

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
恭城县莲花镇蒲源大方采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

广西正华评报字（2023）第 010 号

共一册 第一册

广西正华房地产土地评估有限公司

2023 年 8 月 13 日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	6
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	6
二、 评估目的	7
三、 评估对象和范围	7
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程和情况	12
九、 评估假设	14
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	15
十二、 评估报告使用限制说明	17
十三、 评估报告日	18
附 件	19

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、被评估单位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

广西正华房地产土地评估有限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，对恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司（以下简称大方采石场）拥有的房屋建（构）筑物、机器设备、长期待摊资产（租用农村集体土地使用权支付的租金及青苗一次性补偿费、剥山皮费用）及绿化工程采用成本法，按照必要的评估程序，对大方采石场拥有的资产在评估基准日 2023 年 6 月 18 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

因委托人采矿权出让工作的需要，需对涉及的恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司矿山资产进行评估，为委托人桂林市自然资源局了解恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司矿山资产价值提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为大方采石场拥有的采石场资产。

（二）评估范围

评估范围为房屋建（构）筑物、机器设备、租用农村集体土地使用权支付的租金及青苗补偿费、剥山皮费用。

1、房屋建（构）筑物主要为职工宿舍，办公楼、会议室及辅助用房，为钢架结构。构筑物主要为沉降池，排水沟，进场道路等，沉降池为钢筋混凝土砌筑，排水沟为三面光混凝土砌筑，进场道路为混凝土道路。

2、机器设备为用于开采花岗岩的生产设备及辅助设备，共 32 项，主要包括：双刀矿山机、绳锯机、挖掘机、装载机、变配电设备等。设备主要购置于 2016 年至 2020 年，大部分为全新出厂设备，部分为二手设备，维护保养较好，能满足生产使用要求。

3、长期待摊费用为一次性支付的租地租金及青苗补偿费、剥山皮费用。

4、绿化工程为林业部门要求的矿山开采复绿工程，主要包括一些种植的松树、葛麻藤、三角梅、草皮等。

具体以资产评估明细表为准。

三、价值类型

根据本次评估目的、委估资产的市场条件和评估对象自身条件等因素确定选择市场价值类型为公开市场价值。

四、评估基准日

2023年6月18日。

五、评估方法

采用成本法。

六、评估结论及其使用有效期

经实施清查核实、实地查勘、市场调查等评估程序，评估人员对房屋建（构）筑物、机器设备、长期待摊资产（租用农村集体土地使用权支付的租金及青苗一次性补偿费、剥山皮费用）及绿化工程采用成本法进行了评估，得出被评估资产在评估基准日2023年6月18日的市场价值为4,728.09万元，大写金额：肆仟柒佰贰拾捌万零玖佰元整。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
4.6	固定资产			2,317.42	1,485.89
4-6-1	固定资产-机器设备			2,045.55	1,258.04
4-6-2	固定资产-房屋建筑物			32.84	29.30
4-6-3	固定资产-构筑物及其他辅助设施			239.03	198.55
4.7	长期待摊资产			4,984.27	3,215.87
4.8	绿化工程			23.60	26.33
	合计			7,325.29	4,728.09

评估结论的详细情况见本报告中的资产清查评估明细表。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估结论仅作交易各方进行谈判的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

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18日起，

至 2024 年 6 月 17 日止；

七、对评估结论产生影响的特别事项如下：

1、本次评估结果包含增值税价格，提请报告使用人及利益相关者关注，资产交易涉及的增值税依照税法等相关法律法规和政策的规定由相应主体承担。若因报告使用人及利益相关者未关注由此导致的损失与本评估机构及执行本评估业务的评估师无关。

2、评估人员现场核查时，由于恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司未能提供完整的、必要的矿山剥离工程设计、施工建设、工程结算资料，评估人员无法对矿山剥离工程进行清查核实，对该矿山剥离工程的核查验证超出评估人员专业执业范围。评估人员就此事项向委托人进行了汇报，经委托人研究决定，由被评估单位聘请第三方专业机构出具专业估算报告，并提供给评估机构使用。

因此，本次评估结果利用了广西壮族自治区三一 0 核地质大队于 2023 年 8 月出具的《恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司饰面用花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》结论，该估算报告结论为“通过本次工作估算，截止 2023 年 6 月 12 日，恭城县莲花镇蒲源大方采石场区块 1 矿证内剥离面积 34453.21 平方米，浮土层剥离资源量为 19.29 万立方米，剥离半风化层资源量为 14.47 万立方米，矿证外剥离面积 8901.86 平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为 4.99 万立方米，剥离半风化层资源量为 3.74 万立方米。区块 2 矿证内剥离面积 33361.12 平方米，浮土层剥离资源量为 28.36 万立方米，剥离半风化层资源量为 28.02 万立方米，根据《桂林市安全生产委员会办公室关于印发桂林市加快推进“半边山、一面墙”露天矿山整改工作方案的通知》的要求详见附件 3，按整改方案开展整改，在矿证外修整安全平台，矿证外剥离面积 9158.84 平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为 7.79 万立方米，剥离半风化层资源量为 7.69 万立方米，本次估算造价仅考虑浮土层及半风化层剥离施工费用合计总造价 48,953,942.75 元。本次评估按照采矿权到期期限至评估基准日剩余年限，计算尚存收益确定评估值。

3、评估人员进行现场勘察时，至评估基准日被评估单位没有开展生产经营，经向委托方了解其中六台挖机，四台装载机调去外地作业。

4、本次评估涉及的一台卡特 336 挖掘机、二台卡特 323GX 挖掘机，二台临工 E6225F 挖掘机为按揭贷款购买的，根据被评估单位提供的资料显示，卡特 336 挖掘机剩余 151,949.87 元尚未付清，卡特 323 挖掘机 2 台剩余 165,000.18 元尚未付清，临工 E6225F

挖掘机剩余 123,833.00 元尚未付清，提请报告使用人关注。

5、根据被评估单位提供的购买合同复印件，部分设备合同购买人为李庆平、黄菊梅、申静及桂林三庆矿业有限公司，经向被评估单位了解，合同购买人均为大方采石场股东，买入的设备均投放在采石场使用，产权属于大方采石场。

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。

桂林市自然资源局委托评估的恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司资产市场价值项目

正 文

广西正华评报字（2023）第010号

桂林市自然资源局：

广西正华房地产土地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，对恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司（以下简称大方采石场）拥有的房屋建（构）筑物、机器设备、长期待摊资产（租用农村集体土地使用权支付的租金及青苗一次性补偿费、剥山皮费用）及绿化工程采用成本法，按照必要的评估程序，对大方采石场拥有的资产在评估基准日2023年6月18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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为桂林市自然资源局，产权持有人为恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司。本次资产评估报告的使用者为桂林市自然资源局、法律法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

机构名称：桂林市自然资源局

联系人：秦成

机构地址：局临桂区青莲路8号桂林投资发展商务大厦

（二）产权持有人概况

名称：恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司

统一社会信用代码：91450332MA5NNNY1X7

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：黄菊梅

注册资本：贰仟万元整

成立日期：2019年03月21日

经营范围：露天开采花岗岩、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）委托人以外的其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人有：资产评估管理部门，法律法规规定的资产评估报告使用人。

本评估报告仅供委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、 评估目的

因委托人采矿权出让工作的需要，需对涉及的恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司矿山资产进行评估，为委托人桂林市自然资源局了解恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司矿山资产价值提供参考依据。

三、 评估对象和范围

（一）评估对象

评估对象为大方采石场拥有的采石场资产。

（二）评估范围

评估范围为房屋建（构）筑物、机器设备、租用农村集体土地使用权支付的租金及青苗补偿费、剥山皮费用。

1、房屋建（构）筑物主要为职工宿舍，办公楼、会议室及辅助用房，为钢架结构。构筑物主要为沉降池，排水沟，进场道路等，沉降池为钢筋混凝土砌筑，排水沟为三面光混凝土砌筑，进场道路为混凝土道路。

2、机器设备为用于开采花岗岩的生产设备及辅助设备，共32项，主要包括：双刀矿山机、绳锯机、挖掘机、装载机、变配电设备等。设备主要购置于2016年至2020年，大部分为全新出厂设备，部分为二手设备，维护保养较好，能满足生产使用要求。

3、长期待摊费用为一次性支付的租地租金及青苗补偿费、剥山皮费用。

4、绿化工程为林业部门要求的矿山开采复绿工程，主要包括一些种植的松树、葛

麻藤、三角梅、草皮等。

无申报账面原值及账面净值。

被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估范围无表外资产。

(三) 委估实物情况

1、房屋建筑物实物状况

纳入本次评估范围内的房屋建筑物共 6 栋，其中 3 栋为二层，3 栋为一层，钢架结构，用途为职工宿舍、会议室，餐厅等，水泥地面，彩瓦围护墙，均未提供《不动产权证书》，维护保养较好，能满足使用要求。

详见《固定资产—房屋建筑物评估明细表》。

2、构筑物及其他辅助设施

主要包括沉降池、排水沟、进厂道路、开采平台，为满足采石场正常运营的各项构筑物、辅助设施。

详见《固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表》。

3、机器设备

机器设备为用于开采花岗岩的生产设备及辅助设备，共 30 项，主要包括：双刀矿山机、绳锯机、挖掘机、装载机、变配电设备等。设备主要购置于 2016 年至 2020 年，大部分为全新出厂设备，部分为二手设备，维护保养较好，能满足生产使用要求。

详见《固定资产—机器设备评估明细表》。

4、长期待摊费用

长期待摊费用为一次性支付的租地租金及青苗补偿费、剥山皮费用。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等企业申报的账面记录无无形资产。

(五) 引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估涉及的表土、风化层剥离量及工程造价引用了广西壮族自治区三一 0 核地质大队于 2023 年 6 月出具的《恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司饰面用花岗岩矿山剥离工程施工造价估算报告》结论，根据该估算报告恭城县莲花镇蒲源大方采石场

有限公司饰面用花岗岩矿矿山剥离工程施工费用总造价为 48,953,942.75 元，该估算报告是经委托人同意的，由恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司聘请的广西壮族自治区三一〇核地质大队出具的，该估算报告估算的矿山剥离工程范围与本次评估的矿山剥离工程范围一致，估算报告日期与本次评估基准日相近，评估人员根据《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》相关要求对该专业估算报告结论进行了利用。

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。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

五、 评估基准日

本次评估基准日是2023年6月18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，与委托人共同协商确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

与桂林市自然资源局签订的《资产评估委托书》。

（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. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 其他有关法律、法规、通知文件等。

（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）；
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——资产评估方法》（中评协〔2019〕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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕37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）；
13. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(四) 权属依据

1. 委托方提供的资产评估申报表；
2. 机器设备购置合同复印件；
3. 其他权属文件。

(五) 取价依据

1. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 设备网上可予查询的价格信息资料；
4. 城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
5. 《全国统一建筑工程基础定额广西壮族自治区单位估价表》；
6. 《广西壮族自治区土建工程费用定额》；
7. 《广西安装工程单位估价表》；
8. 《桂林建设工程造价信息》（2023年第4期）；
9. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
10. 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；
11. 本地市场调查及咨询。

七、 评估方法

依据《资产评估执业准则—资产评估方法》的规定，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，分析成本法、市场法和收益法三种基本方法及其衍生方法的适用性，并恰当选择。

（一）评估方法的适应性分析

本次评估对象为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设备、机器设备、长期待摊费用。根据《资产评估基本准则》和资产评估执业准则—资产评估报告》等有关规定，本项目房屋建筑物、构筑物、机器设备及绿化工程采用成本法。长期待摊费用按尚存受益期限确定摊余成本。

（二）各类资产的具体评估方法

1、房屋建（构）筑物的评估

根据相关规定，通行的评估方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。委估房屋建（构建）筑物为职工宿舍、会议室及附属构筑物等，由于评估对象用途为采石场职工宿舍，目前当地类似房产交易较少，无法采用市场比较法；委估房屋建筑物不属于收益性房产，也不适宜采用收益法评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，本次评估对象为已开发建成的房产，故不适合假设开发法；根据本次评估目的及价值类型，在评估基准日成本资料容易获取，因此可采用成本法进行评估。

成本法，用现时条件下的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实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，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。采用成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

成本法的基本计算公式为：

评估值 = 重置成本 - 实体性陈旧贬值 - 经济性陈旧贬值 - 功能性陈旧贬值

评估值 = 重置成本 × 综合成新率。

重置全价 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 + 开发利润

综合成新率 = 使用年限成新率 × 权重 + 鉴定成新率 × 权重

2、设备类资产的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定:

重置成本=购置价+运输费+安装调试费

设备购置价: 向生产厂商或经销商询价及网上查询等, 并参考设备最新市场成交价格。

对于需要安装的设备, 重置成本一般包括: 设备购置价、运杂费、安装工程费等; 对于不需要安装的设备, 重置成本一般包括: 设备购置价和运杂费。

购置价的取得: 对于大型关键设备, 主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格, 或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价, 或经销商询价及网上查询等, 并参考设备最新市场成交价格, 以及物价指数调整等确定购置价; 对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价; 对于没有市场报价信息的设备, 主要是通过参考同类设备的购置价确定。

(2) 综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主, 根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况, 依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分, 确定勘察成新率。

理论成新率根据设备的经济寿命年限(或尚可使用年限)和已使用年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备, 使用如下计算公式:

理论成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备, 主要根据使用时间, 结合维修保养情况, 以使用年限法确定成新率。

(3) 评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

3、长期待摊费用的评估

长期待摊费用主要为一次性支付的土地租金及青苗补偿费、剥山皮费用, 按尚存收益确定摊余价值。

4、绿化工程的评估

绿化工程为林业部门要求的矿山开采复绿工程, 主要包括一些种植的桂花树、三角梅、草皮等, 采用成本法评估。

八、 评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，依据国家有关部门相关法律法规规定的规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，广西正华房地产土地评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，按产权持有人提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及评定估算等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

(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。根据委估资产特点，有针对性的布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，针对具体情况，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估工作团队。

(二) 现场调查及资料收集

指导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、业务和财务状况、影响企业的宏观、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

本评估报告书主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

（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. 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的方式、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。

（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及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

十、 评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查等评估程序，评估人员对房屋建（构）筑物、机器设备、长期待摊资产（租用农村集体土地使用权支付的租金及青苗一次性补偿费、剥山皮费用）及绿化工程采用成本法进行了评估，得出被评估资产在评估基准日 2023 年 6 月 18 日的市场价值为 4,728.09 万元，大写金额：肆仟柒佰贰拾捌万零玖佰元整。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
4.6	固定资产			2,317.42	1,485.89
4-6-1	固定资产-机器设备			2,045.55	1,258.04
4-6-2	固定资产-房屋建筑物			32.84	29.30
4-6-3	固定资产-构筑物及其他辅助设施			239.03	198.55
4.7	长期待摊资产			4,984.27	3,215.87
4.8	绿化工程			23.60	26.33
	合计			7,325.29	4,728.09

评估结论的详细情况见本报告中的资产清查评估明细表。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2023年6月18日起，至2024年6月17日止。

十一、特别事项说明

(一) 重要的利用专家工作情况

本次评估涉及的表土、风化层剥离量及工程造价引用了广西壮族自治区三一0核地质大队于2023年6月出具的《恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司饰面用花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》结论，根据该估算报告恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司饰面用花岗岩矿矿山剥离工程施工费用总造价为48,953,942.75元，该估算报告是经委托人同意的，由恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司聘请的广西壮族自治区三一0核地质大队出具的，该估算报告估算的矿山剥离工程范围与本次评估的矿山剥离工程范围一致，估算报告日期与本次评估基准日相近，评估人员根据《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》相关要求对该专业估算报告结论进行了利用。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、纳入本次评估范围的房屋建筑物尚未提供《不动产权证书》，评估面积按照申报面积确定，仅为本次评估计算数据，办理权属转移时，应以当地相关部门测绘的为准。

2、纳入本次评估范围的相关资产，均未获得相关财务资料，未申报账面价值。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估中，评估专业人员在评估中对资产的勘察只采用了目测法，主要以其直观现状和评估人员的评估经验以及委托方提供的有关资料作为主要依据，对其内在的质量情况未使用专用仪器作技术测试和查验。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(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

无。

(七) 重大期后事项

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提及评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(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确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(九) 其他需要说明的事项

1、本次评估结果包含增值税价格，提请报告使用人及利益相关者关注，资产交易涉及的增值税依照税法等相关法律法规和政策的规定由相应主体承担。若因报告使用人及利益相关者未关注由此导致的损失与本评估机构及执行本评估业务的评估师无关。

2、评估人员现场核查时，由于恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司未能提供完整的、必要的矿山剥离工程设计、施工建设、工程结算资料，评估人员无法对矿山剥离工程进行清查核实，对该矿山剥离工程的核查验证超出评估人员专业执业范围。评估人员就此事向委托人进行了汇报，经委托人研究决定，由被评估单位聘请第三方专业机构出具专业估算报告，并提供给评估机构使用。

因此，本次评估结果利用了广西壮族自治区三一〇核地质大队于2023年8月出具的《恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司饰面用花岗岩矿矿山剥离工程施工造价估算报告》结论，该估算报告结论为“通过本次工作估算，截止2023年6月12日，恭城县莲花镇蒲源大方采石场区块1矿证内剥离面积34453.21平方米，浮土层剥离资源量为19.29万立方米，剥离半风化层资源量为14.47万立方米，矿证外剥离面积8901.86平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为4.99万立方米，剥离半风化层

资源量为 3.74 万立方米。区块 2 矿证内剥离面积 33361.12 平方米，浮土层剥离资源量为 28.36 万立方米，剥离半风化层资源量为 28.02 万立方米，根据《桂林市安全生产委员会办公室关于印发桂林市加快推进“半边山、一面墙”露天矿山整改工作方案的通知》的要求详见附件 3，按整改方案开展整改，在矿证外修整安全平台，矿证外剥离面积 9158.84 平方米，修整安全台阶剥离浮土层资源量为 7.79 万立方米，剥离半风化层资源量为 7.69 万立方米，本次估算造价仅考虑浮土层及半风化层剥离施工费用合计总造价 48,953,942.75 元。本次评估按照采矿权到期期限至评估基准日剩余年限，计算尚存收益确定评估值。

3、评估人员进行现场勘察时，至评估基准日被评估单位没有开展生产经营，经向委托方了解其中六台挖机，四台装载机调去外地作业。

4、本次评估涉及的一台卡特 336 挖掘机、二台卡特 323GX 挖掘机，二台临工 E6225F 挖掘机为按揭贷款购买的，根据被评估单位提供的资料显示，卡特 336 挖掘机剩余 151,949.87 元尚未付清，卡特 323 挖掘机 2 台剩余 165,000.18 元尚未付清，临工 E6225F 挖掘机剩余 123,833.00 元尚未付清，提请报告使用人关注。

5、根据被评估单位提供的购买合同复印件，部分设备合同购买人为李庆平、黄菊梅、申静及桂林三庆矿业有限公司，经向被评估单位了解，合同购买人均为大方采石场股东，买入的设备均投放在采石场使用，产权属于大方采石场。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

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为评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

本项评估报告提出日期为 2023 年 8 月 13 日。

资产评估师（签名盖章）：_____

资产评估师（签名盖章）：_____

广西正华房地产土地评估有限公司

2023 年 8 月 13 日

附 件

- 一、资产评估汇总表或者明细表；
- 二、委托人组织机构代码证和产权持有人营业执照复印件；
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 四、评估对象照片；
- 五、委托方承诺函；
- 六、资产评估师承诺函；
- 七、资产评估机构营业执照、备案公告；
- 八、资产评估师职业资格证书登记卡。

（以上均为复印件）

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
4.6	固定资产			2,317.42	1,485.89
4-6-1	固定资产-房屋建筑物			32.84	29.3
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施			239.03	198.55
4-6-3	固定资产-机器设备			2,045.55	1,258.04
4.7	长期待摊资产			4,984.27	3215.872
4.8	绿化树木			26.33	26.33
	合计			7,328.02	4,728.09

固定资产——房屋建筑物清查评估明细表

被评估单位：恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司

评估基准日：2023年6月18日

人民币元

序号	名称	房产证号	结构	建成年月	建筑面积	单位	账面价值		评估价值			备注
							原值	净值	评估价值	成新率%	净值	
1	大方办公、宿舍	无	钢架	2019年8月	215.88	m ²			118,734.00	88	104,490.00	含厨房卫生间
2	二坝办公、宿舍	无	钢架	2020年6月	270.4	m ²			148,720.00	90	133,850.00	含厨房卫生间
3	大方会议室	无	集装箱	2019年8月	18	m ²			8,100.00	88	7,130.00	集装箱房
4	三庆办公、宿舍	无	钢架	2020年6月	96	m ²			52,800.00	90	47,520.00	
合 计					600.28				328,354.00		292,990.00	

被评估单位填表人：李静

评估人员：陈自发 周春松

填表日期：2023年6月18日

固定资产——构筑物和其他设施清查评估明细表

被评估单位：恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司

评估基准日：2023年6月18日

人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高/深/厚度(m)	单位	账面价值		评估价值			备注
								原值	净值	评估价值	成新率%	净值	
1	沉降池	钢筋混凝土	2019年3月	4.00	3	3	m ²			81,720.00	85	69,500.00	3（大方两个、二坝一个）
2	沉淀池	钢筋混凝土	2019年3月	4	3	3	m ³			54,480.00	85	46,300.00	2（大方）
3	沉淀池	钢筋混凝土	2019年3月	4	3	3	m ³			27,240.00	85	23,200.00	1（三庆）
4	排水沟	混凝土	2022年8月	200			m			90,000.00	98	88,200.00	
5	排水沟	混凝土	2019年12月	600	0.4	0.4	m			270,000.00	88	237,600.00	3条
6	进山道路及附属设施	砼	2021年5月				m			897,930.00	85	763,200.00	木洞村至芹菜塘水库四家采石场分摊
7	矿山混凝土道路	砼	2019年12月	450			m			359,200.00	75	269,400.00	
8	上矿山平台道路	碎石	2019年12月	620			m			299,400.00	75	224,600.00	
9	矿山排水沟	砖石	2019年12月	511			m			229,950.00	88	202,400.00	
10	沉沙井	混凝土	2019年12月	3	3	1.2	个			32,400.00	88	28,500.00	4个
11	二坝矿前碎石路	碎石	2018年9月	80	3	0.4	m ²			48,000.00	68	32,600.00	
合 计										2,390,320.00		1,985,500.00	

被评估单位填表人：李静

评估人员：陈自发 周春松

固定资产——机器设备清查评估明细表

被评估单位：恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司

评估基准日：2023年6月18日

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	购置日期	账面价值		单价	评估价值			增值率%
								原值	净值		原值	成新率%	净值	
1	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	ykz1360/1900-3600mm	福建水南石材机械有限公司	套	1	2017/9/28	2017年11月			755,540.00	755,540.00	60	453,300.00	
2	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	yzk1950/2450-3600mm	福建水南石材机械有限公司	套	2		2017年11月							
3	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	ykz1360/1900-3600mm	福建水南石材机械有限公司	套	1	2017/9/28	2017年11月			755,540.00	755,540.00	60	453,300.00	
4	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	yzk1950/2450-3600mm	福建水南石材机械有限公司	套	2	2017/9/28	2017年11月							
5	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	yz1400/1900	福建水南石材机械有限公司	套	2	2017/9/28	2018年11月			501,600.00	501,600.00	68	341,100.00	
6	双刀矿山机(含轨道锯片电缆线)	yzk1950/2450-3600mm	福建水南石材机械有限公司	套	2	2017/9/28	2018年11月			546,060.00	546,060.00	68	371,300.00	
7	绳锯机	TSY-55G	福州天石源超硬材料	台	2	2017/9/28	2017年11月			115,000.00	262,200.00	60	157,300.00	
8	绳锯机	55KW	沐森	台	2	2017/9/28	2012年5月			115,000.00	262,200.00	20	52,400.00	
9	绳锯机	75KW	沐森	台	1	2017/9/28	2012年5月			135,000.00	153,900.00	20	30,800.00	
10	绳锯机	JS-75KW	捷盛机械	台	2	2017/9/28	2019年7月			135,000.00	307,800.00	72	221,600.00	
11	绳锯机	ZY-75G-8P	众源机械	台	2	2017/9/28	2018年11月			135,000.00	307,800.00	68	209,300.00	
12	绳锯机	ZY-55G-12P	众源机械	台	1		2018年11月			115,000.00	131,100.00	68	89,100.00	
13	绳锯	45KW		台	1	2014/9/1	2019年6月			68,000.00	68,000.00	70	47,600.00	
14	挖机	KOMATSU小松360PC360-7	广西小松工程机械设备	台	1	2017/9/28	2018年1月			1,870,000.00	1,768,000.00	55	972,400.00	

被评估单位填表人：李静

填表日期：2023年6月18日

评估人员：陈自发 周春松

固定资产——机器设备清查评估明细表

被评估单位：恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司

评估基准日：2023年6月18日

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	购置日期	账面价值		单价	评估价值			增值率%
								原值	净值		原值	成新率%	净值	
15	挖机	卡特336	卡特彼勒（上海）公司	台	1	2017/9/28	2020年4月			2,300,000.00	2,340,000.00	72	1,684,800.00	
16	挖机	卡特320	卡特彼勒（上海）公司	台	1	2017/9/28	2015年9月			950,000.00	1,144,000.00	35	400,400.00	
17	挖机	卡特320D	卡特彼勒（上海）公司	台	1	2018年5月	2017年10月			1,120,000.00	832,000.00	40	332,800.00	
18	挖机	日立32吨	日立	台	1	2016年6月1日	2019年5月				1,716,000.00	65	1,115,400.00	
19	挖机	卡特320	卡特彼勒（上海）公司	台	1	2021年5月	2016年6月1日				832,000.00	42	349,400.00	
20	挖机	卡特323GX	日立	台	2	2018年5月	2021年7月			1,750,000.00	1,768,000.00	85	1,502,800.00	
21	挖机	临工E6225F	广西锐海工程机械有限公司	1台	2	2021年5月	2021年7月				1,235,520.00	85	1,050,200.00	
22	装载机	18吨		台	1	2018年5月	2018年5月				499,200.00	40	199,700.00	
23	装载机	厦金23吨 XJ968-233	厦门厦金机械股份公司	台	1	2017年8月	2017年12月			470,000.00	567,840.00	55	312,300.00	
24	装载机	TGM761FT26K N晋工26吨	福建晋工机械有限公司	台	1	2017年1月	2020年6月			500,000.00	520,000.00	75	390,000.00	
25	装载机	XJ968-23E	厦门厦金机械股份公司	台	1	2017/4/3	2019年2月			470,000.00	567,840.00	65	369,100.00	
26	装载机	晋工 JGM755KH	福建晋工机械有限公司	台	1	2017/4/6	2020年4月			450,000.00	468,000.00	40	187,200.00	
27	装载机	晋工 JGM761FT28K 28吨	福建晋工机械有限公司	台	1	2017/4/7	2019年6月			500,000.00	520,000.00	40	208,000.00	
28	装载机	闵工32吨	福建闵工机械有限公司	台	1	2017/4/8	2020年7月				676,000.00	40	270,400.00	
29	变配电设施	400KVA, 250KVA		套	1	2017/4/10	2019年7月			29,800.00	370,000.00	80	296,000.00	

被评估单位填表人：李静

填表日期：2023年6月18日

评估人员：陈自发 周春松

固定资产——机器设备清查评估明细表

被评估单位：恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司

评估基准日：2023年6月18日

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	购置日期	账面价值		单价	评估价值			增值率%					
								原值	净值		原值	成新率%	净值						
30	变配电设施	500KVA		套	1	2017/4/11	2020年8月			29,800.00	190,000.00	85	161,500.00						
31	变配电设施	500KVA		套	1	2017/4/12	2020年8月			21,800.00	190,000.00	85	161,500.00						
32	场内10KV供电线路整改			项	1		2021年10月			10.22	199,380.00	95	189,400.00						
合计																20,455,520.00		12,580,400.00	

被评估单位填表人：李静
填表日期：2023年6月18日

评估人员：陈自发 周春松

长期待摊费用清查评估明细表

被评估单位：恭城县莲花镇蒲源大方采石场有限公司

评估基准日：2023年6月18日

人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	到期日	原始发生额	预计摊销年数	账面价值	实际支付金额	评估价值	备注
1	山场租金	2021年7月8日	2029年		8.39	180,000.00	180,000.00	138,160.00	
2	山场租金	2019年1月1日	2029年		21.01	80,000.00	80,000.00	63,020.00	
3	山场租金	2019年5月15日	2029年		10.54	190,000.00	190,000.00	116,090.00	
4	大方采石场表土及风化石清理	2019年11月25日			10.00	23,961,604.00	48,953,942.75	31,526,340.00	
5	矿山复垦费保证金				-				不列入评估
6	赵有军、赵有学二十年山场补偿费	2018.12	2038.12		20.01	150,000.00	150,000.00	116,040.00	
7	刘思连山场补偿费	2019.12	长期		9.97	30,000.00	30,000.00	19,380.00	
8	何先喜、何后发山场补偿费	2019.09	2039.09		20.01	80,000.00	80,000.00	64,890.00	
9	刘振云、刘国平山场租金	2023.04	2027年4月6日		4.00	60,000.00	60,000.00	57,000.00	
10	荒料堆场租金	2018.05	2028年5月1日		10.01	120,000.00	118,803.00	57,800.00	
	合 计					24,851,604.00	49,842,745.75	32,158,720.00	

被评估单位填表人：李静

评估人员：陈自发 周春松

填表日期：2023年6月18日

