

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
所涉及的恭城莲花浦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

立信（资产）评报字（2023）第 043 号
共一册之第一册



广西立信房地产资产评估有限公司

二〇二三年八月十三日

目 录

一、声明	2
二、评估报告书摘要	3
三、评估报告书	5
1. 委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者	8
2. 评估目的	9
3. 评估范围和评估对象	9
4. 价值类型及定义	10
5. 评估基准日	10
6. 评估依据	11
7. 评估方法	12
8. 评估程序实施过程和情况	15
9. 评估假设	17
10. 评估结论	18
11. 特别事项说明	19
12. 评估报告使用限制说明	21
13. 评估报告日	22
四、附件	



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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建（构）筑物、机器设备、存货等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十二）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权
所涉及的恭城莲花浦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
摘 要

立信（资产）评报字（2023）第 043 号

以下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。

广西立信房地产资产评估有限公司接受桂林市自然资源局的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托人拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及的恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权相关的资产进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2023 年 6 月 18 日所表现的市场价值做出了公允反映，现将资产评估情况报告如下：

一、评估对象：恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司申报的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、长期待摊费用及存货。

二、评估范围：恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司申报的房屋建（构）筑物 10 项，机器设备 22 项，长期待摊费用 10 项，存货 2 项。

三、评估基准日：2023 年 6 月 18 日。

四、评估目的：为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莲花浦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提供价值参考。

五、价值类型：市场价值。



六、评估方法：房屋建（构）筑物、机器设备、长期待摊费用采用成本法；存货采用市场法。

七、评估结论及其使用有效期：经评估，确定桂林市自然资源局委托评估对象为拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、长期待摊费用、存货在评估基准日所表现的市场价值如下表所示：

资产评估结果汇总表

金额单位：【人民币元】

名称	科目名称	评估价值	
		原值	净值
恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司一区块	房屋建（构）筑物	5,027,133.88	4,197,417.00
	机器设备	7,740,248.00	5,130,113.00
	长期待摊费用	42,360,846.98	26,510,338.00
	存货	11,272,799.21	11,272,799.21
一区块小计		66,401,028.07	47,110,667.21
恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司二区块	长期待摊费用	16,065,038.89	10,816,632.65
二区块小计		16,065,038.89	10,816,632.65
合计		82,466,066.96	57,927,299.86

详见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估结论的使用有效期通常为自评估基准日至经济行为实现日一年内有效（即2023年6月18日至2024年6月17日），超过一年，需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项

1、委估房屋建筑物均未办理房屋所有权证，本报告所涉及的房屋建筑面积由于时间和被评估单位所能提供资料等方面的限制，本次评估以被评估单位申报的数量、面积并结合评估人员现场测量作为计算评估值的依据，仅用于本次评估工作，不能作为房屋产权面积的认定。

2、本次申报评估的房屋建（构）筑物评估值不含占用土地的土地使用权价值。



3、本次评估的构筑物及机器设备中的高压电线及线路因涉及地域较广，测量难度较大，评估人员无法通过现场勘察核实其数量（体积、面积），仅能部分抽查，故本次以被评估单位申报的数量及其他资料作为计算评估值的依据，被评估单位应对其提供的数据、资料的真实性、合法性承担责任，若被评估单位提供的资料与实际差异较大，将会对评估结果产生重大影响，提请报告使用者注意此重大因素。

4、由于本次被评估单位仅提供部分设备购置合同、发票及房屋建（构）筑物的付款凭证等资料，根据被评估单位提供的承诺书，机器设备均付款完毕，无欠付的设备款项，房屋建（构）筑物亦无欠付的工程款。

5、根据被评估单位提供的设备购置合同、发票及收据，其中部分设备为李剑川、李志生、李贵彬购买，根据被评估单位提供的产权情况说明，机器设备实际所有权人为被评估单位，尚未办理产权变更手续，特此提醒报告使用者注意。

6、本次评估的长期待摊费用（除边坡表土治理外）根据有关原始发生额的付款凭证确定，边坡表土治理为矿山开采过程的表土开挖及清运费，因涉及地域较广，地形地貌复杂，测量难度较大，被评估单位委托广西壮族自治区三一〇核地质大队及广西合士嘉项目咨询有限公司对其进行测量及工程估算，本次依据广西壮族自治区三一〇核地质大队 2023 年 6 月出具的《恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场饰面用花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估价报告》的结果 55199461.87 元作为应计总摊销额，该报告估算截止日为 2023 年 6 月 12 日，与本次评估基准日 2023 年 6 月 18 日不一致，经被评估单位介绍及估价人员了解，在此期间矿山已停工，对本次评估结果影响不大。

7、本次委估的存货为荒料，由于体积较大较难核实数量，故本次以被评估单位申报的数量作为评估依据，待移交时以实际清点的数量为准，若与申报评估的存货数量差异较大，将会影响评估结论。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“声明”、



“评估假设”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本机构和签字评估人员书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。



桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权
所涉及的恭城莲花浦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
【正文】

立信（资产）评报字（2023）第 043 号

广西立信房地产资产评估有限公司接受桂林市自然资源局的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托人拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及的恭城莲花浦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进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2023 年 6 月 18 日所表现的市场价值作出了公允反映。

一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者

(一) 评估委托人

名称：桂林市自然资源局

统一社会信用代码：11450300MB1919940D

机构性质：机关

地址：桂林市临桂区青莲路西桂林投资发展大厦南楼

负责人：张海

(二) 产权持有者

名称：恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司

统一社会信用代码：91450332MA5NPAA123

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：恭城县莲花镇蒲源村



法定代表人：李剑川

成立日期：2020年05月09日

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。）

（三）委托人以外的其他评估报告使用者：无。

二、评估目的

桂林市自然资源局委托我公司对恭城莲花浦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进行评估，本次评估目的是为拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及的资产提供价值参考。

三、评估范围和评估对象

此次资产评估对象为恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司申报评估的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、长期待摊费用及存货。具体评估范围包括：

恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司评估范围包括：

房屋建筑物共有5项，建筑面积合计703 m²，建筑结构有钢架结构及简易板房，2019年建成，房屋建筑物有2层住房工棚及集装箱工棚①、②、③、④，整体维护保养一般，外观一般。

构筑物及其他辅助设施5项，主要包括新修铺路工程、水池水沟三面光工程等，于2020年至2022年陆续建成，整体维护保养一般，外观一般。

机器设备22项，主要包括徐工装载机、双刀矿机、金刚石绳锯机、变压器等，包括设备基础、安装调试及附属设施、运杂费，亦包括设备配套的软件、技术服务、技术资料等无形资产。该批设备主要为2019年至2022年间陆续购入，整体外观较新。

长期待摊费用10项，为一、二区块的边坡表土治理费、山场租金、荒料场租金及绿化工程。

存货共2项，为产成品-荒料，存放在矿区及荒料场内。



纳入评估范围的资产和委托人申报的资产一致。

四、价值类型及定义

(1) 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(2) 市场价值的定义：本评估报告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。

(3) 选择价值类型的理由：从评估目的看，该行为按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看，随着资本市场的进一步发展，资产交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响，与本次评估的价值类型相关；从价值类型选择惯例看：一般评估目的情况下，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

(1) 本项目评估基准日是 2023 年 6 月 18 日，该评估基准日与本次评估的《资产评估委托合同书》载明的评估基准日一致。

(2) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

① 评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于



真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

②评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

本报告的一切取价标准均为评估基准日的有效价格。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起实施）；
- 4、《中华人民共和国公司法》。

(二) 基本准则和职业道德准则

- 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）。

(三) 资产评估执业准则

- 1、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 2、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 5、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38）；
- 6、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39）；
- 7、《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) 资产评估指导意见

- 1、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47）；
- 2、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48）。



(五)经济行为文件

无。

(六)产权证明文件

1、资产购置合同、租赁协议。

(七)取价依据

- 1、城乡环境建设部《房屋完损等级评定标准》;
- 2、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
- 4、《房屋建筑与装饰工程工程量计价规范》(GB50854-2013);
- 5、《建设工程工程量计价规范广西壮族自治区实施细则》(GB50854~50862-2013);
- 6、《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》(2008版);
- 7、《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》的通知(桂建标[2013]39号);
- 8、《桂林市建设工程造价信息》;(2023年第5期);
- 9、《2022年中国机电产品报价手册》;
- 10、机器设备寿命年限规定;
- 11、评估人员现场勘察资料及市场询价。

(八)参考资料及其他

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》;
- 2、广西立信房地产资产评估有限公司资料库。

七、评估方法

评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段,评估方法按分析原理和技术路线不同归纳为三种基本方法,即市场法、成本法及收益法。

(一)收益法:是通过测算被评估资产未来收益的现值,来计算资产的评估价值的各种评估方法总称。

(二)市场法:是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直



接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

(三)成本法:先估算被评估资产的重置成本,然后估算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评估方法总称。

本次委托评估的房屋建(构)筑物、机器设备等资产,因市场的差异,很难在交易市场上充分的选择几个相同或类似的参照物进行对比、分析、作价,参照物以及与被评估资产可比较的指标、指数参数等资料很难被收集到,所以无法运用市场法进行评估;对待估资产的未来预期收益很难估算和确定,且获得预期收益所承担的风险难以预测,所以运用收益法进行评估也不适合;而重置价格可从市场调查获得,故本次对房屋建(构)筑物、机器设备采用成本法进行评估。

成本法的基本原理为:根据现时条件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,扣减被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,估算资产价值;也可根据委估资产的成新率,确定其评估值。

各项资产的评估方法如下:

1、房屋建(构)筑物及其他辅助设施的评估

采用成本法评估,计算公式:

评估价值=重置全价×成新率

①重置全价的确定:

重置全价=前期费用+工程总造价+其他费用+建设期资金成本+建设单位管理费+合理利润

由于被评估单位未提供工程竣工图纸及预结算资料的房屋建(构)筑物,本次根据委托人及被评估单位提供的部分资料及现场勘察所获取房屋建(构)筑物的结构、装修的基础性数据,参考同类房屋建(构)筑物预结算资料及桂林市建设工程造价信息,综合确定其评估基准日工程造价。

对前期费用、其他费用根据桂林市现行有关规定计算,前期费用主要



考虑规划和可行性研究费等，其他费用则主要考虑勘察设计费、中介工程监理等，同时考虑相应的建设单位管理费、资金成本及合理利润，计算出重置全价。

②成新率的确定

构筑物及其他辅助设施成新率的测算采用年限法来确定；房屋建筑物成新率的测算采用综合法，即将使用年限法和打分法计算的成新率加权平均来确定。

使用年限法：（占 40%）

成新率 $A1 = \{ \text{尚可使用年限(年)} \div [\text{尚可使用年限(年)} + \text{已使用年限(年)}] \} \times 100\%$

打分法（占 60%）

打分法是借助建（构）筑物的成新率的评分标准包括建（构）筑物整体成新率的评分标准以及按不同构成部分的评分标准进行对照打分，汇总得出建（构）筑物的成新率。

成新率 $A2 = \text{结构部分合计得分} \times \text{结构部分权重系数} + \text{装修部分合计得分} \times \text{装修部分权重系数} + \text{设备部分合计得分} \times \text{设备部分权重系数}$ 。

综合成新率计算：成新率 $= A1 \times 40\% + A2 \times 60\%$

2、机器设备评估

采用成本法进行评估，计算公式：

评估价值 = 重置全价 \times 成新率

(1) 重置全价的确定

市场调研询价，以在市场和近期价格信息资料上获得的设备价格作为现行价基础，加上设备基础、运费和安装调试费等。

(2) 成新率的确定

成新率的测算采用综合法，即将使用年限法和打分法计算的成新率采用加权平均来确定。

年限法（占 40%）



主要以各类机器设备已使用年限为基础，并根据设备现场运行的工作环境、工作介质、工作负荷、设备来源以及维护保养等情况，经现场勘察确定其尚可使用年限，并考虑一定的功能性贬值和经济性贬值，据以计算成新率。计算公式：

$$\text{成新率}(\%) = \{ \text{尚可使用年限(月)} / [\text{已使用年限(月)} + \text{尚可使用年限(月)}] \} \times 100\%$$

打分法（占 60%）

根据各类设备现场运行的工作环境、工作介质、工作负荷、设备来源以及维护保养等情况，经现场勘察，对设备的外观、性能、维修情况及使用年限进行评定打分，乘以其权衡标准后计算成新率。计算公式：

$$\text{成新率 A1}(\%) = \text{设备外观评定分值} \times \text{权衡标准系数} + \text{设备性能评定分值} \times \text{权衡标准系数} + \text{维修情况评定分值} \times \text{权衡标准系数} + \text{使用年限评定分值} \times \text{权衡标准系数} \times 100\%$$

3、长期待摊费用

根据被评估单位申报表及相关合同资料，对租用、占用农村集体土地及地面附着物补偿投入进行评估，评估人员根据有关原始付款凭证，核查其发生额、发生时间等相关信息，在核实费用支出合法、真实、准确的基础上，以其原始发生的费用金额及摊销期限，了解形成的资产状况和权利尚存情况，根据尚存资产和权利的价值确定评估值。

4、存货评估

存货为产成品，对产成品采用市场法，计算公式为：评估值=不含税销售单价×库存数量×（1-销售费率-附加税率-适当利润率）。

八、评估程序实施过程和情况

本项评估于 2023 年 6 月 16 日开始，2023 年 8 月 13 日结束并出具资产评估报告，我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：



(一) 接受委托和前期准备工作阶段

1、接受委托项目时，首先初步了解本项资产评估的评估目的、明确评估对象和范围；

2、签订资产评估委托合同；

3、向委托人布置资产评估申报表的填报工作；

4、制定资产评估实施方案；

5、收集有关资产评估所需文件资料。

(二) 现场清查阶段

该阶段主要是对委估资产进行了解、核实、鉴定和收集有关资产评估参数数据资料和价格资料，以及对评估对象的真实性和合法性进行判断，并取得资产价值构成要素的完整性。

对于房屋建(构)筑物及其他辅助设施，根据申报明细表逐项进行现场核实，对无房产证的房屋建(构)筑物按申报明细表载明的面积结合实际测量进行核实，重点调查各项房屋建(构)筑物结构、基础、主要承重构件、装修、水电等部位的施工质量，维护保养和腐蚀程度，填写主要房屋建(构)筑物勘查记录表。

对机器设备，重点调查其管理、使用、维护、检修状况；核实其功能、性能等技术参数，了解其使用率、事故、大修、工作环境和技术改造等状况，为确定成新率收集资料 and 提供依据，并填写设备调查状况表。

对长期待摊费用，评估人员根据有关原始付款凭证，核查其发生额、发生时间等相关信息。

对存货-产成品，采用盘点方式确认其真实性，同时根据明细账对存货明细表金额进行验证。

(三) 评定估算和汇总分析阶段

依据评估人员的现场勘察资料和结论，同时经过必要的市场调查和询价工作，遵循《资产评估基本准则》、《资产评估职业道德准则》、执业准则和指导意见，对各项资产的重置全价或现行市场价格、成新率和评估值进行评定估算，然后汇总得出委估资产的价值。



(四)提交评估报告阶段

按照我公司资产评估质量控制制度和遵循《资产评估基本准则》、《资产评估职业道德准则》、执业准则等资产评估准则和指导意见的要求，资产评估结果汇总后，评估人员将资产评估说明提交项目负责人，按照三级审核制度进行审核，审核意见反馈后进行修正，提出正式资产评估报告书。

九、评估假设

(一)基本假设

1.持续经营假设

即假定桂林市自然资源局委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

2.公开市场假设

即假定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的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

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去进行的。

3.交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二)一般假设

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及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

4、假设委估资产均合法使用且不存在结构安全问题，可正常使用。

5、假设委托人提供的评估申报资料和其他各项基础资料均真实可靠。

6、假设所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏部分以及在我们实施现场查看时因隐蔽的部分均被认为是正常的。

评估人员根据资产评估的规定和要求，认定以上前提条件在评估基准日成立，当上述限定条件以及评估中遵循的评估假设等其他情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效，评估人员不承担由此导致评估结论不合理的责任。

十、评估结论

经评估，确定桂林市自然资源局委托评估对象为拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、长期待摊费用、存货在评估基准日所表现的市场价值如下表所示：

资产评估结果汇总表

金额单位：【人民币元】

名称	科目名称	评估价值	
		原值	净值
恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司一区块	房屋建（构）筑物	5,027,133.88	4,197,417.00
	机器设备	7,740,248.00	5,130,113.00
	长期待摊费用	42,360,846.98	26,510,338.00
	存货	11,272,799.21	11,272,799.21
一区块小计		66,401,028.07	47,110,667.21
恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司二区块	长期待摊费用	16,065,038.89	10,816,632.65
二区块小计		16,065,038.89	10,816,632.65
合计		82,466,066.96	57,927,299.86

详见资产评估结果汇总表和评估明细表。



十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况

长期待摊费用中的边坡表土治理为矿山开采过程的表土开挖及清运费，因涉及地域较广，地形地貌复杂，测量难度较大，被评估单位委托广西壮族自治区三一〇核地质大队及广西合士嘉项目咨询有限公司对其进行测量及工程估算，本次依据广西壮族自治区三一〇核地质大队2023年6月出具的《恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场饰面用花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估价报告》的结果55199461.87元作为应计摊销额。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委托评估的房屋建（构）筑物，未办理产权文件；机器设备部分未取得有关发票或者购置合同，部分设备为李剑川、李志生、李贵彬购买，根据被评估单位提供的产权情况说明，申报评估的资产实际所有权人为被评估单位，特此提醒报告使用者注意。

(三)评估程序受到限制的情形

由于评估工作本身性质所限，以及资产结构、存放地点、技术性能等情况的限制，评估中对申报评估的资产成新率的评定主要以其外观直观现状和评估人员的经验以及委托人提供的有关资料作为主要依据，对其内在的结构性和质量变化未作技术鉴定。

(四)评估资料不完整的情形；

除上述产权资料不全面外，其他评估资料基本完整。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(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

本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方



式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

(七)重大期后事项【评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项】

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

(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

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九)其他需要说明的事项

1、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特定经济环境前提下，根据公开市场原则，经评估而确定的现行公允市价。

2、本报告涉及资产评估现状的鉴定，不能视为对委估资产规格质量合格及产权等方面的认定。一切涉及法定主管部门的规格质量合格及产权等认定事项，均需另行办理有关认定审批手续，并以其核定数为准。

3、由于评估工作本身性质所限，以及资产结构、存放地点、技术性能等情况的限制，评估中机器设备的成新率判定主要以其外观直观现状和评估人员的评估经验以及被评估单位提供的有关资料作为评定的主要依据，对其内在的结构性变化和质量变化未作技术鉴定。

4、委估房屋建（构）筑物均未办理房屋所有权证，本报告所涉及的房屋建筑面积由于时间和被评估单位所能提供资料等方面的限制，本次评估以被评估单位申报的数量、面积并结合评估人员现场测量作为计算评估值的依据，仅用于本次评估工作，不能作为房屋产权面积的认定。

5、本次申报评估的房屋建（构）筑物评估值不含占用土地的土地使用权价值。

6、本次评估的构筑物及机器设备中的高压线路、电线因涉及地域较广，测量难度较大，评估人员无法通过现场勘察核实其数量（体积、面积），仅



能部分抽查，故本次以被评估单位申报的数量及其他资料作为计算评估值的依据，被评估单位应对其提供的数据、资料的真实性、合法性承担责任，若被评估单位提供的资料与实际差异较大，将会对评估结果产生重大影响，提请报告使用者注意此重大因素。

7、由于本次被评估单位仅提供部分设备购置合同、发票及房屋建（构）筑物的付款凭证等资料，根据被评估单位提供的承诺书，机器设备均付款完毕，无欠付的设备款项，房屋建（构）筑物亦无欠付的工程款。

8、本次评估的长期待摊费用（除边坡表土治理外）根据有关原始发生额的付款凭证确定，边坡表土治理为矿山开采过程的表土开挖及清运费，因涉及地域较广，地形地貌复杂，测量难度较大，被评估单位委托广西壮族自治区三一〇核地质大队及广西合士嘉项目咨询有限公司对其进行测量及工程估算，本次依据广西壮族自治区三一〇核地质大队 2023 年 6 月出具的《恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场饰面用花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估价报告》的结果 55199461.87 元作为应计总摊销额，该报告估算截止日为 2023 年 6 月 12 日，与本次评估基准日 2023 年 6 月 18 日不一致，经被评估单位介绍及估价人员了解，在此期间矿山已停工，对本次评估结果影响不大。

9、本次委估的存货为荒料，由于体积较大较难核实数量，故本次以被评估单位申报的数量作为评估依据，待移交时以实际清点的数量为准，若与申报评估的存货数量差异较大，将会影响评估结论。

10、本评估项目所得出的结论仅为委托人拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及的资产提供价值参考。

11、如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差，请委托人通知本公司更正。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，且也只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(二)除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本评估机构的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。



(三)如本报告涉及国有资产，未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。

(五)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。

(六)如本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、评估报告日

本项评估报告日为二〇二三年八月十三日。

资产评估师：

资产评估师：

广西立信房地产资产评估有限公司



附件

1. 评估明细表；
2. 被评估单位营业执照；
3. 资产评估被评估方承诺函；
4. 恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场饰面用花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估价报告；
5. 实物照片；
6. 评估机构企业法人营业执照；
7. 评估机构资质证书；
8. 资产评估师职业资格证书。



固 定 资 产——构筑物和其他设施评估明细表

被评估单位：恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司

评估基准日：2023年6月18日

金额单位：人民币元

序号	名称	建成年月	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	数量	计量 单位	评估价值			备注
									原值	成新率	净值	
1	泰和矿山新修铺路工程（泰和一区块）	2022年3月	2022年3月				23000	m ²	1,502,530.71	90%	1,352,277.64	
2	泰和矿山水池水沟三面光工程（泰和一区块）	2022年3月	2022年3月				1200	m	783,929.07	88%	689,857.58	
3	恭城县莲花石材协会矿山道路施工（泰和一区块）	2020年10月	2020年10月	3200	5		3200	m	527,345.16	78%	411,329.22	4家分摊
4	泰和矿山路路面硬化工程（泰和一区块）	2021年6月	2021年6月				2635.78	m ³	1,721,887.13	83%	1,429,166.32	
5	水池	2021年10月	2021年10月	40	25	10		m	119,000.00	83%	98,770.00	
合 计							30,035.78		4,654,692.07		3,981,400.76	

填表日期：2023年6月18日

评估人员：罗成斌 苗玲 韦蕾 吕艳黎

被评估单位填表人：李剑川

固 定 资 产——机器设备评估明细表

被评估单位：恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司

评估基准日：2023年6月18日

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	启用时间	评估价值			备注
								原值	成新率%	净值	
1	徐工LW600KV-T25	XUG0600KTLCB10694	徐工集团工程机械股份有限公司	辆	1	2020年6月	2020年6月	540,600.00	68%	367,608.00	一区块
2	小松PC460LC-8	KMTPC192CKSAR0780	小松(常州)工程机械有限公司	辆	1	2019年5月	2019年5月	1,927,800.00	64%	1,233,792.00	一区块
3	徐工LW600KV-T25	XUG0600KKCB15329	徐工集团工程机械股份有限公司	辆	1	2020年6月	2020年6月	540,600.00	68%	367,608.00	一区块
4	徐工LW600KV-T25	XUG0600PKCB15328	徐工集团工程机械股份有限公司	辆	1	2020年6月	2020年6月	540,600.00	68%	367,608.00	一区块
5	晋工牌761FT21KN	JGM761FT21KN	福建晋工机械有限公司	台	1	2018年8月	2018年8月	375,360.00	62%	232,723.00	一区块
6	矿山采石机1	1360/1900ZL	瑞升机械	台	1	2021年6月	2021年6月	124,440.00	77%	95,819.00	一区块
7	矿山采石机2	1360/1900ZL	瑞升机械	台	1	2019年10月	2019年10月	124,440.00	73%	90,841.00	一区块
8	矿山采石机3	1550/2050ZL	瑞升机械	台	1	2020年12月	2020年12月	137,700.00	76%	104,652.00	一区块
9	矿山采石机4	1550/2050ZL	瑞升机械	台	1	2020年12月	2020年12月	137,700.00	76%	104,652.00	一区块
10	卡特牌330D挖掘机	330D	卡特彼勒徐州有限公司	辆	1	2018年6月	2018年6月	1,326,000.00	59%	782,340.00	一区块
11	卡特牌320B挖掘机	320B	卡特彼勒徐州有限公司	辆	1	2015年6月	2015年6月	191,760.00	60%	115,056.00	一区块
12	金刚石绳锯机	JS-55kw-8.5	捷盛	台	2	2021年9月	2021年9月	239,292.00	78%	186,648.00	一区块
13	金刚石绳锯机	JS-55kw-8.5	捷盛	台	1	2022年12月	2022年12月	123,165.00	86%	105,922.00	一区块
14	金刚石串珠绳锯机	DWS-55M-12P	泉州华大超硬工具科技有限公司	台	2	2020年3月	2020年3月	239,292.00	74%	177,076.00	一区块
15	永磁55KW绳锯机	JS-55kw-8.5T	捷盛机械	台	1	2019年9月	2019年9月	123,165.00	73%	89,910.00	一区块
16	变压器	630	广西桂林变压器有限责任公司	台	1	2019年1月	2019年1月	191,338.00	72%	137,763.00	一区块
17	变压器	630	广西桂林变压器有限责任公司	台	1	2019年10月	2019年10月	191,338.00	74%	141,590.00	一区块
18	增压器	15m ³	上海申江压力容器有限公司	台	2	2012年7月	2012年7月	157,716.00	31%	48,892.00	一区块
19	土方车(无机动车行驶证)			台	2	2021年6月	2021年6月			0.00	一区块
20	开山牌活塞式空气压缩机	W-2.6/5	折旧开山压缩机股份有限公司	台	2	2019年9月	2019年9月	67,200.00	73%	49,056.00	一区块
21	线路	50(m ²)		m	1000	2020年4月	2020年4月	153,000.00	75%	114,750.00	一区块
22	高压电线			m	868	2020年4月	2020年4月	287,742.00	75%	215,807.00	一区块, 四家分摊
合 计					1893			7,740,248.00		5,130,113.00	

填表日期：2023年6月18日

评估人员：罗成斌 苗玲 韦蕾 吕艳黎

被评估单位填表人：李剑川

长期待摊费用评估明细表

共12页，第6页

被评估单位：恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司

评估基准日：2023年6月18日

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	内容	起始日期	应计摊销额	预计摊销月数	尚存受益月数	评估价值	备注
1	泰和一区块边坡表土治理		2019/9/25	40,340,623.98	120	75	25,212,900.00	按市场表土开采单价进行摊销
2	蒲源乡、乌石界、峰木潮山场租金（一区块）			1,484,300.00			900,086.00	
	其中：唐辉香	墓地搬迁	2019/12/13	350,000.00	117	75	224,325.00	已付
	唐学伟	房屋搬迁+承包山场（3年）	2022/12/1	80,000.00	12	5	33,335.00	2019.12.1-2039.12.1 每年8万，一年一付
	唐学胜	承包山场	2020/9/18	175,000.00	60	27	78,759.00	已付
	南源第8生产小组	承包山场	2020/3/1	175,000.00	60	21	61,257.00	2020.3.1-2030.3.1 每年3.5万，已付5年
	丘勤梅	租用山地修路	2020/3/1	20,000.00	115	76	13,224.00	2020.3.1-2030.2.28 一次性付清10年
	丘国风	承包山场	2020/5/22	50,000.00	112	75	33,450.00	2020.5.22-2029.9.25，一次性付清
	刘芳来	承包山场+倒渣费	2023/4/10	100,000.00	12	10	83,330.00	每年10万，一年一付
	刘有启	承包山场	2020/11/18	50,000.00	80	49	30,625.00	2020.11.18-2040.11.18 已付至2026年7月
	唐学书	承包山场	2020/12/1	75,000.00	106	76	53,808.00	2020.12.1-2030.11.30，一次性付清10年
	唐连和	承包山场	2020/8/1	128,800.00	110	76	88,996.00	2020.8.1-2040.7.30一次性付清
	刘振云，刘诗飞	山场补偿费	2020/4/6	66,000.00	12	10	55,000.00	一年一付
	龙芳法	修道路	2020/6/28	15,000.00	111	75	10,125.00	一次性付清
	刘芳臣	蜜蜂基地搬迁	2021/1/1	6,000.00	12	6	3,000.00	一年一付
	李徐光	南源口桥面加宽	2020/11/17	56,000.00	106	75	39,600.00	一次性付清
	凌庄新	承包山场	2023/3/1	21,000.00	12	8	14,000.00	一年一付
	丘秋荣	承包山场	2023/3/1	46,000.00	12	8	30,664.00	一年一付
	凌茂益	承包山场	2020/3/1	70,500.00	115	76	46,588.00	2020.3.1-2030.2.28，已付5年
3	屯塘村荒料场租金（一区块）			248,317.50			169,419.00	（一区块，二区块各一半）
	其中：李褚安	土地租金	2022/12/8	2,500.00	36	30	2,070.00	2022.12.8-2032.12.8，每年租赁费1000元/年，已付3年
	李褚安	土地租金	2022/12/8	8,850.00	36	30	7,380.00	2022.12.8-2032.12.8，每年租赁费2500元/年，已付3年
	李敏1.2亩	土地租金	2022/12/8	3,450.00	36	30	2,880.00	2023.12.8-2023.12.8，每年租赁费1500元/年，已付3年

长期待摊费用评估明细表

共12页，第7页

被评估单位：恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司

评估基准日：2023年6月18日

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	内容	起始日期	应计摊销额	预计摊销月数	尚存受益月数	评估价值	备注
	李光荣0.385亩	土地租金	2022/12/8	2,475.00	36	30	2,070.00	2023.12.8-2023.12.8，每年租赁费1500元/年，已付3年
	李光宏0.28亩	土地租金	2022/12/8	2,330.00	36	30	1,950.00	2023.12.8-2023.12.8，每年租赁费1500元/年，已付3年
	李光勋	土地租金	2022/12/8	6,250.00	36	30	5,220.00	2022.12.8-2032.12.8，每年租赁费2500元/年，已付3年
	周书立0.67亩	土地租金	2022/12/8	3,500.00	36	30	2,910.00	2023.12.8-2023.12.8，每年租赁费1500元/年，已付3年
	汤李新0.082亩	土地租金	2022/12/10	945.00	36	30	780.00	2023.12.10-2023.12.10，每年租赁费1500元/年，已付3年
	苏小南0.127亩	土地租金	2022/12/10	1,450.00	36	30	1,200.00	2023.12.10-2023.12.10，每年租赁费1500元/年，已付3年
	李光来0.2亩	土地租金	2022/12/10	2,300.00	36	30	1,920.00	2023.12.10-2023.12.10，每年租赁费1500元/年，已付3年
	李光有0.12亩	土地租金	2022/12/10	1,520.00	36	30	1,260.00	2023.12.10-2023.12.10，每年租赁费1500元/年，已付3年
	李光波0.296亩	土地租金	2022/12/12	1,925.00	36	30	1,590.00	2023.12.10-2023.12.10，每年租赁费1500元/年，已付3年
	李俊0.86亩	土地租金	2022/12/12	5,100.00	36	30	4,260.00	2023.12.10-2023.12.10，每年租赁费1500元/年，已付3年
	陈东兴1.2亩	土地租金	2023/3/1	8,000.00	36	32	7,104.00	2023.12.10-2023.12.10，每年租赁费1500元/年，已付3年
	李中伟I (0.9亩)	土地租金	2019/12/6	7,270.00	117	75	4,650.00	租期10年，一次性付清
	李中维 (1.3亩)	土地租金	2019/12/6	11,390.00	117	75	7,275.00	租期10年，一次性付清
	李中科 (1亩)	土地租金	2019/12/6	5,300.00	117	75	3,375.00	租期10年，一次性付清
	李锦党 (0.6亩)	土地租金	2019/12/6	3,780.00	117	75	2,400.00	租期10年，一次性付清
	李中斌 (0.08亩, 1.2亩)	土地租金	2019/12/6	9,360.00	117	75	6,000.00	租期10年，一次性付清
	李中相 (2.06亩)	土地租金	2019/12/6	17,008.00	117	75	10,875.00	租期10年，一次性付清
	李炳弟 (0.6亩)	土地租金	2019/12/6	4,680.00	117	75	3,000.00	租期10年，一次性付清
	李义西 (1.2亩)	土地租金	2019/12/6	6,360.00	117	75	4,050.00	租期10年，一次性付清
	李义西 (1.43亩)	土地租金	2019/12/6	9,664.00	117	75	6,225.00	租期10年，一次性付清
	李中修 (2.41亩)	土地租金	2019/12/6	14,993.00	117	75	9,600.00	租期10年，一次性付清
	李聚文 (0.9亩)	土地租金	2019/12/6	5,970.00	117	75	3,825.00	租期10年，一次性付清
	李锦林 (1.23亩)	土地租金	2019/12/6	7,569.00	117	75	4,875.00	租期10年，一次性付清
	李锦忠 (0.14亩)	土地租金	2019/12/6	742.00	117	75	450.00	租期10年，一次性付清
	李锦兰 (0.5亩)	土地租金	2019/12/6	2,650.00	117	75	1,725.00	租期10年，一次性付清
	李中贺 (1.3亩)	土地租金	2019/12/6	1,590.00	117	75	1,050.00	租期10年，一次性付清
	李保枝 (0.9亩)	土地租金	2019/12/6	4,770.00	117	75	3,075.00	租期10年，一次性付清

长期待摊费用评估明细表

共12页，第8页

被评估单位：恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司

评估基准日：2023年6月18日

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	内容	起始日期	应计摊销额	预计摊销月数	尚存受益月数	评估价值	备注
	李光红1.5亩	土地租金	2019/12/6	961.00	117	75	600.00	租期10年，一次性付清
	李锦臣0.78亩	土地租金	2019/12/6	4,134.00	117	75	2,625.00	租期10年，一次性付清
	李桂双1.18亩	土地租金	2019/12/6	6,252.50	117	75	3,975.00	租期10年，一次性付清
	李锦任1.3亩	土地租金	2019/12/6	6,890.00	117	75	4,425.00	租期10年，一次性付清
	李锦庭0.23亩	土地租金	2019/12/6	1,519.00	117	75	975.00	租期10年，一次性付清
	李中华0.9亩	土地租金	2019/12/6	4,770.00	117	75	3,075.00	租期10年，一次性付清
	李中任0.91亩	土地租金	2019/12/6	6,143.00	117	75	3,975.00	租期10年，一次性付清
	李锦欢0.5亩	土地租金	2019/12/6	2,650.00	117	75	1,725.00	租期10年，一次性付清
	李锦威0.66亩	土地租金	2019/12/6	3,498.00	117	75	2,250.00	租期10年，一次性付清
	李锦勋0.5亩	土地租金	2019/12/6	2,650.00	117	75	1,725.00	租期10年，一次性付清
	李中兰0.58亩	土地租金	2019/12/6	4,514.00	117	75	2,925.00	租期10年，一次性付清
	李保群2.2亩	土地租金	2019/12/6	12,935.00	117	75	8,325.00	租期10年，一次性付清
	李义元0.3亩	土地租金	2019/12/6	1,590.00	117	75	1,050.00	租期10年，一次性付清
	李义明0.4亩	土地租金	2019/12/6	2,120.00	117	75	1,350.00	租期10年，一次性付清
	李中修0.2亩	土地租金	2019/12/6	954.00	117	75	600.00	租期10年，一次性付清
	李锦勋0.5亩	土地租金	2019/12/6	2,650.00	117	75	1,725.00	租期10年，一次性付清
	李水旺0.72亩	土地租金	2019/12/6	4,356.00	117	75	2,775.00	租期10年，一次性付清
	李新才0.75亩	土地租金	2019/12/6	5,850.00	117	75	3,750.00	租期10年，一次性付清
	李保群1.5亩	土地租金	2019/12/6	3,100.00	117	75	1,950.00	租期10年，一次性付清
	李丙弟1.5亩	土地租金	2019/12/6	415.00	117	75	300.00	租期10年，一次性付清
	李锦万1.5亩	土地租金	2019/12/6	725.00	117	75	450.00	租期10年，一次性付清
	李桂双1.5亩	土地租金	2019/12/6	1,590.00	117	75	1,050.00	租期10年，一次性付清
	李志松0.5亩	土地租金	2019/12/6	4,360.00	117	75	2,775.00	租期10年，一次性付清
4	自然村荒料场租金（一区块）			70,297.50			45,289.00	（一区块，二区块各一半）
	其中：李光益房屋租赁	房屋租赁	2022/12/1	13,400.00	12	5	5,585.00	年租金26800元，一年一付
	榕树脚自然村飞鼠山石场4亩	土地租金	2022/10/16	10,000.00	12	4	3,332.00	年租金6000元，一年一付
	汤李林（0.66亩）	土地租金	2022/10/16	1,000.00	24	16	672.00	年租金1500元/亩，已付两年
	李光荣（0.667亩）	土地租金	2022/10/25	1,500.00	36	28	1,176.00	年租金1500元/亩，已付三年

长期待摊费用评估明细表

共12页，第9页

被评估单位：恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司

评估基准日：2023年6月18日

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	内容	起始日期	应计摊销额	预计摊销月数	尚存受益月数	评估价值	备注
	赵永忠（0.46亩）	土地租金	2022/10/16	3,435.00	36	28	2,660.00	年租金1500元/亩，已付三年
	李敏（2.45亩）	土地租金	2022/10/23	7,512.50	36	28	5,852.00	年租金1500元/亩，已付三年
	陈东兴（1亩）	土地租金	2022/10/22	6,750.00	36	28	5,264.00	年租金1500元/亩，已付三年
	李多（1亩）	土地租金	2022/10/16	5,450.00	36	28	4,228.00	年租金1500元/亩，已付三年
	李俊（1亩）	土地租金	2022/10/16	4,750.00	36	28	3,696.00	年租金1500元/亩，已付三年
	李光益（1亩）	土地租金	2022/10/16	16,500.00	36	28	12,824.00	年租金1500元/亩，已付三年
5	一区块绿化工程			217,308.00			182,644.00	
	其中：草籽、树苗等绿化		2021/3/2	67,308.00	121	94	52,264.00	
	岑溪市苏苏园林绿化工程有限公司绿化工程		2022/3/1	150,000.00	122	106	130,380.00	
	一区块小计			42,360,846.98			26,510,338.00	
6	泰和二区块边坡表土治理		2019/9/25	14,858,837.89	120	75	10,389,268.65	
7	山场租金（二区块）			806,800.00			212,656.00	
	蒲源村第七村名小组（刘振云，张光顺等89人）		2012/1/1	290,000.00	212	75	102,600.00	租期30年，一次性付清
	蒲源村张合云		2019/9/3	120,000.00	48	3	7,500.00	2023/9/2日付清前4年
	蒲源村第七村名小组（龙石保，龙石连）		2020/1/1	100,000.00	48	7	14,581.00	2020/1/1-2023/12/30，已付前4年
	蒲源村第七村名小组（龙章酉）		2023/1/1	56,800.00	12	6	28,400.00	每年一付
	蒲源村李仁		2011/11/4	120,000.00	214	75	42,075.00	一次性付清
	蒲源木洞村李强		2020/1/1	120,000.00	48	7	17,500.00	2020/1/1-2029/12/31，已付前4年
8	屯塘村荒料场租金（二区块）			248,317.50			169,419.00	
	其中：李褚安	土地租金	2022/12/8	2,500.00	36	30	2,070.00	2022.12.8-2032.12.8，每年租赁费1000元/年，已付3年
	李褚安	土地租金	2022/12/8	8,850.00	36	30	7,380.00	2022.12.8-2032.12.8，每年租赁费2500元/年，已付3年
	李敏1.2亩	土地租金	2022/12/8	3,450.00	36	30	2,880.00	2023.12.8-2023.12.8，每年租赁费1500元/年，已付3年
	李光荣0.385亩	土地租金	2022/12/8	2,475.00	36	30	2,070.00	2023.12.8-2023.12.8，每年租赁费1500元/年，已付3年
	李光宏0.28亩	土地租金	2022/12/8	2,330.00	36	30	1,950.00	2023.12.8-2023.12.8，每年租赁费1500元/年，已付3年

长期待摊费用评估明细表

共12页，第10页

被评估单位：恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司

评估基准日：2023年6月18日

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	内容	起始日期	应计摊销额	预计摊销月数	尚存受益月数	评估价值	备注
	李光勋	土地租金	2022/12/8	6,250.00	36	30	5,220.00	2022.12.8-2032.12.8, 每年租赁费2500元/年, 已付3年
	周书立0.67亩	土地租金	2022/12/8	3,500.00	36	30	2,910.00	2023.12.8-2023.12.8, 每年租赁费1500元/年, 已付3年
	汤李新0.082亩	土地租金	2022/12/10	945.00	36	30	780.00	2023.12.10-2023.12.10, 每年租赁费1500元/年, 已付3年
	苏小南0.127亩	土地租金	2022/12/10	1,450.00	36	30	1,200.00	2023.12.10-2023.12.10, 每年租赁费1500元/年, 已付3年
	李光来0.2亩	土地租金	2022/12/10	2,300.00	36	30	1,920.00	2023.12.10-2023.12.10, 每年租赁费1500元/年, 已付3年
	李光有0.12亩	土地租金	2022/12/10	1,520.00	36	30	1,260.00	2023.12.10-2023.12.10, 每年租赁费1500元/年, 已付3年
	李光波0.296亩	土地租金	2022/12/12	1,925.00	36	30	1,590.00	2023.12.10-2023.12.10, 每年租赁费1500元/年, 已付3年
	李俊0.86亩	土地租金	2022/12/12	5,100.00	36	30	4,260.00	2023.12.10-2023.12.10, 每年租赁费1500元/年, 已付3年
	陈东兴1.2亩	土地租金	2023/3/1	8,000.00	36	32	7,104.00	2023.12.10-2023.12.10, 每年租赁费1500元/年, 已付3年
	李中伟I (0.9亩)	土地租金	2019/12/6	7,270.00	117	75	4,650.00	租期10年, 一次性付清
	李中维 (1.3亩)	土地租金	2019/12/6	11,390.00	117	75	7,275.00	租期10年, 一次性付清
	李中科 (1亩)	土地租金	2019/12/6	5,300.00	117	75	3,375.00	租期10年, 一次性付清
	李锦党 (0.6亩)	土地租金	2019/12/6	3,780.00	117	75	2,400.00	租期10年, 一次性付清
	李中斌 (0.08亩, 1.2亩)	土地租金	2019/12/6	9,360.00	117	75	6,000.00	租期10年, 一次性付清
	李中相 (2.06亩)	土地租金	2019/12/6	17,008.00	117	75	10,875.00	租期10年, 一次性付清
	李炳弟 (0.6亩)	土地租金	2019/12/6	4,680.00	117	75	3,000.00	租期10年, 一次性付清
	李义西 (1.2亩)	土地租金	2019/12/6	6,360.00	117	75	4,050.00	租期10年, 一次性付清
	李义西 (1.43亩)	土地租金	2019/12/6	9,664.00	117	75	6,225.00	租期10年, 一次性付清
	李中修 (2.41亩)	土地租金	2019/12/6	14,993.00	117	75	9,600.00	租期10年, 一次性付清
	李聚文 (0.9亩)	土地租金	2019/12/6	5,970.00	117	75	3,825.00	租期10年, 一次性付清
	李锦林 (1.23亩)	土地租金	2019/12/6	7,569.00	117	75	4,875.00	租期10年, 一次性付清
	李锦忠 (0.14亩)	土地租金	2019/12/6	742.00	117	75	450.00	租期10年, 一次性付清
	李锦兰 (0.5亩)	土地租金	2019/12/6	2,650.00	117	75	1,725.00	租期10年, 一次性付清
	李中贺 (1.3亩)	土地租金	2019/12/6	1,590.00	117	75	1,050.00	租期10年, 一次性付清
	李保枝 (0.9亩)	土地租金	2019/12/6	4,770.00	117	75	3,075.00	租期10年, 一次性付清
	李光红1.5亩	土地租金	2019/12/6	961.00	117	75	600.00	租期10年, 一次性付清
	李锦臣0.78亩	土地租金	2019/12/6	4,134.00	117	75	2,625.00	租期10年, 一次性付清

长期待摊费用评估明细表

共12页，第11页

被评估单位：恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司

评估基准日：2023年6月18日

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	内容	起始日期	应计摊销额	预计摊销月数	尚存受益月数	评估价值	备注
	李桂双1.18亩	土地租金	2019/12/6	6,252.50	117	75	3,975.00	租期10年，一次性付清
	李锦任1.3亩	土地租金	2019/12/6	6,890.00	117	75	4,425.00	租期10年，一次性付清
	李锦庭0.23亩	土地租金	2019/12/6	1,519.00	117	75	975.00	租期10年，一次性付清
	李中华0.9亩	土地租金	2019/12/6	4,770.00	117	75	3,075.00	租期10年，一次性付清
	李中任0.91亩	土地租金	2019/12/6	6,143.00	117	75	3,975.00	租期10年，一次性付清
	李锦欢0.5亩	土地租金	2019/12/6	2,650.00	117	75	1,725.00	租期10年，一次性付清
	李锦威0.66亩	土地租金	2019/12/6	3,498.00	117	75	2,250.00	租期10年，一次性付清
	李锦勋0.5亩	土地租金	2019/12/6	2,650.00	117	75	1,725.00	租期10年，一次性付清
	李中兰0.58亩	土地租金	2019/12/6	4,514.00	117	75	2,925.00	租期10年，一次性付清
	李保群2.2亩	土地租金	2019/12/6	12,935.00	117	75	8,325.00	租期10年，一次性付清
	李义元0.3亩	土地租金	2019/12/6	1,590.00	117	75	1,050.00	租期10年，一次性付清
	李义明0.4亩	土地租金	2019/12/6	2,120.00	117	75	1,350.00	租期10年，一次性付清
	李中修0.2亩	土地租金	2019/12/6	954.00	117	75	600.00	租期10年，一次性付清
	李锦勋0.5亩	土地租金	2019/12/6	2,650.00	117	75	1,725.00	租期10年，一次性付清
	李水旺0.72亩	土地租金	2019/12/6	4,356.00	117	75	2,775.00	租期10年，一次性付清
	李新才0.75亩	土地租金	2019/12/6	5,850.00	117	75	3,750.00	租期10年，一次性付清
	李保群1.5亩	土地租金	2019/12/6	3,100.00	117	75	1,950.00	租期10年，一次性付清
	李丙弟1.5亩	土地租金	2019/12/6	415.00	117	75	300.00	租期10年，一次性付清
	李锦万1.5亩	土地租金	2019/12/6	725.00	117	75	450.00	租期10年，一次性付清
	李桂双1.5亩	土地租金	2019/12/6	1,590.00	117	75	1,050.00	租期10年，一次性付清
	李志松0.5亩	土地租金	2019/12/6	4,360.00	117	75	2,775.00	租期10年，一次性付清
9	自然村荒料场租金（二区块）			70,297.50			45,289.00	明细见第4项
	其中：李光益房屋租赁	房屋租赁	2022/12/1	13,400.00	12	5	5,585.00	年租金26800元，一年一付
	榕树脚自然村飞鼠山石场4亩	土地租金	2022/10/16	10,000.00	12	4	3,332.00	年租金6000元，一年一付
	汤李林（0.66亩）	土地租金	2022/10/16	1,000.00	24	16	672.00	年租金1500元/亩，已付两年
	李光荣（0.667亩）	土地租金	2022/10/25	1,500.00	36	28	1,176.00	年租金1500元/亩，已付三年
	赵永忠（0.46亩）	土地租金	2022/10/16	3,435.00	36	28	2,660.00	年租金1500元/亩，已付三年

长期待摊费用评估明细表

共12页，第12页

被评估单位：恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司

评估基准日：2023年6月18日

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	内容	起始日期	应计摊销额	预计摊销月数	尚存受益月数	评估价值	备注
	李敏（2.45亩）	土地租金	2022/10/23	7,512.50	36	28	5,852.00	年租金1500元/亩，已付三年
	陈东兴（1亩）	土地租金	2022/10/22	6,750.00	36	28	5,264.00	年租金1500元/亩，已付三年
	李多（1亩）	土地租金	2022/10/16	5,450.00	36	28	4,228.00	年租金1500元/亩，已付三年
	李俊（1亩）	土地租金	2022/10/16	4,750.00	36	28	3,696.00	年租金1500元/亩，已付三年
	李光益（1亩）	土地租金	2022/10/16	16,500.00	36	28	12,824.00	年租金1500元/亩，已付三年
10	二区块绿化工程		2020/10/15	80,786.00	120	88	59,224.00	
	二区块小计			16,065,038.89			10,816,632.65	
	合 计			58,425,885.87			37,326,970.65	

填表日期：2023年6月18日

评估人员：罗成斌 苗玲 韦蕾 吕艳黎

被评估单位填表人：李剑川