

本报告依据中国资产评估准则编制

**广西晟霖房地产土地资产评估有限责任公司**

地址：中国·广西南宁市青秀区金湖路63号金源·现代城

电话：(0771)5879051

邮编：530022

**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**

晟霖评报字(2023)034号

第一册，共三册

广西晟霖房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二三年八月十一日

# 目 录

目 录 .....	1
资产评估师声明 .....	2
摘 要 .....	4
一、委托人、产权持有人和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	12
二、评估目的 .....	15
三、评估对象和范围 .....	15
四、价值类型及其定义 .....	21
五、评估基准日 .....	21
六、评估依据 .....	22
七、评估方法 .....	24
八、评估程序实施过程和情况 .....	33
九、评估假设 .....	34
十、评估结论 .....	35
十一、特别事项说明 .....	36
十二、评估报告使用限制说明 .....	41
十三、评估报告日 .....	42
附 件 .....	43

## 资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

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

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估

对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

# 摘 要

\*\*\*\*\*

## 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

\*\*\*\*\*

广西晟霖房地产土地资产评估有限责任公司接受桂林市自然资源局的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、成本法，按照必要的评估程序，对桂林市自然资源局拟出让恭城县恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿采矿权涉及的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对矿区大理石的开采、加工所投入的相关资产，在 2023 年 6 月 16 日的市场价值进行了评估。

## 一、评估目的

本次资产评估是为桂林市自然资源局因出让恭城县恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿采矿权，需对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对该矿区大理石的开采、加工所投入的相关资产的市场价值进行评估，为桂林市自然资源局出让恭城县恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿采矿权提供价值参考依据。

## 二、评估对象和评估范围

评估对象为恭城县恭城镇昌泰石场有限公司用于开采“恭城县恭城镇天堂坪村饰面用灰岩”矿区的大理石及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用于加工“天堂坪村饰面用灰岩”矿区开采的大理石基料而配备投入使用的房屋建筑物、房屋构筑物及其他辅助设施、机器设备类、土地使用权、长期待摊费用的市场价值。评估范围见下表：

评估范围一览表

序号	产权人	评估对象	数量(项)	主要内容
1	恭城县恭城镇昌泰石场有限公司	房屋建筑物	6	办公楼1项、宿舍5项，总建筑面积607.7 m <sup>2</sup> 。
		构筑物及其他辅助设施	4	水泥硬化地面、道路、水槽、沉淀池。
		机器设备	16	挖掘机、圆盘双刀矿山机、叉装机等(共37台)。
		电子设备	18	电脑、监控、空调等(共22台、套)。
		车辆	22	重型半挂牵引车、洒水车等(共22辆)。
		长期待摊费用	60	设计费、评审费、植被恢复费、地租、山皮清理费等。
		<b>小计</b>	<b>126</b>	/
2	桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司	房屋建筑物	4	加工厂房、办公楼、门卫室等，总建筑面积13,933.83 m <sup>2</sup> 。
		构筑物及其他辅助设施	3	污水处理系统、厂区大门、围墙。
		机器设备	14	行吊、绳锯机、抛光机等。
		土地使用权	1	恭城县莲花镇大旗岭14,589.02 m <sup>2</sup> 的工业用地(厂区占用土地)。
		<b>小计</b>	<b>23</b>	/
3	恭城县鑫源盛石材有限公司	房屋建筑物	2	活动板房、厕所，总建筑面积246.25 m <sup>2</sup> 。
		机器设备	1	变压器。
		土地使用权	1	恭城瑶族自治县西岭镇虎尾工业园区33,709.01 m <sup>2</sup> 工业用地。
		<b>小计</b>	<b>4</b>	/
4		<b>合计</b>	<b>153</b>	/

委托人、产权持有人均未提供委估资产的账面价值。具体情况详见《资产评估明细表》。

### 三、价值类型

市场价值。

#### 四、评估基准日

2023年6月16日。

#### 五、评估方法

市场法、成本法。

#### 六、评估结论及其使用有效期

##### （一）评估结论

委估资产于评估基准日2023年6月16日的市场价值为人民币8,340.50万元，大写人民币捌仟叁佰肆拾万伍仟元整。（具体详见评估明细表）。

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

##### （二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估单位未提供委估资产的账面净值，因此无法评估结论与账面价值比较变动情况及原因进行分析。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2023年6月16日起，至2024年6月15日止。

#### 七、对评估结论产生影响的特别事项如下：

##### （一）重要的利用专家工作情况

1. 《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》结论

产权人聘请广西壮族自治区三一〇核地质大队对“恭城县恭

城镇天堂坪村饰面用灰岩矿”矿山剥离表土及半风化层量进行估算，聘请广西合士嘉项目咨询有限公司对“恭城县恭城镇天堂坪村饰面用灰岩矿”矿山剥离工程施工造价进行估算，出具了《剥离工程施工造价估算报告》，报告结论为：

(1) “天堂坪村饰面用灰岩矿”矿山剥离表土及半风化层量估算结果如下表：

矿区内剥离面积 (平方米)	矿区外剥离面积 (平方米)	浮土层厚度 (米)	半风化层厚度 (米)	矿区内浮土层剥离量 (万立方米)	矿区内半风化层剥离量 (万立方米)	矿区外浮土层剥离量 (万立方米)	矿区外半风化层剥离量 (万立方米)
27,162.52	18,414.88	0.60	10.80	1.63	29.34	1.10	19.89

(2) “天堂坪村饰面用灰岩矿”矿山剥离工程施工造价估算结果为 50,739,986.29 元。

## 2. 对专家工作结论的引用情况。

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

其次，评估人员对纳入评估范围的长期待摊费用——“天堂坪村饰面用灰岩矿”山皮清理费进行核实，委估山皮清理费与广西壮族自治区三一〇核地质大队、广西合士嘉项目咨询有限公

司出具的《剥离工程施工造价估算报告》估算的施工造价内容一致；

经过复核，决定引用《剥离工程施工造价估算报告》的估算结果作为长期待摊费用——“天堂坪村饰面用灰岩矿”山皮清理费的参考依据。

## **(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形**

(1) 房屋建（构）筑物及其他辅助设施：房屋建（构）筑物尚未取得相关产权证明。评估需要的相关信息以被评估单位提供的《资产评估申报表》记载的信息为准。

(2) 机器设备类：被评估单位仅提供部分设备购买合同、发票。①根据被评估单位提供的部分设备《发票》，购买人为广西忻城正东矿业集团有限公司购买，根据该购买人提供的《权属说明》，购买设备的实际出资人及所有权人为恭城县恭城镇昌泰石场有限公司。②根据被评估单位提供的部分车辆《机动车行驶证》，证载车辆所有权人有齐银助、高安市宏硕运输队、灵川县迅达运输服务有限公司、灵川县迅达运输服务有限公司、荔浦广宏物流有限公司。根据齐银助、高安市宏硕运输队、灵川县恒宇汽车运输有限公司、灵川县迅达运输服务有限公司、荔浦广宏物流有限公司开具的《证明》，该部分车辆均为昌泰石场公司购买，挂靠在其公司名下。③被评估单位介绍，部分达到报废年限或未年检的委估车辆仅在矿区内短途运输使用。

(3) 长期待摊费用：①被评估单位未能提供形成长期待摊费用的相关支付凭证；②被评估单位开采经营矿区所占用土地的使用权均由其向当地村民承租所得。被评估单位仅提供其缴纳地租的部分收据、付款凭证，被评估单位承诺已按合同约定方式支付土地租金，其已合法取得合同范围内、租金支付期限内的土地使用权。

### **(三)评估程序受到限制的情形；**

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

2. 由于被评估单位未提供部分委估资产的和发票等相关证据，且被评估单位未申报部分委估资产的账面价值。我们无法核实所申报的账面价值的准确性和完整性，无法核实全部申报资产的账面价值，并在评估报告中进行披露。

### **(四)评估资料不完整的情形；**

无。

### **(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；**

未发现。

### **(六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金**

## 额及与评估对象的关系；

被评估单位开采经营矿区所占用土地的使用权均由其向当地村民承租所得。此外，根据被评估单位介绍及其提供的相关资料，未发现委估资产存在担保、或有负债（或有资产）等事项。

### **(七)重大期后事项**

根据委托人提供的《说明》记载：因采矿权出让工作需要，需对恭城县恭城镇昌泰石场有限公司投入的矿山建设成本进行评估，且委托人同意将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资产纳入本次矿山建设成本进行评估。本报告所显示评估结论仅在桂林市自然资源局对纳入本次评估范围的相关资产的相应权利认可的基础上方可成立，若在本评估报告所服务的经济行为发生过程中，评估范围内的资产数量、数目、委估设备使用功能发生变化，需对本次评估结论进行调整，提请报告使用人注意。

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

无。

### **(九)其他需要说明的事项**

1. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

2. 委托人和产权持有人提供的与评估相关的经济行为文件、

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

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

4. 本次评估结果含增值税。

提请评估报告的使用者关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

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

## 广西晟霖房地产土地资产评估有限责任公司

地址：中国·广西南宁市青秀区金湖路 63 号金源·现代城

电话：(0771)5879051

邮编：530022

# 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

桂林市自然资源局：

广西晟霖房地产土地资产评估有限责任公司接受桂林市自然资源局的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、成本法，按照必要的评估程序，对桂林市自然资源局拟出让恭城县恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿采矿权涉及的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对矿区大理石的开采、加工所投入的相关资产，在2023年6月16日的市场价值进行了评估。

## 一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托人概况

企业名称：桂林市自然资源局

企业地址：桂林市临桂区青莲路西桂林投资发展大厦南楼。

## （二）产权持有人概况

### 1. 产权持有人一

企业名称：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司（以下简称“昌泰石场公司”）

统一社会信用代码：91450332MA5N55Q46J

企业地址：恭城县恭城镇齐家山

法定代表人：黄宇

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：200 万人民币

成立日期：2018 年 4 月 27 日

营业期限：2018 年 4 月 27 日至无固定期限

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. 产权持有人二

企业名称：桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司（以下简称“鸿宇石材公司”）

统一社会信用代码：91450332619668207L

企业地址：恭城县莲花镇莲花三街

法定代表人：何志勇

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：650 万人民币

成立日期：1993 年 4 月 10 日

营业期限：1993年4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. 产权持有人三

企业名称：恭城县鑫源盛石材有限公司（以下简称“鑫源盛石材公司”）

统一社会信用代码：91450332MA5NWD445R

企业地址：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

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：8000万人民币

成立日期：2019年06月20日

营业期限：1993年4月10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；大理石基料、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）评估报告使用人及其他报告使用人：

#### 1. 报告使用人

根据《资产评估委托合同》约定本次评估项目的《资产评估报告书》的使用人为委托人及委托人上级主管部门。

## 2. 其他报告使用人

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

### （四）委托人与产权持有人的关系

委托人为“恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿采矿权”的主管单位；昌泰石场公司为“恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿采矿权（至2029年4月2日）”的持有人，根据产权持有人提供的《证明》记载，昌泰石场公司为鑫源盛石材公司、鸿宇石材公司的投资人。

## 二、评估目的

本次资产评估是为桂林市自然资源局因出让恭城县恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿采矿权，需对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对该矿区大理石的开采、加工所投入的相关资产的市场价值进行评估，为桂林市自然资源局出让恭城县恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿采矿权提供价值参考依据。

## 三、评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### （一）评估对象和范围

评估对象为恭城县恭城镇昌泰石场有限公司用于开采“恭城

县恭城镇天堂坪村饰面用灰岩”矿区的大理石及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用于加工“天堂坪村饰面用灰岩”矿区开采的大理石基料而配备投入使用的房屋建筑物、房屋构筑物及其他辅助设施、机器设备类、土地使用权、长期待摊费用的市场价值。评估范围见下表：

评估范围一览表

序号	产权人	评估对象	数量(项)	主要内容
1	恭城县恭城镇昌泰石场有限公司	房屋建筑物	6	办公楼1项、宿舍5项，总建筑面积607.7 m <sup>2</sup> 。
		构筑物及其他辅助设施	4	水泥硬化地面、道路、水槽、沉淀池。
		机器设备	16	挖掘机、圆盘双刀矿山机、叉装机等(共37台)。
		电子设备	18	电脑、监控、空调等(共22台、套)。
		车辆	22	重型半挂牵引车、洒水车等(共22辆)。
		长期待摊费用	60	设计费、评审费、植被恢复费、地租、山皮清理费等。
		<b>小计</b>	<b>126</b>	/
2	桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司	房屋建筑物	4	加工厂房、办公楼、门卫室等，总建筑面积13,933.83 m <sup>2</sup> 。
		构筑物及其他辅助设施	3	污水处理系统、厂区大门、围墙。
		机器设备	14	行吊、绳锯机、抛光机等。
		土地使用权	1	恭城县莲花镇大旗岭14,589.02 m <sup>2</sup> 的工业用地(厂区占用土地)。
		<b>小计</b>	<b>23</b>	/
3	恭城县鑫源盛石材有限公司	房屋建筑物	2	活动板房、厕所，总建筑面积246.25 m <sup>2</sup> 。
		机器设备	1	变压器。
		土地使用权	1	恭城瑶族自治县西岭镇虎尾工业园区33,709.01 m <sup>2</sup> 工业用地。
		<b>小计</b>	<b>4</b>	/
4	<b>合计</b>		<b>153</b>	/

委托人、产权持有人均未提供委估资产的账面价值。具体情况详见《资产评估明细表》。

## (二) 委托评估的资产类型、账面金额

本次委估资产为资产组合一房屋建筑物、构筑物及其他辅助

设施、机器设备类、土地使用权、长期待摊费用。部分委估资产提供账面价值，未提供委估资产的账面净值。

### （三）委托评估的资产产权状况

经核查，委估资产产权状况如下：

#### 1. 产权属于昌泰石场公司的委估资产

（1）房屋建筑物：共 6 项，位于恭城县恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿区内，系为矿区开采经营服务配备使用的办公用房、宿舍，建成于 2016 年，结构为砖混、砖木结构，尚未取得《不动产权证》。

（2）构筑物及其他辅助设施：共 4 项，为从公路进入恭城镇天堂坪饰面用灰岩矿区的道路、水泥硬化地面、水槽、沉淀池，建成于 2016-2021 年。

根据《建设合同》记载，昌泰石场公司为建设房屋建（构）筑物及其他辅助设施的出资方。

（3）机器设备类：包括机器设备、办公设备、车辆。

机器设备共 16 项（共 37 台），主要为挖掘机、圆盘双刀矿山机、变压器、叉装机等。购置于 2016-2018 年，为昌泰石场公司用于开采天堂坪饰面用灰岩矿区的大理石使用的设备。根据被评估单位提供的部分设备《发票》，购买人为广西忻城正东矿业集团有限公司购买，根据该公司提供的《权属说明》，购买设备的实际出资人及所有权人为昌泰石场公司。

办公设备共 18 项（共 22 套、台、个），主要为空调、办公桌、茶台、监控设备等，购置于 2020-2023 年。被评估单位未提

供购买合同、发票等相关产权资料。

车辆：共 22 辆，主要为解放牌重型半挂牵引车、洒水车，根据被评估单位提供的部分车辆《机动车行驶证》，证载车辆所有权人有齐银助、高安市宏硕运输队、灵川县恒宇汽车运输有限公司、灵川县迅达运输服务有限公司、荔浦广宏物流有限公司。根据齐银助、高安市宏硕运输队、灵川县恒宇汽车运输有限公司、灵川县迅达运输服务有限公司、荔浦广宏物流有限公司开具的《证明》，该部分车辆均为昌泰石场公司购买，挂靠在其公司名下。

（4）长期待摊费用：本次委估长期待摊费用共 60 项，主要为设计费、评审费、植被恢复费、矿区场地租赁费、山皮清理费等。账面价值共 57,264,455.00 元。根据《土地租赁协议》记载，且昌泰石场公司承诺已按合同约定方式支付土地租金，其已合法取得合同范围内、租金支付期限内的土地使用权。

昌泰石场公司承诺其合法享有上述委估资产的产权，不存在抵押、担保等他项权利。

## 2. 产权属于鸿宇石材公司的委估资产

（1）房屋建筑物：共 4 项，位于恭城县莲花镇大旗岭鸿宇石材实业公司厂区内，为厂房、办公楼、门卫室，建成于 1997-2015 年，结构为钢结构、钢混结构、砖混结构，总建筑面积 13,933.83 m<sup>2</sup>。均未取得《不动产权证》。

（2）构筑物及其他辅助设施：共 3 项，为污水处理系统、厂区大门、围墙，建成于 1997-2015 年。

(3) 机器设备：共 14 项，主要行吊、绳锯机、磨光机、修边机等，用于加工大理石基料制作金镶玉大板的设备，购置于 2015 年。

(4) 土地使用权：共 1 项，为鸿宇石材公司厂区占用的土地，位于恭城县莲花镇大旗岭，根据《国有土地使用权出让合同》记载，土地使用权人为鸿宇石材公司，面积 14,589.02 m<sup>2</sup>，用途为工业用地，出让土地使用年限为 50 年，自 2015 年 9 月 15 日起算，至评估基准日尚可使用 42.24 年，未取得《不动产权证》。

鸿宇石材公司承诺其合法享有上述委估资产的产权，不存在抵押、担保等他项权利。

### 3. 产权属于鑫源盛石材公司的委估资产

(1) 房屋建筑物：共 2 项，位于恭城瑶族自治县西岭镇虎尾工业园区内，为活动板房、厕所，共 246.25 m<sup>2</sup>，建成于 2023 年。

(2) 机器设备类：1 项，为变压器 1 台。于 2023 年购买安装。

(3) 土地使用权：共 1 项，根据“桂(2023)恭城县不动产第 0004236 号”《不动产权证》记载，土地使用权人为恭城县鑫源盛石材有限公司，位于恭城瑶族自治县西岭镇虎尾工业园区，权利性质为出让，用途为工业用地，使用期限为 2019 年 09 月 27 日起 2069 年 09 月 26 日止，土地面积 33,709.01 m<sup>2</sup>，至评估基准日，剩余使用年限为 46.31 年。

鑫源盛石材公司承诺其合法享有上述委估资产的产权，不存在抵押、担保等他项权利。

#### （四）实物资产的分布情况及特点

##### 1. 房屋建（构）筑物及其他辅助设施的分布情况及特点

委估的房屋建（构）筑物及其他辅助设施包括厂房、办公楼、宿舍、活动板房、道路、水泥硬化道路、沉淀池、排污系统等，主要是为矿区大理石开采、加工配套使用的道路、沉淀池、排污系统、厂房、办公场所、宿舍等，于评估基准日均可正常使用，维护保养情况一般。

##### 2. 设备类资产的分布情况及特点

委估的设备类资产主要为“天堂坪饰面用灰岩矿区”开采大理石配备使用的挖掘机、圆盘双刀矿山机、叉装机、牵引车、监控，及加工大理石基料使用的行吊、绳锯机、抛光机等。设备类资产于评估基准日均可正常使用，维护保养情况一般。

##### 3. 土地使用权的分布情况及开发程度

（1）鸿宇石材公司位于恭城县莲花镇大旗岭 14,589.02 m<sup>2</sup>的工业用地，宗地形状较规则，地势平坦，实际开发程度为宗地红线内外“五通一平”，且已水泥硬化，地上已建设有厂房、办公楼，为鸿宇石材公司大理石基料加工厂的厂区占用土地。

（2）鑫源盛石材公司位于恭城瑶族自治县西岭镇虎尾工业园区 33,709.01 m<sup>2</sup>的工业用地。根据被评估单位介绍，其拟在该宗地上建设“天堂坪饰面用灰岩矿区”开采的大理石基料加工厂，现开发程度为宗地红线内“五通一平”，地上已建有活动板房、厕所。

于评估基准日，经评估人员现场勘查，昌泰石场公司正在对“天堂坪饰面用灰岩矿区”进行大理石开采；鸿宇石材公司对“天堂坪饰面用灰岩矿区”开采的大理石基料进行加工制作金镶玉大板。恭城县鑫源盛石材有限公司拟建设“天堂坪饰面用灰岩矿区”开采的大理石基料的加工厂，该项目处于前期基建阶段，施工进度为已对加工厂占用土地进行场地平整，且地上已建有活动板房、厕所。

#### 四、价值类型及其定义

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

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本次资产评估基准日是 2023 年 6 月 16 日。

根据本次评估的目的、经济行为的性质，在与委托人协商的基础上确定评估基准日为 2023 年 6 月 16 日，以保证评估结果有效地服务于评估目的及尽量减少和避免评估基准日后的调整事项。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

无。

### (二)法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
4. 其他相关法律法规。

### (三)准则依据

1. 《资评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
15. 其他。

#### **(四)权属依据**

1. 委托人提供的合同、发票、收条、不动产权证等；
2. 《产权声明书》。

#### **(五)取价依据**

1. 网上可予查询的价格信息资料；
2. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 广西晟霖房地产土地资产评估有限责任公司资料库；
4. 委托人提供的其他资产评估相关资料。

#### **(六)其他参考依据**

无

## 七、评估方法

### 1. 房屋建（构）筑物及其他辅助设施评估方法的选择理由：

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

综上，采用成本法进行评估。

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

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本+合理利润。

#### （1）重置全价

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

#### ①综合造价（建安造价）的确定

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

②前期费用及其他费用，具体如下：

房屋建（构）筑物的前期费用依据国家和地方有关主管部门的相关规定计取。

③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=（工程建安造价+前期及其他费用）×合理工期×贷款利息×50%

（2）成新率的确定

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

综合成新率=现场勘察法成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：

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

年限法成新率=剩余使用年限÷经济使用年限×100%

在确定建筑物成新率的过程中评估人员以建筑物的持续使用

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

### (3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### 1. 机器设备类

机器设备评估方法的选择理由：

机器设备——成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。与委估机器设备评估对象的购置成本和影响设备价值的各项贬值资料可以收集，本次评估可采用成本法进行评估。

办公设备、车辆——所在区域存在同类的二手设备、车辆交易或可收集较多交易实例，故采用市场法进行评估。

综上，采用成本法、市场法进行评估。

#### (1) 成本法

设备的重置成本是根据评估目的实现后的被评估单位在评估基准日自行购置、建造或形成该项资产，投入使用并达到正常生产状态所需发生的全部费用。一般包括设备购置费、设备运杂费、安装调试费（不需安装调试设备则不考虑此项）和合理的资金成

本。

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

#### ①重置全价的确定

机器设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等）综合确定。

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

#### A. 购置价

通过实际走访购置厂家上门询价、网上询价及参照近期价格手册等方式综合确定。

#### B. 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率} (\text{铁路、水路运杂费率} + \text{公路运杂费率})$$

#### C. 安装调试费

对于安装调试费，根据合同中的约定内容，若设备采购合同中不包含安装调试费用，参照《资产评估常用数据与参考手册》中关于安装调试费用的相关规定，剔除其中非正常因素造成的不

合理费用后，合理确定其费用；合同中若包含上述费用，则不重复计取。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

#### D. 基础费

为设备安装进行的基础土建工程，根据实际土建工程量确定。

#### E. 工程建设其它费用

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

#### F. 资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，计算公式如下：

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

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

#### ②成新率的确定

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

#### A. 年限法成新率

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

## B. 综合成新率的确定

设备成新率主要依据企业机器设备的使用年限综合确定。

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

### ③ 评估价值计算：

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

## (2) 市场法

### ① 办公设备

本次评估具体选用市场法中的功能价值类比法，即以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象之间的功能差异进行调整来估算评估对象价值的方法。具体操作如下：

首先，通过分析选取最近市场上和委估资产基本相同的已经成交的物品作为参照物，对委估资产和参照物之间的差异进行调整，确定参照物修正价格。计算公式为：

$$V = V' \pm \Delta i$$

式中：V——评估值；

V' ——参照物的市场价值；

$\Delta i$ ——差异调整。

### ② 车辆——市场法

依据评估目的和持续使用基本假设，考虑评估对象资产特征，本次对委估对象采用现行市价法进行评估。

首先，通过分析最近市场上和委估车辆类似的车辆的成交价格，并对委估车辆和参照物之间的差异进行调整，确定参照物修正价格。计算公式为：

$$P_1 = (C_1 \pm K_0) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

式中：P<sub>1</sub>——参照物修正价格；

C<sub>1</sub>——参照物成交价格；

K<sub>0</sub>——功能差异值；

K<sub>1</sub>——评估时点修正系数；

K<sub>2</sub>——车辆型号修正系数；

K<sub>3</sub>——使用年限修正系数；

K<sub>4</sub>——里程修正系数；

K<sub>5</sub>——技术状况修正系数；

K<sub>6</sub>——车辆外观修正系数。

最后，采用将各参照物的修正价格算术平均的方法来计算最终的评估值。

### 3. 土地使用权

土地使用权评估方法的选择理由：

委估宗地为工业用地，所在区域内有类似委估宗地的土地招、拍、挂交易案例，故可采用市场法进行评估；所在区域类似工业用地土地取得成本及相应税费等较易获得，故可采用成本法进行评估；基准地价是为满足政府土地管理部门地价管理和宏观调控

地价的需要，主要体现的是整个区域的价格，故不优先选用基准地价修正系数法；在委估宗地所处区域内通过单纯的土地出租获得稳定收益的情况很少，土地的客观收益不易确定，因此不适宜采用收益法进行评估。因所在区域无委估宗地开发完成后类似的房地产交易案例，开发完成后的房地产市场价格无法合理估算，故不适宜采用假设开发法进行评估。综上所述，采用市场法、成本法对委估宗地土地使用权价值进行评估。

### (1) 市场法

市场法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

公式如下：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V——待估宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

B——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数；

C——待估宗地土地使用年期/比较实例宗地土地使用年期；

D——待估宗地区域因素地价指数/比较实例宗地区域  
因素地价指数；

E——待估宗地个别因素地价指数/比较实例宗地个别  
因素地价指数。

## (2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价值的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格=（土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×年期修正系数×个别因素修正系数

### 3. 长期待摊费用

主要包括昌泰石场公司开采矿区投入的山皮清理费、安全设施设计费、工程设计费、植被恢复费、及承租矿区占用农村集体土地的土地租金进行评估。主要包括昌泰石场公司开采矿区投入的安全设施设计费、工程设计费、植被恢复费、及承租矿区占用农村集体土地的土地租金进行评估。评估人员检查了长期待摊费用发生时的相关协议、合同等资料，在了解其合法性、合理性、真实性的基础上，根据其原始发生额、受益期，通过进一步查实确定在评估目的实现后被评估单位是否仍存在资产或权利，且与其他评估对象没有重复，审查核实支出和摊余情况。因本项目处置资产后企业中长期待摊费用资产仍可由持续经营资产企业受

益，故长期待摊费用资产按未来受益年限分摊确定其评估价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一)接受委托

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

### (二)现场调查及资料收集

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

### (三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较形成评估结论。

#### **(四)出具报告**

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

### **九、评估假设**

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

#### **(一)基本假设**

1. 交易假设——交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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

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

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

## (二)具体假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

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

假设被评估单位合法拥有评估范围内的所有资产产权。

只有在满足以上假设的情况下，评估结论才成立。

## (三)特殊假设

假设达到报废年限或未年检的委估车辆仅在矿区内短途运输使用。

# 十、评估结论

## (一)评估结论

我们接受委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，委估资产的市场价值为人民币 8,340.50 万元，大写人民币捌仟叁佰肆拾万伍仟元整。（具体详见评估明细表）。

评估结论仅是评估范围内资产在评估基准日市场价值的反

映，并未涉及资产的权属界定问题。

## （二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估单位未提供委估资产的账面净值，因此无法评估结论与账面价值比较变动情况及原因进行分析。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 6 月 16 日起，至 2024 年 6 月 15 日止。

## 十一、特别事项说明

### （一）重要的利用专家工作情况

1. 《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》结论

产权人聘请广西壮族自治区三一〇核地质大队对“恭城县恭城镇天堂坪村饰面用灰岩矿”矿山剥离表土及半风化层量进行估算，聘请广西合士嘉项目咨询有限公司对“恭城县恭城镇天堂坪村饰面用灰岩矿”矿山剥离工程施工造价进行估算，出具了《剥离工程施工造价估算报告》，报告结论为：

（1）“天堂坪村饰面用灰岩矿”矿山剥离表土及半风化层量估算结果如下表：

矿区内剥离面积 (平方米)	矿区外剥离面积 (平方米)	浮土层厚度 (米)	半风化层厚度 (米)	矿区内浮土层剥离量 (万立方米)	矿区内半风化层剥离量 (万立方米)	矿区外浮土层剥离量 (万立方米)	矿区外半风化层剥离量 (万立方米)
27,162.52	18,414.88	0.60	10.80	1.63	29.34	1.10	19.89

（2）“天堂坪村饰面用灰岩矿”矿山剥离工程施工造价估算结果为 50,739,986.29 元。

## 2. 对专家工作结论的引用情况。

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

其次，评估人员对纳入评估范围的长期待摊费用——“天堂坪村饰面用灰岩矿”山皮清理费进行核实，委估山皮清理费与广西壮族自治区三一〇核地质大队、广西合士嘉项目咨询有限公司出具的《剥离工程施工造价估算报告》估算的施工造价内容一致；

经过复核，决定引用《剥离工程施工造价估算报告》的估算结果作为长期待摊费用——“天堂坪村饰面用灰岩矿”山皮清理费的参考依据。

### **(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形**

（1）房屋建（构）筑物及其他辅助设施：房屋建（构）筑物尚未取得相关产权证明。评估需要的相关信息以被评估单位提供的《资产评估申报表》记载的信息为准。

（2）机器设备类：被评估单位仅提供部分设备购买合同、发

票。①根据被评估单位提供的部分设备《发票》，购买人为广西忻城正东矿业集团有限公司购买，根据该购买人提供的《权属说明》，购买设备的实际出资人及所有权人为恭城县恭城镇昌泰石场有限公司。②根据被评估单位提供的部分车辆《机动车行驶证》，证载车辆所有权人有齐银助、高安市宏硕运输队、灵川县迅达运输服务有限公司、灵川县迅达运输服务有限公司、荔浦广宏物流有限公司。根据齐银助、高安市宏硕运输队、灵川县恒宇汽车运输有限公司、灵川县迅达运输服务有限公司、荔浦广宏物流有限公司开具的《证明》，该部分车辆均为昌泰石场公司购买，挂靠在其公司名下。③被评估单位介绍，部分达到报废年限或未年检的委估车辆仅在矿区内短途运输使用。

(3) 长期待摊费用：①被评估单位未能提供形成长期待摊费用的相关支付凭证；②被评估单位开采经营矿区所占用土地的使用权均由其向当地村民承租所得。被评估单位仅提供其缴纳地租的部分收据、付款凭证，被评估单位承诺已按合同约定方式支付土地租金，其已合法取得合同范围内、租金支付期限内的土地使用权。

### **(三)评估程序受到限制的情形；**

1. 由于被评估单位自身原因，截止本评估报告出具之日，我们收集到了部分资产的形成资料及其购置发票等，部分权属依据被评估单位未能提供，因此我们无法对没有提供权属依据的评估对象的法律权属真实性进行核查验证，被评估单位声明已合法拥

有本次申报资产的产权。被评估单位和其他相关当事人需依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

2. 由于被评估单位未提供部分委估资产的和发票等相关证据，且被评估单位未申报部分委估资产的账面价值。我们无法核实所申报的账面价值的准确性和完整性，无法核实全部申报资产的账面价值，并在评估报告中进行披露。

**(四)评估资料不完整的情形；**

无。

**(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；**

未发现。

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

被评估单位开采经营矿区所占用土地的使用权均由其向当地村民承租所得。此外，根据被评估单位介绍及其提供的相关资料，未发现委估资产存在担保、或有负债（或有资产）等事项。

**(七)重大期后事项**

根据委托人提供的《说明》记载：因采矿权出让工作需要，需对恭城县恭城镇昌泰石场有限公司投入的矿山建设成本进行评估，且委托人同意将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资产纳入本次矿山建设成本进行评估。本报告所显示评估结论仅在桂林市自然资源局对纳入本次评估范围的相关资产的相应权利认可的基础上方可成立，若在本评估报告

所服务的经济行为发生过程中，评估范围内的资产数量、数目、委估设备使用功能发生变化，需对本次评估结论进行调整，提请报告使用人注意。

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

无。

**(九)其他需要说明的事项**

1. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

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

4. 本次评估结果含增值税。

**提请评估报告的使用者关注以上事项对评估结论可能产生的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

### (一)评估报告的使用范围；

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

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

此页无正文

### 十三、评估报告日

评估报告日为 2023 年 8 月 11 日。

资产评估师（签名盖章）：-----

资产评估师（签名盖章）：-----

广西晟霖房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二三年八月十一日

## 附 件

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

[返回索引页](#)

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月16日

金额单位：人民币元

序号	被评估单位	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	恭城县恭城镇昌泰石场有限公司	房屋建筑物	-	186,400.00	-	/
		构筑物及其他辅助设施	-	162,800.00	-	/
		机器设备	-	11,483,151.00	-	/
		车辆	-	2,154,600.00	-	/
		办公设备	-	46,700.00	-	/
		长期待摊费用	-	32,126,281.00	-	/
		小计	-	<b>46,159,932.00</b>	-	/
2	桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司	房屋建筑物	-	18,608,600.00	-	/
		构筑物及其他辅助设施	-	218,300.00	-	/
		机器设备	-	3,855,958.00	-	/
		土地使用权	-	4,464,240.00	-	/
		小计	-	<b>27,147,098.00</b>	-	/
3	恭城县鑫源盛石材有限公司	房屋建筑物	-	93,400.00	-	/
		机器设备	-	26,622.00	-	/
		土地使用权	-	9,977,900.00	-	/
		小计	-	<b>10,097,922.00</b>	-	/
4	合计	-	<b>83,404,952.00</b>	-	/	

评估机构：广西晟霖房地产土地资产评估有限责任公司

[返回索引页](#)

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月16日

金额单位：人民币万元

序号	被评估单位	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	恭城县恭城镇昌泰石场有限公司	房屋建筑物	-	18.64	-	/
		构筑物及其他辅助设施	-	16.28	-	/
		机器设备	-	1,148.32	-	/
		车辆	-	215.46	-	/
		办公设备	-	4.67	-	/
		长期待摊费用	-	3,212.63	-	/
		小计	-	<b>4,615.99</b>	-	/
2	桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司	房屋建筑物	-	1,860.86	-	/
		构筑物及其他辅助设施	-	21.83	-	/
		机器设备	-	385.60	-	/
		土地使用权	-	446.42	-	/
		小计	-	<b>2,714.71</b>	-	/
3	恭城县鑫源盛石材有限公司	房屋建筑物	-	9.34	-	/
		机器设备	-	2.66	-	/
		土地使用权	-	997.79	-	/
		小计	-	<b>1,009.79</b>	-	/
4	合计	-	<b>8,340.50</b>	-	/	

评估机构：广西晟霖房地产土地资产评估有限责任公司

## 房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2023年6月16日

被评估单位：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	坐落	建成年月	长度	宽度	单位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			备注
					(M)	(M)			原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	宿舍	砖木	恭城县恭城镇天堂坪村饰面用灰岩矿区内	2016年	45	4.5	m <sup>2</sup>	202.5			91,100.00	60%	54,700.00	
2	宿舍	砖木		2016年	8	4.5	m <sup>2</sup>	36			16,200.00	60%	9,700.00	
3	办公室	砖混		2016年	14	6.3	m <sup>2</sup>	88.2			73,200.00	63%	46,100.00	
4	宿舍	砖木		2016年	24	8	m <sup>2</sup>	192			86,400.00	60%	51,800.00	
5	宿舍	砖木		2016年	6	4	m <sup>2</sup>	24			10,800.00	60%	6,500.00	
6	宿舍	砖木		2016年	5	13	m <sup>2</sup>	65			29,300.00	60%	17,600.00	
合计								607.70			307,000.00		186,400.00	

资产占有单位填表人：李军

评估人员：陈华圣、罗小凤、吴晓华

填表日期：2023年6月15日

## 固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2023年6月16日

被评估单位：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度	宽度	高/厚	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
				(M)	(M)	(M)			原值	净值	原值	成新率	净值	
1	水泥硬化地面	厚度0.1m	2020年7月				m <sup>2</sup>	351.95			20,800.00	72%	15,000.00	
2	道路	混凝土	2016年	200.00	3.50	0.20	m <sup>3</sup>	140.00			58,800.00	60%	35,300.00	
3	水槽	混凝土	2020年7月	40.00	4.50	0.20	m <sup>3</sup>	144.00			24,800.00	69%	17,100.00	
4	沉淀池	50m*6m*3m(池壁条石、混凝土)	2021年12月	50	3	6.00	m <sup>3</sup>	900.00			142,400.00	67%	95,400.00	
合计											246,800.00		162,800.00	

资产占有单位填表人：李军

评估人员：陈华圣、罗小凤、吴晓华

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	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	挖掘机	PC360-7	小松（常州）工程机械有限公司	台	2	2018年			3,360,000.00	64%	2,150,400.00			
2	挖掘机	PC360-8M0（功率180）	小松（常州）工程机械有限公司	台	2	2018年			3,360,000.00	64%	2,150,400.00			
3	挖掘机	PC200	小松（常州）工程机械有限公司	台	2	2016年			1,760,000.00	50%	880,000.00			
4	挖掘机	ZX330	日立	台	1	2019年			1,700,000.00	70%	1,190,000.00			
5	挖掘机	HD1638R	加藤	台	1	2018年			1,550,000.00	64%	992,000.00			
6	挖掘机	FR370E	雷沃	台	1	2018年			1,100,000.00	64%	704,000.00			
7	圆盘双刀矿山机	2000-3100	福建水南石材机械有限公司	台	2	2016年			612,040.00	27%	165,251.00			
8	变压器	630		台	1	2016年			51,840.00	62%	32,141.00			
9	变压器	320		台	1	2016年			31,320.00	62%	19,418.00			
10	变压器	200		台	2	2016年			51,840.00	62%	32,141.00			
11	轮式装载机	TMG771FT32KB（载重：32t）	福建晋工机械有限公司	台	3	2018年			1,470,000.00	64%	940,800.00			
12	轮式装载机	XJ968-28E	夏金	台	1	2018年			800,000.00	64%	512,000.00			
13	轮式装载机	XJ976-32E	夏金	台	2	2018年			1,900,000.00	64%	1,216,000.00			
14	圆盘锯	WQ-ZL75S-3N1804092		台	3	2016年			225,000.00	47%	105,750.00			
15	全自动矿山绳锯机	MWQ-ZL75D	江西众利超硬材料工具有限公司	台	5	2016年			575,000.00	27%	155,250.00			
16	全自动矿山绳锯机	MWQ-ZL55D	江西众利超硬材料工具有限公司	台	8	2016年			880,000.00	27%	237,600.00			
<b>合计</b>					37				<b>19,427,040.00</b>		<b>11,483,151.00</b>			

资产占有单位填表人：李军

评估人员：陈华圣、罗小凤、吴晓华

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	启用日期	已行驶里程(公里)	账面价值		评估价值			增值率%	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			224,995.00			118,700.00		118,700.00		
2	桂C77081	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K24T1A1	辆	1			568,822.00			41,900.00		41,900.00		
3	桂C27682	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1						139,100.00		139,100.00		
4	桂C19987	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1			421,752.00			69,600.00		69,600.00		
5	桂C85580	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1			427,535.00			69,600.00		69,600.00		
6	桂C81770	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K24T1A1	辆	1	2014年9月		904,025.00			20,900.00		20,900.00		
7	赣C5L145	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P25K2T1E5A	辆	1	2018年6月					97,800.00		97,800.00		
8	桂C79060	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2019年9月		<b>306,598.00</b>			97,400.00		97,400.00		
9	桂C18377	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2020年9月		105,372.00			139,100.00		139,100.00		
10	桂C62680	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2020年11月		305,162.00			97,400.00		97,400.00		
11	桂C88855	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2018年5月		219,794.00			105,700.00		105,700.00		
12	桂C95301	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2020年6月		359,291.00			76,500.00		76,500.00		
13	桂C99372	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2020年3月		286,907.00			104,300.00		104,300.00		
14	桂C77923	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K24T1A1	辆	1	2015年5月					110,200.00		110,200.00		
15	桂C52859	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K25T1A1	辆	1	2018年4月		385,765.00			132,100.00		132,100.00		

## 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	启用日期	已行驶里程(公里)	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率(%)	净值		
16	桂C98010	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K24T1A1	辆	1	2019年		350,347.00			94,400.00		94,400.00		
17	桂C51693	重型半挂牵引车	解放牌 CA4250P66K24T1A1	辆	1	2020年8月		106,581.00			134,900.00		134,900.00		
18	桂C77928	重型半挂牵引车	集瑞联合牌QCC4252D654	辆	1	2017年12月		471,626.00			61,400.00		61,400.00		
19	桂C38893	重型半挂牵引车	乘龙牌LZ425087DA	辆	1			18,818.80			139,000.00		139,000.00		
20	桂C86021	重型半挂牵引车	乘龙牌LZ4251QDCA	辆	1						143,300.00		143,300.00		
21	桂C69712	重型半挂牵引车	三一牌HQC4250T	辆	1	2019年					136,300.00		136,300.00		
22		洒水车	程立专汽	辆	1						25,000.00		25,000.00		
<b>合计</b>					<b>22</b>						<b>2,154,600.00</b>		<b>2,154,600.00</b>		

资产占有单位填表人：李军

评估人员：陈华圣、罗小凤、吴晓华

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

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	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	EOCSYS M5526cdn	1	台	2023年3月			8,299.00	92%	7,600.00	
2	电脑	组装	1	台	2023年3月			3,000.00	80%	2,400.00	
3	监控	海康威示（5个监控画面）	1	套	2023年3月			10,840.00	87%	9,400.00	
4	监控	海康威示（8个监控画面）	1	套	2023年3月			15,604.00	87%	13,600.00	
5	电脑桌		1	套	2023年3月			300.00	88%	300.00	
6	大班桌	3.2m*1.4m*0.75m	1	套	2023年3月			2,800.00	88%	2,500.00	
7	木桌	1m*2m*0.8m	1	套	2023年3月			2,500.00	88%	2,200.00	
8	茶台（配三张长条板凳、1张椅子）	1.8m*0.85m*0.4m	1	套	2023年3月			1,700.00	88%	1,500.00	
9	文件柜	1.9m*0.95m*0.75m	3	个	2020年			1,050.00	56%	600.00	
10	空调柜机	TCL KFRD-72LW/DBP-MC23+B3	1	台	2020年			4,799.00	56%	2,700.00	
11	空调柜机	科龙（3匹）	1	台	2020年			300.00		300.00	
12	空调柜机	海尔	1	台	2020年			300.00		300.00	
13	空调挂机	海信	1	台	2020年			200.00		200.00	
14	空调柜机	panasonic KFR-71LW/A1	2	台	2020年			600.00		600.00	
15	空调挂机	panasonic	2	台	2020年			600.00		600.00	
16	空调挂机	奥克马	1	台	2020年			200.00		200.00	
17	空调挂机	科龙	1	台	2020年			200.00		200.00	
18	热水器	奥克斯SMS-60B49	1	台	2020年			2,599.00	59%	1,500.00	
<b>合计</b>			<b>22</b>					<b>55,891.00</b>		<b>46,700.00</b>	

资产占有单位填表人：李军

评估人员：陈华圣、罗小凤、吴晓华

填表日期：2023年6月15日

## 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	增减值	增值率	备注
1	开采安全设施设计费	2019年3月24日	80,000.00		-			
2	应急局评审费	2019年3月24日	10,000.00		-			
3	地质勘察费	2022年12月6日	20,000.00		-			
4	矿产勘探费	2021年12月1日	20,000.00		-			
5	测绘费	2020年1月7日	12,500.00		-			
6	岩矿详查项目费	2023年4月24日	756,400.00		-			
7	水土检测保持费	2021年7月27日	30,000.00		-			
8	工程设计费	2019年6月17日	200,000.00		-			
9	山皮清理费	2016年12月15日	50,884,200.00		29,429,200.00			
10	植被恢复费	2023年2月20日	216,864.00		-			
11	天堂村高浪屯土地租赁费黄建和	2022年6月1日至2032年5月21日	12,000.00		10,741.00			
12	齐家山小岔口土地租赁费	2023年1月30日至2026年1月20日	180,000.00		157,800.00			
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		470,724.00			
14	齐定炼土地租金	2017年4月29日至2022年4月28日	120,000.00		70,913.00			
15	何文平土地租金	2018年1月1日至2028年1月1日	4,800.00		2,182.00			
16	谭文才土地租金	2018年1月1日至2028年1月1日	23,125.00		10,511.00			
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		43,851.00			
18	齐新德土地租金	2016年4月17日至2020年4月2日	231,000.00		103,300.00			
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20日	90,000.00		58,291.00			
20	天堂坪村第六生产队土地租金齐定忠	2016年4月17日至2020年4月2日	453,200.00		202,665.00			
21	彭良土地租金	2018年1月1日至2028年1月1日	15,250.00		6,932.00			
22	孟凤群土地租金	2016年4月1日至2029年4月2日	593,500.00		259,908.00			

## 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	增减值	增值率	备注
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		22,380.00			
24	森林植被恢复费	2023年4月23日	46,176.00		-			
25	土地复垦方案编制费	2023年5月11日	40,000.00		-			
26	齐定威	2022年10月3日	120,000.00		-			
27	天堂坪村第六、第九生产队土地租金	2016年1月1日至2025年12月21日	400,000.00		101,898.00			
28	齐新德小丛口开荒地租金	2016年4月6日至2029年4月2日	220,000.00		98,154.00			
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		14,054.00			
30	陈二妹齐家山开荒地	2016年4月26日至2020年4月2日	77,000.00		34,513.00			
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		90,792.00			
32	齐新德、江秋萍齐家山开荒地	2016年4月26日至2020年4月2日	220,000.00		98,609.00			
33	天堂村高浪屯土地租赁费何洁	2022年6月1日至2032年5月21日	10,500.00		8,316.00			
34	天堂村高浪屯土地租赁费卢忠德	2022年6月1日至2032年5月21日	2,250.00		1,782.00			
35	天堂村高浪屯土地租赁费吴祠高	2022年6月1日至2032年5月21日	7,500.00		5,940.00			
36	天堂村高浪屯土地租赁费莫毓平	2022年6月1日至2032年5月21日	9,000.00		7,128.00			
37	天堂村高浪屯土地租赁费谭广松	2022年6月1日至2032年5月21日	31,500.00		24,948.00			
38	天堂村高浪屯土地租赁费谭庆松	2022年6月1日至2032年5月21日	4,500.00		3,564.00			
39	天堂村高浪屯土地租赁费谭吉松	2022年6月1日至2032年5月21日	22,500.00		17,820.00			
40	天堂村高浪屯土地租赁费何文强	2022年6月1日至2032年5月21日	12,300.00		9,742.00			
41	天堂村高浪屯土地租赁费刘宏	2022年6月1日至2032年5月21日	34,950.00		27,680.00			
42	天堂村高浪屯土地租赁费谭文才	2022年6月1日至2032年5月21日	37,950.00		30,056.00			
43	天堂村高浪屯土地租赁费兰绍忠	2022年6月1日至2032年5月21日	16,500.00		13,068.00			
44	天堂村高浪屯土地租赁费谭进宝	2022年6月1日至2032年5月21日	10,050.00		7,960.00			

## 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	增减值	增值率	备注
45	天堂村高浪屯土地租赁费江连德	2022年6月1日至2032年5月21日	45,000.00		35,640.00			
46	天堂村高浪屯土地租赁费谭闰辉	2022年6月1日至2032年5月21日	3,000.00		2,376.00			
47	天堂村高浪屯土地租赁费谭金华	2022年6月1日至2032年5月21日	46,680.00		36,971.00			
48	天堂村高浪屯土地租赁费黄凤娣	2022年6月1日至2032年5月21日	16,050.00		12,712.00			
49	天堂村高浪屯土地租赁费江建忠	2022年6月1日至2032年5月21日	14,070.00		11,143.00			
50	天堂村高浪屯土地租赁费何升	2022年6月1日至2032年5月21日	21,300.00		16,870.00			
51	天堂村高浪屯土地租赁费何文云	2022年6月1日至2032年5月21日	12,000.00		9,504.00			
52	天堂村高浪屯土地租赁费何文友	2022年6月1日至2032年5月21日	30,300.00		23,998.00			
53	天堂村高浪屯土地租赁费何剑	2022年6月1日至2032年5月21日	38,040.00		30,128.00			
54	天堂村高浪屯土地租赁费何桂发	2022年6月1日至2032年5月21日	16,500.00		13,334.00			
55	天堂村高浪屯土地租赁费何谭自辉	2022年6月1日至2032年5月21日	3,000.00		2,424.00			
56	天堂村高浪屯土地租赁费何吴新球	2022年6月1日至2032年5月21日	2,625.00		2,121.00			
57	天堂村高浪屯土地租赁费何吴新辉	2022年6月1日至2032年5月21日	7,500.00		6,061.00			
58	齐定威	2022-10-3至2029年4月2日	175,000.00		156,154.00			
59	天堂村高浪屯土地租赁费何文友	2022年10月31日至2022年10月21日	30,000.00		26,280.00			
60	齐定勇租金	2016年4月17日至2020年4月2日	660,000.00		295,143.00			
<b>合 计</b>			<b>57,264,455.00</b>		<b>32,126,281.00</b>			

资产占有单位填表人：李军

评估人员：陈华圣、罗小凤、吴晓华

填表日期：2023年6月15日

[返回索引页](#)

## 资产评估结果汇总表

评估基准日： 2021年12月31日

表1

被评估单位：桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 房屋建筑物	-	18,608,600.00	-	-
2 构筑物及其他辅助设施	-	218,300.00	-	-
3 机器设备	-	3,855,958.00	-	-
4 土地使用权	-	4,464,240.00	-	-
5 合计	-	27,147,098.00	-	-

评估机构：广西晟霖房地产土地资产评估有限责任公司

## 固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2023年6月16日

被评估单位：桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	坐落	结构	建成年月	单位	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			备注
							原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	加工厂房	恭城县莲花镇大旗岭 鸿宇石材实业有限公司厂区内	钢架	2015年	m <sup>2</sup>	13,000.00			20,800,000	82%	17,056,000	
2	办公楼		框架	2015年	m <sup>2</sup>	1,162.80			1,511,600	79%	1,194,200	
3	旧办公楼		砖混	1997年	m <sup>2</sup>	568.03			568,000	60%	340,800	
4	门卫室		砖混	2015年	m <sup>2</sup>	29.00			23,200	76%	17,600	
合计						14,759.83			22,902,800		18,608,600	

被评估单位填表人：李军  
填表日期：2023年6月16日

评估人员：陈华圣、罗小凤、吴晓华

## 固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表

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

序号	名称	结构	建成年月	单位	数量	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	污水处理系统	钢混结构 (20.5m*15m*6m, 共 21个污水池)	2015	项	1.00			183,700	56%	102,900	
2	厂区大门	1.1m*6m*5m (左右两 边)	2015	项	1.00			41,100	53%	21,800	
3	围墙	砖混结构 (厚度 0.25m)	2015	m <sup>3</sup>	301.00			187,200	50%	93,600	
合计					303.00			412,000		218,300	

被评估单位填表人：李军

填表日期：2023年6月16日

评估人员：陈华圣、罗小凤、吴晓华

## 固定资产——机器设备评估明细表

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

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			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	行吊	LH5-23MD9 (5t)		台	8	2015年								
2	行吊	QD32-20-CD12 (32t)		台	1	2015年			750,000	35%	262,500			
3	绳锯机			台	1	2015年			115,000	35%	40,250			
4	叉车	k-38	合力	台	1	2015年			70,000	35%	24,500			
5	贝德里尼龙全自动抛光机	FMPD-B220-18 (18 头2.2M、功率 2.12km)	贵州飞宇机械公司	台	1	2015年			1,404,000	36%	505,440			
6	手动磨光机			台	4	2015年			34,560	36%	12,442			
7	翻石机	FSJ	云浮市长兴机械制造有限公司	台	1	2015年			21,600	36%	7,776			
8	榨浆机			台	1	2015年			16,200	36%	5,832			
9	修边机			台	2	2015年			237,600	36%	85,536			
10	电力变压器	600KVA		台	1	2015年			46,400	63%	29,232			
11	电力变压器	200KVA		台	1	2015年			27,000	63%	17,010			
12	贝德里尼龙牌拉锯	80/800静压	PEDRINI DRAGON	台	1	2015年			1,188,000	56%	665,280			
13	贝德里尼龙牌拉锯	100/800静压		台	3	2015年			3,888,000	56%	2,177,280			
14	轨道			米	220	2015年			44,000	52%	22,880			
<b>合计</b>									<b>7,842,360</b>		<b>3,855,958</b>			

被评估单位填表人：李军  
填表日期：2023年6月16日

评估人员：陈华圣、罗小凤、吴晓华

## 无形资产—土地使用权评估明细表

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

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	未办证	恭城县莲花镇大旗岭工业用地	恭城县莲花镇大旗岭	2015年9月15日	出让	工业用地	50年	宗地外五通，宗地内场地平整	14,589.02			4,464,240.00		
合计													4,464,240.00	

被评估单位填表人：李军  
填表日期：2023年6月16日

评估人员：陈华圣、罗小凤、吴晓华

返回索引页

## 资产评估结果汇总表

评估基准日： 2021年12月31日

表1

被评估单位：恭城县鑫源盛石材有限公司

金额单位：人民币万元

	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	固定资产-房屋建筑物	-	93,400.00	-	-
2	固定资产-机器设备	-	26,622.00	-	-
3	固定资产-土地使用权	-	9,977,900.00	-	-
4	合计	-	<b>10,097,922.00</b>	-	-

评估机构：广西晟霖房地产土地资产评估有限责任公司



## 固定资产——机器设备评估明细表

评估基准日：2023年6月16日

被评估单位：恭城县鑫源盛石材有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	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	电力变压器	200KVA		台	1	2020年			31,320	85%	26,622	
合计								-	31,320.00	0.85	26,622.00	

被评估单位填表人：李军

填表日期：2023年6月16日

评估人员：陈华圣、罗小凤、吴晓华

## 无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2023年6月16日

被评估单位：恭城县鑫源盛石材有限公司

金额单位：人民币元

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	终止日期	剩余年限	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004236号	恭城瑶族自治县西岭镇虎尾工业园区工业用地	恭城瑶族自治县西岭镇虎尾工业园区	2019年09月27日	出让	工业用地	50年	2069年9月26日	46.31	宗地外五通,宗地内场地平整	33,709.01	-	-	9,977,900.00	
合计													-	9,977,900.00	

被评估单位填表人：李军  
填表日期：2023年6月16日

评估人员：陈华圣、罗小凤、吴晓华