建筑物的持续使用
为评估前提，主要根据建筑物类型、用途、实际使用时间、环境
和条件，维修状况和大修理情况，现行状态及使用效果等情况，
针对建筑物的基础、结构、墙体、装修等各部分综合确定建筑物
成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2. 机器设备类

机器设备评估方法的选择理由：

机器设备——成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全

新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。与委估机器设备评估对象的购置成本和影响设备价值的各项贬值资料可以收集，本次评估可采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

机器设备的重置全价，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（包括运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等）综合确定。

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本

① 购置价

通过实际走访购置厂家上门询价、网上询价及参照近期价格手册等方式综合确定。

② 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。

设备运杂费=设备购置价×运杂费率（铁路、水路运杂费率+公路运杂费率）

③ 安装调试费

对于安装调试费，根据合同中的约定内容，若设备采购合同

中不包含安装调试费用，参照《资产评估常用数据与参考手册》中关于安装调试费用的相关规定，剔除其中非正常因素造成的不合理费用后，合理确定其费用；合同中若包含上述费用，则不重复计取。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

④基础费

为设备安装进行的基础土建工程，根据实际土建工程量确定。

⑤工程建设其它费用

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标管理费等，依据价格政策和该设备所在地建设工程其他费用的标准，结合委估设备特点进行计算。

⑥资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，计算公式如下：

资金成本=(设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金根据项目建设规模的合理建设期内按均匀投入考虑。

(2)成新率的确定

根据设备的经济使用寿命，结合实际运行情况、使用频率、维护保养状况及技术人员的现场勘察情况综合评定。

①年限法成新率

使用年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

②综合成新率的确定

设备成新率主要依据企业机器设备的使用年限综合确定。

③综合成新率 = 使用年限成新率 × 40.00% + 勘察成新率 × 60.00%

(3) 评估价值计算:

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

3. 长期待摊费用

根据被评估单位提供的申报明细表，对租用、占用农村集体土地、区块 1、区块 2 浮土层（强风化层）、半风化层（中等风化层）剥离量工程投入等进行评估。由于被评估单位自身原因，截止本评估报告出具之日，被评估单位只提供了部分相关的土地租赁协议、租金支付凭证。因此我们无法对评估对象的法律权属真实性进行核查验证，被评估单位声明已合法拥有本次申报资产的产权，且租金已一次性付清。评估人员根据被评估单位申报明细表，确认其原始发生额、受益期，通过进一步查实确定在评估目的实现后被评估单位是否仍存在资产或权利，且与其他评估对象没有重复，审查核实支出和摊余情况。因本项目处置资产后企业中长期待摊费用资产仍可由持续经营资产企业受益，故长期待摊费用资产按未来受益年限分摊确定其评估价值。

4. 苗木类

苗木价值由苗木自身价值和与苗木相关的间接费用组成。本次评估，根据各类型苗木的品种和相应的直径和胸径组成的实际价格再加上与苗木整体相关的运输、人工、移栽、养护、材料等费用确定苗木价值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导委托人、产权持有人清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产

评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

(一)基本假设

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过程中，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——公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行

行的。

3. 产权主体变动假设——即假设所有待评估资产均已处在交易过程之中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估作价。

4. 在用续用假设——即假设待评估资产处于正在使用的状态之中，仍将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

(二)具体假设

1. 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。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

假设被评估单位合法拥有评估范围内的所有资产产权。

只有在满足以上假设的情况下，评估结论才成立。

(三)特殊假设

1. 假设本次评估，被评估单位均已合法取得评估范围内所有资产的产权且土地租赁情况真实存在，所签订的土地租赁协议合法合规。

2. 至评估基准日，恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司处于停工状态。现场勘查时，因停工停产缺少专业操作人员在场，

未能对上述设备开机观察其运转情况，经产权持有单位介绍并在《有关事项说明》中承诺：评估基准日，纳入评估范围内的机器设备均可正常使用。本次评估假设纳入评估范围内的机器设备均可正常使用。

无。

十、评估结论

（一）评估结论

我们接受委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序经评估得出如下评估结论：在评估基准日 2023 年 6 月 28 日，桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及的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为人民币 45,790,822.00 元（含税价），大写人民币肆仟伍佰柒拾玖万零捌佰贰拾贰元整。（具体详见评估明细表）。

评估结论仅是评估范围内资产在评估基准日市场价值的反映，并未涉及资产的权属界定问题。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 6 月 28 日起，至 2024 年 6 月 27 日止。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估单位只提供了部分委估资产的账面净值，因此无法对评估结论与账面价值比较变动情况及原因进行分析。

十一、特别事项说明

(一)利用专家工作结论情况

1. 被评估单位聘请广西壮族自治区三一〇核地质大队、广西合士嘉项目咨询有限公司对“恭城县莲花镇蒲源大方采石场饰面用花岗岩矿”剥离工程进行估算，并于2023年6月出具《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》。报告结论如下：

(1) 截止2023年6月12日剥离废石量估算表：

区块一	矿区内剥离面积 (平方米)	矿区外剥离面积 (平方米)	浮土层厚度 (米)	半风化层厚度 (米)	矿区内浮土层剥离量 (万立方米)	矿区内半风化层剥离量 (万立方米)	矿区外浮土层剥离量 (万立方米)	矿区外半风化层剥离量 (万立方米)
	34,453.21	8,901.86	5.60	4.20	19.29	14.47	4.99	3.74

区块二	矿区内剥离面积 (平方米)	矿区外剥离面积 (平方米)	浮土层厚度 (米)	半风化层厚度 (米)	矿区内浮土层剥离量 (万立方米)	矿区内半风化层剥离量 (万立方米)	矿区外浮土层剥离量 (万立方米)	矿区外半风化层剥离量 (万立方米)
	33,361.12	9,158.84	8.50	8.40	28.36	28.02	7.79	7.69

(2) 恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司饰面花岗岩矿剥离工程估算书：

恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司区块1、区块2浮土

层（强风化层）、半风化层（中等风化层）剥离工程合计总造价48,953,942.75 元。

2. 对专家工作结论的引用情况。

首先，评估人员对广西壮族自治区三一〇核地质大队、广西合士嘉项目咨询有限公司的资质进行了核实，确定（1）广西壮族自治区三一〇核地质大队具有广西壮族自治区自然资源厅颁发的《乙级测绘资质证书》；（2）广西合士嘉项目咨询有限公司具有工程造价咨询甲级资质，及广西工程咨询协会颁发的《工程咨询单位乙级资信预评价证书》（建筑、市政、PPP专项咨询）。

其次，评估人员对纳入评估范围的长期待摊费用“恭城县莲花镇蒲源大方采石场饰面用花岗岩矿”矿山剥离工程范围进行了核实，本次评估范围和广西壮族自治区三一〇核地质大队、广西合士嘉项目咨询有限公司出具的《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》范围一致。另，根据产权持有单位提供的声明，恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司为配合相关部门推进采矿权公开出让工作，于2023年6月12日起停工至今。经过复核后，决定引用《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》的估算结果作为参考依据。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 本次申报的房屋建（构）筑物尚未取得房屋产权证明文件。对于未办证的房屋建（构）筑物，本次评估相关信息根据被评估单位提供的资产评估申报表上的信息确定，如房产办理相关证书后，证载面积与申报面积存在差异，需按证载面积对评估结果进行调整。就未办理产权的房屋建（构）筑物，根据被评估单位在《产权声明书》中的声明，承诺评估范围内的房屋建（构）筑物归其所有，产权无异议，并承担相关法律责任。

2. 根据被评估单位在《产权声明书》中的声明，承诺已合法拥有本次申报相关实物资产的相关产权。

3. 本次申报评估的《固定资产——构筑物评估明细表》序号6进山道路及附属设施，路面硬化，根据恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司提供的《莲花镇木洞至芹菜塘水库同发、大财石场-号点矿山路面硬化、水沟三面光及塌方点工程建设施工合同》所示，此条道路工程共计长3200米，由于此工程为恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司、恭城县浦源大财石场有限公司、恭城县莲花镇同发石场有限公司、恭城县莲花镇蒲源大方采石场四家公司联合出资修建，经与恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司沟通，纳入本次评估范围为总道路的四分之一即800米，提请报告使用人注意。

4. 由于被评估单位自身原因，截止本评估报告出具之日，我们收集到了部分资产的形成资料及其购置相关付款凭证等，部分权属依据被评估单位未能提供，因此我们无法对没有提供权属依

据、资产形成资料及其购置相关付款凭证的评估对象的法律权属真实性进行核查验证，被评估单位声明已合法拥有本次申报资产的产权。被评估单位和其他相关当事人依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

除此之外，评估人员未发现其它产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦未明确说明存在产权瑕疵事项。

(三)评估程序受到限制的情形；

1. 评估人员在进行勘察时因工作本身性质和检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察测量和向现场有关人员询问相关情况以及产权持有人提供的相关资料等判断现场资产的具体状况。

2. 由于被评估单位未提供全部委估资产的合同和发票等相关证据，我们无法核实所申报的账面原值及账面净值的准确性和完整性。被评估单位和其他相关当事人对所申报的账面原值及净值依法提供并保证数据的准确性和完整性。

3. 评估基准日，恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司处于停工状态。现场勘查时，因停工停产缺少专业操作人员在场，未能对上述设备开机观察其运转情况，经产权持有单位介绍并在《有关事项说明》中承诺：评估基准日，纳入评估范围内的机器设备均可正常使用。

(四)评估资料不完整的情形；

1. 由于被评估单位自身原因，截止本评估报告出具之日，被

评估单位仅提供部分资产的形成资料及其购置相关付款凭证等。

2. 被评估单位仅提供部分长期待摊费用项下涉及的土地租赁协议及租金支付凭证。

3. 被评估单位提供的房屋建筑物、构筑物、机器设备、长期待摊费用相关合同、收据多为黄菊梅、李庆平、申静个人名义签署，转账单据多为李庆平、肖小辉、申静个人账户往来款项，被评估单位承诺已合法拥有本次申报机器设备的产权。提请报告使用者注意。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未发现。

(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

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、19、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2,340,000.00元，截至评估基准日已支付2,188,050.13元，剩余151,949.87元未支付；卡特323挖掘机2台总价1,900,000.00元，截至评估基准日已支付1,734,999.82元，剩余165,000.18元未支付；临工E6225F挖掘机2台总价1,430,000.00元，截至评估基准日已支付1,306,167.00元，剩余123,833.00元未支付，本次评估已考虑设备按揭未付款及设备重置成本价后对评

估值的影响。提请报告使用人关注。

(七)重大期后事项

由于本次资产评估是为桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权，需对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进行评估。本报告所显示评估结论仅在桂林市自然资源局对纳入本次评估范围的相关资产相应权利认可的基础上方可成立，若在本评估报告所服务的经济行为发生过程中，本次评估范围内的资产数量、数目、委估设备使用功能发生变化，需对本次评估结论进行调整。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(九)其他需要说明的事项

1. 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对其评估对象可实现价格的保证。

2. 委托人和产权持有人提供的与评估相关的经济行为文件、产权证明文件、财务报表和数据、资产评估明细表及其他资料等是编制本报告的基础，其评估结论在很大程度上是以该资料作为评估依据而确定的。委托人、产权持有人和相关当事人应对其提供的以上资料真实性、完整性和合法性负责。

3. 根据产权持有单位提供的声明，恭城县莲花镇蒲源大方采

石场有限公司（采矿许可证号为:C4503322009057120017132，有效期至2029年11月25日），按照《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于加强采矿权管理加快推进“半边山、一面墙”露天矿山整治工作的通知》（桂自然资办(2022)463号）、《桂林市加快推进“半边山、一面墙”露天矿山整改工作方案》等文件要求，为推进采矿权公开出让工作，于2023年6月12日起处于停工状态，纳入评估范围内的机器设备等资产处于闲置状态。由于缺少专业操作人员在场，未能对上述机器设备开机观察其运转情况。产权持有单位承诺：评估基准日，纳入评估范围内的机器设备均可正常使用。

4. 由于评估工作本身性质及检测手段所限，在产权持有单位未能提供建（构）筑物资产的设计、施工的数据和专业的检测报告的情况下，评估中对建（构）筑物资产的工程量及结构评定主要以其外观直观现状和评估人员的经验以及产权持有人提供的有关资料作为主要依据。本项目评估对评估范围内的建（构）筑物资产的数据核实，评估人员于现场勘查过程中尽可能实地观测测量，对于埋于地下的设备基础、管线、电线等遮蔽、覆盖的隐蔽工程，评估人员无法进行观察。对于无法进行观测测量的资产，基础数据通过对资产持有人提供的资料及对现场人员询问进行核实。

5. 对被估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在相关当事方未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获得的

情况下，评估机构及评估师不承担相关责任。

6. 本次评估结果含增值税。

提请评估报告的使用者关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围；

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外；

(二) 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专业人员不承担责任；

(三) 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；

(四) 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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

评估报告日为 2023 年 8 月 10 日。

资产评估师（签名盖章）：-----

资产评估师（签名盖章）：-----

广西中信华通资产评估事务所有限责任公司

二〇二三年八月十日

附 件

1. 资产评估委托合同
2. 产权持有人证件
3. 委估资产《评估申报表》《产权声明书》等
4. 委托人及产权持有人的承诺函
5. 签名资产评估师的承诺函
6. 评估机构备案公告
7. 评估机构法人营业执照副本
8. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月28日

表1

资产持有单位：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(%)
			评估原值	评估净值		
		A		B	C=B-A	D=C/A
1	固定资产--建筑物	358,068.00	323,297.00	203,900.00	-154,168.00	-43.06
2	固定资产--构筑物	3,295,360.00	660,900.00	437,900.00	-2,857,460.00	-86.71
3	固定资产--机器设备	22,222,140.00	18,989,393.00	12,675,708.00	-9,546,432.00	-42.96
4	长期待摊费用	37,224,104.00	32,116,314.00	32,116,314.00	-5,107,790.00	-13.72
5	苗木	236,001.00	357,000.00	357,000.00	120,999.00	51.27
6	合计：	63,335,673.00	52,446,904.00	45,790,822.00	-17,544,851.00	-27.70

评估机构：广西中信华通资产评估事务所有限责任公司

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2023年6月28日

表2

资产持有单位：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	建筑物名称	产权证 编号	结构	楼层	长度(m)	宽度(m)	高度(m)	建成年月	计量 单位	建筑面积 (m ²)	账面价值		评估价值			备注
											原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	大方办公、宿舍	无	钢架	2	18.2	6	3.45	2019年8月	m ²	215.88	129,528.00	97,146.00	116,100.00	60%	69,700.00	含厨房卫生间
2	二坝办公、宿舍	无	钢架	2	一层30 二层16	6	3.45	2020年6月	m ²	270.4	162,240.00	135,200.00	145,500.00	65%	94,600.00	含厨房卫生间
3	大方会议室	无	钢架	1	5	3.6	3.5	2019年8月	m ²	18	8,700.00	8,700.00	10,097.00	60%	6,100.00	集装箱房
4	三庆办公、宿舍	无	钢架	1	16	6	3.45	2020年6月	m ²	96	57,600.00	48,000.00	51,600.00	65%	33,500.00	
小 计：										600.28	358,068.00	289,046.00	323,297.00		203,900.00	
减：房屋建筑物减值准备																
合 计										600.28	358,068.00	289,046.00	323,297.00		203,900.00	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：李静

评估人员：杨勇 黎荣发 廖莎莎 罗兰莎

填表日期：2023年6月28日

固定资产—构筑物评估明细表

评估基准日：2023年6月28日

表3

资产持有单位：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	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高度或深度(m)	面积体积(m ² 或m ³)	计量单位	账面价值		评估价值			备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	沉降池	钢筋混凝土	2019年3月	4	3	3	36	m ²	100,800.00	90,720.00	17,100.00	57.00%	9,700.00	3(大方两个、二坝一个)
2	沉淀池	钢筋混凝土	2019年3月	4	3	3	36	m ²	100,800.00	90,720.00	11,400.00	57.00%	6,500.00	2(大方)
3	沉淀池	钢筋混凝土	2019年3月	4	3	3	36	m ²	100,800.00	90,720.00	5,700.00	57.00%	3,200.00	1(三庆)
4	排水沟	混凝土	2022年8月	200	0.4	0.4	32	m ³	85,000.00	80,000.00	23,400.00	86.00%	20,100.00	沟壁厚度0.2
5	排水沟	混凝土	2019年12月	600	0.4	0.4	96	m ³	-		70,100.00	63.00%	44,200.00	共3条
6	进山道路及附属设施	钢筋混凝土	2021年5月	800	5	0.25	4000	m ²	1,800,000.00	1,710,000.00	280,000.00	70.00%	196,000.00	木洞村至芹菜塘水库 四家采石场分摊
7	矿山混凝土道路	钢筋混凝土	2019年12月	450	3	0.2	1350	m ²	400,000.00	340,000.00	94,500.00	63.00%	59,500.00	
8	上矿山平台道路	碎石	2019年12月	620	3	0.2	372	m ³	300,000.00	270,000.00	60,300.00	63.00%	38,000.00	
9	矿山排水沟	砖石	2019年12月	511	0.4	0.4	511	m	230,000.00	207,000.00	21,000.00	63.00%	13,200.00	
10	沉沙井	钢筋混凝土	2019年12月	3	3	1.2	130	m ²	120,960.00	108,864.00	61,800.00	63.00%	38,900.00	4个
11	二坝矿前碎石路	碎石	2018年9月	80	3	0.4	240	m ³	57,000.00	50,000.00	15,600.00	55.00%	8,600.00	
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							6,839.00		3,295,360.00	3,038,024.00	660,900.00		437,900.00	
减：构筑物及其他辅助设施减值准备														
合 计									3,295,360.00	3,038,024.00	660,900.00		437,900.00	

被评估单位(或者产权持有单位)填表人：李 燕

评估人员：杨勇 黎荣发 廖莎莎 罗兰莎

填表日期：2023年6月28日

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2023年6月28日

表4

资产持有单位：恭城县莲花镇浦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	生产厂家	计量单位	数量	购置时间	启用日期	账面价值		评估价值（含税）			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	福建水南石材机械有限公司	套	1	2017年9月	2017年11月	755,540.00	604,432.00	290,880.00	61%	177,437.00	
2	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	yzk1950/2450-3600mm	福建水南石材机械有限公司	套	2	2017年9月	2017年11月			606,000.00	61%	369,660.00	
3	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	yzk1360/1900-3600mm	福建水南石材机械有限公司	套	1	2020年4月	2020年5月	780,000.00	741,000.00	290,880.00	78%	226,886.00	
4	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	yzk1950/2450-3600mm	福建水南石材机械有限公司	套	2	2020年4月	2020年5月			606,000.00	78%	472,680.00	
5	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	yz1400/1900	福建水南石材机械有限公司	套	2	2018年11月	2018年11月	520,000.00	390,000.00	581,760.00	68%	395,597.00	
6	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	yzk1950/2450-3600mm	福建水南石材机械有限公司	套	1	2018年11月	2018年11月	280,000.00	224,000.00	303,000.00	68%	206,040.00	
7	绳锯机	TSY-55G	福州天石源超硬材料	台	2	2017年10月	2017年11月	240,000.00	204,000.00	180,000.00	61%	109,800.00	
8	绳锯机	55KW	沐森	台	2	2012年5月	2012年5月	430,000.00	387,000.00	180,000.00	25%	45,000.00	
9	绳锯机	75KW	沐森	台	1	2012年5月	2012年5月			108,000.00	25%	27,000.00	
10	绳锯机	JS-75KW	捷盛机械	台	2	2019年6月	2019年7月	270,000.00	243,000.00	216,000.00	72%	155,520.00	
11	绳锯机	ZY-75G-8P	众源机械	台	2	2018年9月	2018年11月	450,000.00	382,500.00	216,000.00	68%	146,880.00	
12	绳锯机	ZY-55G-12P	众源机械	台	1	2018年9月	2018年11月			95,000.00	68%	64,600.00	
13	绳锯	45KW		台	1	2019年5月	2019年6月	72,000.00	61,200.00	78,000.00	72%	56,160.00	
14	挖机	KOMATSU小松360PC360-7	广西小松工程机械设备	台	1	2017年12月	2018年1月	2,100,000.00	1,890,000.00	1,680,000.00	62%	1,041,600.00	
15	挖机	卡特336	卡特彼勒（上海）公司	台	1	2020年3月	2020年4月	2,340,000.00	2,223,000.00	2,200,000.00	77%	1,694,000.00	
16	挖机	卡特320	卡特彼勒（上海）公司	台	1	2015年8月	2015年9月	1,100,000.00	770,000.00	980,000.00	45%	441,000.00	
17	挖机	卡特320D	卡特彼勒（上海）公司	台	1	2017年9月	2017年10月	950,000.00	760,000.00	108,000.00	61%	65,880.00	
18	挖机	卡特320	卡特彼勒（上海）公司	台	1	2016年6月	2016年7月	950,000.00	760,000.00	980,000.00	52%	509,600.00	
19	挖机	卡特323	卡特彼勒（上海）公司	台	2	2021年5月	2021年7月	1,900,000.00	1,805,000.00	1,560,000.00	86%	1,341,600.00	
20	挖机	日立32吨	日立	台	1	2019年5月	2019年5月	1,750,000.00	1,400,000.00	1,700,000.00	43%	731,000.00	
21	挖机	临工E6225F	广西锐海工程机械有限公司	台	2	2021年5月	2021年7月	1,430,000.00	1,358,500.00	1,240,000.00	71%	880,400.00	
22	叉装机	18吨		台	1	2018年5月	2018年5月	500,000.00	325,000.00	450,000.00	63%	283,500.00	
23	叉装机	厦金23吨XJ968-233	厦门厦金机械股份公司	台	1	2017年11月	2017年12月	595,800.00	450,000.00	620,000.00	62%	384,400.00	
24	叉装机	TGM761FT26KN 晋工26吨	福建晋工机械有限公司	台	1	2020年5月	2020年6月	635,000.00	570,000.00	580,000.00	79%	458,200.00	
25	叉装机	XJ968-23E	厦门厦金机械股份公司	台	1	2018年11月	2019年2月	595,800.00	480,000.00	630,000.00	70%	441,000.00	
26	叉装机	晋工JGM755KH	福建晋工机械有限公司	台	1	2020年3月	2020年4月	468,000.00	397,800.00	320,000.00	77%	246,400.00	
27	叉装机	晋工JGM761FT28K28吨	福建晋工机械有限公司	台	1	2019年5月	2019年6月	650,000.00	480,000.00	650,000.00	70%	455,000.00	
28	叉装机	闵工32吨	福建闵工机械有限公司	台	1	2020年6月	2020年7月	700,000.00	540,000.00	700,000.00	79%	553,000.00	
29	变配电设施	400KVA, 250KVA	S11-400KVA油浸式变压器 S11-250KVA油浸式变压器	套	1	2019年7月	2019年7月	370,000.00	333,000.00	349,711.00	79%	276,272.00	
30	变配电设施	500KVA	S11-500KVA油浸式变压器	套	1	2020年4月	2020年8月	190,000.00	171,000.00	179,581.00	84%	150,848.00	
31	变配电设施	500KVA	S11-500KVA油浸式变压器	套	1	2020年4月	2020年8月	190,000.00	171,000.00	179,581.00	84%	150,848.00	
32	场内10KV供电线路			m	500	2021年4月	2021年10月	1,010,000.00	909,000.00	131,000.00	90%	117,900.00	

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2023年6月28日

表4

资产持有单位：恭城县莲花镇浦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	生产厂家	计量单位	数量	购置时间	启用日期	账面价值		评估价值（含税）			备注	
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
	合计							22,222,140.00	19,030,432.00	18,989,393.00		12,675,708.00		
	减：机器设备减值准备													
	合计：							22,222,140.00	19,030,432.00	18,989,393.00		12,675,708.00		

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：李静

评估人员：杨勇 黎荣发 廖莎莎 罗兰莎

填表日期：2023年6月28日

长期待摊费用-评估明细表

评估基准日：2023年6月28日

表5

资产持有单位：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	费用名称或内容	租赁开始日	合同到期日	租赁年限	年租金	预计摊销年数	账面价值	实际支付金额	租金已支付的收益年限	尚存收益年限	评估价值	增值率%	备注
1	山场租金	2021年7月8日	2029年7月7日	8	22,500.00	8	180,000.00	180,000.00	8	6.03	135,675.00		
2	山场租金	2019年1月1日	2028年12月31日	10	8,000.00	10	80,000.00	80,000.00	10	5.52	44,160.00		
3	山场租金	2019年5月15日	2029年5月14日	10	19,000.00	10	190,000.00	190,000.00	10	5.88	111,720.00		
4	大方采石场矿口、二坝一面墙整改排线剥山皮	2019年11月25日	2029年11月25日				23,961,604.00						包含在矿山剥离工程评估价值中
5	一面墙整改排线剥山皮	2019年11月25日	2029年11月25日				11,942,500.00						包含在矿山剥离工程评估价值中
6	大方采石场一面墙排险整改安全生产施工方案设计费	2019年11月25日	2029年11月				250,000.00						包含在矿山剥离工程评估价值中
7	赵有军、赵有学二十年山场补偿费	2018年12月	2038年12月	20	7,500.00	20	150,000.00	150,000.00	20	15.44	115,800.00		
8	刘思连山场补偿费	2019年12月	2029年12月	10	3,000.00	10	30,000.00	30,000.00	10	6.43	19,290.00		
9	何先喜、何后发山场补偿费	2019年9月6日	2039年9月5日	20	4,000.00	20	80,000.00	80,000.00	20	16.2	64,800.00		
10	刘振云、刘国平山场租金	2019年4月	2029年4月	10	24,000.00	10	240,000.00	240,000.00	10	5.76	138,240.00		
11	荒料堆场租金	2018年5月	2028年5月	10	12,000.00	10	120,000.00	120,000.00	10	4.85	58,200.00		
12	矿山剥离工程	2019年11月25日	2029年11月25日	10		10			10	6.42	31,428,429.00		利用广西壮族自治区三一0核地质大队2023年8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,总造价48953942.75元。在采矿证有效期2019/
合计					100,000.00		37,224,104.00	1,070,000.00			32,116,314.00		

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：李静

填表日期：2023年6月28日

评估人员：杨勇 黎荣发 廖莎莎 罗兰莎

苗木-评估明细表

评估基准日：2023年6月28日

表6

资产持有单位：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	申报价值	评估价值	备注
1	松树	2	11667	颗	35,001.00	73,500.00	
2	柏树	2	4700	颗	56400.00	59,200.00	
3	杉树	1.5	8000	颗	24000.00	50,400.00	
4	混合草种		1800	公斤	39600.00	43,200.00	
5	三角梅	3	800	颗	48000.00	60,000.00	
6	爬山虎	1	3000	颗	7500.00	25,500.00	
7	郭麻藤	1	2000	颗	6000.00	12,000.00	
8	四季桂	2	3900	颗	19500.00	33,200.00	
合 计			35867		236,001.00	357,000.00	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：李静

填表日期：2023年6月28日

评估人员：杨勇 黎荣发 廖莎莎 罗兰莎