

本报告依据中国资产评估准则编制

桂林市自然资源局为扩大矿区范围出让采矿  
权所涉及的原恭城县恭城镇昌泰石场有限  
公司饰面用灰岩矿采矿权相关资产  
市场价值评估项目

资 产 评 估 报 告

重庆国能资评报字（2023）第 025 号

（共一册，第一册）

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

2023 年 8 月 11 日

---

地址：重庆市北部新区金渝大道线外城市花园 89 号 10 栋 8-1

电话：023-63723867

传真：023-63727520

# 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
资产评估报告 .....	8
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 .....	8
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型及其定义 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	17
九、评估假设 .....	19
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	21
十二、评估报告使用限制说明 .....	25
十三、评估报告日 .....	26
附 件 .....	27

## 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、评估对象涉及的资产清单由委托人或产权持有人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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。

五、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。

六、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

七、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。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。并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论的影响。

九、我们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；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资产的法律权属资料进行了查验。

桂林市自然资源局为扩大矿区范围出让采矿权涉及的原采矿  
权主体恭城县恭城镇昌泰石场有限公司以及矿山配套企业投  
入的建（构）筑物、机器设备等资产市场价值评估项目

资产评估报告

摘要

重庆国能资评报字（2023）第 025 号

桂林市自然资源局：

重庆市国能矿业权资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用成本法、市场法、基准地价系数修正法进行评估，按照必要的评估程序，对桂林市自然资源局为扩大矿区范围出让采矿权涉及的原采矿权主体恭城县恭城镇昌泰石场有限公司以及矿山配套企业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投入的建（构）筑物、机器设备等资产，在 2023 年 6 月 16 日的市场价值进行了评估。现将资产评估结果摘要如下：

一、评估目的：为桂林市自然资源局扩大矿区范围出让采矿权，需对原采矿权涉及的恭城县恭城镇昌泰石场有限公司以及关联单位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（构）筑物、机器设备等资产进行评估，并提供市场价值参考依据。

二、评估范围及评估对象：

（一）评估对象

评估对象是恭城县恭城镇昌泰石场有限公司以及关联单位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为矿山投入的建（构）筑物、机器设备等资产。

## （二）评估范围

评估范围是恭城县恭城镇昌泰石场有限公司以及关联单位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为矿山投入的建（构）筑物、机器设备等资产。截止评估基准日，评估范围内的资产包括建筑物、构筑物、机器设备、办公设备、车辆、土地使用权、长期待摊费用等，无账面价值。最终以产权持有人盖章的《资产评估申报明细表》为准。

**三、评估基准日：**2023年6月16日。

**四、价值类型：**市场价值。

**五、评估方法：**本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法、市场法、基准地价系数修正法进行评估。

**六、评估结论：**

截至评估基准日，我公司评估人员根据委托人提供的有关资料和国家有关法规、制度、规范，通过现场勘察、市场调查，对各种资料进行了详细的分析、测算，得出委估资产评估价值为**¥8,457.06万元**（大写人民币：**捌仟肆佰伍拾柒万零陆佰元整**）。

### 资产评估结果汇总表

单位：人民币万元（取整到百位）

序号	资产类型	账面价值		评估价值		备注
		原值（万元）	净值（万元）	原值（万元）	净值（万元）	
1	建筑物	0.00	0.00	2,044.91	1,557.26	-
2	构筑物	0.00	0.00	77.49	56.17	-
3	机器设备	0.00	0.00	2,807.83	1,567.04	-
4	办公设备	0.00	0.00	9.17	5.30	-
5	车辆	0.00	0.00	947.05	578.03	-
6	土地使用权	0.00	0.00	1,453.47	1,453.47	-
7	长期待摊费用	0.00	0.00	5,654.61	3,239.79	

桂林市自然资源局为扩大矿区范围出让采矿权涉及的原采矿权主体恭城县恭城镇昌泰石场有限公司以及矿山配套企业投入的建（构）筑物、机器设备等资产市场价值评估项目

序号	资产类型	账面价值		评估价值		备注
		原值（万元）	净值（万元）	原值（万元）	净值（万元）	
	资产合计	0.00	0.00	12,994.53	8,457.06	-

具体详见《资产评估结果明细表》。

## 七、重要提示：

1. 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的价格等对其评估价值的影响，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格的影响。

2. 根据《资产评估委托合同》之《补充协议》，恭城县恭城镇昌泰石场有限公司与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为上下游企业，三者均为同一采矿权服务且联系紧密，故本次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所有的机器设备、建（构）筑物等资产纳入本次评估范围。

3. 根据委托方提供的《国有土地使用权证》（恭国用（95）字第 3167 号），原土地使用者为国加石材实业有限公司。另根据《划拨土地使用权补办出让手续》（编号：201423）、《国有土地使用权出让合同》（恭国土资合字（2015）第 19 号）记载，受让方为桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司。上述土地使用者不一致。另根据《恭城县恭城镇昌泰石场有限公司资产产权声明》记载，本次委托评估位于恭城县莲花镇大旗岭的土地使用权因历史原因未办理相关产权登记，产权人持有人承诺权属归其所有。综上，本次评估按桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司拥有合法产权为前提。

4. 根据产权人提供的《恭城县恭城镇昌泰石场有限公司资产产权声明》、《桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司资产产权声明》、《恭城县鑫源盛石材有限公司资产产权声明》记载，本次委托评估的《资产评估申报明细表》中，房屋建筑物、构筑物由于其土地为租用村民集体土地，故未办理相关产权登记；本次评估涉及的机器设备、车辆的购置合同、

发票等资料不齐全，原因为遗失或未开票，产权持有人承诺权属归其所有，不存在产权和其它债务纠纷。本次评估以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拥有其完全产权为前提，提请报告使用人注意。

5. 根据产权人提供的《恭城县恭城镇昌泰石场有限公司（无证）车辆行驶证权属问题的声明》记载，本次委托评估的《资产评估申报明细表-车辆》第 26 项洒水车，因车辆仅用于矿山内部使用，故未办理车辆登记手续。恭城县恭城镇昌泰石场有限公司承诺拥有车辆的完全产权，本次评估以该车辆权属恭城县恭城镇昌泰石场有限公司为前提，提请报告使用人注意。

6. 评估人员收集的车辆行驶证以及产权人提供的《资产评估申报明细表-车辆》第 1-25 项，其产权人分别为齐银助、恭城瑶族自治县昌泰运输有限公司、高安市宏硕运输车队、灵川县行天下运输有限公司、灵川县恒宇汽车运输有限公司、灵川县讯达运输服务有限公司、荔蒲广宏物流有限公司。另根据产权人提供的《证明》显示，上述 25 辆车均由恭城县恭城镇昌泰石场有限公司出资购买，为便于运输矿山的大理石荒料原因分别挂靠于齐银助、恭城瑶族自治县昌泰运输有限公司、高安市宏硕运输车队、灵川县行天下运输有限公司、灵川县恒宇汽车运输有限公司、灵川县讯达运输服务有限公司、荔蒲广宏物流有限公司，实际权利人系为恭城县恭城镇昌泰石场有限公司。恭城县恭城镇昌泰石场有限公司承诺拥有车辆的完全产权，本次评估以该车辆权属恭城县恭城镇昌泰石场有限公司为前提，提请报告使用人注意。

7. 本次评估范围中位于恭城县莲花镇大旗岭、恭城瑶族自治县西岭镇虎尾工业园区的地上建筑物未办理相关产权证，本次评估的建筑面积以产权持有人申报，评估人员现场测量核实为依据。如最终认定的建筑面积与评估面积存在差异，评估结论随之调整。

8. 根据委托人提供的车辆行驶证显示，《资产评估明细表》中第 1-6 项、8-25 项，车辆年检已到期，本次未考虑该因素对评估结果的影响，提请报告使用人注意。

9. 根据《关于恭城县恭城镇昌泰石场有限公司农村流转土地使用权的声明》，本次委托评估的恭城县恭城镇昌泰石场有限公司的《资产评估申报明细表》中，长期待摊费用中土地均为恭城县恭城镇昌泰石场有限公司因矿山生产需要，向村民租赁得来，土地使用权均归于恭城县恭城镇昌泰石场有限公司，相关地上附着物拆迁、安置、补偿费也由恭城县恭城镇昌泰石场有限公司支付，费用已结清。提请报告使用人注意。

10. 评估人员未发现其它产权瑕疵事项。委托人与产权持有人亦未明确说明存在产权瑕疵事项。

11. 本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

12. 本报告书正文中的“特别事项说明”是对可能影响本评估报告结论的有关事项的披露，本报告的委托人及相关当事方应充分关注，并对可能存在的风险独立判断。

13. 在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

14. 本资产评估报告书仅供委托人用于本次评估目的对应的经济行为使用；评估报告书使用权归委托人所有，未经重庆市国能矿业权资产评估有限公司同意，不得向他人提供或公开本报告书。委托人不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托人不当引用本评估结果于其他经济行为而产生的后果，重庆市国能矿业权资产评估有限公司不承担任何法律责任。

**以上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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**

# 重庆市国能矿业权资产评估有限公司

重庆国能资评报字（2023）第 025 号



桂林市自然资源局为扩大矿区范围出让  
采矿权所涉及的原恭城县恭城镇昌泰石场  
有限公司饰面用灰岩矿采矿权相关资产  
市场价值评估项目

## 资产评估报告

### 桂林市自然资源局：

重庆市国能矿业权资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用成本法进行评估，按照必要的评估程序，对桂林市自然资源局为扩大矿区范围出让采矿权，对原采矿权涉及的恭城县恭城镇昌泰石场有限公司以及关联单位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（构）筑物、机器设备等资产，在 2023 年 6 月 16 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人

名称：桂林市自然资源局

#### （二）产权持有人一

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：2018-04-27

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。）。

## （二）产权持有人二

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：何致勇

注册资本：650 万元

成立日期：1993-04-10

营业期限：1993-04-10 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。）

## （三）产权持有人三

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：8,000 万元

成立日期：2019-06-20

营业期限：2019-06-20 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。）

#### （四）其他评估报告使用者

本评估报告使用人为：本评估项目的委托人，委托人以外的其他评估报告使用者和为产权持有人及实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用人。

## 二、评估目的

为桂林市自然资源局扩大矿区范围出让采矿权，需对原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建（构）筑物、机器设备等资产进行评估，并提供市场价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象是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为矿山投入的建（构）筑物、机器设备等资产。

### （二）评估范围

评估范围是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为矿山投入的建（构）筑物、机器设备等资产。截止评估基准日，评估范围内的资产包括建筑物、构筑物、机器设备、办公设备、车辆、土地使用权、长期待摊费用等，无账面价值。最终以产权持有人盖章的《资产评估申报明细表》为准。

评估范围内主要资产的情况如下：

#### 恭城县恭城镇昌泰石场有限公司

1、建筑物：本次委估建筑物共 6 项，坐落于恭城县恭城镇齐家山，为矿区内修建的办公及职工宿舍楼，建成于约 2016 年，结构为砖木、砖混维护保养状况一般。其占用土地使用权性质为集体土地使用权，建筑物均未办理不动产权属登记。

2、构筑物：本次委估构筑物共 4 项，为矿区内修建的矿区水泥硬化地面、道路、水槽、沉淀池，建成于 2016-2021 年，维护保养状况一般。其占用土地使用权性质为集体土地使用权，构筑物均未办理不动产权属登记。

3、机器设备：本次委估机器设备共 16 项，均为矿区采矿和运输的设备，包括挖掘机、轮式叉装机、圆盘式锯切机、全自动矿山绳锯机、贝德里尼龙全自动抛光机变压器等。设备购置日约为 2014-2020 年，维护保养状况一般。

4、办公设备：本次委估机器设备共 18 项，均为矿区办公服务的设备，包括家具、空调、电脑、打印机、热水器等。设备购置日约为 2007-2023 年，维护保养状况一般。

5、车辆：本次委估车辆共 26 辆，均为矿区生产服务，车辆购置日约为 2015 年-2020 年，维护保养状况一般。根据现场人员介绍，《资产评估申报明细表-车辆》中第 1-25 项为挂靠在其他单位的车辆，其产权权属恭城县恭城镇昌泰石场有限公司。《资产评估申报明细表-车辆》第 26 项为洒水车，主要在矿区使用，未上牌，也未办理权属登记手续。

6、长期待摊费用：本次委估长期待摊费用共 49 项，费用均为土地租用租金，根据矿山人员介绍费用发生于约 2016 年-2032 年。据产权持有人介绍和资料核实分析，本次委估长期待摊费用均为恭城县恭城镇昌泰石场有限公司已支付费用。

#### 桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司

1、建筑物：本次委估建筑物共 4 项，坐落于恭城县莲花镇大旗岭，为土地范围内修建的办公及厂房，建成于约 1997-2015 年，结构为砖混、框架、钢架结构，维护保养状况较一般。建筑物均未办理不动产权属登记。

2、构筑物：本次委估构筑物共 3 项，为土地范围内修建的污水池、围墙、厂区大门，建成于约 2015 年，维护保养状况较一般。构筑物均未办理不动产权属登记。

3、土地使用权：本次委估土地使用权共 1 项，坐落于恭城县莲花镇大旗岭，土地面积为 14589.02 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，土地终止日期为 2065-9-14，宗地地上共 4 幢建筑物，红线外五通，红线内场平。该土地使用权已签订划拨转出让的相关手续，但尚未办理不动产权属登记。

#### 恭城县鑫源盛石材有限公司

1、建筑物：本次委估建筑物共 2 项，坐落于恭城瑶族自治县西岭镇虎尾工业园区，为土地范围内修建的办公活动板房、厕所。建成于约 2023 年，结构为彩钢结构、砖混结构，维护保养状况较一般。建筑物均未办理不动产权属登记。

2、土地使用权：本次委估土地使用权共 1 项，坐落于恭城瑶族自治县西岭镇虎尾工业园区，土地面积为 33709.01 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，土地终止日期为 2069-9-26，宗地地上共 2 幢建筑物，红线外五通，红线内场平。

具体详见《资产评估结果明细表》。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，本次评估目的符合市场价值的定义，故本次评估报告价值类型选择为市场价值。

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压制的情况下，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

本资产评估项目的基准日是 2023 年 6 月 16 日。

本次资产评估基准日由委托人确定，评估基准日主要考虑尽可能与

评估目的的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

未提供。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国民法典》（主席令13届第45号）；
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97号）；
4. 《财政部 税务总局 海关总署 关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
5. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### （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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46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）；
13. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）；
14. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

#### （四）资产权属依据

1. 资产购置发票以及《不动产权证书》；
2. 其他资料。

#### （五）取价依据

1. 委托人提供的其他辅助资料和本所评估人员现场查勘，调查所得的资料；
2. 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》（2022）；
3. 《广西壮族自治区建设工程费用定额》（2016）；
4. 《广西壮族自治区安装工程费用定额》（2015）；
5. 《资产评估常用方法与参数手册》；
6. 上述文件相关配套文件、本所收集的其他询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

### 七、评估方法

#### （一）资产评估的基本方法

资产评估的基本方法主要有市场法、收益法和成本法。资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

##### 1、市场法

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；

## （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

### 2、收益法

收益法是通过预测被评估资产的获利能力，对被评估资产带来未来期间的净利润或现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

（1）评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

（3）评估对象预期获利年限可以预测。

### 3、成本法

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣除各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

采用成本法的前提条件有：

（1）评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；

（2）可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

## （二）评估方法的选用

### （1）建（构）筑物的评估方法

此次纳入评估范围的建（构）筑物均未办理产权证，为矿区生产用房和配套用房，对于此类建（构）筑物的评估，由于其为矿区服务，整体收益无法与矿区分离，且周边租赁案例较少，故不宜采用收益法；评估对象所在区域近期类似建（构）筑物交易案例缺乏，不符合市场法的评估要求，不宜采用市场法评估；由于评估对象的建造成本有据可查，故可采用成本法评估。

成本法是求取评估对象在评估基准日的重新购置价格或重建价格，扣除建（构）筑物折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

建（构）筑物评估价值=重置价格×综合成新率

其中：建（构）筑物重置价格=建安工程造价+前期费用及其他费用+利息+合理利润；

综合成新率=使用年限成新率×权重+现场勘察成新率×权重

## （2）机器设备的评估方法

此次纳入评估范围的机器设备均为矿区生产服务的设备，由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。因本次评估的资产是为矿区服务，不具有独立获利能力，且其收益无法进行量化，因此无法选用收益法。由于同类设备的重置价值可通过市场调查获取，因此适合采用成本法进行评估。

成本法是用现时条件下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贬值（折旧），得到的差额作为被评估资产的评估价值的一种资产方法。采用成本法确定评估价值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出综合成新率，然后用全部成本与综合成新率相乘，得到的乘积作为评估价值。计算公式为：

1) 设备评估价值=重置价格×综合成新率

其中：设备重置价格=设备购置价（含增值税）+运杂费+基础费+安装调试费+资金成本；

综合成新率=使用年限成新率×权重+现场勘察成新率×权重

## 2) 车辆重置全价的确定

对于运输设备，其重置全价包括车辆（含税）购置价、车辆购置税、牌照费等；车辆重置全价计算公式为：

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照费

车辆价格=车辆重置全价×成新率

## （3）土地使用权的评估方法

### 1) 市场法

市场法是根据替代原则，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各种评估技术方法的总称。此次纳入评估范围内的土地使用权，土地用途为工业用地，周边类似土地成交案例较多，故采用市场法。其基本公式如下：

评估对象市场价值=交易案例成交价格×各项修正系数

## 2) 基准地价系数修正法

此次纳入评估范围内的土地使用权，土地用途为工业用地，位于桂林市恭城县基准地价体系覆盖范围内，故可采用基准地价系数修正法。其基本公式如下：

宗地价格=级别基准地价×(1+∑K)×使用年期修正×交易时间修正±土地开发程度修正

式中：∑K——影响地价的区域因素及个别因素修正系数之和。

## (4) 长期待摊费用

长期待摊费用价值根据依据被评估单位提供的租用合同为基础，采用成本法对剩余待摊期限价值进行确认。

评估价值=(待摊费用/摊销期限)×剩余待摊期限

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

### (二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

### (三) 现场调查

### 1、指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

### 2、初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报明细表”有无漏项等,同时反馈给产权持有人对“资产评估申报明细表”进行完善。

### 3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有人相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

### 4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有人相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报明细表”,以做到:账、表、实相符。

### 5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的建(构)筑物、机器设备等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人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,并对收集的

评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### （五）评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

#### （六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

#### （七）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

### 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

#### （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. 按现行用途持续原地使用假设

按现行用途持续原地使用假设是指被评估的资产未来将在原来的使用地点持续使用，并且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的基础上，相应确定评估方法、参数和依据。

## （二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 产权持有人所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4. 本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

6. 产权持有人合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

截至评估基准日，我公司评估人员根据委托人提供的有关资料和国家有关法规、制度、规范，通过现场勘察、市场调查，对各种资料进行了详细的分析、测算，得出委估资产评估价值为 **¥8,457.06 万元**（大写人民币：捌仟肆佰伍拾柒万零陆佰元整）。

### 资产评估结果汇总表

单位：人民币万元（取整到百位）

序号	资产类型	账面价值		评估价值		备注
		原值（万元）	净值（万元）	原值（万元）	净值（万元）	
1	建筑物	0.00	0.00	2,044.91	1,557.26	-
2	构筑物	0.00	0.00	77.49	56.17	-

桂林市自然资源局为扩大矿区范围出让采矿权涉及的原采矿权主体恭城县恭城镇昌泰石场有限公司以及矿山配套企业投入的建（构）筑物、机器设备等资产市场价值评估项目

序号	资产类型	账面价值		评估价值		备注
		原值（万元）	净值（万元）	原值（万元）	净值（万元）	
3	机器设备	0.00	0.00	2,807.83	1,567.04	-
4	办公设备	0.00	0.00	9.17	5.30	-
5	车辆	0.00	0.00	947.05	578.03	-
6	土地使用权	0.00	0.00	1,453.47	1,453.47	-
7	长期待摊费用	0.00	0.00	5,654.61	3,239.79	
资产合计		0.00	0.00	12,994.53	8,457.06	-

具体详见《资产评估结果明细表》。本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。

### 十一、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论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（二）本评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

（三）关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未引用。

（四）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

根据委托方提供的《国有土地使用权证》（恭国用（95）字第 3167 号），原使用者为国加石材实业有限公司。根据《划拨土地使用权补办出让手续》（编号：201423）、《国有土地使用权出让合同》（恭国土资合字（2015）第 19 号）记载，受让方为桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司。上述使用者不一致。另根据《恭城县恭城镇昌泰石场有限公司资产产权声明》记载，本次委托评估位于恭城县莲花镇大旗岭的土地使用权因历史原因未办理相关产权登记，产权人持有人承诺权属归其所有。综上，本次评估按桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司拥有合法产权为前提。

根据产权人提供的《恭城县恭城镇昌泰石场有限公司资产产权声明》、《桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司资产产权声明》、《恭城县鑫源盛石材有限公司资产产权声明》记载，本次委托评估的《资产评估申报明细表》中，房屋建筑物、构筑物由于其土地为租用村民集体土地，故未办理相关产权登记；本次评估涉及的机器设备、车辆的购置合同、发票等资料不齐全，原因为遗失或未开票，产权持有人承诺权属归其所有，不存在产权和其它债务纠纷。本次评估以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拥有其完全产权为前提，提请报告使用人注意。

根据产权人提供的《恭城县恭城镇昌泰石场有限公司（无证）车辆行驶证权属问题的声明》记载，本次委托评估的《资产评估申报明细表-车辆》第 26 项洒水车，因车辆仅用于矿山内部使用，故未办理车辆登记手续。恭城县恭城镇昌泰石场有限公司承诺拥有车辆的完全产权，本次评估以该车辆权属恭城县恭城镇昌泰石场有限公司为前提，提请报告使用人注意。

根据评估人员收集的车辆行驶证以及产权人提供的《资产评估申报

《明细表-车辆》第1-25项，其产权人分别为齐银助、恭城瑶族自治县昌泰运输有限公司、高安市宏硕运输车队、灵川县行天下运输有限公司、灵川县恒宇汽车运输有限公司、灵川县讯达运输服务有限公司、荔蒲广宏物流有限公司。另根据产权人提供的《证明》显示，上述25辆车均由恭城县恭城镇昌泰石场有限公司出资购买，为便于运输矿山的大理石荒料原因分别挂靠于齐银助、恭城瑶族自治县昌泰运输有限公司、高安市宏硕运输车队、灵川县行天下运输有限公司、灵川县恒宇汽车运输有限公司、灵川县讯达运输服务有限公司、荔蒲广宏物流有限公司，实际权利人系为恭城县恭城镇昌泰石场有限公司。恭城县恭城镇昌泰石场有限公司承诺拥有车辆的完全产权，本次评估以该车辆权属恭城县恭城镇昌泰石场有限公司为前提，提请报告使用人注意。

本次评估范围中位于恭城县莲花镇大旗岭、恭城瑶族自治县西岭镇虎尾工业园区的地上建筑物未办理相关产权证，本次评估的建筑面积以产权持有人申报，评估人员现场测量核实为依据。如最终认定的建筑面积与评估面积存在差异，评估结论随之调整。

评估人员未发现其它产权瑕疵事项。委托人与产权持有人亦未明确说明存在产权瑕疵事项。

（五）关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

评估过程中，评估人员在进行勘察时因检测手段受到限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有人提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况，本次评估设备假设均能正常使用，进行了日常维护保养，且无重大瑕疵。

（六）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

评估人员未发现其他未决事项，委托人与产权持有人亦未告知存在

未决事项。

（七）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明；

评估人员未发现其他重大期后事项，委托人与产权持有人亦未告知存在重大期后事项。

（八）其他需要说明的事项

1. 本次评估秉持独立、客观、公正原则，本公司参加评估的人员与委托人及产权持有人之间无任何特殊利害关系，在评估过程中恪守了职业规范。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3. 本次评估范围及采用的数据、报表及有关资料由产权持有人提供的，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

4. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（2）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6. 根据委托人提供的车辆行驶证显示,《资产评估明细表》中第 1-6 项、8-25 项, 车辆年检已到期, 本次未考虑该因素对评估结果的影响, 提请报告使用人注意。

(九). 本评估报告的结论为含增值税价值, 请报告使用人注意。

(十). 上述有关事项, 可能会对评估值产生影响, 评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意, 在使用本报告结论时, 对可能存在的风险独立判断。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时, 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保等事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 本报告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它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持续使用假设等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。本评估机构及评估人员仅在委托人和本报告列明的使用者正确使用评估报告的前提下承担相应责任。

(三) 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。

(四) 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。

（五）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

（七）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 6 月 16 日起计算，至 2024 年 6 月 15 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为 2023 年 8 月 11 日。

评估机构法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

2023 年 8 月 11 日

## 附 件

1. 《资产评估结果明细表》；
2. 产权持有人《营业执照》复印件；
3. 《资产评估申报明细表》；
4. 资产购置资料；
5. 产权持有人提供的相关声明；
6. 资产评估产权持有人承诺函；
7. 资产评估师承诺函；
8. 评估机构资产评估机构备案公告复印件；
9. 评估机构营业执照证书复印件；
10. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月16日

产权持有人：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

委托人：桂林市自然资源局

金额单位：人民币万元（取整至百元位）

序号	资产类型	账面价值		评估价值		备注
		原值（万元）	净值（万元）	原值（万元）	净值（万元）	
1	建筑物	0.00	0.00	2,044.91	1,557.26	-
2	构筑物	0.00	0.00	77.49	56.17	-
3	机器设备	0.00	0.00	2,807.83	1,567.04	-
4	办公设备	0.00	0.00	9.17	5.30	-
5	车辆	0.00	0.00	947.05	578.03	-
6	土地使用权	0.00	0.00	1,453.47	1,453.47	-
7	长期待摊费用	0.00	0.00	5,654.61	3,239.79	-
资产合计		0.00	0.00	12,994.53	8,457.06	-

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二三年八月十一日

## 房屋建筑物评估结果明细表

评估基准日：2023年6月16日

产权持有人：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

委托人：桂林市自然资源局

金额单位：人民币元

序号	产权持有人	建筑物名称	楼层	结构	建成年月	建筑面积	账面价值		评估价值			备注
						(m <sup>2</sup> )	原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	恭城县恭城镇昌泰石场有限公司	宿舍	1	砖木	2016年1月	202.50			163580	78%	127590	
2		宿舍	1	砖木	2016年1月	36.00			29080	78%	22680	
3		办公室	1	砖混	2016年1月	88.20			132990	82%	109050	
4		宿舍	1	砖木	2016年1月	192.00			155090	78%	120970	
5		宿舍	1	砖木	2016年1月	24.00			19390	78%	15120	
6		宿舍	1	砖木	2016年1月	65.00			52500	78%	40950	
7	桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司	加工厂房	1	钢架	2015年1月	13,000.00			16801430	77%	12937100	
8		办公楼	2	框架	2015年1月	1,162.80			2129000	77%	1639330	
9		旧办公楼	2	砖混	1997年4月	568.03			856490	54%	462500	
10		门卫室	1	砖混	2015年1月	29.00			43730	75%	32800	
11	恭城县鑫源盛石材有限公司	活动板房	2	彩钢结构	2023年4月	236.35			50920	98%	49900	
12		厕所	1	砖混	2023年4月	9.90			14930	98%	14630	
合计						607.70			20,449,130.00	-	15,572,620.00	-

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二三年八月十一日

# 构筑物评估结果明细表

评估基准日：2023年6月16日

产权持有人：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

委托人：桂林市自然资源局

金额单位：人民币元

序号	产权持有单位	名称	结构	建成年月	计量单位	构筑物数量	账面价值		评估价值			备注
							原值	净值	原值	成新率	净值	
1	恭城县恭城镇昌泰石场有限公司	水泥硬化地面	厚度0.1m、混凝土	2020年7月	m <sup>2</sup>	351.95			37920	88%	33370	
2		道路	混凝土(0.20m)	2016年1月1日	m <sup>2</sup>	700.00			113120	70%	79180	
3		水槽	混凝土	2020年7月	m <sup>3</sup>	144.00			18620	76%	14150	
4		沉淀池	50m*6m*3m(池壁条石、混凝土)	2021年12月	m <sup>3</sup>	900.00			135740	85%	115380	
5	桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司	污水处理系统	砖混(20.5m*15m*6m,共21个污水池)	2015年1月	m <sup>3</sup>	1845.00			278260	66%	183650	
6		厂区大门	1.1m*6m*5m(左右两边)砖混	2015年1月	m <sup>3</sup>	66.00			35550	76%	27020	
7		围墙	砖混结构(厚度0.25m)	2015年1月	m <sup>3</sup>	301.00			155650	70%	108960	
合计						2,095.95			774,860.00	-	561,710.00	-

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二三年八月十一日

## 机器设备评估结果明细表

评估基准日：2023年6月16日

产权持有人：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

委托人：桂林市自然资源局

金额单位：人民币元

序号	产权持有人	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			备注	发票号/合同号
									原值	净值	原值	成新率	净值		
1	恭城县恭城镇昌泰石场有限公司	挖掘机	PC360-7	小松(常州)工程机械有限公司	台	2	2018年1月	2018年1月			3415040	70%	2390530		
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1月	2018年1月			3415040	70%	2390530		
3		挖掘机	PC200	小松(常州)工程机械有限公司	台	2	2018年1月	2018年1月			1814240	70%	1269970		
4		挖掘机	ZX330	日立	台	1	2019年1月	2019年1月			1419376	69%	979370		
5		挖掘机	HD1638R	加藤	台	1	2018年1月	2018年1月			1792896	62%	1111600		
6		挖掘机	FR370E	雷沃	台	1	2018年1月	2018年1月			0	63%	238000		
7		圆盘双刀矿山机	2600-3100	福建水南石材机械有限公司	台	2	2016年12月	2016年12月			541742	32%	173360		
8		变压器	630		台	1	2016年1月	2016年1月			39576	62%	24540		
9		变压器	320		台	1	2016年1月	2016年1月			19672	62%	12200		
10		变压器	200		台	2	2016年1月	2016年1月			27773	62%	17220		
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月	2018年1月			2721360	63%	1714460		
12		轮式装载机	XJ968-28E	夏金	台	1	2018年1月	2018年1月			862298	63%	543250		
13		轮式装载机	XJ976-32E	夏金	台	2	2018年1月	2018年1月			2049024	63%	1290890		
14		圆盘锯	WQ-ZL75S-3N1804092		台	3	2016年1月	2016年1月			528264	48%	253570		
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1月	2016年1月			553600	49%	271260		
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1月	2016年1月			797184	49%	390620		
17	桂林恭城县鸿宇石材实业有限公司	行吊	LH5-23MD9(5t)	福建泉州制造	台	8	2015年1月	2015年1月			710755	31%	220330		
18		行吊	QD32-20-CD12(32t)	福建泉州制造	台	1	2015年1月	2015年1月			260610	31%	80790		
19		绳锯机	MWQ-ZL55D	江西众利超硬材料工具有限公司	台	1	2015年1月	2015年1月			99648	37%	36870		
20		叉车	k-38	合力	台	1	2015年1月	2015年1月			67234	25%	16810		
21		贝德里尼龙全自动抛光机	FMPD-B220-18(18头2.2M、功率2.12kw)	贵州飞宇机械公司	台	1	2014年6月	2014年6月			1446212	39%	564020		
22		手动磨光机			台	4	2015年1月	2015年1月			53360	26%	13870		
23		翻石机	FSJ	云浮市长兴机械制造有限公司	台	1	2015年1月	2015年1月			10672	30%	3200		
24		榨浆机			台	1	2015年1月	2015年1月			240152	35%	84050		
25		修边机			台	2	2015年1月	2015年1月			19930	31%	6180		
26		电力变压器	600KVA		台	1	2015年1月	2015年1月			34716	64%	22220		

27		电力变压器	200KVA		台	1	2015年1月	2015年1月			13886	64%	8890		
28		贝德里尼龙牌拉锯	80/800静压	PEDRINI DRAGON	台	1	2014年6月	2014年6月			1179509	30%	353850		
29		贝德里尼龙牌拉锯	100/800静压		台	3	2014年6月	2014年6月			3860210	30%	1158060		
30		轨道			米	220	2015年1月	2015年1月			70435	26%	18310		
31	恭城县鑫源盛石材有限公司	电力变压器	200KVA		台	1	2020年1月	2020年1月			13886	83%	11530		
<b>合计</b>							-	-	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>28,078,300.00</b>	-	<b>15,670,350.00</b>		

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二三年八月十一日

# 办公设备评估结果明细表

评估基准日：2023年6月16日

评估基准日：2023年6月16日

产权持有人：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司

委托人：桂林市自然资源局

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			备注	发票号/合同号
									原值	净值	原值	成新率	净值		
1	-	彩色多功能数码复合机	EOCSYS M5526cdn		台	1	2023年3月	2023年3月			8300	85%	7060		
2	-	电脑	组装		台	1	2023年3月	2023年3月			2500	75%	1880		
3	-	监控	海康威视（5个监控画面）		套	1	2023年3月	2023年3月			4140	74%	3060		
4	-	监控	海康威视（8个监控画面）		套	1	2023年3月	2023年3月			5510	74%	4080		
5	-	电脑桌			台	1	2023年3月	2023年3月			300	55%	170		
6	-	会议桌	3.2m*1.4m*0.75m		个	1	2023年3月	2023年3月			2940	71%	2090		
7	-	木桌（红木）	1m*2m*0.8m		台	1	2023年3月	2023年3月			16680	93%	15510		
8	-	茶台（配三张长条板凳、1张椅子）	1.8m*0.85m*0.4m		台	2	2023年3月	2023年3月			4340	90%	3910		
9	-	文件柜	1.9m*0.95m*0.75m		台	1	2020年1月	2020年1月			390	75%	290		
10	-	空调柜机（TCL）	TCL KFRD-72LW/DBP-MC23+B3		台	1	2023年3月	2023年3月			4800	95%	4560		
11	-	空调柜机	科龙（3匹）		台	1	2007年1月	2007年1月			4900	18%	880		
12	-	空调柜机	海尔		台	2	2007年1月	2007年1月			9800	20%	1960		
13	-	空调挂机	海信		台	1	2007年1月	2007年1月			2100	19%	400		
14	-	空调柜机	panasonic KFR-71LW/A1		台	2	2007年6月	2007年1月			12600	21%	2650		
15	-	空调挂机	panasonic		台	2	2007年6月	2007年1月			6100	22%	1340		
16		空调挂机	澳柯玛		台	1	2007年1月	2007年1月			1400	20%	280		
17		空调挂机	科龙		台	1	2007年1月	2007年1月			2250	20%	450		
18		热水器	奥克斯SMS-60B49		台	1	2023年3月	2023年3月			2600	92%	2390		
合计						22	-	-			91,650.00	-	52,960.00		

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二三年八月十一日

## 车辆评估结果明细表

评估基准日：2023年6月16日

产权持有人：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司

金额单位：人民币元

委托人：桂林市自然资源局

序号	证载车牌号码	证载车辆所有人	证载车辆型号	证载车辆类型	购置日期	启用日期	计量单位	车辆数量	账面价值		评估价值			发票号
									原值	净值	原值	成新率	净值	
1	桂C57669	齐银助	解放牌 CA4250P66K24T1A1	重型半挂牵引车	2019年5月	2019年5月	辆	1.00			355,850.00	66%	234,860.00	
2	桂C77081	恭城瑶族自治县昌泰运输有限公司	解放牌 CA4250P66K24T1A1	重型半挂牵引车	2017年5月	2017年5月	辆	1.00			355,850.00	53%	188,600.00	
3	桂C27682	恭城瑶族自治县昌泰运输有限公司	解放牌 CA4250P66K25T1A1	重型半挂牵引车	2018年6月	2018年6月	辆	1.00			355,850.00	59%	209,950.00	
4	桂C19987	恭城瑶族自治县昌泰运输有限公司	解放牌 CA4250P66K25T1A1	重型半挂牵引车	2018年6月	2018年6月	辆	1.00			355,850.00	60%	213,510.00	
5	桂C85580	恭城瑶族自治县昌泰运输有限公司	解放牌 CA4250P66K25T1A1	重型半挂牵引车	2018-6-6	2018-6-6	辆	1.00			355,850.00	59%	209,950.00	
6	桂C81770	齐银助	解放牌 CA4250P66K24T1A1	重型半挂牵引车	2014-9-22	2014-9-22	辆	1.00			355,850.00	34%	120,990.00	
7	赣C5L145	高安市宏硕运输车队	解放牌 CA4250P25K2T1E5A	重型半挂牵引车	2018-6-25	2018-6-25	辆	1.00			379,800.00	59%	224,080.00	
8	桂C79060	灵川县行天下运输有限公司	解放牌 CA4250P66K25T1A1	重型半挂牵引车	2019-9-9	2019-9-9	辆	1.00			379,800.00	70%	265,860.00	
9	桂C18377	灵川县讯达运输服务有限公司	解放牌 CA4250P66K25T1A1	重型半挂牵引车	2020-9-24	2020-9-24	辆	1.00			379,800.00	69%	262,060.00	
10	桂C62680	灵川县讯达运输服务有限公司	解放牌 CA4250P66K25T1A1	重型半挂牵引车	2019-11-15	2019-11-15	辆	1.00			379,800.00	68%	258,260.00	
11	桂C88855	灵川县恒宇汽车运输有限公司	解放牌 CA4250P66K25T1A1	重型半挂牵引车	2018-5-14	2018-5-14	辆	1.00			379,800.00	59%	224,080.00	
12	桂C95301	灵川县恒宇汽车运输有限公司	解放牌 CA4250P66K25T1A1	重型半挂牵引车	2020-6-17	2020-6-17	辆	1.00			379,800.00	72%	273,460.00	
13	桂C99372	灵川县讯达运输服务有限公司	解放牌 CA4250P66K25T1A1	重型半挂牵引车	2020-3-18	2020-3-18	辆	1.00			379,800.00	70%	265,860.00	
14	桂C77923	灵川县讯达运输服务有限公司	解放牌 CA4250P66K24T1A1	重型半挂牵引车	2019-8-6	2019-8-6	辆	1.00			403,740.00	66%	266,470.00	
15	桂C52859	灵川县讯达运输服务有限公司	解放牌 CA4250P66K25T1A1	重型半挂牵引车	2018-4-13	2018-4-13	辆	1.00			379,800.00	61%	231,680.00	

16	桂C98010	灵川县讯达运输服务有限公司	解放牌 CA4250P66K24T1A1	重型半挂牵引车	2019-8-6	2019-8-6	辆	1.00			403,740.00	66%	266,470.00	
17	桂C51693	荔蒲广宏物流有限公司	解放牌 CA4250P66K24T1A1	重型半挂牵引车	2020-8-4	2020-8-4	辆	1.00			403,740.00	73%	294,730.00	
18	桂C1596挂	恭城瑶族自治县昌泰运输有限公司	梁山东岳牌 CSQ9403TPB	重型平板半挂车	2017-5-4	2017-5-4	辆	1.00			377,620.00	53%	200,140.00	
19	桂H1130挂	恭城瑶族自治县昌泰运输有限公司	梁山东岳牌 CSQ9401TPB	重型平板半挂车	2018-6-12	2018-6-12	辆	1.00			377,620.00	61%	230,350.00	
20	桂H1369挂	恭城瑶族自治县昌泰运输有限公司	梁山东岳牌 CSQ9401TPB	重型平板半挂车	2018-6-12	2018-6-12	辆	1.00			377,620.00	61%	230,350.00	
21	桂H5271挂	恭城瑶族自治县昌泰运输有限公司	梁山东岳牌 CSQ9401TPB	重型平板半挂车	2018-6-12	2018-6-12	辆	1.00			377,620.00	61%	230,350.00	
22	桂C77928	恭城瑶族自治县昌泰运输有限公司	集瑞联合牌 QCC4252D654	重型半挂牵引车	2017-12-7	2017-12-7	辆	1.00			354,540.00	60%	212,720.00	
23	桂C38893	齐银助	乘龙牌LZ425087DA	重型半挂牵引车	2016-11-28	2016-11-28	辆	1.00			412,450.00	50%	206,230.00	
24	桂C86021	灵川县恒宇汽车运输有限公司	乘龙牌LZ4251QDCA	重型半挂牵引车	2016-1-14	2016-1-14	辆	1.00			370,870.00	50%	185,440.00	
25	桂C69712	灵川县讯达运输服务有限公司	三一牌HC4250T	重型半挂牵引车	2019-10-17	2019-10-17	辆	1.00			347,140.00	69%	239,530.00	
26		恭城县恭城镇昌泰石场有限公司	程立专汽	洒水车	2015-5-1	2015-5-1	辆	1.00			90,260.00	38%	34,300.00	
合计								26.00			9,470,460.00		5,780,280.00	

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二三年八月十一日

# 土地使用权评估结果明细表

评估基准日：2023年6月16日

产权持有人：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

金额单位：人民币元

委托人：桂林市自然资源局

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	土地单价(元/㎡)	土地总价(万元)	备注
1	《划拨土地使用权补办出让手续》(编号:201423)、《国有土地使用权出让合同》(恭国土资合字(2015)第19号)	工业用地	恭城县莲花镇大旗岭	1997年4月18日	出让	宗地外五通,宗地内场地平整	14,589.02	280.00	408.49	
2	桂(2023)恭城县不动产权第004236号	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	宗地外五通,宗地内场地平整	33,709.01	310.00	1,044.98	
合计							48,298.03		1,453.47	

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二三年八月十一日

# 长期待摊费用评估结果明细表

评估基准日：2023年6月16日

产权持有人：恭城县恭城镇昌泰石场有限公司

委托人：桂林市自然资源局

序号	费用名称	形成日期	结束日期	申报价值（元）	评估价值（元）	备注
1	天堂村高浪屯土地租赁费黄建和	2022年6月1日	2027年6月1日	12,000.00	4,750.00	
2	高浪村第十二生产队何海浪土地租赁费	2021年6月5日	2046年6月5日	492,000.00	452,050.00	
3	齐定炼土地租金	2018年8月6日	2033年8月5日	120,000.00	81,120.00	
4	何文平土地租金	2018年1月1日	2028年1月1日	4,800.00	2,180.00	
5	谭文才土地租金	2018年1月1日	2028年1月1日	23,125.00	10,500.00	
6	天堂坪村第四生产队土地租金	2018年7月9日	2029年4月2日	81,200.00	43,820.00	
7	齐新德土地租金	2016年4月17日	2029年4月2日	231,000.00	103,380.00	
8	天堂坪村第六、第九生产队土地租金	2016年6月1日	2036年5月30日	90,000.00	58,320.00	
9	天堂坪村第六生产队土地租金齐定忠	2016年4月17日	2029年4月2日	453,200.00	202,820.00	
10	彭良土地租金	2018年1月1日	2028年1月1日	15,250.00	6,920.00	
11	孟凤群土地租金	2016年5月11日	2029年4月2日	593,500.00	266,590.00	
12	天堂坪村第六生产队齐新土地租金	2016年6月2日	2029年4月2日	50,200.00	22,650.00	
13	齐定威	2022年10月1日	2029年4月2日	350,000.00	311,770.00	

14	天堂坪村第六、第九生产队土地租金	2016年1月1日	2025年12月31日	400,000.00	50,800.00	
15	陈二妹齐家山山坡地	2012年5月8日	2029年4月2日	40,975.00	14,040.00	
16	陈二妹齐家山开荒地	2016年4月26日	2029年4月2日	77,000.00	34,480.00	
17	齐日贵齐家山开荒地	2016年4月5日	2029年4月2日	203,500.00	90,710.00	
18	齐新德、江秋萍齐家山开荒地	2016年4月26日	2029年4月2日	220,000.00	98,520.00	
19	天堂村高浪屯土地租赁费何洁	2022年6月1日	2027年6月1日	21,000.00	8,320.00	
20	天堂村高浪屯土地租赁费卢忠德	2022年6月1日	2027年6月1日	4,500.00	1,780.00	
21	天堂村高浪屯土地租赁费吴祠高	2022年6月1日	2027年6月1日	15,000.00	5,940.00	
22	天堂村高浪屯土地租赁费莫毓平	2022年6月1日	2027年6月1日	18,000.00	7,130.00	
23	天堂村高浪屯土地租赁费谭广松	2022年6月1日	2027年6月1日	63,000.00	24,950.00	
24	天堂村高浪屯土地租赁费谭庆松	2022年6月1日	2027年6月1日	9,000.00	3,560.00	
25	天堂村高浪屯土地租赁费谭吉松	2022年6月1日	2027年6月1日	45,000.00	17,820.00	
26	天堂村高浪屯土地租赁费何文强	2022年6月1日	2027年6月1日	24,600.00	9,740.00	
27	天堂村高浪屯土地租赁费刘宏	2022年6月1日	2027年6月1日	69,900.00	27,680.00	
28	天堂村高浪屯土地租赁费谭文才	2022年6月1日	2027年6月1日	75,900.00	30,060.00	
29	天堂村高浪屯土地租赁费兰绍忠	2022年6月1日	2027年6月1日	33,000.00	13,070.00	
30	天堂村高浪屯土地租赁费谭进宝	2022年6月1日	2027年6月1日	20,100.00	7,960.00	

31	天堂村高浪屯土地租赁费江连德	2022年6月1日	2027年6月1日	90,000.00	35,640.00	
32	天堂村高浪屯土地租赁费谭闰辉	2022年6月1日	2027年6月1日	6,000.00	2,380.00	
33	天堂村高浪屯土地租赁费谭金华	2022年6月1日	2027年6月1日	93,360.00	36,970.00	
34	天堂村高浪屯土地租赁费黄凤娣	2022年6月1日	2027年6月1日	32,100.00	12,710.00	
35	天堂村高浪屯土地租赁费江建忠	2022年6月1日	2027年6月1日	28,140.00	11,140.00	
36	天堂村高浪屯土地租赁费何升	2022年6月1日	2027年6月1日	42,600.00	16,870.00	
37	天堂村高浪屯土地租赁费何文云	2022年6月1日	2027年6月1日	24,000.00	9,500.00	
38	天堂村高浪屯土地租赁费何文友	2022年6月1日	2027年6月1日	60,600.00	24,000.00	
39	天堂村高浪屯土地租赁费何剑	2022年6月1日	2027年6月1日	76,080.00	30,130.00	
40	天堂村高浪屯土地租赁费何桂发	2022年6月1日	2027年6月1日	18,000.00	7,130.00	
41	天堂村高浪屯土地租赁费谭闰辉	2022年10月31日	2027年11月1日	6,000.00	2,620.00	
42	天堂村高浪屯土地租赁费何吴新球	2022年10月31日	2027年11月1日	10,500.00	4,590.00	
43	天堂村高浪屯土地租赁费何吴新辉	2022年10月31日	2027年10月31日	15,000.00	6,560.00	
44	齐定威	2022年10月31日	2029年4月2日	350,000.00	315,650.00	
45	天堂村高浪屯土地租赁费何文友	2022年10月31日	2027年10月31日	60,000.00	26,220.00	
46	齐定勇租金	2016年4月17日	2029年4月2日	1,022,000.00	457,380.00	
47	何桂发租赁费	2022年10月31日	2027年10月31日	15,000.00	6,560.00	

48	剥山皮	2019年4月2日	2029年4月2日	50,739,986.29	29,378,450.00	
合计				56,546,116.29	32,397,930.00	-

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二三年八月十一日