


本资产评估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涉及的原恭  
城县蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权的  
相关资产市场价值  
资产评估报告

荣联普泰资评字（2023）第 094 号

（共二册之第一册）

 广西荣联普泰资产房地产评估有限公司

二〇二三年七月十九日

## 目 录

### 第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明.....	1
摘 要.....	1
正文	
一、委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者 .....	7
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	10
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	20
九、评估假设 .....	22
十、评估结论 .....	24
十一、特别事项说明 .....	24
十二、评估报告使用限制说明 .....	28
十三、评估报告日 .....	29
十四、 评估机构及资产评估师签字盖章 .....	29
附 件.....	30
资产评估师承诺函 .....	31

## 资产评估师声明

本评估报告是本公司接受桂林市自然资源局的委托，资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本评估报告声明如下：

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

二、委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

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

三、本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由产权持有单位申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；产权持有单位依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

七、执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

八、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结果的影响。

# 桂林市自然资源局拟扩大矿区范围出让采矿权涉及的原恭城县蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权的相关资产市场价值资产评估报告摘要

荣联普泰资评字（2023）第 094 号

广西荣联普泰资产评估有限公司接受桂林市自然资源局的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对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蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权的相关资产在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为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蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权的相关资产市场价值提供参考依据。

评估对象和评估范围：为原恭城县蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权涉及的存货、房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆、无形资产-土地使用权、长期待摊费用等矿山及生产（加工）厂房所属的资产；

（1）存货共 10 项，申报账面价值为 17,148,972.60 元，主要是板材条板、荒料等；（2）房屋建筑物共 13 项，申报账面原值为 2,060,000.00 元，未申报账面净值，主要是办公室（2 层）、活动板房、集装箱工棚等；（3）构筑物及其他辅助设施共 25 项，申报账面原值为 46,875,237.00 元，未申报账面净值，主要是标准厂房、水池、水井、矿山道路等；（4）机器设备共 72 项，申报账面原值为 37,577,229.66 元，未申报账面净值，主要是液压切割机、夏金叉装车、行吊、变压器、挖掘机等；（5）车辆共 6 项，申报账面原值为 1,411,650.00 元，未申报账面净值，主要是豪运自卸汽车、东风牌货车、绿化洒水车等；（6）无形资产-土地使用权共 1 项，申报账面原值为 8,902,532.00 元，未申报

账面净值，主要是位于恭城县莲花镇石材园 24064.9 平方米的工业用地；（7）长期待摊费用共 15 项，申报账面价值为 5,955,960.00 元，主要为租地费用、土地补偿等。

评估基准日：2023 年 6 月 30 日。

评估方法：成本法。

评估结论：本次资产评估，我们根据国家有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的评估原则，履行了必要的资产评估程序，经采用成本法对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蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权的相关资产市场价值在评估基准日 2023 年 6 月 30 日进行了评估，评估价值合计为 **86,634,277.00 元**，大写：人民币捌仟陆佰陆拾叁万肆仟贰佰柒拾柒元整。评估结果见《资产评估结果汇总表》。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 6 月 30 日

产权持有单位：恭城县蒲源大财石场有限公司、恭城县桂发石材工艺有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	备注
		A	B	C=B-A	
1	存货	17,148,972.60	18,653,073.00		
2	固定资产--建筑物	2,060,000.00	901,951.00		
3	固定资产--构筑物及其他辅助设施	46,875,237.00	31,688,167.00		
4	固定资产--机器设备	37,577,229.66	21,627,144.00		
5	固定资产--车辆	1,411,650.00	376,920.00		
6	无形资产-土地使用权	8,902,532.00	9,192,792.00		
7	长期待摊费用	5,955,960.00	4,194,230.00		
8	合计	<b>119,931,581.26</b>	<b>86,634,277.00</b>		

### 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能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

### （一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次存在权属资料不全面或者存在瑕疵事项。纳入评估范围的 13 项房屋建筑物（建筑面积共 2329.50 平方米），截至评估报告日均未办理《房屋所有权证》或《不动产权证》。明细如下：

序号	建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积/体积	建成年月
1	办公室（2层）	钢筋混凝土	m <sup>2</sup>	196.00	2022年10月
2	活动板房	简易结构	m <sup>2</sup>	581.00	2022年7月
3	配电房	砖混	m <sup>2</sup>	36.00	2019年6月
4	环保设备棚	简易结构	m <sup>2</sup>	741.00	2022年7月
5	宿舍板房（2层）	简易结构	m <sup>2</sup>	165.00	2018年7月
6	食堂板房	简易结构	m <sup>2</sup>	66.00	2023年4月
7	办公室板房	简易结构	m <sup>2</sup>	160.00	2023年4月
8	洗手间板房	简易结构	m <sup>2</sup>	60.50	2023年4月
9	住房工棚（2层）	简易结构	m <sup>2</sup>	252.00	2020年2月
10	集装箱工棚 1	简易结构	m <sup>2</sup>	18.00	2019年10月
11	集装箱工棚 2	简易结构	m <sup>2</sup>	18.00	2019年10月
12	集装箱工棚 3	简易结构	m <sup>2</sup>	18.00	2019年10月
13	集装箱工棚 4	简易结构	m <sup>2</sup>	18.00	2019年10月

除以上建筑物外，对纳入本次评估范围的部分构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆因无法提供全部发票及购置合同等产权证明资料，被评估单位向我们出具承诺函，承诺该公司申报评估的相关资产为该公司所有，如涉及权属纠纷，与评估机构及资产评估师无关。

### （二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据产权持有单位提供的声明，评估基准日被评估单位不存在法律、经济等未决事项。

### （三）重要的利用专家工作及报告情况

建筑物面积及构筑物体积数据是由产权持有单位进行申报的，其中部分数据引用了广西恒昌测绘有限公司 2023 年 7 月 12 日出具的《测量技术报告》的勘验成果。

(四) 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

1.恭城县桂发石材工艺有限公司与广西恭城农村商业银行股份有限公司莲花支行签订了编号为 329702190065018 的《借款合同》，恭城县桂发石材工艺有限公司以拥有的土地使用权（桂（2018）恭城县不动产权第 0001795 号）提供抵押担保，向广西恭城农村商业银行股份有限公司莲花支行借款 360 万元。根据产权持有单位提供的《机器销售合同》（合同编号：SALES/CEL/GX/E2023-025）及相关发票回单，“固定资产—机器设备评估明细表”中第 43 项资产卡特 336 为融资租赁，截止评估基准日尚未支付完；本报告评估结果未考虑与委估资产相关的可能存在的对外支付义务。

2.本报告评估结果未考虑委估资产目前或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的影响，也未考虑国家宏观经济政策，特别是政策的变化以及遇有自然力和其他不可抗力对价格的影响。

#### (五) 重大期后事项

本报告无重大期后事项。

(六) 评估程序受到限制的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1.本次评估中，资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估专业人员在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效前提下，通过现场调查做出判断。

2.本次评估中，资产评估专业人员未对各种建构物的隐蔽工程及内部工程（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

3.建筑物面积及构筑物体积数据是由产权持有单位进行申报的，其中部分

数据引用了广西恒昌测绘有限公司 2023 年 7 月 12 日出具的《测量技术报告》的勘验成果。评估所依据的相关资料之真实性、准确性和完整性由委托人和产权持有单位负责并承担相应的责任。

#### （七）其他需要说明的事项

1.在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事方负责。

2.桂林市自然资源局为扩大矿区范围出让采矿权，委托我公司对原采矿权涉及的相关资产进行评估，“恭城县蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿”采矿权人为恭城县蒲源大财石场有限公司，恭城县桂发石材工艺有限公司为“恭城县蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿”矿山配套公司，系同一法定代表人，相关资产用于原采矿权加工，根据委托人及产权持有单位要求，纳入本次评估范围。恭城县桂发石材工艺有限公司出具相关说明，委托恭城县蒲源大财石场有限公司全权办理恭城县蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿资产评估项目相关事宜。权属恭城县蒲源大财石场有限公司所有的资产清单详见评估明细表备注（矿山一区块、二区块），权属恭城县桂发石材工艺有限公司所有的资产清单详见评估明细表备注（加工厂），恭城县蒲源大财石场有限公司、恭城县桂发石材工艺有限公司承诺对委估资产权属的真实性承担责任。

3.本次评估结论不含增值税价格。本次评估结论为评估基准日的价格标准，未考虑评估基准日后市场价格发生变化对评估结论的影响，也没有考虑资产长时间放置可能造成的自然风化损坏对评估价值产生的影响。

4.本项评估报告是在独立、客观、公正和科学可行的原则下作出的，评估机构及参加资产评估工作的人员与委托人无任何利害关系，评估工作始终恪守职业道德和规范。

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.本项目评估基准日与资产评估报告书提出日期之间没有存在影响价格的重大事项变化,并对资产评估价格产生明显影响。在报告书有效期内若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对评估值产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

以上内容摘自资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文,并关注特别事项说明。

# 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蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权的相关资产市场价值资产评估报告正文

荣联普泰资评字（2023）第 094 号

桂林市自然资源局：

广西荣联普泰资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对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蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权的相关资产在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。产权持有单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在 2023 年 6 月 30 日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

本次评估采用的评估方法是成本法，在评估过程中广西荣联普泰资产评估有限公司的评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘查核实，对产权持有单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人：桂林市自然资源局

（二）采矿许可证信息如下：

（1）采矿权人：恭城县蒲源大财石场有限公司

（2）地址：广西恭城县莲花镇蒲源村

- (3) 矿山名称: 恭城县蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿
- (4) 证号: C4503322009057120017230
- (5) 类型: 有限责任公司
- (6) 开采矿种: 饰面用花岗岩
- (7) 开采方式: 露天开采
- (8) 生产规模: 3.85 万立方米/年
- (9) 矿区面积: 0.0725 平方公里
- (10) 有限期限: 壹拾年 自 2019 年 4 月 18 日至 2029 年 4 月 18 日

产权持有单位 1: 恭城县蒲源大财石场有限公司

营业执照信息如下:

- (1) 名称: 恭城县蒲源大财石场有限公司
- (2) 统一社会信用代码: 91450332MA5NP90D4M
- (3) 类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)
- (4) 住所: 恭城县莲花镇蒲源村
- (5) 法定代表人: 廖才坚
- (6) 注册资本: 贰仟万圆整
- (7) 成立日期: 2017 年 03 月 21 日
- (8) 营业期限: 长期
- (9) 经营范围: 花岗岩露天开采、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。)

产权持有单位 2: 恭城县桂发石材工艺有限公司

营业执照信息如下:

- (1) 名称: 恭城县桂发石材工艺有限公司
- (2) 统一社会信用代码: 91450332MA5L1KKK6N
- (3) 类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)
- (4) 住所: 恭城县莲花镇石材园

(5) 法定代表人：廖才坚

(6) 注册资本：贰仟万圆整

(7) 成立日期：2017年03月21日

(8) 营业期限：长期

(9) 经营范围：石材加工、销售，雕塑工艺品制造、销售，石材科技研发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

(三) 委托人与产权持有单位的关系

桂林市自然资源局是恭城县蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿区的矿产资源管理部门，也是该采矿权的出让方。

(四) 其他评估报告使用者

本评估报告约定的其他评估报告使用者为本次经济行为涉及的相关单位和部门及法律法规规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

为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蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权的相关资产市场价值提供参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为原恭城县蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权涉及的存货、房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆、无形资产-土地使用权、长期待摊费用等矿山及生产（加工）厂房所属的资产；

(1) 存货共 10 项，申报账面价值为 17,148,972.60 元，主要是板材条板、荒料等；(2) 房屋建筑物共 13 项，申报账面原值为 2,060,000.00 元，未申报账面净值，主要是办公室（2 层）、活动板房、集装箱工棚等；(3) 构筑物及

其他辅助设施共 25 项，申报账面原值为 46,875,237.00 元，未申报账面净值，主要是标准厂房、水池、水井、矿山道路等；（4）机器设备共 72 项，申报账面原值为 37,577,229.66 元，未申报账面净值，主要是液压切割机、夏金叉装车、行吊、变压器、挖掘机等；（5）车辆共 6 项，申报账面原值为 1,411,650.00 元，未申报账面净值，主要是豪运自卸汽车、东风牌货车、绿化洒水车等；（6）无形资产-土地使用权共 1 项，申报账面原值为 8,902,532.00 元，未申报账面净值，主要是位于恭城县莲花镇石材园 24064.9 平方米的工业用地；（7）长期待摊费用共 15 项，申报账面价值为 5,955,960.00 元，主要为租地费用、土地补偿等。

纳入评估范围的存货、房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆、无形资产-土地使用权、长期待摊费用等资产与产权持有单位申报评估的评估范围一致。

恭城县桂发石材工艺有限公司为“恭城县蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿”矿山配套公司，系同一法定代表人，相关资产用于原采矿权加工，根据委托人及产权持有单位要求，纳入本次评估范围。评估范围内的部分资产产权为恭城县蒲源大财石场有限公司所有（资产清单详见评估明细表备注矿山一区块、二区块），部分资产产权为恭城县桂发石材工艺有限公司所有（资产清单详见评估明细表备注加工厂），恭城县蒲源大财石场有限公司、恭城县桂发石材工艺有限公司承诺对委估资产权属的真实性承担责任。

#### 四、价值类型及其定义

综合考虑本次评估目的、评估对象所处的市场条件、评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估的基准日是 2023 年 6 月 30 日。该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的；经与委托人和产权持有单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、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

1. 《桂林市自然资源局关于印发桂林市推进净采矿权出让工作方案的通知》（市自然资字〔2021〕75号）；
2. 《资产评估委托合同》。

### （二）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行）；
3. 与此次经济行为、目的相关的法律法规。

### （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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
7. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）。

#### （四）资产权属依据

- 1.产权持有单位营业执照；
- 2.权属证明资料；
- 3.其他产权证明文件和其他参考资料。

#### （五）取价依据

- 1.《机电产品报价手册》（2022年机械工业信息研究院）；
- 2.其他参考资料。

#### （六）其它参考资料

- 1.《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 2.委托人和资产持有单位提供的情况说明；
- 3.委托评估的《申报评估明细表》及其他有关资料；
- 4.广西荣联普泰资产评估有限公司资料库资料；
- 5.评估人员收集的相关价格资料及其他参考资料。

## 七、评估方法

资产评估方法主要有成本法、市场法和收益法三种评估方法。采用市场

法的条件是存在一个活跃的交易市场，采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化。本次评估对象周边没有足够活跃的交易市场，不能提供足量的可比数据；虽然具有独立的获利能力，但获利能力不易量化且风险无法确定，因此不采用市场法和收益法。由于产权持有单位能够较完善的提供其所被评估资产的历史成本资料，其资产所涉及的经济技术参数的选择都有较充分的数据资料作为基础和依据，本次评估具备采用成本法的适用条件。因此本次评估采用成本法。

### 1. 存货—产成品

评估人员按照评估程序，查阅相关凭证和生产成本明细账，验证其核算的合理性和准确性，对纳入评估范围的存货进行现场勘查，实地勘查和了解存货的种类、存放情况。本次评估的产成品，市价基本稳定，故采用现行市价法进行评估。

### 2. 房屋建筑物类资产

由于评估对象建造时间、面积、体积、结构等资料基本完整，重置成本是能够比较准确计算的，因此本次评估对申报评估的房屋建筑物类资产采用成本法。

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，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为委估资产的评估值的一种资产评估方法。本次评估采用成本法的假设前提是房屋建筑物类资产按现行用途继续使用。

成本法基本计算公式：

评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

因委估的房屋建筑物类资产能够正常使用，不存在功能性贬值和经济性贬值，且评估采用的是更新重置成本。成本法的计算公式为：

评估值 = 重置成本 - 实体性贬值  
= 重置成本 × (1 - 实体贬值率)

= 重置成本×成新率

### (1) 重置成本的确定

重置成本=重置成本单价×建筑面积（或建筑体积等）

重置成本单价=不含税建安工程单价+前期及其他费用+资金成本+销售费用+销售税费+合理利润

由于本次评估的房屋建筑物类资产均为不含税，是自用工业建筑物，销售费用、销售税费和合理利润为 0，因此：重置成本单价=不含税建安工程单价+前期及其他费用+资金成本

不含税重置成本中各组成项目按如下方式确定：

#### A. 建安工程造价

建安工程造价指的是为建筑工程而直接或间接耗费的各种材料、人工和机械费用等，通常指土建和安装工程费用。建安工程造价的确定方法有三种：

##### a. 对于已经取得工程预结算资料的建筑物

根据被评估单位提供的决（结）算资料，及现行相关取费标准等文件，对其主要材料费、人工费、机械费等费用和本次评估基准日对应的价格进行对比进行调整，测算建安工程价格变动系数，并对决（结）算的建安工程价格进行调整，得出调整后的建安工程造价。

b. 对于无法取得房屋建筑物相关工程的预结算资料，评估人员依据与待估房屋建筑物类似的指标，根据评估基准日工程材料的市场价格，对待估建筑物工程造价指标进行分析测算，结合现场核实及测量的建筑工程内容、建筑物特征（结构、层高、跨度、装修情况、设施情况等），对所对应的工程造价指标进行调整，综合确定建筑物的建安工程造价。

c. 对于一些无法取得工程预结算资料且无法找到类似工程指标的构筑物，则采用核实其账面值后采用价格指数调整得出建安工程造价。

#### B. 前期及其他费用

前期及其他费用根据被投资单位的投资额和国家相关文件规定，以及广

西物价局等有关部门规定计取。计算公式为：前期及其他费用 = 不含税建安工程单价×费率。

C. 资金成本是指项目建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，一般以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布执行金融机构人民币贷款基准利率为准；为合理体现资金价值和估算的方便，建造前期费用等需要在建设初期支付的成本按期初一次性投入，建造期间所发生的费用通常按均匀投入计算，资金成本具体计算公式如下：

资金成本=(不含税建安工程单价 + 按收费标准费率计算的前期及其他费用) ×适用利率×正常建设工期×1/2

## (2) 成新率的确定

成新率主要采用年限法和观察法综合确定。

### A. 年限法成新率

年限法是依据建筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

### B. 观察法成新率

观察法是评估人员通过现场勘察，根据观察和查阅建筑物历史资料，了解建筑物的设计水平、建造情况、施工质量、使用状况、磨损程度、维护保养、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率和安全带来的影响，对实体各主要部位进行打分，判断被评估建筑物的成新率。

### C. 综合确定成新率

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

### D. 对以下情况，采用合理方法确定成新率

a. 对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于 30%；

b. 如果现场勘察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

c. 对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

### 3.设备类资产

评估人员根据评估目的、价值类型、机器设备的特点，现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析，并选择适宜的评估方法。

经分析，因设备类资产的预期收益及资本化率难以单独计量，而且获利能力难以量化，故不适用收益法评估；由于当地二手设备资产交易市场不活跃，难以获取足够数量的具有相似性、可比性的可比资产销售资料等，本次评估不具备市场法的适用条件。因设备类资产名称、规格型号等历史资料相对比较完整，现时资产与历史资产具有相同性和可比性，依照本次评估可收集到的资料，具备成本法的使用条件，本次评估对设备类资产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，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。本次评估采用成本法的假设前提是设备类资产按原用途继续使用。

成本法的基本计算公式为：

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

本次设备类资产的评估采用更新重置成本，与目前市场上流通的设备在技术性能上差别不大；对于正常使用的设备类资产，评估采用的是更新重置成本，因此不考虑功能性贬值和经济性贬值。成本法的计算公式简化为：

评估值=重置成本-实体性贬值

=重置成本×成新率

#### (1) 重置成本的确定

### ①机器设备重置成本的确定

本次委托评估的设备类资产为不含税账面价值，且为供货方包运费，因此，委估设备的重置成本为不含税价值。

重置成本=不含税设备购置价+不含税安装调试费+不含税前期及其他费用+资金成本

评估人员根据设备类资产的特点，将设备按不同类型进行分类，然后在各个组内进行点面推算相应确定多台设备的重置成本，对于大型和价高的重点设备进行逐台评估。

#### A. 设备不含税购置价的确定

对于机电产品设备，主要通过向《机电产品报价手册》资料和市场调查等渠道获得设备报价，在此基础上根据设备生产厂家、制造质量、目前市场交易等因素进行分析确定设备的购置价格。

#### B. 设备安装调试费的确定

不含税设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

设备安装调试费通常包含设备的安装费用、调试费用、基础费用（大型基础除外）、距离 1.5 米管路及电气控制线路等费用。

设备安装调试费率按不同的设备参照《2017 年资产评估基本准则、具体准则、评估指南与评估指导意见最新诠释及案例分析》规定的费率标准确定。

#### C. 前期及其他费用

前期及其他费用根据被评估单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取，计算公式为：

前期及其他费用=（不含税设备购置价+不含税安装调试费）×收费标准费率

#### D. 资金成本

资金成本指该项目正常建设期内发生的贷款利息。贷款利率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准，正常建设期参考项目可行性研究报告

的正常工期进行确定。本次评估假设资金的投入为均匀投入。资金成本具体计算公式如下：

资金成本=（不含税设备购置价+不含税安装调试费+按收费标准费率计算的前期及其他费用）×适用利率×合理工期×1/2

## ②机动车辆重置成本的确定

根据财税〔2013〕106号文件，委估车辆可以抵扣增值税，其计算公式为：

重置成本=不含税车辆购置价+车辆购置税+入户及其它费用

其中：不含税车辆购置价=车辆购置价/1.13

A. 车辆购置价主要依据近期《汽车之家》等网上渠道获得车辆的报价，在此基础上根据车辆生产厂家、制造质量、目前市场交易等因素进行分析确定车辆的购置价格。

## B. 车辆购置税

车辆购置税 =  $\frac{\text{车辆购置价格}}{1.13} \times \text{适用购置税率}$

## C. 入户及其它费用的确定

入户及其它费用取 500 元。

## (2) 成新率的确定

对于设备类资产，评估中主要采用观察法和年限法综合确定设备的成新率。

综合成新率=观察法成新率×X%+年限法成新率×Y%

①观察法。由评估人员对委估设备的实体各主要部位进行观察鉴定，以判断确定委估设备的成新率。评估人员在作出判断时主要依据现场勘察委估设备的工作状态、工作环境，参考设备的日常负荷率、原始制造质量、维修保养等情况，并广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员的意见。

②年限法。根据委估设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率，其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

③对运输车辆，采用观察法和年限法综合确定成新率，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times X\% + \text{年限法成新率} \times Y\%$$

④对特殊情况，采用以下方法确定成新率：

A. 对于年限法成新率接近残值或超期服役的设备，其成新率主要依靠观察法确定；

B. 如果观察法和年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

C. 对于更新换代快或者价值量相对较小的设备以及因条件所限无法观察鉴定的设备，在充分了解设备使用情况的前提下，一般采用年限法确定成新率。

### (3) 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

## 4. 无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行常用的地价估价方法有收益还原法、市场比较法、假设开发法、基准地价系数修正法和成本逼近法。而工业用地估价，可选用收益还原法、市场比较法、假设开发法、基准地价系数修正法和成本逼近法。估价人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本次地价的估价目的确定土地估价方法。

待估宗地用途设定为工业用地，成本逼近法一般使用于新开发土地评估，或土地市场欠发育的地区的土地价格评估。估价对象位于恭城县莲花镇石材园，属于新开发区域，征地成本能准确体现目前的地价水平，故本次估价适宜采用成本逼近法；

### (1) 成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费用和土地开发所耗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使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的方法，其计算公式为：

土地价格=（土地取得费+土地开发费+税费+投资利润+土地增值收益）×年期修正×（1+区位修正）

## 5.其他资产

本次申报评估的其他资产为租地费用、迁坟补偿、林业植被恢复费等。

租地费用，按租赁合同期限进行分摊，即整个受益期限（资源量）及剩余受益期限（资源量）综合评定。具体计算公式如下：

租地费用评估值=合同金额×（剩余受益期限÷整个受益期限）

## 八、评估程序实施过程和情况

广西荣联普泰资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

### （一）评估准备阶段

1.委托人召集本项目各中介工作布置会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目人员对委评资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委评资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据评估的有关原则和规定，我公司评估项目组人员于2023年6月30日进行现场调查，资产评估专业人员在矿山负责人廖才坚（联系电话：

15978023333)的带领下,前往矿山实地征询、了解、核实矿山原有资产基本情况,收集、核实与评估有关的资料。评估项目组现场调查及收集评估资料阶段主要工作如下:

- 1.听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委评资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、资产的使用状况等情况。
- 2.对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。
- 3.根据资产清查评估申报明细表,对资产进行了全面清查核实。
- 4.查阅收集委评资产的产权证明文件。
- 5.根据委评资产的实际状况和特点,确定各类资产的具体评估方法。
- 6.对主要资产,查阅了产权资料、合同资料和使用情况资料,开展市场调研和查询有关资料,收集价格资料;对建筑物,了解管理制度和维护、改建、扩建情况,收集相关资料。
- 7.对企业提供的权属资料进行查验。

经清查核实,委托评估资产分布在恭城县蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿矿区及加工厂内,均能正常使用,维护保养状况一般,存在部分产权有瑕疵或权属资料不完善的资产,至评估基准日,申报的房屋建筑物均未办理《房屋所有权证》。

### (三) 评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据;根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,选择适用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果,编制相关评估说明,在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误,评估工作没有发生重复和遗漏情况

的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定评估结论，撰写资产评估报告。

#### （四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，形成正式评估结论及最后出具正式资产评估报告书。

### 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析资产特点、技术性能、维护使用等情况，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

#### 1.一般性假设

##### （1）公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

##### （2）公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

##### （3）资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### (4) 企业提供资料真实性假设

假设委托人和产权持有单位提供的资料是真实、合法、完整的。

### 2.一般条件假设

(1) 假设国家和地方（产权持有方业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

(2) 假设产权持有方业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、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资产持续使用形成重大不利影响。

### 3.特殊条件假设

(1) 假设委托人及产权持有单位提供的资料（基础资料、财务资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分；

(2) 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对资产造成重大不利影响；

(3) 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括权属、或负担性限制），本公司按评估准则要求进行一般性的调查，除在工作报告中已有揭示外，假定评估过程所评估资产的权属为良好的，可在市场上进行交易的，同时也不涉及任何抵押等担保性限制的。

### 4.上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了委估资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评

估师及其所在的资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

本次资产评估，我们根据国家有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的评估原则，履行了必要的资产评估程序，经采用成本法对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蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权的相关资产市场价值在评估基准日 2023 年 6 月 30 日进行了评估，评估价值合计为 **86,634,277.00 元**，大写：人民币捌仟陆佰陆拾叁万肆仟贰佰柒拾柒元整。评估结果见《资产评估结果汇总表》。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 6 月 30 日

产权持有单位：恭城县蒲源大财石场有限公司、恭城县桂发石材工艺有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	备注
		A	B	C=B-A	
1	存货	17,148,972.60	18,653,073.00		
2	固定资产--建筑物	2,060,000.00	901,951.00		
3	固定资产--构筑物及其他辅助设施	46,875,237.00	31,688,167.00		
4	固定资产--机器设备	37,577,229.66	21,627,144.00		
5	固定资产--车辆	1,411,650.00	376,920.00		
6	无形资产-土地使用权	8,902,532.00	9,192,792.00		
7	长期待摊费用	5,955,960.00	4,194,230.00		
8	合计	<b>119,931,581.26</b>	<b>86,634,277.00</b>		

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

## 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能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

### （一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次存在权属资料不全面或者存在瑕疵事项。纳入评估范围的 13 项房屋建筑物（建筑面积共 2329.50 平方米），截至评估报告日均未办理《房屋所有权证》或《不动产权证》。明细如下：

序号	建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积/体积	建成年月
1	办公室（2层）	钢筋混凝土	m <sup>2</sup>	196.00	2022年10月
2	活动板房	简易结构	m <sup>2</sup>	581.00	2022年7月
3	配电房	砖混	m <sup>2</sup>	36.00	2019年6月
4	环保设备棚	简易结构	m <sup>2</sup>	741.00	2022年7月
5	宿舍板房（2层）	简易结构	m <sup>2</sup>	165.00	2018年7月
6	食堂板房	简易结构	m <sup>2</sup>	66.00	2023年4月
7	办公室板房	简易结构	m <sup>2</sup>	160.00	2023年4月
8	洗手间板房	简易结构	m <sup>2</sup>	60.50	2023年4月
9	住房工棚（2层）	简易结构	m <sup>2</sup>	252.00	2020年2月
10	集装箱工棚 1	简易结构	m <sup>2</sup>	18.00	2019年10月
11	集装箱工棚 2	简易结构	m <sup>2</sup>	18.00	2019年10月
12	集装箱工棚 3	简易结构	m <sup>2</sup>	18.00	2019年10月
13	集装箱工棚 4	简易结构	m <sup>2</sup>	18.00	2019年10月

除以上建筑物外，对纳入本次评估范围的部分构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆因无法提供全部发票及购置合同等产权证明资料，被评估单位向我们出具承诺函，承诺该公司申报评估的相关资产为该公司所有，如涉及权属纠纷，与评估机构及资产评估师无关。

### （二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据产权持有单位提供的声明，评估基准日被评估单位不存在法律、经济等未决事项。

### （三）重要的利用专家工作及报告情况

建筑物面积及构筑物体积数据是由产权持有单位进行申报的，其中部分数据引用了广西恒昌测绘有限公司 2023 年 7 月 12 日出具的《测量技术报告》的勘验成果。

(四) 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

1.恭城县桂发石材工艺有限公司与广西恭城农村商业银行股份有限公司莲花支行签订了编号为 329702190065018 的《借款合同》，恭城县桂发石材工艺有限公司以拥有的土地使用权（桂（2018）恭城县不动产权第 0001795 号）提供抵押担保，向广西恭城农村商业银行股份有限公司莲花支行借款 360 万元。根据产权持有单位提供的《机器销售合同》（合同编号：SALES/CEL/GX/E2023-025）及相关发票回单，“固定资产—机器设备评估明细表”中第 43 项资产卡特 336 为融资租赁，截止评估基准日尚未支付完；本报告评估结果未考虑与委估资产相关的可能存在的对外支付义务。

2.本报告评估结果未考虑委估资产目前或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的影响，也未考虑国家宏观经济政策，特别是政策的变化以及遇有自然力和其他不可抗力对价格的影响。

#### (五) 重大期后事项

本报告无重大期后事项。

(六) 评估程序受到限制的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1.本次评估中，资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估专业人员在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效前提下，通过现场调查做出判断。

2.本次评估中，资产评估专业人员未对各种建构筑物的隐蔽工程及内部工程（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

3.建筑物面积及构筑物体积数据是由产权持有单位进行申报的，其中部分

数据引用了广西恒昌测绘有限公司 2023 年 7 月 12 日出具的《测量技术报告》的勘验成果。评估所依据的相关资料之真实性、准确性和完整性由委托人和产权持有单位负责并承担相应的责任。

#### （七）其他需要说明的事项

1.在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事方负责。

2.桂林市自然资源局为扩大矿区范围出让采矿权，委托我公司对原采矿权涉及的相关资产进行评估，“恭城县蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿”采矿权人为恭城县蒲源大财石场有限公司，恭城县桂发石材工艺有限公司为“恭城县蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿”矿山配套公司，系同一法定代表人，相关资产用于原采矿权加工，根据委托人及产权持有单位要求，纳入本次评估范围。恭城县桂发石材工艺有限公司出具相关说明，委托恭城县蒲源大财石场有限公司全权办理恭城县蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿资产评估项目相关事宜。权属恭城县蒲源大财石场有限公司所有的资产清单详见评估明细表备注（矿山一区块、二区块），权属恭城县桂发石材工艺有限公司所有的资产清单详见评估明细表备注（加工厂），恭城县蒲源大财石场有限公司、恭城县桂发石材工艺有限公司承诺对委估资产权属的真实性承担责任。

3.本次评估结论不含增值税价格。本次评估结论为评估基准日的价格标准，未考虑评估基准日后市场价格发生变化对评估结论的影响，也没有考虑资产长时间放置可能造成的自然风化损坏对评估价值产生的影响。

4.本项评估报告是在独立、客观、公正和科学可行的原则下作出的，评估机构及参加资产评估工作的人员与委托人无任何利害关系，评估工作始终恪守职业道德和规范。

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.本项目评估基准日与资产评估报告书提出日期之间没有存在影响价格的重大事项变化,并对资产评估价格产生明显影响。在报告书有效期内若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对评估值产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

评估报告使用者应注意以上特别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

1.本资产评估报告的使用范围:

(1)本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用;

(2)本资产评估报告评估结论只能用于资产评估报告书载明的评估目的和用途,用作其他目的无效;

(3)未征得本资产评估机构同意,本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外;

(4)本资产评估报告评估结论的使用有效期为一年,只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年,且没有重大期后事项发生时可以使用本评估结论。

2.委托人或者其他评估报告使用人未按照法律、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的;资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3.除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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。

4.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

本评估项目的报告日为 2023 年 7 月 19 日。

### 十四、评估机构及资产评估师签字盖章

资产评估师:

资产评估师:

广西荣联普泰资产房地产评估有限公司

二〇二三年七月十九日

(本报告书正文评估结论处须加盖本公司公章方为有效)

## 附 件

- 1、经济行为文件；
- 2、产权持有单位企业法人营业执照复印件；
- 3、部分合同、协议等；
- 4、部分资产现场照片；
- 5、产权持有单位承诺函复印件；
- 6、资产评估机构资格证书复印件；
- 7、评估机构营业执照复印件；
- 8、资产评估师资格证书复印件。

## 资产评估师承诺函

桂林市自然资源局：

受贵单位委托，我们对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蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权的相关资产市场价值，以 2023 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师号：45160017

资产评估师签名：

资产评估师号：45180022

资产评估师签名：


2023年7月19日

本资产评估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涉及的原恭城  
县蒲源大财石场有限公司饰面花岗岩矿采矿权的  
相关资产市场价值  
资产评估明细表

荣联普泰资评字（2023）第 094 号

（共二册之第二册）

 广西荣联普泰资产房地产评估有限公司

二〇二三年七月十九日

第二册（评估明细表，共1分册）

(第1分册)评估明细表

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月30日

产权持有单位：恭城县蒲源大财石场有限公司、恭城县桂发石材工艺有限公司

金额单位：人民币元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	备注
		A	B	C=B-A	
1	存货	17,148,972.60	18,653,073.00		
2	固定资产--建筑物	2,060,000.00	901,951.00		
3	固定资产--构筑物及其他辅助设施	46,875,237.00	31,688,167.00		
4	固定资产--机器设备	37,577,229.66	21,627,144.00		
5	固定资产--车辆	1,411,650.00	376,920.00		
6	无形资产--土地使用权	8,902,532.00	9,192,792.00		
7	长期待摊费用	5,955,960.00	4,194,230.00		
8	合 计：	<b>119,931,581.26</b>	<b>86,634,277.00</b>		

评估机构：广西荣联普泰资产评估有限公司





# 固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2023年6月30日

表3

产权持有单位：恭城县蒲源大财石场有限公司、恭城县桂发石材工艺有限公司

金额单位：人民币元

序号	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 <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	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	标准厂房	钢架	2019年6月	542.00	24.00	14.00	m <sup>2</sup>	13008	7,800,000.00		6,673,104.00	77	5,138,290.00		加工厂	
2	地面硬化	混凝土	2019年6月				m <sup>2</sup>	22000	3,960,000.00		3,674,000.00	77	2,828,980.00		加工厂	
3	土地清表及平整		2019年3月				m <sup>2</sup>	24500	2,450,000.00		833,000.00	100	833,000.00		加工厂	
4	大切水泥机墩13座及人工费	钢筋混凝土	2019年10月				m <sup>3</sup>	3250	1,950,000.00		1,911,000.00	77	1,471,470.00		加工厂	
5	水池	土石	2022年6月				m <sup>3</sup>	5000	1,330,000.00		835,000.00	92	768,200.00		加工厂	
6	水井	混凝土、土石	2019年6月		0.20	120.00	m	120	300,000.00		53,400.00	77	41,118.00		加工厂	
7	管道	黑胶管 050	2019年6月				m	1500	640,000.00		384,000.00	77	295,680.00		加工厂	
8	沟槽	混凝土	2019年6月	800.00			m	800	300,000.00		268,000.00	77	206,360.00		加工厂	
9	排水沟	混凝土	2021年12月	863.00	0.70	0.50	m <sup>3</sup>	302	550,000.00		177,605.00	87	154,516.00		矿山一区块	
10	一区水池	土石	2021年12月				m <sup>3</sup>	3250	500,000.00		542,750.00	87	472,193.00		矿山一区块	
11	矿山道路	土夹石	2019年3月	1799.72	6.5		m	1799.72	1,550,000.00		1,111,327.00	77	855,722.00		矿山一区块	
12	挖方	土夹石	2019年3月				m <sup>3</sup>	368242.27	3,352,997.00		6,996,603.00	88	6,157,011.00		矿山一区块	
13	矿山绿化工程		2022年6月	300	100		m <sup>2</sup>	30000	388,960.00		1,020,000.00	100	1,020,000.00		矿山一区块	
14	新修铺路（大财矿山施工合同）	混凝土	2022年3月	3200	5	0.25	m	3200	6,268,500.00		2,864,000.00	92	658,720.00		矿山一区块	
15	塌方点片石挡土墙	钢筋混凝土	2022年3月				m <sup>3</sup>	1650				970,200.00	92	223,146.00		矿山一区块
16	水沟	混凝土	2022年3月				m	3200				1,283,200.00	92	295,136.00		矿山一区块
17	挖方	土夹石	2019年1月				m <sup>3</sup>	423705.52	9,541,580.00		8,050,405.00	88	7,084,356.00		矿山二区块	
18	矿山绿化工程		2020年6月				m <sup>2</sup>	21100	974,200.00		717,400.00	100	717,400.00		矿山二区块	
19	矿区内部道路	土夹石	2022年3月	1807	6.5		m	1807	2,156,200.00		1,115,823.00	92	1,026,557.00		矿山二区块	
20	大水池	砖砌	2022年3月	45.8	15.3	5.50	m <sup>3</sup>	3854	1,200,000.00		859,458.00	92	790,701.00		矿山二区块	
21	小水池1	砖砌	2022年3月	11	8.5	3.50	m <sup>3</sup>	327				72,977.00	92	67,139.00		矿山二区块
22	小水池2	砖砌	2022年3月	10	8.5	3.00	m <sup>3</sup>	255				56,865.00	92	52,316.00		矿山二区块
23	二区水沟	混凝土	2022年3月	2000	0.7	0.50	m <sup>3</sup>	700	1,143,800.00		411,600.00	92	378,672.00		矿山二区块	
24	工棚水泥空地硬化	混凝土	2022年2月	21	21		m <sup>2</sup>	441.00	144,000.00		73,647.00	92	67,755.00		矿山二区块	
25	集装箱工棚屋顶（含地面硬化）	钢架	2021年6月	16	15	3.50	m <sup>2</sup>	240.00	375,000.00		96,240.00	87	83,729.00		矿山二区块	
<b>合 计</b>									<b>46,875,237.00</b>	<b>-</b>	<b>41,051,604.00</b>		<b>31,688,167.00</b>			
减：构筑物及其他辅助设施减值准备																
<b>合 计</b>									<b>46,875,237.00</b>	<b>-</b>	<b>41,051,604.00</b>		<b>31,688,167.00</b>			

产权持有单位填表人：廖才坚

评估人员：董建会、宋金全

填表日期：2023年6月30日

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2023年6月30日

表4

产权持有单位：恭城县蒲源大财石场有限公司、恭城县桂发石材工艺有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	液压切割机	HSGT3000-26P、110kw	和盛机械	台	1	2019年3月	2019年3月	270,000.00		261,480.00	65	169,962.00	加工厂
2	液压切割机	HSGT3000-18P、75kw	和盛机械	台	10	2019年3月	2019年3月	2,300,000.00		2,227,380.00	65	1,447,797.00	加工厂
3	液压切割机	HSGJ3000-8P、55kw	和盛机械	台	2	2019年3月	2019年3月	370,000.00		358,320.00	65	232,908.00	加工厂
4	台车1	5*1.5	定制	台	31	2019年3月	2019年3月	2,635,000.00		1,880,550.00	65	1,222,358.00	加工厂
5	台车2	5*2	定制	台	4	2019年3月	2019年3月	340,000.00		259,580.00	65	168,727.00	加工厂
6	喷砂机	1.5*2.8*3.5 (30kw)	方城县博创机械有限公司	台	1	2020年1月	2020年1月	170,000.00		164,940.00	71	117,107.00	加工厂
7	火烧机	7*1.2	方城县博创机械有限公司	台	1	2020年12月	2020年12月	96,000.00		93,140.00	77	71,718.00	加工厂
8	夏金叉装车	XJ968-23E	厦门夏金机械股份有限公司	台	1	2021年1月	2021年1月	590,000.00		527,690.00	77	406,321.00	加工厂
9	夏金叉装车	XJ968-27E	厦门金华夏工程机械有限公司	台	1	2022年8月	2022年8月	800,000.00		715,510.00	88	629,649.00	加工厂
10	行吊	5T-22.5双梁	豫正起重机 (豫正重工集团有限公司)	台	6	2019年11月	2019年11月	948,000.00		918,070.00	70	642,649.00	加工厂
11	行吊	20T-22.5双梁	豫正起重机 (豫正重工集团有限公司)	台	1	2019年11月	2019年11月	369,000.00		357,350.00	70	250,145.00	加工厂
12	行吊	2T	豫正起重机 (豫正重工集团有限公司)	台	15	2019年11月	2019年11月	420,000.00		406,740.00	70	284,718.00	加工厂
13	行吊	25T 龙门双梁	豫正起重机 (豫正重工集团有限公司)	台	1	2019年11月	2019年11月	340,000.00		329,260.00	70	230,482.00	加工厂
14	环保设备	200m³/t	扬州世纪名扬环保科技有限公司	套	1	2019年3月	2019年3月	2,200,000.00		1,961,890.00	66	1,294,847.00	加工厂(压榨机2台、污水处理罐2台、刚才69吨、卷板机、焊机、手拉葫芦及人工费)
15	自动磨机	ZDMJ-24C	福建海龙机械有限公司	台	1	2019年4月	2019年4月	450,000.00		441,380.00	66	291,311.00	加工厂
16	自动磨机	197.75kw	晋发机械	台	1	2019年4月	2019年4月	400,000.00		376,200.00	66	248,292.00	加工厂
17	合力叉车	CPC-5T	安徽好运机械有限公司	台	2	2019年6月	2019年6月	178,000.00		151,240.00	67	101,331.00	加工厂
18	合力叉车	3.5T	安徽好运机械有限公司	台	1	2019年6月	2019年6月	69,000.00		58,630.00	67	39,282.00	加工厂
19	挖掘机	卡特323	卡特彼勒(徐州)有限公司	台	1	2015年10月	2015年10月	1,229,000.00		879,350.00	42	369,327.00	加工厂
20	三豪红外线		福建省晋江市洋内新盛兴机械厂	台	6	2022年8月	2022年8月	648,000.00		634,910.00	88	558,721.00	加工厂
21	中切		福建省晋江市洋内新盛兴机械厂	台	2	2022年8月	2022年8月	320,000.00		313,540.00	88	275,915.00	加工厂
22	底板机		福建省晋江市洋内新盛兴机械厂	台	2	2022年8月	2022年8月	300,000.00		293,940.00	88	258,667.00	加工厂
23	洗板机		福建省晋江市洋内新盛兴机械厂	台	2	2022年8月	2022年8月	160,000.00		156,770.00	88	137,958.00	加工厂
24	翻板机		福建省晋江市洋内新盛兴机械厂	台	2	2022年8月	2022年8月	70,000.00		68,590.00	88	60,359.00	加工厂
25	挖掘机	小松PC360-7	小松(常州)工程机械有限公司	台	1	2008年3月	2008年3月	1,560,000.00		1,073,260.00	15	160,989.00	加工厂
26	钻孔机	HT-15型	海天石材机械有限公司	台	1	2023年3月	2023年3月	42,500.00		38,010.00	92	34,969.00	加工厂
27	磨边机	长4.5m	腾超机械 (岑溪市藤超机械有限公司)	台	1	2020年11月	2020年11月	88,640.00		88,620.00	77	68,237.00	加工厂

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2023年6月30日

表4

产权持有单位：恭城县蒲源大财石场有限公司、恭城县桂发石材工艺有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			备注	
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
28	潜水泵	45kw	福建省泉州市育达水泵有限公司	台	2	2019年6月	2019年6月	5,400.00		5,200.00	67	3,484.00	加工厂	
29	叉装车	JGM761FT25(21T)	中国福建晋工机械有限公司	台	1	2012年1月	2012年1月	580,000.00		518,740.00	18	93,373.00	加工厂	
30	昆宏锯片	1700-4.5		套	35	2020年8月	2020年8月	805,000.00		704,690.00	75	528,518.00	加工厂	
31	电缆线	4*150+1*70		米	656	2019年6月	2019年6月	289,492.80		295,860.00	67	198,226.00	加工厂	
32	电缆线	4*50+1*16		米	527	2019年6月	2019年6月	77,785.20		80,100.00	67	53,667.00	加工厂	
33	电缆线	3*185+2*95		米	379	2019年6月	2019年6月	162,136.20		169,030.00	67	113,250.00	加工厂	
34	电缆线	5*10		米	1162	2019年6月	2019年6月	43,923.60		44,160.00	67	29,587.00	加工厂	
35	电缆线	4*240+1*120		米	322	2019年6月	2019年6月	227,051.86		231,520.00	67	155,118.00	加工厂	
36	变压器	1000KV		台	1	2019年6月	2019年6月	980,000.00		109,380.00	67	73,285.00	加工厂	
37	变压器	630KV		台	1	2019年6月	2019年6月				88,720.00	67	59,442.00	加工厂
38	变压器	250KV		台	1	2019年6月	2019年6月				25,400.00	67	17,018.00	加工厂
39	电房控制柜	GGD(9台补偿柜)	湖南海燕电气有限公司	套	1	2019年6月	2019年6月	600,000.00		456,780.00	67	306,043.00	加工厂	
40	铲车	ZL50	广西柳工机械股份有限公司	台	1	2010年5月	2010年5月	350,000.00		313,030.00	15	46,955.00	加工厂	
41	地面台车轨道	24kg/m		米	500	2019年6月	2019年6月	400,000.00		395,500.00	67	264,985.00	加工厂	
42	监控设备	1080p		套	1	2022年8月	2022年8月	189,000.00		185,260.00	88	163,029.00	加工厂	
43	油罐1	25m³	定制	个	1	2019年6月	2019年6月	80,000.00		34,990.00	67	23,443.00	加工厂	
44	油罐2	5m³	定制	个	1	2019年6月	2019年6月	40,000.00		19,800.00	67	13,266.00	加工厂	
45	上板机	5米（汇新）	三豪机械 （福建省晋江市洋内新盛兴机械厂）	套	3	2022年8月	2022年8月	300,000.00		299,940.00	88	263,947.00	加工厂	
46	卡特	336	卡特彼勒（徐州）有限公司	台	1	2023年2月	2023年2月	1,977,500.00		1,768,640.00	95	1,680,208.00	矿山一区块	
47	挖掘机	PC360-8M0	小松（常州）工程机械有限公司	辆	1	2018年4月	2018年4月	1,700,000.00		1,520,450.00	62	942,679.00	矿山一区块	
48	叉装车	XJ968-20D	厦门金华夏工程机械有限公司	辆	1	2014年6月	2014年6月	730,000.00		522,320.00	36	188,035.00	矿山一区块	
49	绳锯机	MWQ-ZL755-12VJ	江西众利超硬材料工具有限公司	台	1	2023年3月	2023年3月	186,800.00		181,270.00	95	172,207.00	矿山一区块	
50	开山锯	YKZ2200/2700-3600	水南石材机械	台	1	2023年3月	2023年3月	230,000.00		229,950.00	95	218,453.00	矿山一区块	
51	开山锯	YKZ2200/2700-3600	水南石材机械	台	1	2023年3月	2023年3月	230,000.00		229,950.00	95	218,453.00	矿山一区块	
52	单双刀矿山机	1400-1900	莆田市凤山石材机械有限公司	台	3	2015年3月	2015年3月	870,000.00		483,190.00	41	198,108.00	矿山一区块	
53	变压器	4KM线路、315变压器、配电设备一套		套	1	2012年4月	2012年4月	650,000.00		552,990.00	22	121,658.00	矿山一区块	
54	锯片	3.6m海恩钢片	水南石材机械	片	10	2023年3月	2023年3月	200,000.00		178,870.00	95	169,927.00	矿山一区块	
55	高压电线路工程	10kv		米	2500	2021年8月	2021年8月	980,000.00		950,000.00	84	798,000.00	矿山一区块	
56	轨道	24kg/m	水南石材机械	米	1000	2023年3月	2023年3月	130,000.00		128,000.00	95	121,600.00	矿山一区块	
57	晋工叉装车	JGM771FT32KV	中国福建晋工机械有限公司	台	1	2023年4月	2023年4月	980,000.00		876,490.00	96	841,430.00	矿山一区块	
58	螺杆空气压缩机	LG-ZY/2.7	浙江开山压缩机股份有限公司	台	2	2018年9月	2018年9月	100,000.00		95,100.00	65	61,815.00	矿山二区块	
59	变压器	250KVA		台	1	2019年9月	2019年9月	115,600.00		25,400.00	71	18,034.00	矿山二区块	

## 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2023年6月30日

表4

产权持有单位：恭城县蒲源大财石场有限公司、恭城县桂发石材工艺有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
60	变压器	500KVA		台	1	2021年3月	2021年3月	253,800.00		58,090.00	81	47,053.00	矿山二区块
61	矿山采石机	1550/2050ZL	瑞升机械	台	2	2020年12月	2020年12月	244,000.00		236,780.00	80	189,424.00	矿山二区块
62	绳锯机	DWS-55AX-12P (55kw)	泉州华大超硬工具科技有限公司	台	1	2020年3月	2020年3月	110,000.00		106,740.00	75	80,055.00	矿山二区块
63	挖掘机	ZX490LCH-5A	日立	台	1	2019年1月	2019年1月	940,000.00		840,720.00	67	563,282.00	矿山二区块
64	装载机	徐工LW600KV-T25	徐工集团工程机械股份有限公司	台	1	2020年1月	2020年1月	555,000.00		496,380.00	74	367,321.00	矿山二区块
65	装载机	徐工LW600KV-T25	徐工集团工程机械股份有限公司	台	1	2020年9月	2020年9月	530,000.00		474,020.00	78	369,736.00	矿山二区块
66	装载机	徐工LW600KV-T25	徐工集团工程机械股份有限公司	台	1	2020年5月	2020年5月	560,000.00		500,850.00	76	380,646.00	矿山二区块
67	轮式装载机	CJG0T32W8F1001766	中国福建晋工机械有限公司	台	1	2015年10月	2015年10月	700,000.00		626,070.00	45	281,732.00	矿山二区块
68	挖掘机	336DL	卡特彼勒（徐州）有限公司	台	1	2018年12月	2018年12月	960,000.00		858,610.00	66	566,683.00	矿山二区块
69	开山牌螺杆压缩机	BK5-8GH	浙江开山压缩机股份有限公司	台	2	2020年1月	2020年1月	220,000.00		213,490.00	74	157,983.00	矿山二区块
70	绳锯机	JS-55KW-851	泉州捷盛机械设备科技有限公司	台	3	2021年7月	2021年7月	360,000.00		349,350.00	84	293,454.00	矿山二区块
71	矿山采石机	1550/2050ZL	瑞升机械	台	2	2019年5月	2019年5月	244,000.00		236,780.00	69	163,378.00	矿山二区块
72	锯片	3.6m海恩钢片	瑞升机械	片	39	2020年12月	2020年12月	327,600.00		293,010.00	80	234,408.00	矿山二区块
	合计							37,577,229.66	-	32,047,950.00		21,627,144.00	
	减：机器设备减值准备												
	<b>合 计：</b>							<b>37,577,229.66</b>	<b>-</b>	<b>32,047,950.00</b>		<b>21,627,144.00</b>	

产权持有单位填表人：廖才坚

评估人员：董建会、宋金全

填表日期：2023年6月30日

## 固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2023年6月30日

表5

产权持有单位：恭城县蒲源大财石场有限公司、恭城县桂发石材工艺有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	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J65236	豪运自卸汽车（ZZ3255M3845C）	中国重汽集团济宁商用车有限公司	辆	1	2015年2月	2015年2月		131,300.00		259,240.00	16	41,478.00		矿山一区块
2	桂J65250	重型自卸汽车（ZZ3255M3845C）	中国重汽集团济宁商用车有限公司	辆	1	2012年6月	2012年6月		193,000.00		259,240.00	15	38,886.00		矿山一区块
3	无	豪运自卸汽车300ps	中国重汽集团济宁商用车有限公司	辆	3	2012年4月	2012年4月		735,000.00		776,220.00	15	116,433.00		矿山一区块
4	无	东风牌货车（DFL3258A3）	东风汽车集团有限公司	辆	1	2020年4月	2020年4月		136,932.00		122,460.00	62	75,925.00		加工厂
5	无	绿化洒水车（专致牌 YZZ5168GPSEST）	东风汽车集团有限公司	辆	1	2020年5月	2020年5月		96,000.00		93,450.00	62	57,939.00		加工厂
6	桂CHT459	皮卡车（福田牌BJ2037Y2MDV-L5）	北汽余银福田汽车股份有限公司	辆	1	2018年11月	2018年11月	98322	119,418.00		107,580.00	43	46,259.00		加工厂
<b>合 计</b>									<b>1,411,650.00</b>	<b>-</b>	<b>1,618,190.00</b>		<b>376,920.00</b>		

产权持有单位填表人：廖才坚

评估人员：董建会、宋金全

填表日期：2023年6月30日

## 无形资产-土地使用权评估明细表

评估基准日：2023年6月30日

表8

产权持有单位：恭城县蒲源大财石场有限公司、恭城县桂发石材工艺有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	权利人	坐落	取得日期	土地用途	使用权性质	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	他项权利	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	桂(2018)恭城县不动产权第0001795号	恭城县桂发石材工艺有限公司	恭城县莲花镇石材园	2018年8月	工业用地	国有土地	50.00	五通一平	24,064.90	抵押	8,902,532.00	8,902,532.00	9,192,792.00		加工厂
<b>合 计</b>									<b>24,064.90</b>		<b>8,902,532.00</b>	<b>8,902,532.00</b>	<b>9,192,792.00</b>		

产权持有单位填表人：廖才坚

评估人员：董建会、宋金全

填表日期：2023年6月30日

# 长期待摊费用评估明细表

评估基准日：2023年6月30日

表7

产权持有单位：恭城县蒲源大财石场有限公司、恭城县桂发石材工艺有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	租赁到期日	发生时间	预计摊销月数	原始入账价值	尚存受益月数	评估价值	备注
1	李荣发、刘劲松、刘志云(土地2.69亩)	2049年8月6日	2019年8月7日	360	156,020.00	313.00	135,651.00	加工厂
2	刘志高(土地2.3083亩)	2048年12月2日	2018年12月3日	360	115,000.00	305.00	97,431.00	加工厂
3	唐秀元、覃然强、李荣威(土地1.29亩)	2049年2月2日	2019年2月3日	360	64,500.00	307.00	55,004.00	加工厂
4	刘志财(土地1.09亩)	2048年10月3日	2018年10月4日	360	60,000.00	303.00	50,500.00	加工厂
5	山场承包合同（邱国乐）	2027年3月17日	2019年3月18日	60	60,000.00	44.00	44,000.00	矿山二区块
6	山场承包合同（李荣光）	2027年4月24日	2019年4月24日	96	500,000.00	45.00	234,375.00	矿山二区块
7	山场承包合同（龙章酉）	2024年3月17日	2019年3月18日	60	170,000.00	8.00	22,667.00	矿山二区块
8	山场承包合同（李仁）	2029年3月17日	2019年3月18日	120	700,000.00	68.00	396,667.00	矿山二区块
9	山场承包合同（廖奇学）	2039年1月25日	2019年1月25日	240	3,500,000.00	186.00	2,712,500.00	矿山二区块
10	山场承包合同（李荣保）	2026年3月16日	2023年3月16日	36	105,000.00	32.00	93,333.00	矿山二区块
11	土地补偿（陈洪）	2029年4月18日	2020年12月1日	101	10,000.00	69.00	6,859.00	矿山二区块
12	土地补偿（丘对云）	2029年4月18日	2019年3月18日	121	16,000.00	69.00	9,115.00	矿山二区块
13	土地补偿（唐连江）	2029年4月18日	2019年9月18日	115	46,000.00	69.00	27,584.00	矿山二区块
14	迁坟补偿（唐辉勤）	2029年4月18日	2020年4月9日	108	50,000.00	69.00	31,838.00	矿山二区块
15	林业植被恢复费	2029年4月18日	2020年12月1日	101	403,440.00	69.00	276,706.00	矿山一区块
					<b>5,955,960.00</b>		<b>4,194,230.00</b>	

产权持有单位填表人：廖才坚

评估人员：董建会、宋金全

填表日期：2023年6月30日