

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

重庆国能资评报字（2023）第 024 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 7 月 21 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	7
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	22
附 件	23

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
权主体恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司投入的建（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 024 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莲花镇蒲源同发石场有限公司投入的建（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莲花镇蒲源同发石场有限公司建（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

评估对象是恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司的建（构）筑物、机器设备等资产。

（二）评估范围

评估范围是恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司的建（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，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，得出委托评估资产评估价值为¥3,252.47万元（大写人民币：叁仟贰佰伍拾贰万肆仟柒佰元整）。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元（取整到百位）

序号	科目名称	账面价值		评估价值		备注
		原值	净值	原值	净值	
1	建筑物	-	-	12.24	9.46	-
2	构筑物	-	-	177.06	135.21	-
3	机器设备	-	-	931.26	561.04	-
4	办公设备	-	-	2.53	1.43	-
5	车辆	-	-	31.60	13.98	-
6	长期待摊费用	-	-	3,694.89	2,531.35	-
	资产合计	-	-	4,849.58	3,252.47	-

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. 根据产权人提供的《恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司资产产权声明》记载，本次委托评估范围内房屋建筑物、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；机器设备的购置合同、发票等资料不齐全，原因为遗失或未开票。产权持有人承诺前述资产权属归其所有，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《恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司(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》中第1项、第2项自卸货车，因车辆仅用于矿山内部使用，故未办理车辆登记手续。恭城县莲花镇蒲源同发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莲花镇蒲源同发石场有限公司为前提，提请报告使用人注意。

4. 本次委托评估《资产评估申报明细表》构筑物第9项-村委到矿山底道路路面硬化工程，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、大财石场一号点矿山路面硬化、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，为恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司、恭城县浦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修建，根据恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司承诺，本次道路工程总费用由四家公司平均分摊，恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司承担道路工程总费用的25%，提请报告使用人注意。

5. 本次委托评估长期待摊费用第12项-浮土层、半风化层剥离工程量系《恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面用花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》提供的测量数据，该测量数据由广西壮族自治区三一〇核地质大队编写，该报告提交日期为2023年8月2日，剥离工程量为84.22万立方米，本次评估的剥离工程量以产权持有人提供的测量报告数据申报为依据。如最终认定的工程量与评估工程量存在差异，评估结论随之调整。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 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 024 号



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莲花镇蒲源同发石场有限公司投入的建（构）筑物、机器设备等资产
市场价值评估项目

资产评估报告

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莲花镇蒲源同发石场有限公司建（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

名称：恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：恭城县莲花镇蒲源村

法定代表人：徐海林

注册资本：贰佰伍拾万圆整

成立日期：2019年03月27日

营业期限：2019年03月27日至长期

经营范围：花岗岩露天开采、销售；石材加工、销售。

（三）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莲花镇蒲源同发石场有限公司建（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

评估对象是恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司的建（构）筑物、机器设备等资产。

（二）评估范围

评估范围是恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司的建（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，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：

1、建筑物：本次委托评估建筑物共4项，坐落于恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司，为矿区内修建的办公及职工宿舍楼活动板房、职工食堂活动板房、卫生间活动板房、变压器站活动板房，建成于约2020年，结构均为彩钢简易结构，维护保养状况较一般。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：本次委托评估构筑物共 9 项，为矿区内修建的矿区发动机挡雨棚、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、蓄水池、矿区内部道路、水泥电杆、沉淀池、村委到矿山底道路，路面硬化，建成于约 2020-2021 年，维护保养状况较一般。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：本次委托评估机器设备共 21 项，均为矿区采矿和运输的设备，包括挖掘机、轮式装卸车、圆盘式锯切机、矿山绳锯机、无刷三相交流同步发电机、空气压缩机、变压器等。设备购置日约为 2020-2022 年，维护保养状况一般。

4、办公设备：本次委托评估机器设备共 10 项，均为矿区办公服务的设备，包括家具、空调、电脑、打印机、冰箱、热水器等。设备购置日约为 2020-2021 年，维护保养状况一般。

5、车辆：本次委托评估车辆共 3 辆，均为矿区生产服务，车辆购置日约为 2020 年，其中委托评估车辆 1-2 维护保养状况较差，委托评估车辆 3 轻型维护保养状况一般。本次委托评估车辆 1-2 为矿区内转车，未办理权属登记手续。

6、长期待摊费用：本次委托评估长期待摊费用共 12 项，为土地租赁和浮土层、半风化层剥离工程，根据矿山人员提供资料显示长期待摊费用发生于 2013 年-2022 年。

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。

（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

(3) 长期待摊费用的评估方法

长期待摊费用主要为企业租用的农村流转土地使用权以及浮土层、半风化层剥离工程，评估人员以产权持有人提供的租赁合同及相关资料为基础，通过核实原始凭证，具体了解款项金额和性质等，判定款项计价真实性，按尚可受益期限和已受益期限按比例对原始发生额分摊确定其评估价值。

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，得出委托评估资产评估价值为 **¥ 3,252.47 万元**（大写人民币：叁仟贰佰伍拾贰万肆仟柒佰元整）。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元（取整到百位）

序号	科目名称	账面价值		评估价值		备注
		原值	净值	原值	净值	
1	建筑物	-	-	12.24	9.46	-
2	构筑物	-	-	177.06	135.21	-
3	机器设备	-	-	931.26	561.04	-
4	办公设备	-	-	2.53	1.43	-
5	车辆	-	-	31.60	13.98	-
6	长期待摊费用	-	-	3,694.89	2,531.35	-
矿区资产合计		-	-	4,849.58	3,252.47	-

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托评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；

本次委托评估长期待摊费用第12项-浮土层、半风化层剥离工程量系《恭城县莲花镇蒲源同发石场饰面用花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》提供的测量数据，该测量数据由广西壮族自治区三一〇核地质大队编写，该报告提交日期为2023年8月2日，剥离工程量为84.22万立方米，本次评估的剥离工程量以产权持有人提供的测量报告数据申报为依据。如最终认定的工程量与评估工程量存在差异，评估结论随之调整。

(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；

根据产权人提供的《恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司资产产权声明》记载，本次委托评估范围内房屋建筑物、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；机器设备的购置合同、发票等资料不齐全，原因为遗失或未开票。产权持有人承诺前述资产权属归其所有，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。

根据产权人提供的《恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司（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》中第1项、第2项自卸货车，因车辆仅用于矿山内部使用，故未办理车辆登记手续。恭城县莲花镇蒲源同发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莲花镇蒲源同发石场有限公司为前提，提请报告使用人注意。

本次委托评估《资产评估申报明细表》构筑物第9项-村委到矿山底道路路面硬化工程，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、大财石场一号点矿山路面硬化、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，为恭城莲花浦源泰和花岗岩采石场有限公司、恭城县浦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修建，根据恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司承诺，本次道路工程总费用由四家公司平均分摊，恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司承担道路工程总费用的25%，提请报告使用人注意。

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。

(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 7 月 21 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 7 月 21 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

产权持有单位名称：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（取整到百位）

序号	资产类别	申报价值		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	-	-	12.24	9.46	-
2	构筑物	-	-	177.06	135.21	-
3	机器设备	-	-	931.26	561.04	-
4	办公设备	-	-	2.53	1.43	-
5	车辆	-	-	31.60	13.98	-
5	长期待摊费用	-	-	3,694.89	2,531.35	-
资产合计		-	-	4,849.58	3,252.47	-

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二三年七月二十一日

房屋建筑物评估结果明细表

评估基准日：2023年6月16日

产权持有单位名称：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	建筑物名称	结构	楼层	建成年月	建筑面积	计量单位	申报价值		评估价值			备注
						(m/m ² /m ³)	原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	办公、职工宿舍楼活动板房	彩钢简易结构	2层	2020年8月	303.24	m ²			77770	78%	60660	
2	职工食堂活动板房	彩钢简易结构	1层	2020年8月	80.00	m ²			20520	78%	16010	
3	卫生间活动板房	彩钢简易结构	1层	2020年8月	13.00	m ²			3330	78%	2600	
4	变压器站活动板房	彩钢简易结构	1层	2020年8月	81.00	m ²			20770	74%	15370	
合计					477.24	-			122,390.00	-	94,640.00	

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二三年七月二十一日

构筑物评估结果明细表

评估基准日：2023年6月16日

产权持有单位名称：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	名称	结构	建成年月	建筑规格	计量单位 (m/m ² /m ³)	申报价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率	净值	
1	矿区发动机挡雨棚	彩钢简易结构	2020年8月	27.00	m ²			4900	72%	3530	
2	公路入口进矿山道路硬化(路面)	混凝土	2020年8月	5000	m ²			828120	76%	629370	
3	工业场排水沟	浆砌	2020年8月	96	m ³			10260	76%	7800	
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	528	m ²			52470	76%	39880	
5	蓄水池	混凝土	2020年8月	18.00	m ³			9230	76%	7010	
6	矿区内部道路	场地碎石回填	2020年8月	713.00	m ³			121900	76%	92640	
7	水泥电杆	混凝土	2020年8月	11.00	杆			9400	76%	7140	
8	沉淀池	条石混凝土	2020年8月	480.00	m ³			71810	76%	54580	
9	村委到矿山底道路，路面硬化	混凝土	2021年5月	4000.00	m ²			662500	77%	510130	
合计				10873.00	-			1,770,590.00	-	1,352,080.00	-

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二三年七月二十一日

机器设备评估结果明细表

评估基准日：2023年6月16日

产权持有单位名称：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	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	申报价值		评估价值			备注
									原值	净值	原值	成新率	净值	
1	-	挖掘机	SK350-LC-8	神钢	台	1	2020年8月	2020年8月			1300000	55%	715000	
2	-	挖掘机	SK350-LC-8	神钢	台	1	2020年8月	2020年8月			1300000	55%	715000	
3	-	挖掘机	SK350-LC-8	神钢	台	1	2020年11月	2020年11月			1300000	55%	715000	
4	-	挖掘机	SK350-LC-8	神钢	台	1	2021年3月	2021年3月			1300000	55%	715000	
5	-	轮式装卸车	CLGF260	柳工	台	1	2020年8月	2020年8月			600000	74%	444000	
6	-	轮式装卸车	JGM761FT26KN	晋工	台	1	2021年1月	2021年1月			570000	55%	313500	
7	-	轮式装卸车	XLT22T	龙腾机械	台	1	2022年5月	2022年5月			490000	55%	269500	
8	-	圆盘式锯切机	1360-1900		台	2	2020年8月	2020年8月			136000	62%	84320	
9	-	圆盘式锯切机	1900-2500		台	2	2021年3月	2021年3月			216000	79%	170640	
10	-	矿山绳锯机	ZS-300-8G		台	1	2020年8月	2020年8月			104400	68%	70990	
11	-	矿山绳锯机	ZS-300-8G		台	1	2020年8月	2020年8月			104400	74%	77260	
12	-	矿山绳锯机	ZS-300-8G		台	2	2021年3月	2021年3月			208800	79%	164950	
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	2021年9月	2021年9月			143000	81%	115830	
14	-	空气压缩机	75A, 9.2立方米每分	得川	台	1	2020年9月	2020年9月			56500	76%	42940	
15	-	空气压缩机	6.2立方米每分	螺杆式	台	1	2022年10月	2022年10月			16800	86%	14450	
16	-	变压器	S9-315/10		台	1	2021年4月	2021年4月			31560	81%	25560	
17	-	星牛变压器	S11-315/10		台	1	2021年4月	2021年4月			37260	81%	30180	
18	-	锯片	3.6m		片	20	2022年10月	2022年10月			260000	30%	78000	
19	-	锯片	2.6m		片	20	2022年10月	2022年10月			143000	30%	42900	
20	-	高压线路	10kV线路及安装工程		项	1	2021年4月	2021年4月			988960	81%	801060	
21	-	发电机	DG10000E		台	1	2022年1月	2022年1月			5900	73%	4310	
合计						62	-	-			9,312,580.00	-	5,610,390.00	

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二三年七月二十一日

机器设备（办公）评估结果明细表

评估基准日：2023年6月16日

产权持有单位名称：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	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	申报价值		评估价值			备注
									原值	净值	原值	成新率	净值	
1	-	家具（沙发、茶桌椅两套）	实木		套	2	2020年8月	2020年8月			8040	56%	4500	
2	-	空调	KFR-72LW	格力	台	1	2021年3月	2021年3月			5600	62%	3470	
3	-	电脑	组装		台	1	2020年9月	2020年9月			2000	52%	1040	
4	-	打印机	DCP-7080	兄弟	台	1	2020年9月	2020年9月			970	56%	540	
5	-	冰箱	BCD-538WGHSSD8L	海尔	台	1	2020年9月	2020年9月			3500	56%	1960	
6	-	容声热水器（2台）	容声	JSQ23-1215（12升）	台	2	2020年12月	2020年12月			1100	53%	580	
7	-	电视机	TCL		台	1	2020年9月	2020年9月			1300	52%	680	
8	-	保险柜	0.8m*0.45m*0.45m	宇盾	台	1	2020年9月	2020年9月			660	52%	340	
9	-	冰箱	BCD-218TH	美的	台	1	2020年9月	2020年9月			830	52%	430	
10	-	热水器	DSZ-60B05	全家乐	台	2	2020年12月	2020年12月			1300	58%	750	
合计						13	-	-			25,300.00	-	14,290.00	

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二三年七月二十一日

车辆评估结果明细表

评估基准日：2023年6月16日

产权持有单位名称：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	车牌号码	证载车辆所有人	车辆类型	品牌型号	生产厂家	里程数 (公里)	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	申报价值		评估价值			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			65000	40%	26000	
2	—	—	重型自卸货车 (白色)	豪沃		—	辆	1	2020年9月	2020年9月			65000	32%	20800	
3	桂CZ9878	恭城县莲花镇蒲源同发石场有限公司	轻型多用途货车	江铃牌 JX1033TSEA6		119432	辆	1	2020年8月	2020年8月			185960	50%	92980	
合计								3	—			315,960.00		139,780.00		

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

二〇二三年七月二十一日

长期待摊费用评估结果明细表

评估基准日：2023年6月16日

产权持有单位名称：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	费用名称	形成日期	摊销年数	申报价值	摊销剩余年限	评估价值	备注
1	何维德	2013年4月30日	23	50000	12.87	27980	—
2	刘思林	2016年4月30日	20	50000	12.87	32180	—
3	何光华	2016年4月30日	20	28500	12.87	18340	—
4	张光孝	2016年4月30日	20	200000	12.87	128700	—
5	李荣光	2016年4月30日	20	28500	12.87	18340	—
6	唐连兴、唐连波、 唐东有、唐石保	2016年5月30日	20	90000	12.96	58320	—
7	李强	2016年4月30日	20	30000	12.87	19310	—
8	刘芳振、刘芳忠、 汪秋菊	2011年12月17日	30	180000	18.50	111000	—
9	何先喜	2016年4月30日	20	44000	12.87	28310	—
10	李仁	2016年4月1日	20	30000	12.79	19190	—
11	李仁	2022年11月23日	20	23000	19.44	22360	—
12	剥离浮土层、半风 化层资源量工程	2020年4月28日	—	36194935.8	—	24829440	—
合计				36948935.80	—	25313470.00	—