

本报告依据中国资产评估准则编制

桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及的原恭城县莲花镇蒲源同发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

中信华通评报字(2023)093号

第一册，共三册

广西中信华通资产评估事务所有限责任公司

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	13
二、评估目的	14
三、评估对象和范围	15
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	19
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	36
十三、评估报告日	37
附 件	38

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。

广西中信华通资产评估事务所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，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及的原恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权相关资产，在 2023 年 6 月 12 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

桂林市自然资源局因扩大矿区范围出让采矿权，需对恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权相关资产市场价值进行评估，为确定扩大矿区范围出让采矿权提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权相关资产市场价值。

具体评估范围为恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司在恭城县莲花镇蒲源村饰面用花岗岩矿矿区范围内的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆、办公设备及长期待摊费用

的市场价值，本次评估不包括矿产资源储量（采矿权出让收益）。具体评估范围以产权持有方盖章确认的资产评估申报明细表为准。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023年6月12日。

五、评估方法

成本法、市场法。

六、评估结论及其使用有效期

（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经评估得出如下评估结论：在评估基准日2023年6月12日，桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及的原恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权相关资产市场价值为人民币3,164.00万元，大写人民币叁仟壹佰陆拾肆万元整。（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。

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12日起，至2024年6月11日止。

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估单位仅提供了少部分委估资产的账面净值，因此无法对评估结论与账面价值比较变动情况及原因进行分析。

七、对评估结论产生影响的特别事项如下：

(一) 利用专家工作结论情况

1. 产权人聘请广西壮族自治区三一〇核地质大队对“恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿”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“恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿”矿山剥离工程施工造价进行估算，出具了《恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》《工程估算书》，报告结论为：

(1) 恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿已剥离废石量估算表：

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)
34,320.28	24,988.31	8.60	5.60	29.52	19.22	21.49	13.99

(2) 恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算结果为 36,194,935.80 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，及广西工程咨询协会颁发的《工程咨询单位乙级资信预评价证书》（建筑、市政、PPP专项咨询）。

其次，评估人员对纳入评估范围的长期待摊费用“恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿”矿山剥离工程范围进行了核实，本次评估范围和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《恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》范围一致。经过复核后，决定引用《恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》的估算结果作为参考依据。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 根据产权持有人介绍，本次申报的房屋建（构）筑物由于其土地为租用村民土地，其占用土地使用权性质为农民集体土地，故未办理相关产权登记。本次评估相关信息根据产权持有人提供的资产评估申报表上的信息及产权持有人提供的《产权声明书》上记载信息确定，如房产办理相关证书后，证载面积与申报面积存在差异，需按证载面积对评估结果进行调整。产权持有人承诺申报评估的资产权属归其所有，不存在产权和其它债务纠纷，并承担相关法律责任。本次评估以恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司拥有其完全产权为前提，提请报告使用人注意。

2. 本次申报评估的机器设备及办公设备的购置合同、发票等

资料不齐全，原因为遗失或未开票，根据产权持有人提供的《产权声明书》，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，本次评估以恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司拥有其完全产权为前提，提请报告使用人注意。

3. 根据产权人提供的《无证车辆行驶证权属问题的声明》记载，本次委托评估的《固定资产——车辆评估明细表》序号1、2中两辆豪沃重型自卸货车，因车辆仅用于矿山内部使用，故未办理车辆登记手续。根据产权持有人提供的《产权声明书》产权持有人承诺拥有车辆的完全产权，本次评估以该车辆权属恭城县莲花镇着源同发石场有限公司为前提，提请报告使用人注意

4. 本次申报评估的《固定资产——构筑物评估明细表》序号9村委到矿山底道路，路面硬化，根据恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司提供的《莲花镇木洞至芹菜塘水库同发、大财石场-号点矿山路面硬化、水沟三面光及塌方点工程建设施工合同》所示，此条道路工程共计长3200米，由于此工程为恭城莲花蒲源泰和花岗岩采石场有限公司、恭城县蒲源大财石场有限公司、恭城县莲花镇同发石场有限公司、恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司四家公司联合出资修建，经与恭城县莲花镇著源同发石场有限公司沟通，纳入本次评估范围为总道路的四分之一即800米，提请报告使用人注意。

5. 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、资产形成资料及其购置发票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依法提供并保证资料的真实性、不完整性、合法性。

除此之外，评估人员未发现其它产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦未明确说明存在产权瑕疵事项。

(三)评估程序受到限制的情形；

1. 评估人员在进行勘察时因工作本身性质和检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察测量和向现场有关人员询问相关情况以及产权持有人提供的相关资料等判断现场资产的具体状况。

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，且有部分委估资产被评估单位未申报账面原值，我们无法核实所申报的账面原值的准确性和完整性。本次评估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；

1. 由于被评估单位自身原因，截止本评估报告出具之日，被评估单位仅提供部分资产的形成资料及其购置发票等。

(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；

根据被评估单位介绍及其提供的相关资料，未发现委估对象存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(七)重大期后事项

由于本次资产评估是为桂林市自然资源局因扩大矿区范围出让采矿权，需对恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权相关资产市场价值进行评估，为确定扩大矿区范围出让采矿权提供参考依据，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内的矿山建设成本所投入的房屋建（构）筑物、机器设备、长期待摊费用等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，本次评估范围内的资产数量、数目、委估设备使用功能、长期待摊费用涉及的权益等发生变化，需对本次评估结论进行调整。

(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. 现场勘查过程中，纳入评估范围内的发电机、矿山绳锯机型号为SSJ-75-800、开山牌螺杆压缩机等部分资产处于闲置状态。由于缺少专业操作人员在场，未能对上述设备开机观察其运转情况。由产权持有单位在《有关事项说明》中承诺：与评估基准日，纳入评估范围内的机器设备均可正常使用。

4. 由于评估工作本身性质及检测手段所限，在产权持有单位未能提供建（构）筑物资产的设计、施工的数据和专业的检测报告的情况下，评估中对建（构）筑物资产的工程量及结构评定主要以其外观直观现状和评估人员的经验以及产权持有人提供的有关资料作为主要依据。本项目评估对评估范围内的建（构）筑物资产的数据核实，评估人员于现场勘查过程中尽可能实地观测测量，对于埋于地下的设备基础、管线、电线等遮蔽、覆盖的隐蔽工程，评估人员无法进行观察。对于无法进行观测测量的资产，基础数据通过对资产持有人提供的资料及对现场人员询问进行核实。

5. 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。

6. 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。

广西中信华通资产评估事务所报告

中信华通评报字(2023)093号



桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及的原恭城县莲花镇蒲源同发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

桂林市自然资源局：

广西中信华通资产评估事务所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，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权所涉及的原恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权相关资产，在2023年6月12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

企业名称：恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司

统一社会信用代码：91450332MA5NP3KN7Q

企业地址：恭城县莲花镇蒲源村

法定代表人：徐海林

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本：250万人民币

成立日期：2019年3月27日

营业期限：2019年3月27日至无固定期限

经营范围：花岗岩露天开采、销售；石材加工、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。

二、评估目的

桂林市自然资源局因扩大矿区范围出让采矿权，需对原恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权相关资产市场价值进行评估，为确定扩大矿区范围出让采矿权提供参考依据。

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

评估对象为恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权相关资产市场价值。

具体评估范围为恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司在恭城县莲花镇蒲源村饰面用花岗岩矿矿区范围内的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆、办公设备及长期待摊费用的市场价值，本次评估不包括矿产资源储量（采矿权出让收益）。具体评估范围以产权持有方盖章确认的资产评估申报明细表为准。

(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（构）筑物、机器设备、办公设备、车辆等资产。被评估单位仅申报了少部分委估资产账面原值，未申报委估资产的账面净值。

(三) 实物资产的分布情况及特点

1. 房屋建（构）筑物的分布情况及特点

纳入评估范围的房屋建（构）筑物资产包括办公、职工宿舍楼活动板房、职工食堂活动板房、卫生间活动板房、公路入口进矿道路硬化（路面）、工业场排水沟等，主要是为生产经营用的办公场所和生产用的通道、厂棚等，维护保养情况一般。

2. 设备类资产的分布情况及特点

(1) 机器设备：纳入评估范围的机器设备包括发电机、变压器、矿山绳锯机、挖掘机等。于评估基准日维护保养情况一般。

(2) 办公设备：纳入评估范围的办公设备包括空调、电脑、保险柜等。于评估基准日维护保养情况一般。

(3) 车辆：纳入评估范围的车辆为豪沃重型自卸货车（红色）、豪沃重型自卸货车（白色）、轻型多用途货车。于评估基准日维护保养情况一般。

(四) 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. 房屋建筑物：本次委估房屋建筑物共 4 项，均坐落于恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司内，系修建在矿区为生产经营服务的建筑物，建成于 2020 年 8 月 15 日，结构均为彩钢简易结构，建筑物维护保养状况一般。委估房屋建筑物均未办理不动产权属登记。被评估单位声明已合法拥有本次申报房屋建筑物产权。

2. 构筑物：本次委估构筑物共 9 项，为矿区内修建的公路入口进矿山道路硬化(路面)、工业场排水沟、办公生活区及职工健身娱乐场场地硬化等，上述构筑物分别建成于 2020 年 8 月 1 日及 2021 年 5 月 20 日，维护保养状况一般。被评估单位声明已合法拥有本次申报构筑物的产权。

3. 机器设备：本次委估机器设备共 21 项，均为石场生产服务的设备，包括发电机、变压器、矿山绳锯机、挖掘机等，维护保

养状况一般。被评估单位声明已合法拥有本次申报机器设备产权。

4. 车辆：本次委估车辆共 3 项，均为石场生产服务的车辆，为豪沃重型自卸货车（红色）、豪沃重型自卸货车（白色）、轻型多用途货车，维护保养状况一般。被评估单位声明已合法拥有本次申报车辆产权。

5. 办公设备：本次委估办公设备共 10 项，均位于恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司内，包括家具、空调、电脑、保险柜等，维护保养状况一般。被评估单位声明已合法拥有本次申报设备产权。

6. 长期待摊费用：本次委估长期待摊费用共 12 项，为矿区场地租赁费及区块 2 浮土层（强风化层）、（中等风化层）剥离工程等。

至评估基准日，被评估单位声明申报的委估资产不存在抵押、担保等他项权利。

（五）委估资产现状

1. 房屋建（构）筑物的分布情况及特点

纳入评估范围的房屋建（构）筑物资产包括办公、职工宿舍楼活动板房、职工食堂活动板房、卫生间活动板房、公路入口进矿山道路硬化（路面）、工业场排水沟等，主要是为生产经营用的办公场所和生产用的通道、厂棚等，维护保养情况一般。

2. 设备类资产的分布情况及特点

（1）机器设备：纳入评估范围的机器设备包括发电机、变压

器、矿山绳锯机、挖掘机等。于评估基准日维护保养情况一般。

(2) 办公设备：纳入评估范围的办公设备包括空调、电脑、保险柜等。于评估基准日维护保养情况一般。

(3) 车辆：纳入评估范围的车辆为豪沃重型自卸货车（红色）、豪沃重型自卸货车（白色）、轻型多用途货车。于评估基准日维护保养情况一般。

恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司于评估基准日处于正常生产经营状态。

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。本次评估目的是为确定矿山建设投入提供价值参考依据，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 12 日。选定该时点为评估基准日，是根据本次经济行为的要求，保证评估结果的时效性与经济行为的实现尽可能接近，由委托人确定。

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. 被评估单位提供的合同、车辆行驶证、租地协议等；
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. 广西中信华通资产评估事务所有限责任公司资料库；
4. 被评估单位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

本次评估的对象为被评估单位对矿区大理石的开采、加工所投入的建设成本，被评估单位申报的建设成本包括：房屋建（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。根据《资产评估基本准则》的要求，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。在评估过程中，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择合适的评估方法。

1. 房屋建（构）筑物及其他辅助设施

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。

（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

2. 机器设备类

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。

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值
=重置成本×成新率

评估值=重置全价×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。

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+其他费用+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。

设备运杂费=设备购置价×运杂费率（铁路、水路运杂费率+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；

Δi ——差异调整。

3. 长期待摊费用

根据被评估单位提供的申报明细表，对租用、占用农村集体土地、区块2浮土层（强风化层）、（中等风化层）剥离工程投入等进行评估。由于被评估单位自身原因，截止本评估报告出具之日，被评估单位只提供了部分相关的土地租赁协议。因此我们无法对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，且租金已一次性付清。评估人员根据被评估单位申报明细表，确认其原始发生额、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去进行的。

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

无。

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经评估得出如下评估结论：在评估基准日 2023 年 6 月 12 日，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县莲花

镇蒲源同发石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权相关资产市场价值为人民币 3,164.00 万元,大写人民币叁仟壹佰陆拾肆万元整。(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。

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 12 日起,至 2024 年 6 月 11 日止。

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估单位仅提供了少部分委估资产的账面净值,因此无法对评估结论与账面价值比较变动情况及原因进行分析。

十一、特别事项说明

(一) 利用专家工作结论情况

1. 产权人聘请广西壮族自治区三一〇核地质大队对“恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿”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“恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿”矿山剥离工程施工造价进行估算,出具了《恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》《工程估算书》,报告结论为:

(1) 恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿已剥离废石量估算表:

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	矿区内浮土层剥离量(万立)	矿区内半风化层剥离量(万立)	矿区外浮土层剥离量(万立)	矿区外半风化层剥离量(万立)
--------------	--------------	----------	--------	---------------	----------------	---------------	----------------

			(米)	方米)	方米)	米)	方米)
34, 320.28	24, 988.31	8.60	5.60	29.52	19.22	21.49	13.99

(2) 恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算结果为 36,194,935.80 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，及广西工程咨询协会颁发的《工程咨询单位乙级资信预评价证书》(建筑、市政、PPP专项咨询)。

其次，评估人员对纳入评估范围的长期待摊费用“恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿”矿山剥离工程范围进行了核实，本次评估范围和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《恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》范围一致。经过复核后，决定引用《恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》的估算结果作为参考依据。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 根据产权持有人介绍，本次申报的房屋建(构)筑物由于其土地为租用村民土地，其占用土地使用权性质为农民集体土地，故未办理相关产权登记。本次评估相关信息根据产权持有人提供

的资产评估申报表上的信息及产权持有人提供的《产权声明书》上记载信息确定，如房产办理相关证书后，证载面积与申报面积存在差异，需按证载面积对评估结果进行调整。产权持有人承诺申报评估的资产权属归其所有，不存在产权和其它债务纠纷，并承担相关法律责任。本次评估以恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司拥有其完全产权为前提，提请报告使用人注意。

2. 本次申报评估的机器设备及办公设备的购置合同、发票等资料不齐全，原因为遗失或未开票，根据产权持有人提供的《产权声明书》，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，本次评估以恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司拥有其完全产权为前提，提请报告使用人注意。

3. 根据产权人提供的《无证车辆行驶证权属问题的声明》记载，本次委托评估的《固定资产——车辆评估明细表》序号1、2中两辆豪沃重型自卸货车，因车辆仅用于矿山内部使用，故未办理车辆登记手续。根据产权持有人提供的《产权声明书》产权持有人承诺拥有车辆的完全产权，本次评估以该车辆权属恭城县莲花镇着源同发石场有限公司为前提，提请报告使用人注意

4. 本次申报评估的《固定资产——构筑物评估明细表》序号9村委到矿山底道路，路面硬化，根据恭城县莲花镇着源同发石场有限公司提供的《莲花镇木洞至芹菜塘水库同发、大财石场-号点矿山路面硬化、水沟三面光及塌方点工程建设施工合同》所示，此条道路工程共计长3200米，由于此工程为恭城莲花蒲源泰和花

岗岩采石场有限公司、恭城县蒲源大财石场有限公司、恭城县莲花镇同发石场有限公司、恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司四家公司联合出资修建，经与恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司沟通，纳入本次评估范围为总道路的四分之一即800米，提请报告使用人注意。

5. 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、资产形成资料及其购置发票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依法提供并保证资料的真实性、不完整性、合法性。

除此之外，评估人员未发现其它产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦未明确说明存在产权瑕疵事项。

(三)评估程序受到限制的情形；

1. 评估人员在进行勘察时因工作本身性质和检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察测量和向现场有关人员询问相关情况以及产权持有人提供的相关资料等判断现场资产的具体状况。

2. 由于被评估单位未提供部分委估资产的合同和发票等相关证据，且有部分委估资产被评估单位未申报账面原值，我们无法核实所申报的账面原值的准确性和完整性。本次评估无法核实全

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；

1. 由于被评估单位自身原因，截止本评估报告出具之日，被评估单位仅提供部分资产的形成资料及其购置发票等。

(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；

根据被评估单位介绍及其提供的相关资料，未发现委估对象存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(七)重大期后事项

由于本次资产评估是为桂林市自然资源局因扩大矿区范围出让采矿权，需对恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权相关资产市场价值进行评估，为确定扩大矿区范围出让采矿权提供参考依据，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内的矿山建设成本所投入的房屋建（构）筑物、机器设备、长期待摊费用等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，本次评估范围内的资产数量、数目、委估设备使用功能、长期待摊费用涉及的权益等发生变化，需对本次评估结论进行调整。

(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. 现场勘查过程中，纳入评估范围内的发电机、矿山绳锯机型号为SSJ-75-800、开山牌螺杆压缩机等部分资产处于闲置状态。由于缺少专业操作人员在场，未能对上述设备开机观察其运转情况。由产权持有单位在《有关事项说明》中承诺：与评估基准日，纳入评估范围内的机器设备均可正常使用。

4. 由于评估工作本身性质及检测手段所限，在产权持有单位未能提供建（构）筑物资产的设计、施工的数据和专业的检测报告的情况下，评估中对建（构）筑物资产的工程量及结构评定主要以其外观直观现状和评估人员的经验以及产权持有人提供的有关资料作为主要依据。本项目评估对评估范围内的建（构）筑物资产的数据核实，评估人员于现场勘查过程中尽可能实地观测测量，对于埋于地下的设备基础、管线、电线等遮蔽、覆盖的隐蔽

工程，评估人员无法进行观察。对于无法进行观测测量的资产，基础数据通过对资产持有人提供的资料及对现场人员询问进行核实。

5. 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。

6. 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。

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）：-----

广西中信华通资产评估事务所有限责任公司

二〇二三年八月十一日

附 件

1. 资产评估委托合同
2. 产权持有人营业执照复印件
3. 委估资产《租地协议书》《工程估算书》《产权声明书》
等
4. 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

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月12日

资产持有单位：恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司

金额单位：人民币万元（取整至百位）

项 目	账面价值		评估价值	
	原值	净值	评估原值	评估净值
1 固定资产--房屋建筑物			19.63	13.58
2 固定资产--构筑物及其他辅助设施		-	95.69	66.23
3 固定资产--机器设备			930.04	530.05
4 固定资产--车辆			32.36	16.84
5 固定资产--办公设备			1.39	1.12
6 长期待摊费用			3,692.19	2,536.18
7 合 计：		-	4,771.30	3,164.00

评估机构：广西中信华通资产评估事务所有限责任公司

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2023年6月12日

表2

资产持有单位：恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司

金额单位：人民币元

序号	产权归属	产权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值			备注		
								原值	净值	原值	成新率 %	净值			
1	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司	无	办公、职工宿舍楼活动板房	彩钢简易结构	2020年8月15日	m ²	303.24	180,000.00		131,300.00	71.00%	93,200.00	地砖60*60		
2		无	职工食堂活动板房	彩钢简易结构	2020年8月15日	m ²	80.00			33,000.00	71.00%	23,400.00	地砖60*60		
3		无	卫生间活动板房	彩钢简易结构	2020年8月15日	m ²	13.00			5,000.00	60.00%	3,000.00	地砖30*30		
4		无	变压器站活动板房	彩钢简易结构	2020年8月15日	m ²	81.00			27,000.00	60.00%	16,200.00	无围挡		
小 计：										180,000.00	-	196,300.00		135,800.00	
减：房屋建筑物减值准备															
合 计										180,000.00	-	196,300.00		135,800.00	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：徐海林

评估人员：杨勇 黎荣发 罗兰莎 廖莎莎

填表日期：2023年6月16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12日

表3

资产持有单位：恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司

金额单位：人民币元

序号	产权归属	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高度或深度(m)	计量单位	面积体积(m ² 或m ³)	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	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司	矿区发动机挡雨棚	彩钢简易结构	2020年8月15日	6.00	4.50		m ²	27.00			4,900.00	60.00%	2,900.00				
2		公路入口进矿山道路硬化(路面)	混凝土	2020年8月1日	1000	5	0.25	m ²	5000.00			380,000.00	75.00%	285,000.00		壁厚0.2m		
3		工业场排水沟	浆砌	2020年8月1日	1500	0.4	0.16	m ³	96.00			26,400.00	78.00%	20,600.00				
4		办公生活区及职工健身娱乐场场地硬化	混凝土	2020年8月1日	33	16	0.15	m ²	528.00			40,100.00	40.00%	16,000.00		壁厚0.2m		
5		蓄水池	混凝土	2020年8月1日	3	3	2.00	m ³	18.00			9,200.00	72.00%	6,600.00				
6		矿区内部道路	场地碎石回填	2020年8月1日	950	5	0.15	m ³	713.00			124,700.00	40.00%	49,900.00				
7		水泥电杆	混凝土	2020年8月1日		0.19	10.00	杆	11.00			11,000.00	84.00%	9,200.00		池底为15公分水泥		
8		沉淀池	条石混凝土	2020年8月1日	12.00	10.00	4.00	m ³	480.00			56,600.00	78.00%	44,100.00				
9		村委到矿山底道路,路面硬化工程	混凝土	2021年5月20日	800.00	5.00	0.25	m ²	4000.00			304,000.00	75.00%	228,000.00				
合 计											-		956,900		662,300			
减：构筑物及其他辅助设施减值准备																		
合 计												-		-		956,900		662,300

被评估单位(或者产权持有单位)填表人：徐海林

评估人员：杨勇 黎荣发 罗兰莎 廖莎莎

填表日期：2023年6月16日

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2023年6月12日

表4

资产持有单位：恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司

金额单位：人民币元

序号	产权归属	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期	账面价值		评估价值（含税）			备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司	挖掘机	SK350-LC-8	神钢	台	1.00	2020年8月30日	1,150,000.00	833,750.00	1,326,000.00	54.00%	716,040.00	生活区
2		挖掘机	SK350-LC-8	神钢	台	1.00	2020年8月30日	1,150,000.00	833,750.00	1,326,000.00	54.00%	716,040.00	
3		挖掘机	SK350-LC-8	神钢	台	1.00	2020年11月10日	1,150,000.00	853,300.00	1,326,000.00	54.00%	716,040.00	
4		挖掘机	SK350-LC-8	神钢	台	1.00	2021年3月15日	1,050,000.00	823,200.00	1,326,000.00	51.00%	676,260.00	
5		轮式装卸车	CLGF260	柳工	台	1.00	2020年8月30日	850,000.00	616,250.00	680,000.00	74.00%	503,200.00	
6		轮式装卸车	JGM76FT26KN	晋工	台	1.00	2021年1月16日	750,000.00	575,250.00	570,000.00	76.00%	433,200.00	
7		轮式装卸车	XLT22T	龙腾机械	台	1.00	2022年5月15日	550,000.00	495,000.00	49,000.00	88.00%	43,120.00	二手购入
8		圆盘式锯切机	1360-1900	晋江市连盛液压机械有限公司	台	2.00	2020年8月30日	200,000.00	145,000.00	140,080.00	62.00%	86,850.00	二手购入
9		圆盘式锯切机	1900-2500	晋江市连盛液压机械有限公司	台	2.00	2021年3月15日	260,000.00	203,840.00	222,480.00	64.00%	142,387.00	二手购入
10		矿山绳锯机	SSJ-75-800		台	1.00	2020年8月30日	100,000.00	72,500.00	80,580.00	74.00%	59,629.00	二手购入
11		矿山绳锯机	ZS-300-8G		台	1.00	2020年8月30日	100,000.00	72,500.00	80,580.00	74.00%	59,629.00	
12		矿山绳锯机	ZS-300-8G		台	2.00	2021年3月5日	200,000.00	156,800.00	161,160.00	76.00%	122,482.00	
13		无刷三相交流同步发电机	TFW2-500	上海革泰电机有限公司	台	1.00	2021年9月7日	150,000.00	120,000.00	195,195.00	84.00%	163,964.00	
14		螺杆式空压机	75A, 9.2立方米每分	上海励特压缩机有限公司	台	1.00	2020年09月08日	80,000.00	58,720.00	57,630.00	64.00%	36,883.00	
15		宏征螺杆式空压机	50A, 6.2立方米每分		台	1.00	2022年10月08日	18,000.00	16,812.00	13,000.00	69.00%	8,970.00	
16		变压器	S9-315/10	广东佛山市广特电力变压器有限公司	台	1.00	2021年4月3日			27,346.00	84.00%	22,971.00	
17		星牛变压器	S11-315/10		台	1.00	2021年4月3日	100,000.00	72,500.00	37,400.00	84.00%	31,416.00	
18		锯片	3.6m		片	20.00	2022年10月08日			507,140.00	37.00%	187,642.00	
19		锯片	2.2m		片	20.00	2022年10月08日			219,000.00	43.00%	94,170.00	
20		高压线路	10000米10kV, 240m ² 线路及安装工程		项	1.00	2021年4月2日			950,000.00	50.00%	475,000.00	
21		发电机	DG10000E		台	1.00	2022年1月1日			5,814.00	79.00%	4,593.00	
		合计								9,300,405.00		5,300,486.00	
		减：机器设备减值准备											
		合 计：						-	-	9,300,405.00		5,300,486.00	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：徐海林

评估人员：杨勇 黎荣发 罗兰莎 廖莎莎

填表日期：2023年6月16日

固定资产——车辆评估明细表

资产持有单位：恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司

评估基准日：2023年6月12日

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	证载车辆所有人	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	-		重型自卸货车(红色)	豪沃	辆	1	2020年9月	2020年9月	-	95,000.00		60,000.00	48%	28,800.00		无产权资料
2	-		重型自卸货车(白色)	豪沃	辆	1	2020年9月	2020年9月	-	85,000.00		60,000.00	46%	27,600.00		无产权资料
3	桂CZ9878	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限	轻型多用途货车	江铃牌JX1033TSEA6	辆	1	2020年8月	2020年8月	119432			203,585.00	55%	111,972.00		
合计						3				180,000.00		323,585.00		168,372.00		

被评估单位(或者产权持有单位)填表人：徐海林

评估人员：杨勇 黎荣发 罗兰莎 廖莎莎

填表日期：2023年6月16日

固定资产—办公设备评估明细表

评估基准日：2023年6月12日

表4

资产持有单位：恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司

金额单位：人民币元

序号	产权归属	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置时间	启用日期	账面价值		评估价值（含税）			备注	
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司	家具（沙发、茶桌椅两套）			套	2.00	2020年8月25日	2020年8月25日			2,000.00		2,000.00	办公区	
2		空调	KFR-72LW	格力	台	1.00	2021年3月15日	2021年3月15日			400.00		400.00	办公区	
3		电脑	组装		台	1.00	2020年9月15日	2020年9月15日			300.00		300.00	办公区	
4		打印机	DCP-7080	兄弟	台	1.00	2020年9月15日	2020年9月15日			1,059.00	66.00%	699.00	办公区	
5		冰箱	BCD-538WGHSSD8L	海尔	台	1.00	2020年9月15日	2020年9月15日			3,599.00	80.00%	2,879.00	办公区	
6		容声热水器（2台）	JSQ23-12J5（12升）	容声	台	2.00	2020年12月16日	2020年12月16日			2,596.00	70.00%	1,817.00	办公区	
7		电视机	TCL		台	1.00	2020年9月15日	2020年9月15日			700.00		700.00	办公区	
8		保险柜	0.8m*0.45m*0.45m	宇盾	台	1.00	2020年9月16日	2020年9月16日			200.00		200.00	办公区	
9		冰箱	BCD-2187H	美的	台	1.00	2020年9月15日	2020年9月15日			1,067.00	81.00%	864.00	办公区	
10		热水器	DSZ-60B05	全家乐	台	2.00	2020年12月16日	2020年12月16日			1,980.00	67.00%	1,327.00	办公区	
		合计				13.00						13,901.00		11,186.00	
		减：办公设备减值准备													
		合 计：				13.00				-	-	13,901.00		11,186.00	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：徐海林

评估人员：杨勇 黎荣发 罗兰莎 廖莎莎

填表日期：2023年6月16日

长期待摊费用评估明细表

评估基准日：2023年6月12日

表4-15

资产持有单位：恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司

金额单位：人民币元

序号	出租人	承租人	面积 (亩)	合同租金(元/ 年)	形成日期	到期日期	租赁 年限	租金已支 付日期	已支付金额	尚存受 益年限	评估价值	备注
1	何维德	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司	/	2,173.91	2013/4/30	2036/4/30	23.00	2036/4/30	50,000.00	12.89	28,022.00	
2	刘思林	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司	/	2,500.00	2016/4/30	2036/4/30	20.00	2036/4/30	50,000.00	12.89	32,225.00	
3	何光华	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司	/	1,300.00	2016/4/30	2036/4/30	20.00	2036/4/30	26,000.00	12.89	16,757.00	
4	张光孝	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司	/	10,000.00	2016/4/30	2036/4/30	20.00	2036/4/30	200,000.00	12.89	128,900.00	
5	李荣光	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司	/	1,300.00	2016/4/30	2036/4/30	20.00	2036/4/30	26,000.00	12.89	16,757.00	
6	唐连兴、唐连波、唐东有、唐石保	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司	/	4,500.00	2016/5/30	2036/5/30	20.00	2036/5/30	90,000.00	12.98	58,410.00	
7	李强	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司	/	1,300.00	2016/4/30	2036/4/30	20.00	2036/4/30	26,000.00	12.89	16,757.00	
8	刘芳振、刘芳忠、汪秋菊	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司	/	6,000.00	2011/12/17	2041/12/17	30.00	2041/12/17	180,000.00	18.53	111,180.00	
9	何先喜	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司	/	1,300.00	2016/4/30	2036/4/30	20.00	2036/4/30	26,000.00	12.89	16,757.00	
10	李仁	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司	/	1,500.00	2016/4/1	2036/4/1	20.00	2036/4/1	30,000.00	12.81	19,215.00	
11	李仁			1,150.00					23,000.00	12.81	14,732.00	赔偿款
12	区块 2 浮土层(强风化层)、(中等风化层)剥离				2020/4/28	2030/4/28	10.00		36,194,935.80	6.88	24,902,116.00	利用广西壮族自治区三一0核地质大队2023年6月出具的《恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》结论,总造价36194935.80元。在采矿证有效期2020/ 4/28-2030/4/28内摊销
合 计				33,023.91					36,921,935.80		25,361,828.00	

被评估单位(或者产权持有单位)填表人：徐海林

评估人员：杨勇 黎荣发 罗兰莎 廖莎莎

填表日期：2023年6月16日