

**桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权涉  
及的原恭城县恭城镇昌泰石场有限公司天堂坪饰  
面用灰岩矿采矿权相关资产市场价值  
资产评估报告**

桂众资评[2023]178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6月25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 .....	8
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 .....	8
三、评估目的 .....	10
四、评估对象和评估范围 .....	10
五、价值类型及其定义 .....	12
六、评估基准日 .....	13
七、评估依据 .....	13
八、评估方法 .....	14
九、评估程序实施过程和情况 .....	17
十、评估假设 .....	19
十一、评估结论及分析 .....	20
十二、特别事项说明 .....	21
十三、资产评估报告使用限制说明 .....	24
十四、评估报告提出日期 .....	25
资产评估报告书附件 .....	26
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、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涉及的原恭城县恭城镇 昌泰石场有限公司天堂坪饰面用灰岩矿采矿权相关资产市场价值 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，对恭城县恭城镇昌泰石场有限公司投资的恭城瑶族自治县恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿矿山、桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司、恭城县鑫源盛石材有限公司建设成本(不含采矿权)在 2023 年 6 月 16 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，对恭城县恭城镇昌泰石场有限公司投资建设的恭城瑶族自治县恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿矿山、桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司及恭城县鑫源盛石材有限公司资产（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、桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司及恭城县鑫源盛石材有限公司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、桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司及恭城县鑫源盛石材有限公司办公楼、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，土地使用权，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，办公楼、生活楼及辅助用房，结构为砖混及钢架结构。构筑物主要为厂区道路地面硬化，进场道路等，厂



区道路地面硬化为混凝土路面。

(二) 机器设备为用于生产大理石的生产线及辅助设备，主要包括：挖掘机、叉装机、圆盘双刀矿山机、全自动矿山绳锯机、重型半挂牵引车、自动抛光机、贝德里尼龙牌拉锯、行吊及变配电设备等。在评估基准日设备已安装调试完毕，能够正常使用。为 2015 年至 2020 年购置的全新设备。

(三) 办公设备主要为办公桌椅、电脑、空调等。

(四) 车辆为重型半挂牵引车 21 辆，洒水车 1 辆。维护保养好，能够满足使用要求。

(五) 长期待摊费用为租地租金、森林植被恢复费、征地费及青苗补偿费等。

(六) 土地使用权为恭城县恭城镇昌泰石场有限公司投资建设的加工厂，桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司名下的工业用地和恭城县鑫源盛石材有限公司名下的工业用地。

1、《根据国有土地使用权出让合同（划拨土地使用权补办出让合同）》记载，受让方为桂林恭城县鸿宇石材有限公司，用途工业用地，使用权类型为出让，使用年限为 50 年，自 2015 年 9 月 15 日起算，使用权面积为 14589.02 平方米。地上附着物为三栋房屋建筑物及围墙，房屋结构为砖混及钢架，办公楼结构为砖混结构，建筑面积 1919.27 平方米。车间结构为钢架结构，一层，建筑面积 13000 平方米。未办理不动产权证。

2、不动产证号为桂（2023）恭城县不动产权第 0004236 号，权利人为恭城县鑫源盛石材有限公司单独所有，坐落于恭城瑶族自治县西岭镇虎尾工业园区，不动产单元号为 450332203204GB00009W00000000，权利类型为出让，用途为工业用地，用地面积 33709.01 平方米，使用期限 2019 年 09



月 27 日至 2069 年 09 月 26 日。地上无附着物，宗地外五通，宗地外场地平整。

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 16 日。

五、评估方法：采用成本法。

六、评估结果：在评估基准日 2023 年 6 月 16 日，桂林市自然资源局委托评估的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瑶族自治县恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿矿山、桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司及恭城县鑫源盛石材有限公司，经评估评估价值为 **8,647.78 万元**，人民币大写：**捌仟陆佰肆拾柒万柒仟捌佰元整**。

评估基准日：2023 年 6 月 16 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	恭城县恭城镇昌泰石场有限公司	房屋建（构）筑物			110.46	85.95	
		设备			3,022.14	1,899.32	
		长期待摊费用			5,723.92	3,332.03	
小计				<b>8,856.52</b>	<b>5,317.30</b>		
2	桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司（加工厂）	房屋建（构）筑物			1,793.63	1,513.88	
		土地使用权			494.57	494.57	
		设备			982.53	297.31	
小计				<b>3,270.73</b>	<b>2,305.76</b>		
3	恭城县鑫源盛石材有限公司（加工厂）	土地使用权			997.79	997.79	
		房屋建（构）筑物			9.11	8.93	
		设备			20.00	18.00	
小计				<b>1,026.90</b>	<b>1,024.72</b>		
资产合计				<b>13,154.16</b>	<b>8,647.78</b>		

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



根据产权持有者提供的车辆及设备合同,重型半挂牵引车,均挂靠于运输公司和个人名下,根据被评估单位提供的证明材料,实际购买人为恭城县恭城镇昌泰石场有限公司;挖掘机及叉装车购买发票为广西忻城正东矿业集团有限公司,广西忻城正东矿业集团有限公司声明实际所有人为恭城县恭城镇昌泰石场有限公司。

**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 16 日至 2024 年 6 月 15 日。

**九、评估报告意见形成日期: 2023 年 6 月 25 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涉及的原恭城县恭城镇**



# 昌泰石场有限公司天堂坪饰面用灰岩矿采矿权相关资产市场价值

## 资产评估报告书

桂众资评[2023]178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，对恭城县恭城镇昌泰石场有限公司天堂坪饰面用灰岩矿矿山及投资的加工厂桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司、恭城县鑫源盛石材有限公司的房屋建（构）筑物、机器设备、绿化工程、土地租赁租金和山皮清理费等进行了评估。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16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，产权持有者为恭城县恭城镇昌泰石场有限公司、桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司和恭城县鑫源盛石



材有限公司，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

1、名称：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司；

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

住所：恭城县恭城镇齐家山；

法定代表人：黄宇；

注册资本：200万元；

成立日期：2018年04月27日；

营业期限：2018-04-27至无固定期限；

经营范围：露天开采石灰石、大理石销售。（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。）

2、名称：桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司；

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

住所：恭城县莲花镇莲花三街；

法定代表人：何志勇；

注册资本：650万元；

成立日期：1993年04月10日；

营业期限：1993年04月10日至无固定期限；



经营范围：石材加工销售；石材工艺品、石材家具的生产及销售。建筑用石材、砂料购销；矿产品购销。（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。）

3、名称：恭城县鑫源盛石材有限公司；

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

住所：恭城县恭城镇燕新路金茶江城市花园 9#-1-8-4；

法定代表人：黄富兰；

注册资本：8000 万元；

成立日期：2019 年 06 月 20 日；

营业期限：2019 年 06 月 20 日至无固定期限；

经营范围：矿产品购销（国家禁止或限制出口的商品除外）、矿山管理、矿山开发、矿山技术咨询服务；大理石加工、销售；大理石荒料、板材及制品加工、销售；碎石加工、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，对恭城县恭城镇昌泰石场有限公司投资



建设的恭城瑶族自治县恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿矿山、桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司及恭城县鑫源盛石材有限公司资产（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、桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司及恭城县鑫源盛石材有限公司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、桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司及恭城县鑫源盛石材有限公司办公楼、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，土地使用权，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，办公楼、生活楼及辅助用房，结构为砖混及钢架结构。构筑物主要为厂区道路地面硬化，进场道路、采矿平台等，厂区道路地面硬化为混凝土路面。

（二）机器设备为用于生产大理石的生产线及辅助设备，主要包括：挖掘机、叉装机、圆盘双刀矿山机、全自动矿山绳锯机、重型半挂牵引车、自动抛光机、贝德里尼龙牌拉锯、行吊及变配电设备等。在评估基准日设备已安装调试完毕，能够正常使用。为 2015 年至 2020 年购置的全新设备。

（三）办公设备主要为办公桌椅、电脑、空调等。

（四）车辆为重型半挂牵引车 20 辆，洒水车 1 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、森林植被恢复费、征地费及青苗补偿费等。



(七) 土地使用权为恭城县恭城镇昌泰石场有限公司投资建设的加工厂，桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司名下的工业用地和恭城县鑫源盛石材有限公司名下的工业用地。

1、《根据国有土地使用权出让合同（划拨土地使用权补办出让合同）》记载，受让方为桂林恭城县鸿宇石材有限公司，用途工业用地，使用权类型为出让，使用年限为 50 年，自 2015 年 9 月 15 日起算，使用权面积为 14589.02 平方米。地上附着物为三栋房屋建筑物及围墙，房屋结构为砖混及钢架，办公楼结构为砖混结构，建筑面积 1919.27 平方米。车间结构为钢架结构，一层，建筑面积 13000 平方米。未办理不动产权证。

2、不动产证号为桂（2023）恭城县不动产权第 0004236 号，权利人为恭城县鑫源盛石材有限公司单独所有，坐落于恭城瑶族自治县西岭镇虎尾工业园区，不动产单元号为 450332203204GB00009W00000000，权利类型为出让，用途为工业用地，用地面积 33709.01 平方米，使用期限 2019 年 09 月 27 日至 2069 年 09 月 26 日。地上无附着物，宗地外五通，宗地外场地平整。

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 16 日。

根据《资产评估委托合同书》约定已现场勘察日 2023 年 6 月 16 日为评估基准日。

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、土地使用权证和租地协议。

### （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<sub>i</sub> ----- 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、开山皮费用及前期设计测绘费。

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）]

## 5、土地使用权

委估宗地为工业用地，所处区域近几年类似的土地的交易案例较多，适宜采用市场比较法。

该方法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原理，将待估土地与在近期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。其基本公式为：

待估宗地地价=比较案例宗地价格×情况修正系数×期日修正系数×容积率修正系数×区域因素及个别因素修正系数。

交易情况修正系数=待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数；

期日修正系数=待估宗地基准日地价指数/比较案例交易日地价指数；

容积率修正系数=待估宗地容积率修正指数/比较案例容积率修正指数；

区域因素及个别因素修正系数=待估宗地区域因素及个别因素修正指数/比较案例区域因素及个别因素修正指数

## 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16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16日对委估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



在评估基准日 2023 年 6 月 16 日，桂林市自然资源局委托评估的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瑶族自治县恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿矿山、桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司及恭城县鑫源盛石材有限公司，经评估评估价值为 **8,647.78 万元**，人民币大写：**捌仟陆佰肆拾柒万柒仟捌佰元整**。

评估基准日：2023 年 6 月 16 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	恭城县恭城镇昌泰石场有限公司	房屋建（构）筑物		110.46	85.95	
		设备		3,022.14	1,899.32	
		长期待摊费用		5,723.92	3,332.03	
小计				<b>8,856.52</b>	<b>5,317.30</b>	
2	桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司（加工厂）	房屋建（构）筑物		1,793.63	1,513.88	
		土地使用权		494.57	494.57	
		设备		982.53	297.31	
小计				<b>3,270.73</b>	<b>2,305.76</b>	
3	恭城县鑫源盛石材有限公司（加工厂）	土地使用权		997.79	997.79	
		房屋建（构）筑物		9.11	8.93	
		设备		20.00	18.00	
小计				<b>1,026.90</b>	<b>1,024.72</b>	
资产合计				<b>13,154.16</b>	<b>8,647.78</b>	

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；



引用了广西壮族自治区三一口核地质大队、广西合士嘉项目咨询有限公司 2023 年 8 月 2 日出具的《恭城县恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》和《恭城县恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿矿山剥离工程估算报告》。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

根据产权持有者提供的车辆及设备合同,重型半挂牵引车,均挂靠于运输公司和个人名下,根据被评估单位提供的证明材料,实际购买人为恭城县恭城镇昌泰石场有限公司;挖掘机及叉装车购买发票为广西忻城正东矿业集团有限公司,广西忻城正东矿业集团有限公司声明实际所有人为恭城县恭城镇昌泰石场有限公司;

(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，由委托方和产权持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，评估中对车辆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16日至2024年6月15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 6 月 25 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 6 月 25 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16日

产权持有者：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司、桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司、恭城县鑫源盛石材有限公司

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	恭城县恭城镇昌泰石场有限公司	房屋建（构）筑物			110.46	85.95	
		设备			3,022.14	1,899.32	
		长期待摊费用			5,723.92	3,332.03	
小计				<b>8,856.52</b>	<b>5,317.30</b>		
2	桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司（加工厂）	房屋建（构）筑物			1,793.63	1,513.88	
		土地使用权			494.57	494.57	
		设备			982.53	297.31	
小计				<b>3,270.73</b>	<b>2,305.76</b>		
3	恭城县鑫源盛石材有限公司（加工厂）	土地使用权			997.79	997.79	
		房屋建（构）筑物			9.11	8.93	
		设备			20.00	18.00	
小计				<b>1,026.90</b>	<b>1,024.72</b>		
资产合计				<b>13,154.16</b>	<b>8,647.78</b>		

广西众益资产评估土地房地产评估有限公司



## 固 定 资 产——构筑物及其他辅助设施评估明细表

被评估单位：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司

评估基准日：2023年6月16日

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	单位	面积体积m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率	净值	
1	水泥硬化地面	厚度0.25m	2020年7月	m <sup>2</sup>	351.95			52,792.50	85%	44,870.00	
2	道路	混凝土	2016年	m <sup>2</sup>	700.00			399,000.00	65%	259,350.00	
3	水槽	混凝土	2020年7月	m <sup>3</sup>	144.00			57,600.00	80%	46,080.00	
4	沉淀池	50m*6m*3m(池 壁条石、混凝土)	2021年12月	m <sup>3</sup>	900.00			360,000.00	90%	324,000.00	
合计								869,392.50		674,300.00	

资产占有单位填表人：李军

评估人员：邓加荣 农小艳

填表日期：2023年6月15日

## 固定资产——设备评估明细表

被评估单位：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司

评估基准日：2023年6月16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	账面价值		评估价值			备注
							原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	挖掘机	PC360	小松	台	4	2018年			6,600,000.00	66%	4,356,000.00	
2	挖掘机	PC200	小松	台	2	2016年			1,800,000.00	50%	900,000.00	
3	挖掘机	ZX330	日立	台	1	2019年			1,500,000.00	75%	1,125,000.00	
4	挖掘机	FX380	加藤	台	1	2018年			2,150,000.00	66%	1,419,000.00	
5	挖掘机	FR370E	雷沃	台	1	2018年			1,700,000.00	66%	1,122,000.00	
6	圆盘双刀矿山机	2000-3100	水南	台	2	2016年			336,000.00	50%	168,000.00	
7	变压器	630		台	1	2016年			127,000.00	66%	83,820.00	
8	变压器	320		台	1	2016年			61,800.00	66%	40,790.00	
9	变压器	200		台	2	2016年			55,000.00	66%	36,300.00	
10	轮式装载机	TMG771FT32KN	晋工	台	3	2018年			2,490,000.00	66%	1,643,400.00	
11	轮式装载机	XJ968-28E	夏金	台	1	2018年			650,000.00	66%	429,000.00	
12	轮式装载机	XJ976-32E	夏金	台	2	2018年			1,500,000.00	66%	990,000.00	
13	圆盘锯			台	3	2016年			897,000.00	50%	448,500.00	
14	全自动矿山绳锯机	MWQ-ZL75D	江西众利	台	5	2016年			655,000.00	66%	432,300.00	
15	全自动矿山绳锯机	MWQ-ZL55D	江西众利	台	8	2016年			968,000.00	66%	638,880.00	
<b>合计</b>									<b>21,489,800.00</b>		<b>13,832,990.00</b>	

资产占有单位填表人：李军

评估人员：邓加荣

填表日期：2023年6月15日

## 固定资产——车辆评估明细表

被评估单位：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司

评估基准日：2023年6月16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	账面价值		评估价值			备注
							原值	净值	原值	成新率(%)	净值	
1	桂C57669	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K24T1A1	辆	1	2019年5月			376,000.00	63%	238,360.00	
2	桂C77081	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K24T1A1	辆	1	2017年5月			376,000.00	54%	201,870.00	
3	桂C27682	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2018年6月			429,000.00	60%	258,560.00	
4	桂C19987	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2018年6月			429,000.00	60%	258,560.00	
5	桂C85580	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2018年6月			429,000.00	60%	258,560.00	
6	桂C81770	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K24T1A1	辆	1	2018年6月			376,000.00	45%	168,870.00	
7	赣C5L145	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P25K2T1E5A	辆	1	2018年6月			429,000.00	60%	259,300.00	
8	桂C79060	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2019年9月			429,000.00	64%	276,580.00	
9	桂C18377	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2020年9月			429,000.00	68%	291,470.00	
10	桂C62680	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2019年11月			429,000.00	65%	279,200.00	
11	桂C88855	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2018年5月			429,000.00	60%	257,650.00	
12	桂C95301	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2020年6月			429,000.00	67%	287,590.00	
13	桂C99372	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2017年5月			429,000.00	66%	284,020.00	
14	桂C77923	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K24T1A1	辆	1	2015年5月			376,000.00	47%	176,600.00	
15	桂C52859	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2018年4月			429,000.00	60%	256,440.00	
16	桂C98010	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K24T1A1	辆	1	2015年5月			491,200.00	47%	230,710.00	
17	桂C51693	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K24T1A1	辆	1	2020年8月			376,000.00	67%	253,710.00	
18	桂C77928	重型半挂牵引车	集瑞联合牌QCC4252D654	辆	1	2017年12月			360,000.00	58%	207,420.00	

## 固定资产——车辆评估明细表

被评估单位：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司

评估基准日：2023年6月16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	账面价值		评估价值			备注
							原值	净值	原值	成新率(%)	净值	
19	桂C38893	重型半挂牵引车	乘龙牌LZ425087DA	辆	1	2016年11月			418,000.00	54%	226,520.00	
20	桂C86021	重型半挂牵引车	乘龙牌LZ4251QDCA	辆	1	2016年1月			418,000.00	48%	201,840.00	
21	桂C69712	重型半挂牵引车	三一牌HQC4250T	辆	1	2019年10月			315,000.00	64%	201,020.00	
22		洒水车		辆	1	2016年6月			56,000.00	48%	27,040.00	
		合计							8,657,200.00		5,101,890.00	

资产占有单位填表人：李军

评估人员：邓加荣

填表日期：2023年6月15日

## 固定资产—办公设备评估明细表

被评估单位：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司  
 额单位：人民币元

评估基准日：2023年6月16日

金

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率 (%)	净值	
1	彩色多功能数码复合机	E0CSYS M5526cdn	1	台	2023年3月			8,300.00	95%	7,890.00	
2	电脑	组装	1	台	2023年3月			4,500.00	95%	4,280.00	
3	监控		2	套	2023年3月			23,600.00	95%	22,420.00	
4	电脑桌		1	套	2023年3月			400.00	98%	390.00	
5	大班桌		1	套	2023年3月			5,480.00	98%	5,340.00	
6	木桌		1	套	2023年3月			8,180.00	98%	7,980.00	
7	茶台		1	套	2023年3月			550.00	95%	520.00	
8	文件柜		1	组	2020年			450.00	70%	320.00	
9	空调柜机	TCL	1	台	2020年			4,700.00	40%	1,880.00	
10	空调柜机	科龙	1	台	2020年			4,200.00	40%	1,680.00	
11	空调柜机	海尔	1	台	2020年			5,400.00	40%	2,160.00	
12	空调挂机	松下	5	台	2020年			3,600.00	40%	1,440.00	
13	空调	奥克斯	1	台	2020年			1,200.00	40%	480.00	
14	空调	海信	1	台	2020年			1,200.00	40%	480.00	
14	热水器	奥克斯SMS-60B49	1	台	2020年			2,600.00	40%	1,040.00	
<b>合计</b>							-	<b>74,360.00</b>		<b>58,300.00</b>	

资产占有单位填表人：李军  
 填表日期：2023年6月15日

评估人员：邓加荣

## 长期待摊费用评估明细表

被评估单位：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司

评估基准日：2023年6月16日

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	成本	账面价值	评估价值	备注
1	开采初步设计、安全设施设计验收费	2019年3月24日	90,000.00		52,030.00	
2	应急局评审费	2019年3月24日	10,000.00		5,780.00	
3	储量勘察费	2022年12月6日	20,000.00		18,340.00	
4	储量勘探费	2021年12月1日	15,000.00		11,850.00	
5	测绘费	2020年1月7日	12,500.00		7,850.00	
6	岩矿详查项目费	2023年4月24日	756,400.00		737,930.00	
7	水土检测保持费	2021年7月27日	30,000.00		22,630.00	
8	工程设计费	2019年6月17日	200,000.00		118,370.00	
9	山皮清理费	2016年12月15日				
10	植被恢复费	2023年2月20日	216,864.00		205,600.00	
11	天堂村高浪屯土地租赁费黄建和	2022年6月1日至2027年5月31日	6,000.00		1,200.00	
12	齐家山小丞口土地租赁费	2023年1月30日至2026年1月30日	180,000.00		150,000.00	
13	高浪村第十二生产队何海浪土地租赁费	2022年6月1日至2046年6月14日	492,000.00		452,640.00	未注明付款日
14	齐定炼土地租金	2017年4月29日至2032年4月28日	120,000.00		70,000.00	
15	何文平土地租金	2018年1月1日至2028年1月1日	4,800.00		2,200.00	
16	谭文才土地租金	2018年1月1日至2028年1月1日	23,125.00		10,400.00	
17	天堂坪村第四生产队土地租金	2018年7月9日至2029年4月2日	81,200.00		40,600.00	

## 长期待摊费用评估明细表

被评估单位：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司

评估基准日：2023年6月16日

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	成本	账面价值	评估价值	备注
18	齐新德土地租金	2016年4月17日至 2029年4月2日	231,000.00		80,900.00	
19	天堂坪村第六、第九生产队土地租金	2016年6月1日至2036 年5月30日	90,000.00		57,800.00	
20	天堂坪村第六生产队土地租金齐定忠	2016年4月17日至 2029年4月2日	453,200.00		238,400.00	
21	彭良土地租金	2018年1月1日至2028 年1月1日	15,250.00		6,900.00	
22	孟凤群土地租金	2016年4月1日至2029 年4月2日	593,500.00		267,100.00	
23	天堂坪村第六生产队齐新土地租金	2016年4月1日至2029 年4月2日	50,200.00		22,600.00	
24	森林植被恢复费	2023年4月23日	46,176.00		44,600.00	
25	土地复垦方案编制费	2023年5月11日	40,000.00		39,300.00	
26	齐定威	2022年10月3日	120,000.00		111,600.00	
27	天堂坪村第六、第九生产队土地租金	2016年1月1日至 2025-12-31	400,000.00		101,600.00	
28	齐新德小岔口开荒地租金	2016年4月6日至2029 年4月2日	220,000.00		99,000.00	
29	陈二妹齐家山山坡地	2012年5月8日至2029 年4月2日	40,975.00		18,400.00	
30	陈二妹齐家山开荒地	2016年4月26日至 2029年4月2日	77,000.00		34,700.00	
31	齐日贵齐家山开荒地	2016年4月5日至2029 年4月2日	203,500.00		91,600.00	
32	齐新德、江秋萍齐家山开荒地	2016年4月26日至 2029年4月2日	220,000.00		99,000.00	
33	天堂村高浪屯土地租赁费何洁	2022年6月1日至2027 年5月31日	10,500.00		2,200.00	

## 长期待摊费用评估明细表

被评估单位：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司

评估基准日：2023年6月16日

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	成本	账面价值	评估价值	备注
34	天堂村高浪屯土地租赁费卢忠德	2022年6月1日至2027年5月31日	2,250.00		500.00	
35	天堂村高浪屯土地租赁费吴祠高	2022年6月1日至2027年5月31日	7,500.00		1,600.00	
36	天堂村高浪屯土地租赁费莫毓平	2022年6月1日至2027年5月31日	9,000.00		1,900.00	
37	天堂村高浪屯土地租赁费谭广松	2022年6月1日至2027年5月31日	31,500.00		6,600.00	
38	天堂村高浪屯土地租赁费谭庆松	2022年6月1日至2027年5月31日	4,500.00		900.00	
39	天堂村高浪屯土地租赁费谭吉松	2022年6月1日至2027年5月31日	22,500.00		4,700.00	
40	天堂村高浪屯土地租赁费何文强	2022年6月1日至2027年5月31日	12,300.00		2,600.00	
41	天堂村高浪屯土地租赁费刘宏	2022年6月1日至2027年5月31日	34,950.00		7,300.00	
42	天堂村高浪屯土地租赁费谭文才	2022年6月1日至2027年5月31日	37,950.00		7,900.00	
43	天堂村高浪屯土地租赁费兰绍忠	2022年6月1日至2027年5月31日	16,500.00		3,400.00	
44	天堂村高浪屯土地租赁费谭进宝	2022年6月1日至2027年5月31日	10,050.00		2,100.00	
45	天堂村高浪屯土地租赁费江连德	2022年6月1日至2027年5月31日	45,000.00		9,400.00	
46	天堂村高浪屯土地租赁费谭闫辉	2022年6月1日至2027年5月31日	3,000.00		600.00	
47	天堂村高浪屯土地租赁费谭金华	2022年6月1日至2027年5月31日	46,680.00		9,700.00	

## 长期待摊费用评估明细表

被评估单位：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司

评估基准日：2023年6月16日

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	成本	账面价值	评估价值	备注
48	天堂村高浪屯土地租赁费黄凤娣	2022年6月1日至2027年5月31日	16,050.00		3,300.00	
49	天堂村高浪屯土地租赁费江建忠	2022年6月1日至2027年5月31日	14,070.00		2,900.00	
50	天堂村高浪屯土地租赁费何升	2022年6月1日至2027年5月31日	21,300.00		4,400.00	
51	天堂村高浪屯土地租赁费何文云	2022年6月1日至2027年5月31日	12,000.00		2,500.00	
52	天堂村高浪屯土地租赁费何文友	2022年6月1日至2027年5月31日	30,300.00		6,300.00	
53	天堂村高浪屯土地租赁费何剑	2022年6月1日至2027年5月31日	38,040.00		7,900.00	
54	天堂村高浪屯土地租赁费何桂发	2022年6月1日至2027年5月31日	16,500.00		3,400.00	
55	天堂村高浪屯土地租赁费何谭自辉	2022年6月1日至2027年5月31日	3,000.00		600.00	
56	天堂村高浪屯土地租赁费何吴新球	2022年6月1日至2027年5月31日	2,625.00		500.00	
57	天堂村高浪屯土地租赁费何吴新辉	2022年6月1日至2027年5月31日	7,500.00		1,600.00	
58	齐定威	2022-10-3至2029年4月2日	175,000.00		156,200.00	
59	天堂村高浪屯土地租赁费何文友	2022年10月31日至2032年10月31日	30,000.00		28,100.00	
60	齐定勇	2016年4月17日至2029年4月2日	660,000.00		347,200.00	
61	矿山救援服务费	2022年7月28日至2023年7月27日	40,000.00		3,400.00	











# 无形资产—土地使用权评估明细表

表4-12-1

被评估单位：桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司

评估基准日：2023年6月16日

金额单位：人民币元 共1页第1页

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	备注
1			莲花镇		出让	工业用地	50年	宗地外五通，宗地内场地平整	14589.02			4,945,700.00	
合计												4,945,700.00	

资产占有单位填表人：李军  
填表日期：2023年6月16日

评估人员：邓加荣、农小艳



## 固 定 资 产——房屋建筑物评估明细表

被评估单位：恭城县鑫源盛石材有限公司  
日

评估基准日：2023年6月16

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 (m²)	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	活动板房	简易	2023年	m²	236.35			82,723	98	81,100	
2	厕所	砖混	2023年	m²	9.9			8,415	98	8,200	
<b>合计</b>					<b>246.25</b>			<b>91,138</b>		<b>89,300</b>	

资产占有单位填表人：李军  
填表日期：2023年6月16日

评估人员：邓加荣 金熠

## 无形资产—土地使用权评估明细表

表4-12-1

被评估单位：恭城县鑫源盛石材有限公司

评估基准日：2023年6月16日

金额单位：人民币元

共1页第1页

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	备注
1	桂 (2023) 恭城县不动产权第		虎尾工业园区		出让	工业用地	50年	宗地外五通，宗地内场地平整	33709.01			9,977,900.00	
合计												9,977,900.00	

资产占有单位填表人：李军  
填表日期：2023年6月16日

评估人员：邓加荣、农小艳