
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
涉及的原恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限
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

川新资评报字[2023]第7号

(共一册, 第一册)

四川新力资产评估有限公司

2023年8月12日

目 录

资产评估声明	1
摘 要	3
正 文	7
一、委托人、被评估单位和委托书约定的其他资产评估报告使用人概况	7
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制	32
十三、评估报告日	32
资产评估报告书附件	34

资产评估声明

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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、资产评估师已经对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；我们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的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，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、本资产评估报告是根据委托人及相关当事人提供的资料和信息出具，资产和信息的真实性、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。

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。

桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及 的原恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司 饰面花岗岩矿采矿权相关资产市场价值 资产评估报告

川新资评报字[2023]第7号

摘 要

四川新力资产评估有限公司接受广西桂林市自然资源局的委托，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照公认的资产评估方法，对广西桂林市自然资源局拟实施采矿权整治、扩大范围出让采矿权所涉及的恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司所有的实物资产等价值进行评估。

本次资产评估遵循国家及行业规定的公认原则，依据国家有关资产评估的法律法规及规范化要求，严格遵循资产评估独立性、客观性、的工作原则及资产持续使用、替代性、公开市场等评估假设，以及贡献原则、替代原则、预期原则等经济原则，强调评估程序的科学性，客观、公正地进行评估。

现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：因广西桂林市自然资源局拟净矿出让事宜，广西桂林市自然资源局委托四川新力资产评估有限公司对本次经济行为所涉及的原恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司申报的实物资产等进行评估，为其拟实施净矿出让事宜提供相关实物资产等市场价值参考。

二、评估对象和范围：评估对象是恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司申报评估实物资产等价值。评估范围为恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司申报的于评估基准日 2023 年 6 月 18 日的房屋、构筑物、机器设备及长期待摊费用等。具体包括房屋建筑物 5 项、构

筑物 4 项；机器设备共 26 台（套、项）；长期待摊费用包括矿区表土清理费用、绿化费用、土地占用补偿费、道路修建分摊费用等共计 4 项。

三、价值类型及其定义：本报告评估结论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。

四、评估基准日：2023 年 6 月 18 日。

五、评估方法：本次评估采用成本法。

六、评估结论：经评定估算，在评估基准日 2023 年 6 月 18 日，在满足本报告的假设和限制条件下，在资产持续使用前提下，恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司申报的实物资产等评估结果为：5,578.81 万元，大写：人民币伍仟伍佰柒拾捌万捌仟壹佰元整；其中泰和二区块资产评估结果为 1,271.11 万元，大写：人民币壹仟贰佰柒拾壹万壹仟壹佰元整。详见下表：

评估结果汇总表 （单位：元）

评估基准日：2023年6月18日					
被评估单位：恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司				金额单位：人民币元	
项 目		申报价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	13,379,675.40	12,517,000.00	-862,675.40	-6.45
非流动资产合计	2	75,040,910.37	43,271,100.00	-31,769,810.37	-42.34
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	15,178,195.00	10,194,700.00	-4,983,495.00	-32.83
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	-	-	-	
其中：无形资产-土地使用权	8	-	-	-	
长期待摊费用	9	59,862,715.37	33,076,400.00	-26,786,315.37	-44.75
其中：一区块长期待摊费用		61,130,000.00	20,365,400.00	-40,764,600.00	-66.69
二区块长期待摊费用		25,054,700.00	12,711,100.00	-12,343,600.00	-49.27
资产总计	10	88,420,585.77	55,788,100.00	-32,632,485.77	-36.91

详见《资产评估明细表》。

七、评估报告使用有效期：根据有关规定，本报告有效使用期为一年，即自 2023 年 6 月 18 日至 2024 年 6 月 17 日期间有效。

八、提请报告使用人注意：

1、本报告评估结论中为含增值税价格。

2、本次评估范围内的房屋建筑物未办理相关产权证明文件。

3、评估范围内的挖掘机等矿山设备的购买人为自然人或其它单位，依据被评估单位出具的产权说明，该类资产实际产权属于恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司，本次评估假设其产权不存在争议并以此进行评估。

4、本次评估引用了广西壮族自治区三一 O 核地质大队 2023 年 8 月出具的《恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场矿山剥离工程施工造价估算报告》第 3 页已剥离废石量估算的表述，“经估算，区块 1 矿证内剥离面积 34614.24 平方米，浮土层剥离资源量为 30.11 万立方米，剥离半风化层资源量为 29.77 万立方米，矿证外剥离面积 18814.40 平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为 16.37 万立方米，剥离半风化层资源量为 16.18 万立方米；区块 2 矿证内目前暂时未剥离，矿证外剥离面积 20215.42 平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为 13.75 万立方米，剥离半风化层资源量为 18.40 万立方米”。

5、本次评估引用了广西合士嘉项目咨询有限公司 2023 年 8 月 4 日出具的《恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司饰面花岗岩矿剥离工程估算书》。

6、评估过程中，资产评估专业人员现场查看时矿山堆放有已开采的荒料，由于资产的特殊性，评估人员现场未能核实其数量，主要根据被评估单位申报的数量进行确认并以此进行评估。

7、评估人员现场查看时，泰和花岗岩采石场暂停生产，本次评估假设评估范围内的资产能够正常使用并以此进行评估。

九、在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，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。

桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权所 涉及的原恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限 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

川新资评报字[2023]第7号

正文

广西桂林市自然资源局：

四川新力资产评估有限公司受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对广西桂林市自然资源局拟净矿出让事宜所涉及的恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司所有的实物资产等在2023年6月18日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和委托书约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

本次评估的委托人为广西桂林市自然资源局。

（二）被评估单位

本次资产评估的被评估单位为恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司

1、名称：恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司(以下简称“泰和花岗岩采石场”)

2、住所：恭城县莲花镇蒲源村

3、法定代表人：李剑川

4、统一社会信用代码： 91450332MA5NPAA123（1-1）

5、注册资本：叁佰万元整

6、公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

7、经营范围：花岗岩露天开采、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。）

8、成立日期：2019年03月29日

9、营业期限：长期

10、企业简介：

恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场系 2019 年通过股权转让方式取得，同年进一步开始基建投入，修建矿区道路、搭盖工棚、铺设生活用水管道；2016 年下半年开始进行矿区剥离工程，总体矿区从 2016 年至 2022 年期间分两个区块进行剥离。现矿区内的基本排水系统和道路已形成。

恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司成立于 2019 年 3 月，位于广西桂林市恭城县莲花镇蒲源村，主要经营花岗岩的生产销售。于 2020 年 1 月 6 日取得恭城瑶族自治县自然资源局颁发的采矿许可证(证号：C4503322009057120017535；采矿权人：恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司；矿山名称：恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司饰面花岗岩矿；开采方式：露天开采；生产规模：3.85 万立方米/年；矿区面积：0.0679km²；开采深度：由 1170m 至 990m 标高，共有 12 个拐点圈定；有效期限：2019 年 9 月 25 日至 2029 年 9 月 25 日。

现因广西桂林市自然资源局拟实施采矿权整治、扩大范围出让采矿权，涉及的恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司依法取得的恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司已投入相关资产，需了解恭城

莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司矿山办公楼、生产（加工）厂房、道路建设投入，电子、机械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等资产价值，故广西桂林市自然资源局通过公开选择评估机构承担矿山资产评估项目，摇号确定并委托四川新力资产评估有限公司对本次出让事宜所涉及的恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场的相关资产进行评估。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人广西桂林市自然资源局为拟组织实施采矿权整治、扩大范围出让采矿权的政府机构；被评估单位恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司系恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司饰面花岗岩矿现采矿权人。

（四）委托人以外的其他评估报告使用者

资产评估报告使用人包括委托人、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。

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。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者。

二、评估目的

因广西桂林市自然资源局拟净矿出让事宜，通过摇号方式确定并委托四川新力资产评估有限公司对该经济行为所涉及的恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司所有的实物资产等进行评估。

四川新力资产评估有限公司受广西桂林市自然资源局委托，评估恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司的实物资产等在评估基准日的

市场价值，为泰和花岗岩采石场净矿出让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象是恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司申报评估实物资产等价值。

（二）评估范围

本次资产评估的范围为恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司申报的于评估基准日 2023 年 6 月 18 日的产成品、房屋、构筑物、机器设备及长期待摊费用等。具体包括产成品 20584.12m³；房屋建筑物 5 项共 804 m²；构筑物及其他辅助设施 4 项，包含道路、沉淀池、水沟等；机器设备包括机器设备共 26 台（套）；长期待摊费用共 4 项，主要包括土石方剥离费用、绿化费用、土地租用费、道路修建分摊费用等。

评估对象和评估范围与本次资产评估委托合同约定的评估对象和评估范围是一致的。

（三）委估主要资产的法律权属、经济状况和物理状况

1.法律权属：

根据被评估单位提供的《营业执照》、《采矿许可证》、《土地租用合同》、《情况说明》、设备购置合同等资料，本次评估范围的资产属于恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司所有，本次评估假设其权属不存在争议。

2.经济状况

根据被评估单位提供的资料及评估人员的现场查看，评估范围内的部分资产处于正常使用，部分资产处于闲置状态，评估人员未发现评

估对象存在经济性贬值。

3.物理状况

①存货类

本次评估范围内的存货类资产包括存放于矿区范围及料场内的荒料，共计 20584.12 立方米。由于其石材特性，评估人员现场未对数量进行核实，以被评估单位申报数量为依据并以此进行评估。经被评估单位相关人员介绍，公司存货均按统货销售，不分颜色及等级。

②房屋建筑物类

a、房屋建筑物

本次评估范围内的房屋共计 5 项，位于恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场矿区范围内，系简易工棚、集装箱房，房屋建筑面积总计 804.00 m²，截至评估基准日未办理产权证明文件，其结构为简易结构，主要有工棚、员工宿舍等，房屋类资产建成于 2019 年 10 月。至评估人员现场查看时，处于正常使用状态，房屋的实体状况一般。

b、构筑物

本次评估范围内的构筑物共计 4 项，包含道路、沉砂池等，建成时间 2022 年 3 月至 2022 年 8 月。至评估人员现场查看时，泰和花岗岩采石场暂停生产，除厂区道路、地面硬化部分断裂损坏，其余实体状况一般。

③设备类

本次评估范围内机器设备类资产分为机器设备、矿山用运土方车，其中矿山用机器设备（含土方车）共 26 台（套）。

机器设备包括矿山采石机、金刚石绳锯机、电力设备设施、空压机、挖掘机等，主要于 2012 年 7 月至 2021 年 6 月间购置；至评估人员现场查看时，泰和花岗岩采石场暂停生产，实物状况一般。

④长期待摊费用

本次评估范围内的长期待摊费用共 4 项，包括土石方剥离费用、绿化费用、土地占用补偿费、道路修建分摊费用等。

(四) 委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(五) 本次评估引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

1、本次评估引用了广西壮族自治区三一〇核地质大队2023年8月出具的《恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场矿山剥离工程施工造价估算报告》第3页已剥离废石量估算的表述，“经估算，区块 1 矿证内剥离面积 34614.24 平方米，浮土层剥离资源量为 30.11 万立方米，剥离半风化层资源量为 29.77 万立方米，矿证外剥离面积 18814.40 平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为 16.37 万立方米，剥离半风化层资源量为 16.18 万立方米；区块 2 矿证内目前暂时未剥离，矿证外剥离面积 20215.42 平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为13.75 万立方米，剥离半风化层资源量为 18.40 万立方米”。

因评估机构不具备测量剥离量的资格及能力，故本次评估评估人员根据应有的执业谨慎引用广西壮族自治区三一〇核地质大队出具的结论，四川新力承担引用数据正确性的责任，但不承担《恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场矿山剥离工程施工造价估算报告》本身的责任。

2、本次评估引用了广西合士嘉项目咨询有限公司2023年8月4日出具的《恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司饰面花岗岩矿剥离工程估算书》，评估人员在此基础上按应有的执业谨慎根据掌握的资料综合分析确定重置全价中的工程造价并根据评估原则、方法进行评估。

本次评估评估人员根据应有的执业谨慎引用广西合士嘉项目咨询

有限公司出具的结论，四川新力承担引用数据正确性的责任，但不承担《恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司饰面花岗岩矿剥离工程估算书》本身的责任。

四、价值类型及定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。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。

本次评估报告的市场价值是指固定资产等在原地持续使用、产成品在原地堆放的市场价值。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估的基准日为2023年6月18日。

为了适应本次评估工作的进程，保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑被评估单位评估目的实现的要求，经与各方协商，确定评估基准日为2023年6月18日。

在本次资产评估工作中，评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之委托人提供的资料、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中，所遵循的评估依据有：

（一）评估工作行为依据

- 1、经济行为文件；
- 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》；
- 2、《中华人民共和国民法典》；
- 3、《中华人民共和国公司法》（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修正）；
- 4、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；
- 6、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部[2001]第14号令）；
- 7、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发【2001】102号，2001年）；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005年8月25日）；
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 10、《中华人民共和国矿产资源法》（2009年8月27日修改颁布）；
- 11、《企业会计准则》（2006）和其他相关会计制度；
- 12、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

13、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 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—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 5、中评协关于印发修订《资产评估执业准则—资产评估报告》的通知（中评协〔2018〕35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 7、中评协关于印发修订《资产评估执业准则—资产评估档案》的通知（中评协〔2018〕37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—不动产》[中评协(2017)38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. 《采矿许可证》；
2. 《土地租用合同》；
3. 《情况说明》；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同及其它资料。

(五) 取价依据

- 1、经核实的企业提供的资产清查评估申报明细表；

- 2、机械工业出版社《2023 机电产品报价手册》；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、中华人民共和国主席令第十九号《中华人民共和国车辆购置税法》；
- 5、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
- 6、财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建(2016)504 号)；
- 7、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理及相关服务收费管理规定》的通知(发改价格 [2007] 670 号)；
- 8、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980 号)；
- 9、国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格 [1999] 1283 号)；
- 10、现行的国家和地方税收政策和规定；
- 11、评估基准日适用的贷款市场报价利率；
- 12、恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司提供的有关协议、合同书、收据等财务资料；
- 13、有关产业或行业的参考文献；
- 14、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；
- 15、其他与评估有关的资料。

(六) 其它参考资料

- 1、企业提供的工程承包等业务合同；
- 2、广西壮族自治区三一 O 核地质大队编制的《恭城莲花蒲源泰

和花岗岩采石场矿山剥离工程施工造价估算报告》；

3、广西合士嘉项目咨询有限公司 2023 年 8 月 4 日出具的《恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司饰面花岗岩矿剥离工程估算书》；

4、《最新资产评估常用数据与参数手册》；

5、评估人员进行的市场调查资料；

6、评估人员现场勘察及收集的相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选用

资产评估方法是估计和判断市场价值和市场价格以外的价值类型评估结论的技术手段，基本方法包括市场法、收益法和成本法。

1.市场法

资产评估中的市场法是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行公允市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但市场法运用的前提条件：首先要有一个活跃的公开市场，其次是公开市场上要有可比的资产及交易活动。由于评估对象为恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场的实物及其它费用性资产，在市场中没有足够数量的与评估对象相同或相似的交易案例，因此，本次评估难以收集并获得参考对象或交易案例的市场信息、财务信息以及其他相关资料，故本次评估不使用市场法评估。

2.收益法

收益法是指通过预测目标资产未来所能产生的收益，并根据获取这些收益所面临的风险及所要求的回报率，对这些收益进行折现，得到

目标资产的当前价值。但采用收益法应具备以下三个条件：(1)被评估对象具有持续的盈利能力。(2)能够对评估对象未来收益进行合理预测。(3)能够对与评估对象未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。由于本次评估是对拟净矿出让所涉及的实物资产等进行评估，其相关资产无法单独产生收益，故不采用收益法进行评估。

3.成本法

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种方法的总称。成本法运用的前提条件：首先被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，其次是被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。根据评估对象的特点，本次采用成本法。

为适应本次评估的特定目的，客观反映各项资产的价值，本次评估以资产持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，根据评估类别与资产评估业务相匹配适用的价格标准要求，故此次评估采用成本法进行评估。

(二)具体评估方法应用

1、存货

主要为公司生产的荒料。

对被评估单位申报的花岗岩石材（荒料）的评估，按现行市价进行评估。首先，因评估程序受限无法对产成品进行抽查盘点，且无相关账册予以验证，评估人员以被评估单位申报数确定评估数量。其次根据向企业了解的产成品市场适销情况，该公司产品不分等级均按统料正常销售。

正常销售的产成品计算公式为：

产成品评估值（含税）=市场含税销售价格×数量

其中：

（1）含税市场销售价格，以通过广西造价通等网站、信息价等价格信息资料及被评估单位提供的销售凭证综合确定。

（2）数量

因花岗岩石材存储的特殊性，评估人员现场未核实数量，根据被评估单位申报的数量进行评估。如实际数量与评估数量有出入，应以实际数量予以调整确定。

2、房屋建筑物类

根据委托评估房屋建构物类的特点，本次评估采用重置成本法。

重置成本法即根据评估基准日该资产在全新情况下的重置全价，扣除其实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值。具体计算公式为：

重置全价=工程造价+工程前期及其他费用+资金成本

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置全价×综合成新率

（1）重置价值的确定

①建安综合造价的确定

因该单位房屋建筑物为简易板房，修建时间不长，申报价格与市场单价基本相符，本次评估据此作为建筑物重置全价(不含税)的计算依据。

②前期费用和其他费用

按国家有关部门及房屋建筑物所在地各相关部门的有关规定取费。

③资金成本

根据工程项目合理建设工期，采用评估基准日银行公布的相应年

期贷款利率，并按建安造价资金成本在建设期均匀投入计算，前期费用和其他费用视为一次性支付进行计算。

资金成本=建安造价×建设期贷款利率×工期×1÷2+前期费用和其他费用×建设期贷款利率×工期。

(2) 成新率的评定

主要采用年限法确定其成新率，然后结合现场查看进行调整。

年限法成新率其计算公式为：

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

或年限法成新率=(尚可使用年限)÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3) 评估价值

评估值=重置全价×成新率

3、机器设备类

根据委托评估机器设备类资产的特点，本次评估采用重置成本法。其计算公式为：

评估价值=重置价值(含税)×成新率

① 重置全价

机器设备重置价值由设备购置价（非标设备现行价格）、运杂费、安装调试费、设备基础费、联合试运转费等内容构成。

设备重置全价=设备购置含税价（非标设备现行价格）+运杂费+安装调试费+设备基础费+联合试运转费

运输设备=车辆市场购置价(含税)+购置附加税+牌照费

A、设备购置价的确定

对标准、定型设备的购置价主要根据市场询价、厂家报价，或参照《2023年中国机电产品报价手册》以及查阅评估人员收集的相关价

格资料确定。

对非标设备，根据市场询价进行确定。

B、设备运杂费的确定

设备运杂费是根据各设备的具体情况，分主要设备和一般设备，以及企业所在地，按它们各占设备原价的不同百分率计算确定。

C、安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照行业惯例，按其各占设备原价的不同百分率计算确定。或依据设备安装调试协议（合同）测算安装费用的实际比例计算确定。

D、设备基础费的确定

针对不同设备考虑相应比率计算设备基础费。

②成新率的确定：

成新率为机器设备的现时状态与设备全新状态的比率。

对于机器设备，主要采用年限法成新率，然后根据现场查看情况进行调整。年限法计算公式：

年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

或年限法成新率=（1-已使用年限）÷经济使用年限×100%

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，按使用年限和已行驶公里数孰低计算理论成新率，然后按车辆实际技术状况调整其成新率。

年限成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

里程成新率=（1-已行驶里程/规定行驶里程）×100%

电子设备成新率直接采用年限法确定其成新率

4、长期待摊费用

A、土石方剥离费用

本次评估，被评估单位在“长期待摊费用评估明细表”申报的土石方剥离总量为**124.58**万方，申报的发生金额为**5519.95**万元。

本次评估引用了广西壮族自治区三一O核地质大队2023年8月出具的《恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场矿山剥离工程施工造价估算报告》第4页已剥离废石量估算的表述，“经估算，区块1矿证内剥离面积**34614.24**平方米，浮土层剥离资源量为**30.11**万立方米，剥离半风化层资源量为**29.77**万立方米，矿证外剥离面积**18814.40**平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为**16.37**万立方米，剥离半风化层资源量为**16.18**万立方米；区块2矿证内目前暂时未剥离，矿证外剥离面积**20215.42**平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为**13.75**万立方米，剥离半风化层资源量为**18.40**万立方米”。本次评估引用**122.58**万立方米作为被评估单位的总矿山剥离量并以此进行评估。

土石方剥离评估值=土石方剥离的重置全价×分摊率

1) 土石方剥离的重置全价=工程造价+工程前期及其他费用+资金成本

① 工程造价：工程造价引用了广西合士嘉项目咨询有限公司2023年8月4日出具的《恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司饰面花岗岩矿剥离工程估算书》，评估人员在此基础上按应有的执业谨慎根据掌握的资料综合分析作为重置全价中的工程造价根据评估原则、方法进行评估。

② 前期费用和其他费用

按国家有关部门及房屋建筑物所在地各相关部门的有关规定取费。

③ 资金成本

考虑该资产形成的特殊性，本次评估不考虑资金成本。

2) 分摊率

本次评估的分摊率分两种情况确定：

①对证内剥离部分，由于广西壮族自治区三一〇核地质大队编写的《估算报告》是矿山内全部剥离量，根据口径一致原则，按至评估基准日矿山历史动用储量与现采矿许可证剩余可采储量进行摊销。

分摊率=采矿许可证剩余可采储量÷（至评估基准日矿山历史动用储量+采矿许可证剩余可采储量）

②对证外剥离部分，因证外剥离部分至现采证结束均不能开采，系根据相关要求为矿山安全生产布置，但期后取得新证后可采，故根据此特殊情况假设自资产形成日起以后采证也以10年为颁证期限来估算总使用年限，与自评估基准日尚余使用年限进行摊销）。

分摊率=自评估基准日尚余使用年限÷10

B、绿化费用（绿色矿山建设投入）

因该项资产提供了相关支付凭证及合同等资料，本次评估以申报金额、尚可受益期限确认。

C、土地租赁费

根据土地租赁费的租期、支付方式、尚可受益期限确定。

土地租赁费评估值=尚可受益期限÷租赁合同期限×原始发生额

注：对有期限的租赁合同，按剩余尚可受益期限进行摊销评估。

D、恭城县莲花石材协会矿山道路施工分摊费用

据被评估单位相关人员介绍，该矿山道路修建费用由四家矿山企业分摊，其合同金额为626.85万元，申报分摊金额为156.71万元；根据相关凭证，以恭城瑶族自治县莲花镇花岗岩石材协会支付的金额为139.39万元，因该项资产的相关资料有限，本次评估依据谨慎性原则以

实际支付款确定分摊总额并确定评估值，提请评估报告使用者予以关注。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）接受评估委托

我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，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

- 1、要求委托人和被评估单位提供涉及的评估对象和评估范围的详细资料；
- 2、要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3、资产评估师通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4、对无法或者不宜对评估范围内所有资产有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1、直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位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；

2、查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3、资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳、整理和验证。

（六）评定估算

成本法评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的评估方法，估算各类资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定成本法的评估结果。

对成本法的初步评估结果进行分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，确定本资产评估报告的最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人就评估报告有关内容

进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行了认真审核后，由四川新力资产评估有限公司出具正式评估报告向委托人提交。

九、评估假设

根据评估准则，资产评估师认定下列假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

(一)宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

(二)交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设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，资产交易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的。

3、假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及的任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

(三)特定假设

1、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

根据具体的评估目的，本次评估采用资产在用续用假设：假设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变化后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去；假设采矿许可证的颁证年限仍为 10 年。

2、资产状况的假设

至评估人员现场查看时，企业暂停生产，本次评估假设评估范围内的资产能够正常使用，并以此进行评估。

3、资料真实性假设

对于评估结论所依据而由委托人及相关当事方提供的信息资料，资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

4、存在产权瑕疵的资产的假设

对于存在的无产权证、权属未变更或过户等产权瑕疵的资产，资产评估师假设在产权完备过程中不存在任何法律障碍，不考虑在产权完备过程中可能发生的费用，对可能产生的纠纷不承担任何责任。

5、假设评估对象所涉及的资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

十、评估结论

根据国家有关法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及履行必要的评估程序，我们对列入本次评估范围的相关资产进行了评估。本次评估采用成本法。

经评定估算，在评估基准日 2023 年 6 月 18 日，在满足本报告的假设和限制条件下，在资产持续使用前提下，恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司申报的实物资产等评估结果为：5,578.81 万元，大写：人民币伍仟伍佰柒拾捌万捌仟壹佰元整；其中泰和二区块资产评估结果为 1,271.11 万元，大写：人民币壹仟贰佰柒拾壹万壹仟壹佰元整。详见下表：

评估结果汇总表 （单位：元）

评估基准日：2023年6月18日					
被评估单位：恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司			金额单位：人民币元		
项 目		申报价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	13,379,675.40	12,517,000.00	-862,675.40	-6.45
非流动资产合计	2	75,040,910.37	43,271,100.00	-31,769,810.37	-42.34
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	15,178,195.00	10,194,700.00	-4,983,495.00	-32.83
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	-	-	-	
其中：无形资产-土地使用权	8	-	-	-	
长期待摊费用	9	59,862,715.37	33,076,400.00	-26,786,315.37	-44.75
其中：一区块长期待摊费用		61,130,000.00	20,365,400.00	-40,764,600.00	-66.69
二区块长期待摊费用		25,054,700.00	12,711,100.00	-12,343,600.00	-49.27
资产总计	10	88,420,585.77	55,788,100.00	-32,632,485.77	-36.91

详见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

（一）本次评估引用其他机构出具的报告情况：

1、本次评估引用了广西壮族自治区三一〇核地质大队 2023 年 8 月出具的《恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场矿山剥离工程施工造价估算报告》第 3 页已剥离废石量估算的表述，“经估算，区块 1 矿证内剥离面积 34614.24 平方米，浮土层剥离资源量为 30.11 万立方米，剥离半风化层资源量为 29.77 万立方米，矿证外剥离面积 18814.40 平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为 16.37 万立方米，剥离半风化层资源量为 16.18 万立方米；区块 2 矿证内目前暂时未剥离，矿证外剥离面积 20215.42 平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为 13.75 万立方米，剥离半风化层资源量为 18.40 万立方米”。

因评估机构不具备测量剥离量的资格及能力，故本次评估评估人员根据应有的执业谨慎引用广西壮族自治区三一〇核地质大队出具的结论，四川新力承担引用数据正确性的责任，但不承担《恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场矿山剥离工程施工造价估算报告》本身的责任。

2、广西合士嘉项目咨询有限公司 2023 年 8 月 4 日出具的《恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司饰面花岗岩矿剥离工程估算书》，评估人员在此基础上按应有的执业谨慎根据掌握的资料综合分析确定重置全价中的工程造价并根据评估原则、方法进行评估。

（二）本次评估中权属资料瑕疵情况：

1、本次评估范围内的房屋建筑物未办理相关产权证明文件。本次评估根据企业提供的《土地租赁合同》、《采矿许可证》，评估范围内的房屋建构物、机器设备等资产属于被评估单位所有，本次评估假设其产权不存在争议并以此进行评估。

2、评估范围内的矿山采石机、挖掘机等设备设施的购买人为自然人或其他法人单位，但自然人及其它法人单位声明其确属被评估单位所有，本次评估假设其产权不存在争议并以此进行评估。

被评估范围内的资产若存在相应的法律纠纷，一切法律责任由泰和花岗岩采石场承担。

（三）本次评估中评估程序受到限制的情况

1、评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行现场勘查时，大部分设备处于闲置状态，资产评估专业人员主要对其外观观察及向有关操作使用人员询问情况等判断设备状况，我们非专业检测机构，不承担对设备类资产的质量、技术状况等进行鉴定的责任。

2、评估过程中，资产评估专业人员现场查看时矿山堆放有已开采的荒料，评估人员现场未核实其数量，主要根据被评估单位申报的数量进行确认并以此进行评估。

（四）评估资料不完整的情况：

由于被评估单位为矿山企业，其账务不完善，未能完整提供所有房屋建构筑的施工合同、设备的购置合同及发票等资料，本次评估根据被评估单位提供的资料及评估人员现场查看及其掌握的信息进行评估。

（五）评估人员未发现委托评估的资产在评估基准日存在其他的法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有资产等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内包括设备融资租赁等资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

（七）评估基准日至评估报告日之间，评估人员未发现存在可能对评估结论产生影响的重要事项。

(八) 本资产评估对应的经济行为中, 评估人员未发现经济行为中存在可能对评估结论产生重大影响的其它瑕疵情形。

(九) 需要说明的其他问题

1、评估结论是四川新力出具的, 受本所评估人员的执业水平和能力的影响。

2、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的, 遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系, 评估人员在整个评估过程中, 始终恪守职业道德和规范。

3、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 企业未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、提请报告使用人注意: (1) 本次评估时泰和花岗岩采石场暂停生产, 本次评估假设评估范围内的资产能够正常使用并以此进行评估; (2) 本报告评估结论中为含增值税。

5、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求, 而不对经济业务定价决策负责, 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响, 评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据, 仅作为有关当事人经济行为的价值参考。

7、评估报告附件与评估报告正文配套使用方为有效。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制

(一) 本评估报告仅供委托人在企业净矿出让中使用；

(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评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

(五) 本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2023 年 6 月 18 日至 2024 年 6 月 17 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

(六) 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，除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意。

(七) 本报告含有若干附件，附件与正文具有同等法律效力。

(八) 本评估报告解释权归四川新力资产评估有限公司所有。

十三、评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2023 年 8 月 12 日。

(此页无正文)

资产评估师:

资产评估师:

四川新力资产评估有限公司

资产评估报告附件

- 一、 经济行为文件；
- 二、 被评估单位营业执照复印件；
- 三、 被评估单位采矿许可证；
- 四、 被评估单位承诺函；
- 五、 资产评估师承诺函；
- 六、 四川新力评估机构备案文件；
- 七、 四川新力营业执照复印件；
- 八、 签名资产评估师的资产评估师执业资格证书登记卡；
- 九、 资产评估汇总表及明细表。