

桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权所涉 及的平乐县同安华胜花岗岩石场相关资产市场价值 资产评估报告

桂众资评〔2023〕179号

（共一册，第一册）

广西众益资产评估土地房地产评估有限公司

2023年7月9日



目录

资产评估报告声明.....	2
资产评估报告书摘要.....	4
一、绪言.....	7
二、委托人、产权持有者和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	7
三、评估目的.....	8
四、评估对象和评估范围.....	9
五、价值类型及其定义.....	9
六、评估基准日.....	10
七、评估依据.....	10
八、评估方法.....	11
九、评估程序实施过程和情况.....	14
十、评估假设.....	15
十一、评估结论及分析.....	17
十二、特别事项说明.....	17
十三、资产评估报告使用限制说明.....	19
十四、评估报告提出日期.....	20
资产评估报告书附件.....	21
一、资产评估结果汇总表;	
二、固定资产---房屋建筑物评估明细表	
三、固定资产---机器设备评估明细表;	
四、固定资产---绿化工程评估明细表;	
五、长期待摊费用评估明细表;	
五、投资方营业执照证复印件;	
六、资产评估机构资格证书复印件;	
七、评估机构营业执照复印件;	
八、资产评估师资格证书复印件。	



资产评估报告声明

本评估报告是本公司接受桂林市自然资源局的委托，资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本评估报告声明如下：

一、本评估报告是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的。

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人
和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个
人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估
结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为
是对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遵循独立、客观和公正的原则，遵
守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承
担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由产权持有者提供；委托人、产权持有
者和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。



五、本资产评估机构及资产评估师与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、资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结果的影响。



桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及的平乐县同安华胜花岗岩石场相关资产市场价值

资产评估报告书摘要

广西众益资产评估土地房地产评估有限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的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对平乐县华胜矿业有限公司采石场建设成本(不含采矿权)在2023年6月17日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据桂林市自然资源局委托，对平乐县华胜矿业有限公司投资建设的平乐县同安华胜花岗岩石场资产(不含采矿权)进行评估，为委托方拟扩大矿区范围出让采矿权确定矿山建造成本提供市场价值参考。

二、评估对象和范围

本次申报评估的对象和范围为矿山生产厂房、道路建设投入，电子、机械设备采购、安装投入及租用、占用农村集体土地及地面附着物补偿投入。包括：

(一) 房屋建筑物主要为生产车间，及辅助用房，结构为砖混及钢架结构。构筑物主要为进矿区道路、沉淀池、土石方开挖等。

(二) 机器设备为用于生产花岗岩的生产线及辅助设备，主要包括：挖掘机、叉装机、制砂机、绳锯机及变配电设备等。在评估基准日设备已安装调试完毕，能够正常使用。

(三) 办公设备主要为办公桌椅、电脑、空调等。

(四) 车辆3辆。维护保养好，能够满足使用要求。



(五) 绿化工程为厂区绿化树木。

(六) 长期待摊费用为租地租金、征地费及青苗补偿费等。

具体以资产评估明细表为准。

三、价值类型：根据本次评估目的、委估资产的市场条件和评估对象自身条件等因素确定选择市场价值类型为公开市场价值。

四、评估基准日：2023年6月17日。

五、评估方法：采用成本法。

六、评估结果：评估基准日2023年6月17日，桂林市自然资源局委托评估的平乐县华胜矿业有限公司投资建设的平乐县同安华胜花岗岩石场资产（不含采矿权），经评估评估价值为**4,765.69万元**，人民币大写：**肆仟柒佰陆拾伍万陆仟玖佰元整**。

评估基准日：2023年6月17日

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		备注
		原值	净值	原值	净值	
1	房屋建（构）筑物			3,398.80	3,365.36	
2	设备类合计			951.93	721.82	
3	绿化工程			4.71	4.71	
4	长期待摊费用及利息			323.80	323.80	
5	存货			350.00	350.00	
	固定资产合计			5,029.24	4,765.69	

评估结论的详细情况见本报告中的资产评估明细表。

七、对评估结果产生影响的特别事项

本次评估涉及的神狐牌重型自卸货车，根据产权所有者说明该车辆为华胜矿业于2021年8月向广西璟然物流有限公司购入的二手车，款项已付清，用于采石场内运输；长城皮卡车和北京牌轻型栏板货车车辆行驶证载所有人为李广慧，根据李广慧声明，上述车辆实际为公司出资购买，属于华胜矿业。本次未对存货和购买矿山费用进行评估。



八、评估结果使用有效期：自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2023 年 6 月 17 日至 2024 年 6 月 16 日。

九、评估报告意见形成日期：2023 年 7 月 9 日。

本评估结果系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结果系根据本报告书所述依据、前提、方法、程序得出，评估结果只有在上述依据、前提存在的条件下，以及委托人和被评估企业所提供的所有原始文件及资料都是真实与合法的条件下成立。评估结果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价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

评估基准日后，报告使用有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

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



桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及的平乐县同 安华胜花岗岩石场相关资产市场价值

资产评估报告书

桂众资评[2023]179号

桂林市自然资源局：

一、绪言

广西众益资产评估土地房地产评估有限公司接受贵局的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，主要采用成本法，执行必要的评估程序，对平乐县华胜矿业有限公司采石场建设成本(不含采矿权)的房屋建(构)筑物、机器设备、绿化工程、土地租赁租金和土石方等进行了评估。委托方对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在2023年6月17日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

本次对委估资产主要采用的评估方法是成本法，在评估过程中，我公司的评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对委托方提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托人、产权持有者和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为桂林市自然资源局，产权持有者为平乐县华胜矿业有限公司，具体概况如下：



（一）委托方

名称：桂林市自然资源局；

联系人：秦科长；

地址：桂林市临桂区青莲路 8 号-桂林投资发展商务大厦。

（二）产权持有者

名称：平乐县华胜矿业有限公司；

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

住所：平乐县同安镇大同街 132 号；

法定代表人：颜建国；

注册资本：100 万元；

成立日期：2021 年 06 月 21 日；

营业期限：长期；

经营范围：一般项目：非金属矿及制品销售；非金属废料和碎屑加工处理。（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）委托人以外的其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人有：资产评估管理部门，法律法规规定的资产评估报告使用人。

本评估报告仅供委托人和评估合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

根据桂林市自然资源局委托，对平乐县华胜矿业有限公司投资建设的



平乐县同安华胜花岗岩石场资产（不含采矿权）进行评估，为委托方拟扩大矿区范围出让采矿权确定矿山建造成本提供市场价值参考。

四、评估对象和评估范围

本次申报评估的对象和范围为矿山生产厂房、道路建设投入，电子、机械设备采购、安装投入及租用、占用农村集体土地及地面附着物补偿投入。包括：

（一）房屋建筑物主要为生产车间，及辅助用房，结构为砖混及钢架结构。构筑物主要为进矿区道路、沉淀池、土石方开挖等。

（二）机器设备为用于生产花岗岩的生产线及辅助设备，主要包括：挖掘机、叉装机、制砂机、绳锯机及变配电设备等。在评估基准日设备已安装调试完毕，能够正常使用。

（三）办公设备主要为办公桌椅、电脑、空调等。

（四）车辆 3 辆。维护保养好，能够满足使用要求。

（五）绿化工程为厂区绿化树木。

（六）长期待摊费用为租地租金、征地费及青苗补偿费等。

具体以资产评估明细表为准。

五、价值类型及其定义

根据资产评估价值类型指导意见，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，我们对评估范围内的资产进行了必要的勘察核实，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，考虑价值类型与评估假设的相关性，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件的影响等因素，确定资产评估的价值类型为：市场价值。



市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

六、评估基准日

本次资产评估基准日是 2023 年 6 月 17 日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

（一）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、其他有关法律、法规、通知文件等。

（二）评估准则依据

- 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——机器设备》的通知（中评协〔2017〕39号）；
- 7、《资产评估准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33



号)；

- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协〔2011〕230号，2011年12月30日）。

（三）经济行为文件

评估委托合同。

（四）权属依据

车辆行驶证、设备购置合同、租地协议等。

（五）取价依据

- 1、《桂林市建设工程造价信息》；
- 2、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 4、中国土地市场网。

八、评估方法

（一）评估基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。按照《资产评估准则—基本准则》，需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

1、评估基本方法

（1）市场法

市场法也称市场价格比较法，指在市场上选择若干相同或近似的资产



作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法

(2) 收益法

收益法，收益现值法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法。收益法从资产预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，从理论上讲，收益法的评估结果具有较好的可靠性和说服力。

本次资产的未来收益及其风险能够预测并计量，适合采用收益法进行评估，具体采用未来收益折现法。

未来收益折现法的评估计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

P ----- 评估价值

R_i ----- 第 i 年的收益

i ----- 第 i 年

r ----- 折现率

n ----- 第 n 年

(3) 成本法

成本法，用现时条件下的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，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状



态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

成本法的基本计算公式为：

评估值 = 重置价值 - 实体性陈旧贬值 - 经济性陈旧贬值 - 功能性陈旧贬值

评估值 = 重置价值 × 成新率。

(二) 评估方法选择

1、房屋建（构）筑物

本次评估涉及房屋建筑物及其它地上附着物不包含土地使用权价值，其建设工程造价等资料容易取得，故宜采用成本法进行评估。

2、机器设备、办公设备及车辆

根据本次评估目的，按持续使用原则，对于各类设备以成本法进行评估。以评估基准日现行市场价为依据，确定重置价格。对于并分别采用年限法和观察法（主要是分部件打分法）综合确定成新率。计算公式如下：，计算评估价值。成本法计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

3、绿化树木

绿化树木为草皮市场上容易获取交易价格，故用市场法进行评估。

4、长期待摊费用为采石场租地租金、前期设计测绘费。根据本次评估目的，以实际支付费用剩余摊销年限计算。计算公式为：

评估价值 = 实际支付金额 × [剩余摊销年限 / (已摊销年限 + 剩余摊销年限)]



九、评估程序实施过程和情况

根据资产评估的有关规定及相关法律法规，按照资产评估评估委托合同约定的事项，我对委估资产进行了必要的核查并实施了对资产的实地察看；对委托人提供的法律权属资料进行了必要的查验并收集了相关的产权证明文件复印件；进行了必要的市场调查和资产价格查询；实施了其他有必要的资产评估程序。资产评估的工作过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1、我公司接受桂林市自然资源局的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，我公司根据项目特点确定了参加本项目的评估人员及项目负责人；与委托人相关人员就本次资产评估的评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、委托评估资产的主要特点等关键问题进行了认真讨论；拟定了评估计划。

2、根据委托评估资产特点，约定于2023年6月30日对委估资产进行现场勘查。

3、评估方案的设计

依据资产评估对象的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组；对纳入本次评估范围的资产进行评估工作。

4、评估资料的准备

收集并核实待评估资产的产权文件；开展市场调查，收集和整理待评估资产的价格信息。

（二）现场清查阶段

1、评估对象真实性和合法性的查证



我公司评估人员在产权持有者相关人员配合下于2023年6月30日对委托资产进行了现场勘查。

2、价值构成的调查

评估对象合理重置成本组成要素的调查分析：对评估对象现行的价值标准进行全面调查和分析，以合理确定委托评估资产的公允价值。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算阶段

1、评估方法的选择。依据评估经济行为、现场勘察资料以及必要的市场调查等选择恰当的评估方法。

2、结果的确定。依据评估人员在评估现场勘察的结论以及我们进行的必要的市场调查，测算委托评估资产的市场价值或重置成本、成新率和评估值。

（四）评估结果汇总、评估结果分析、撰写报告和内部审核阶段

按照我公司规范化要求，由项目负责人和评估师编制相关资产的评估说明。评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目现场负责人审核后提交项目负责人审核，项目负责人审核后再提交项目复核人审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上作进一步的修订，最后由项目组完成并提交报告。

十、评估假设

本评估报告书主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

（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，评估师根据



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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

一般假设条件如下：

- 1、除非另有说明，假设资产使用人完全遵守所有有关的法律和法规。
- 2、委托方提供的资料合法、客观、真实可靠。
- 3、国家现行的有关法律、法规及关于房地产行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；资产所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 4、国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变。
- 5、没有考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，以及国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

（二）本次评估假设

- 1、评估对象能在公开市场上实现正常交易；



- 2、委估资产按现有用途不变，原地在用和继续使用；
- 3、委托方提供的产权资料及其他资料真实有效；
- 4、委估资产的产权为完全产权，在产权上不存在瑕疵，权属明确；

十一、评估结论及分析

(一)评估结论评估基准日 2023 年 6 月 17 日，桂林市自然资源局委托评估的平乐县华胜矿业有限公司投资建设的平乐县同安华胜花岗岩石场资产（不含采矿权），经评估评估价值为 4,765.69 万元，人民币大写：肆仟柒佰陆拾伍万陆仟玖佰元整。

评估基准日：2023 年 6 月 17 日

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		备注
		原值	净值	原值	净值	
1	房屋建（构）筑物			3,398.80	3,365.36	
2	设备类合计			951.93	721.82	
3	绿化工程			4.71	4.71	
4	长期待摊费用及利息			323.80	323.80	
5	存货			350.00	350.00	
	固定资产合计			5,029.24	4,765.69	

评估结论的详细情况见本报告中的资产评估明细表。

(二) 评估结论分析

由于委托方未提供账面净值，故未能进行增减值比较。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结果但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

(一) 引用其他机构出具报告结果的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

引用了华正大地项目管理有限公司2023年8月8日出具的《广西平乐县岩头岭矿区饰面用花岗岩矿剥离工程工程量清单报价表》；



(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;

本次评估涉及的神狐牌重型自卸货车, 根据产权所有者说明该车辆为华胜矿业于2021年8月向广西璟然物流有限公司购入的二手车, 款项已付清, 用于采石场内运输; 长城皮卡车和北京牌轻型栏板货车车辆行驶证所有人均为李广慧, 根据李广慧声明, 上述车辆实际为公司出资购买, 属于华胜矿业。

(三) 评估程序受到限制的情形;

无评估程序收到限制的情形;

(四) 评估资料不完整的情形;

无评估资料不完整的情形。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

根据评估目的, 本次评估未考虑法律、经济等未决事项;

(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;

本次评估不考虑担保、租赁及法院查封等事项;

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结果产生影响的事项;

无评估基准日至评估报告日之间可能对评估结果产生影响的事项;

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形。

1、评估结论是广西众益资产评估土地房地产评估有限公司出具的, 受具体参加本次项目的评估人员的职业水平和能力的影响;

2、本次评估报告中, 是根据委托方提供资料的基础上所作的评估, 由委托方和产权所有者提供的与评估相关的所有资料, 是编制本报告的基础。委托方及其相关当事方应提供真实、合法、完整的评估对象法律权属等资料并对其行为承担相应的法律责任。如因资料的真实性等原因而影响评估



结果的客观、正确，本公司对此不承担任何责任；

3、本公司及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，无法对评估对象法律权属提供保证，评估过程中本公司及评估人员对委托方和被评估单位提供的产权证明文件等资料进行独立审查，但不对上述资料的真实性负责；

4、由于评估工作本身性质所限，评估中对设备的勘察只采用了目测法，主要以其直观现状和评估人员的评估经验以及委托方提供的有关资料作为主要依据，对其内在的地质情况未使用专用仪器作技术测试和查验；

5、本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务及其权利的限制；

6、本项目评估结果是反映评估对象在本报告所列评估目的下，依据被评估资产现有用途和评估基准日所表现的经济环境前提下，根据公开市场原则，经评估而确定的现行公允价值。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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产权主体变动原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（二）评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和



个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(三) 评估报告使用人应当正确理解评估结果, 评估结果不等同于评估对象可实现的价格, 评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外;

(五) 自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用资产评估报告, 即从2023年6月17日至2024年6月16日, 超过一年, 需重新进行资产评估。

(六) 因评估程序受限造成的评估报告使用限制。

(七) 评估基准日后, 报告使用有效期以内, 资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整, 若资产价值类型或价格标准发生变化, 并对评估值产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(八) 本评估报告由广西众益资产评估土地房地产评估有限公司负责解释。

十四、评估报告提出日期

本评估专业意见形成的日期为 2023 年 7 月 9 日。

广西众益资产评估土地房地产

中国资产评估师:

评估有限公司

中国资产评估师:

中国·南宁

2023 年 7 月 9 日

(本报告正文评估结论处须加盖本公司公章方为有效)



资产评估报告书附件

- 一、资产评估结果汇总表；
- 二、固定资产---房屋建筑物评估明细表
- 三、固定资产---机器设备评估明细表；
- 四、固定资产---绿化工程评估明细表；
- 五、长期待摊费用评估明细表；
- 六、产权持有者营业执照证复印件；
- 七、资产评估机构资格证书复印件；
- 八、评估机构营业执照复印件；
- 九、资产评估师资格证书复印件。

评估汇总表

评估基准日：2023年6月17日

产权持有者：平乐县华胜矿业有限公司

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		备注
		原值	净值	原值	净值	
1	房屋建（构）筑物			3,398.80	3,365.36	
2	设备类合计			951.93	721.82	
3	绿化工程			4.71	4.71	
4	长期待摊费用及利息			323.80	323.80	
5	存货			350.00	350.00	
	固定资产合计			5,029.24	4,765.69	

广西众益资产评估土地房地产评估有限公司

固 定 资 产——房屋建筑物评估明细表

被评估单位：平乐县华胜矿业有限公司

评估基准日：2023年6月17日

金额单位：人民

币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	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	矿山工棚	钢架	2020年11月	m ²	642.60	110,700.00		250,600.00	91%	228,700.00	h: 9m, 不含地
2	厕所	砖混+彩钢板	2015年6月	m ²	15.66			10,200.00	73%	7,500.00	h:2.6, 含厕所地
3	钢架棚	钢架棚	2015年6月	m ²	20.30			5,100.00	73%	3,700.00	厕所与宿舍之前
4	宿舍	活动板房	2015年6月	m ²	219.30			54,800.00	73%	40,100.00	含地坪
5	配电房	砖混	2015年6月	m ²	25.20			16,400.00	73%	12,000.00	h:2.8
6	配电房	砖混	2015年6月	m ²	32.40			21,100.00	73%	15,400.00	
7	宿舍2	简易房	2015年6月	m ²	45.00			11,300.00	73%	8,300.00	
合计					1,000.46			369,500.00		315,700.00	

资产占有单位填表人：杜娟

评估人员：邓加荣 金熠

填表日期：2023年6月17日

固 定 资 产——构筑物及其他辅助设施评估明细表

被评估单位：平乐县华胜矿业有限公司

评估基准日：2023年6月17日

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度	宽度	高/厚	单位	面积体积m ² 或m ³	账面价值		评估价值			备注
				(M)	(M)	(M)			原值	净值	原值	成新率	净值	
1	新建进矿道路（在建）	土路	2023年6月	8000	10		m ²	80000	1,800,000.00		2,000,000.00	100%	2,000,000.00	在建，含平整、填土夯实，部分转弯处填碎石
2	花圃砌筑、种植土		2021年6月				m ²	300	45,000.00		45,000.00	93%	41,900.00	
3	沉淀池（环保池）	钢砼，圆形	2020年7月		直径32	3	m ³	2,412.67	300,000.00		603,168.00	90%	543,600.00	壁厚60cm
4	厂区道路、地面硬化	砼	2020年6月			0.2	m ²	1900	57,000.00		57,000.00	90%	51,200.00	部分断裂损坏
5	化粪池	砼	2018年6月	4	2	3	m ³	24	26,000.00		26,000.00	83%	21,600.00	
6	水沟		2019年6月	800	1.5	1.5	M	800	12,000.00		12,000.00	87%	10,400.00	
7	道路排水沟	浆砌片石	2018年6月	500	0.8	0.6	M	500	54,000.00		54,000.00	83%	44,900.00	
8	采石场水泵水管	镀锌水管	2018年6月		直径0.5		M	400	19,000.00		19,000.00	83%	15,800.00	镀锌水管400米、水泵4个
9	配电工程（架空线路）		2018年6月				M	800	24,000.00		24,000.00	83%	20,000.00	生活、照明、配电工程
10	厂内配电线路工程		2020年6月	500			M	500	350,000.00		350,000.00	90%	314,500.00	变电房两座、空压机房一座
11	片石、碎石换填		2017年6月				m ³	28000	700,000.00		700,000.00	80%	558,900.00	工棚基础
12	挡土墙		2020年6月	35	5	3	m ³	525	20,000.00		20,000.00	90%	18,000.00	
13	土方开挖		2017年1月				m ³	539280	4,675,557.50		5,100,900.00	100%	5,100,900.00	
14	石方开挖、运输		2019年1月				m ³	231120	22,034,980.80		24,039,800.00	100%	24,039,800.00	
16	进矿山旧路修整		2023年6月				M	4000	140,000.00		140,000.00	100%	140,000.00	
17	水池1	砼	2022年6月	17	9	3.27	m ³	500.31	319,700.00		319,700.00	97%	308,600.00	
18	水池2	砼，圆形	2023年6月		直径4.5	2.9	m ³	46.12	52,990.00		52,990.00	100%	52,900.00	
19	水池3	砼，圆形	2023年6月		直径3.5	3.8	m ³	36.56	54,990.00		54,990.00	100%	54,900.00	
20	设备基础	砼	2018年				m ³							并入设备评估
21	厂房基础	砼	2021年	30	12	0.3	m ³							并入房屋评估
合计									30,685,218.30		33,618,548.00		33,337,900.00	

资产占有单位填表人：杜娟

评估人员：邓加荣 金熠 秦明芳

填表日期：2023年6月17日

固定资产——电子设备评估明细表

被评估单位：平乐县华胜矿业有限公司

评估基准日：2023年6月17日

金额单位：人民币
元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	沙发一组	大：1.93*0.78*0.5 中：1.4*0.78*0.5	平乐家具	组	1	2018年1月	2018年1月			3,500.00	45	1,600.00	
2	组装办公桌（橡木色）	2.2米	网上购买	张	1	2020年8月	2020年8月	889.00		900.00	72	600.00	
3	办公桌	1.4*0.7*0.76	平乐家具	张	2	2018年5月	2018年5月	2,200.00		2,200.00	49	1,100.00	
4	办公桌	1.2*0.6*0.75	平乐家具	张	5	2018年5月	2018年5月			600.00	49	300.00	
5	矿山会议桌	3*1.01*9	众远木材	张	1	2021年1月	2021年1月	3,500.00		3,500.00	76	2,700.00	
6	支架		众远木材	对	1	2021年1月	2021年1月	300.00		300.00	76	200.00	
7	条凳	1米	众远木材	张	5	2021年1月	2021年1月	1,500.00		1,500.00	76	1,100.00	
8	条凳	1.5米	众远木材	张	2	2021年1月	2021年1月	900.00		900.00	76	700.00	
9	茶盘		众远木材	个	1	2021年1月	2021年1月	300.00		300.00	76	200.00	
10	室内多功能健身器械			套	1	2021年1月	2021年1月			8,000.00	75	6,000.00	
11	户外健身器械			套	1	2021年1月	2021年1月	1,210.50		1,210.50	76	900.00	
	打印机	MFP130	惠普	台	1	2019年12月	2019年12月	1,299.00		1,299.00	30	400.00	
	打印机	TS3380	佳能	台	1	2021年5月	2021年5月	649.00		649.00	58	400.00	
12	文件柜	0.86*0.39*1.8	平乐家具	个	2	2019年6月	2019年6月			800.00	60	500.00	
	音响设备	音响4个、话筒一对、播放一个、点歌屏一个		套	1	2021年1月	2021年1月	6,800.00		6,800.00	51	3,500.00	
	创维电视	55V20	深圳创维	台	1	2019年9月	2019年9月	2,199.00		2,199.00	26	600.00	
13	海尔电视	LE43M31	海尔	台	1	2020年9月	2020年9月	1,200.00		1,200.00	46	600.00	
14	床	2.0*1.5		张	11	2014年1月	2014年1月			16,500.00	15	2,500.00	

固定资产——电子设备评估明细表

被评估单位：平乐县华胜矿业有限公司

评估基准日：2023年6月17日

金额单位：人民币
元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
15	衣柜	0.7*0.57*2	定做	个	3	2014年1月	2014年1月			2,940.00	15	400.00	
16	冰柜	BD/BC-29	荣事达	台	1	2021年1月	2021年1月			1,200.00	75	900.00	
17	冰箱	BCD-175SMCQ	美的	台	1	2016年1月	2016年1月			1,500.00	15	200.00	
18	电陶炉		九阳	台	1	2017年1月	2017年1月			200.00	15	30.00	
19	电饭锅		美的	个	1	2018年1月	2018年1月			300.00	15	45.00	
20	空气能	LKF110/300-A9-DU1	青岛海尔公司	台	1	2023年2月	2023年2月	7,500.00		7,500.00	93	7,000.00	
21	空调	1.5匹	三菱3台、格力2台、美的1台	台	6	2018年6月	2018年6月	12,000.00		12,000.00	50	6,000.00	
22	煤气瓶	12KG	民兴燃气	个	7	2022年1月	2022年1月	1,820.00		1,820.00	71	1,300.00	
23	氧气瓶		同安恒合气体	个	4	2019年1月	2019年1月	2,800.00		2,800.00	11	300.00	
	微波炉	MM721SAAU-PW	美的	台	1	2018年1月	2018年1月			450.00	15	100.00	
	洗衣机	MB80-1000H,8KG	美的	台	1	2020年6月	2020年6月			1,800.00	39	700.00	
	洗衣机	XQB85-5155C	申花	台	1	2020年6月	2020年6月			1,500.00	39	600.00	
24	消毒柜	ZTP-910	美的	个	1	2016年1月	2016年1月			1,200.00	15	200.00	
25	安全设施、警示牌、护栏等			项	1	2021年1月	2021年1月	206,626.90		206,626.90	75	155,000.00	
合计										294,194.40		196,675.00	

资产占有单位填表人：杜娟

评估人员：邓加荣 金熠 秦明芳

填表日期：2023年6月17日

固定资产——设备评估明细表

被评估单位：平乐县华胜矿业有限公司

评估基准日：2023年6月17日

金额单位：人民币
元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	龙工铲车	LG855NG	龙工（上海）机械制造有限公司	台	1	2019年6月	2019年6月	265,000.00		336,000.00	75	252,000	
2	地磅	100T		台	1	2019年9月	2019年9月	31,000.00		33,000.00	30	9,900	
3	振动筛	YZS2460	上海山启机械制造有限公司	台	1	2019年8月	2019年8月	140,000.00		187,500.00	75	140,600	
4	制砂机	VSI-1145	上海山启机械制造有限公司	台	1	2019年8月	2019年8月	410,000.00		525,000.00	75	393,800	
5	1145制砂机-易损件		上海山启机械制造有限公司	套	1	2019年12月	2019年12月	18,700.00		23,380.00	78	18,200	
6	洗砂机-转筛			台	1	2019年12月	2019年12月	122,350.00		175,000.00	78	136,500	
7	57破碎机			台	1	2019年11月	2019年11月	53,000.00		73,750.00	78	57,500	
8	TT系列特种陶瓷过滤机两台及其配件	TT-45B5b	安徽铜冠机械公司	套	2	2020年3月	2020年3月	129,600.00		149,600.00	80	119,700	
9	五台配件柜/四台电机及其人工费等			台	5	2020年3月	2020年3月	15,810.00		17,600.00	80	14,100	
10	浓密机振动电机及其人工费等			台	1	2020年6月	2020年6月	51,512.00		56,660.00	80	45,300	
11	55KW绳锯机	QL516-BP	俄海特	套	1	2020年5月	2004年6月	84,000.00		105,000.00	20	21,000	
12	高频焊机			台	1	2020年5月	2020年5月	3,000.00		3,300.00	80	2,600	
13	金钢绳/锯片	金钢绳100米，锯片2.2米2片		套	1	2020年5月	2020年5月	20,200.00		22,220.00	80	17,800	
14	锯片	2.2米	郑金定	片	2	2020年5月	2020年5月	5,200.00		5,720.00	80	4,600	
15	锯片	3.6米		片	2	2020年5月	2020年5月	14,400.00		15,840.00	80	12,700	
16	绳锯轨道等			套	1	2020年5月	2020年5月	3,680.00		4,050.00	80	3,200	
17	电焊机一台		二塘东成电动工具	台	1	2020年4月	2020年4月	780.00		860.00	80	700	
18	电焊机一台		二塘东成电动工具	台	1	2020年5月	2020年5月	730.00		800.00	80	600	

固定资产——设备评估明细表

被评估单位：平乐县华胜矿业有限公司

评估基准日：2023年6月17日

金额单位：人民币
元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
19	割草机一台		在网上花果山科技园林购买	台	1	2020年5月	2020年5月	478.00		530.00	80	400	
20	WSM威盛机械轮式叉车	WSM961T23-1	福建省威盛机械发展有限公司	台	1	2020年5月	2020年5月	410,000.00		451,000.00	80	360,800	
21	山东大锯两台	180 II	山东省博兴县明星机械厂	台	2	2020年6月	2020年6月	133,200.00		187,600.00	80	150,100	
22	油浸式变压器及扩容工程	S11-M-315/10/0.4全铜国标	广东天豪电气有限公司	台	1	2020年7月	2020年7月	140,909.00		162,150.00	82	133,000	
23	绳锯和大锯用潜水泵			台	1	2020年8月	2020年8月	730.00		800.00	82	700	
24	液压破碎锤一台	1650	广西根大茂机械设备有限公司	台	1	2020年9月	2020年9月	70,000.00		73,500.00	82	60,300	
25	矿山监控设备(含加装)	世友9路监控机/POE/4MM/6MM音频/监控枪	台山泰源科技	套	1	2020年10月	2020年10月	3,050.00		3,050.00	82	2,500	
26	焊机及液压钳			台	1	2020年10月	2020年10月	1,800.00		1,890.00	82	1,500	
27	3.6米矿山锯		福建水头郑金定/黄诗峰	台	1	2020年12月	2020年12月	54,000.00		59,400.00	85	50,500	
28	锯片	2.4米		片	4	2020年12月	2020年12月	11,200.00		12,000.00	85	10,200	
29	锯片	3.6米		片	4	2020年12月	2020年12月	27,600.00		28,000.00	85	23,800	
30	电缆、锯片架等			套	1	2020年12月	2020年12月	18,700.00		18,700.00	85	15,900	
31	省电王绳锯机一台	SDW55	桂林康华科技有限公司	套	1	2021年4月	2021年4月	92,500.00		111,000.00	85	94,400	
32	柴油机一台	S1115	恭城县风动工具经营部	台	1	2021年11月	2021年11月	2,850.00		2,990.00	90	2,700	
33	空压机一套	Y18PA	恭城县风动工具经营部	套	1	2021年12月	2021年12月	9,700.00		10,190.00	90	9,200	
34	电动柴油机一台		恭城县风动工具经营部	台	1	2022年5月	2022年5月	4,750.00		4,990.00	92	4,600	
35	电力变压器+扩容	S11-800/10/0.4	合肥盛宝电气有限公司	套	1	2020年1月	2020年1月	40,000.00		155,500.00	82	127,500	
36	变压器扩容工程	800KVA	广西汇能宏禹水利水电建设	套	1	2020年6月	2020年6月	95,254.23					

固定资产——设备评估明细表

被评估单位：平乐县华胜矿业有限公司

评估基准日：2023年6月17日

金额单位：人民币
元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
37	315KVA变压器增容工程	315KVA变压器增容工程	广西汇能宏禹水利水电建设	套	1	2020年10月	2020年10月						合并至22
38	铁架轮子工具车一辆			辆	1	2020年11月	2020年11月	1,500.00		1,580.00	85	1,300	
39	油罐	15m³		套	1	2019年1月	2019年1月	26,000.00		27,300.00	72	19,700	
40	空压机消声器			台	2	2022年4月	2022年4月	5,000.00		6,300.00	92	5,800	
41	输送带	B800		条	6	2019年12月	2019年12月	24,430.00		34,500.00	78	26,900	
42	18m²集装箱房+修路工地用集装箱房			套	1	2020年12月	2020年12月	18,940.00		19,890.00	85	16,900	
43	变压器	SII-160K		套	1	2017年3月	2017年3月	17,300.00		23,400.00	65	15,200	
44	蒲源石场专线线路整改工程			套	1	2021年6月	2021年6月	97,450.42		98,000.00	90	88,200	
45	卡特彼勒330D2挖掘机	330D2	卡特彼勒徐州有限公司	台	1	2020年1月	2020年1月	850,000.00		1,659,000.00	78	1,294,000	
46	卡特彼勒330液压挖掘机	330	卡特彼勒徐州有限公司	台	1	2020年6月	2020年6月	1,200,000.00		1,659,000.00	80	1,327,200	
47	卡特彼勒336液压挖掘机	336	卡特彼勒徐州有限公司	台	1	2020年12月	2020年12月	1,320,000.00		1,659,000.00	85	1,410,200	
48	卡特彼勒312挖掘机	312	卡特彼勒徐州有限公司	台	1	2023年2月	2023年2月	150,000.00		157,500.00	98	154,400	
49	料仓	高4米，直径8米，铁	自制	套	1	2019年8月	2019年8月	40,000.00		51,750.00	76	39,300	16吨
50	3.6米矿山锯		福建水头郑金定/黄诗峰	台	1	2019年8月	2019年8月	54,000.00		59,400.00	76	45,100	
51	矿山大门	铁		个	1	2020年11月	2020年11月	5,000.00		5,000.00	85	4,300	
52	福大铲车	FDM756T-18		台	1	2004年6月	2004年6月	352,000.00		352,000.00	20	70,400	
合计										8,832,190.00		6,817,800.00	

资产占有单位填表人：杜娟

评估人员：邓加荣 金熠 秦明芳

填表日期：2023年6月17日

固定资产——车辆评估明细表

被评估单位：平乐县华胜矿业有限公司

评估基准日：2023年6月17日

金额单位：人民币
元

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	品牌型号	单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)	账面价值		评估价值			备注
									原值	净值	原值	成新率(%)	净值	
1	桂AC9259	重型自卸货车	神狐牌HLO5250ZLJS	辆	1	2019年6月	2013年7月		112,500.00		185,300.00	31	57,400.00	
2	桂CKK884	轻型普通货车	长城牌CC1032PA61A	辆	1	2019年10月	2019年10月	64490	112,022.00		106,950.00	69	73,800.00	
3	桂C0966C	轻型栏板货车	北京牌BJ2034HMT51	辆	1	2020年12月	2020年12月	21289	98,000.00		100,640.00	72	72,500.00	
		合计									392,890.00		203,700.00	

资产占有单位填表人：杜娟

评估人员：邓加荣 金熠 秦明芳

填表日期：2023年6月17日

固 定 资 产——绿化工程评估明细表

被评估单位：平乐县华胜矿业有限公司

评估基准日：2023年6月17日

金额单位：人民币元

序号	名称	数量	单位	账面价值		评估价值	备注
				原值	净值		
1	绿色矿山草坪	260.00	平方			7,800.00	
2	宝塔松	300.00	株	39,529.60		39,000.00	
3	小茶花树苗	30.00	株			300.00	
合 计		590.00		39,529.60	-	47,100.00	

资产占有单位填表人：杜娟

评估人员：邓邓加荣 金熠 秦明芳

填表日期：2023年6月17日

存货—产成品（库存商品）评估明细表

0.00

评估基准日:2023年6月17日

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价	金额		单价	金额		
1	库存荒料A料	m³	4000.000	500.00	2,000,000.00	4000.000	650.00	2,600,000.00		
2	库存荒料B料	m³	2000.000	350.00	700,000.00	2000.000	450.00	900,000.00		
合 计			6,000.00		2,700,000.00			3,500,000.00		

资产占有单位填表人：杜娟
填表日期：2023年6月17日

评估人员：邓加荣 金熠 秦明芳