



随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室拟净
残值补偿所涉及的随州市福磊石业有限公司

相关固定资产评估咨询项目

资产评估咨询报告

鄂永资评咨字[2022]第WH0070号

湖北永业行资产评估咨询有限公司

二〇二二年四月二十一日





目录

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	5
一、委托人及其他资产评估咨询报告使用人.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估咨询对象和评估咨询范围.....	6
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	16
十二、资产评估咨询报告使用限制说明.....	19
十三、资产评估咨询报告日.....	20
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	20
附件.....	21



声明

（一）委托人或者其他资产评估咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估咨询报告载明的使用范围使用资产评估咨询报告；委托人或者其他资产评估咨询报告使用人违反前述规定使用资产评估咨询报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（二）资产评估咨询报告仅供委托人、资产评估咨询委托合同中约定的其他资产评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估咨询报告的使用人。

（三）资产评估咨询报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估咨询结论不等同于评估咨询对象可实现价格，评估咨询结论不应当被认为是评估咨询对象可实现价格的保证

（四）资产评估咨询报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估咨询报告特别事项说明和使用限制。

（五）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估咨询报告依法承担责任。



**随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室拟净
残值补偿所涉及的随州市福磊石业有限公司
相关固定资产评估咨询项目
资产评估咨询报告**

摘要

鄂永资评咨字[2022]第 WH0070号

湖北永业行资产评估咨询有限公司接受随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室的委托，根据有关法律、法规原则，按照公认的资产评估方法，对随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室拟净残值补偿涉及的随州市福磊石业有限公司相关资产在 2021 年 5 月 10 日这一基准日所表现的市场价值进行了评估。

评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的固定资产进行了必要的勘查核实，收集了纳入评估咨询范围内资产的相关资料，对该公司在评估基准日 2021 年 5 月 10 日矿业权矿区范围内的固定资产进行价值估算，现将资产评估情况及评估咨询结果报告如下：

评估目的：根据《关于印发<随县饰面用花岗岩矿业权净矿出让净残值评估工作实施方案>的通知》（随县石领发[2021]4 号），对随州市福磊石业有限公司于评估基准日 2021 年 5 月 10 日矿业权矿区范围内固定资产（仅限不动产）进行评估，为随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室拟进行净残值补偿提供价值咨询意见。

评估咨询对象和范围：本次评估咨询对象为随州市福磊石业有限公司所指定的固定资产，评估咨询范围为随州市福磊石业有限公司所指定的房屋建筑物和构筑物，房屋主要包括仓库、宿舍、洗澡间、办公楼等；构筑物主要包括矿山道路、水坝、电力设施等；具体评估咨询范围详见评估明细表。

评估基准日：2021 年 5 月 10 日

评估方法：成本法



价值类型：市场价值

评估人员按照必要的评估程序，对纳入评估咨询范围内的资产进行了必要的勘查核实，收集了纳入评估咨询范围内资产的相关资料，随州市福磊石业有限公司指定的固定资产在评估基准日 2021 年 5 月 10 日所表现的市场价值为 6,331.08 万元（大写为人民币陆仟叁佰叁拾壹万零捌佰元整）

特别事项说明：

1、纳入评估咨询范围的房屋建筑物均未办理房屋产权证，根据委托人的要求，本次房屋建筑物评估结果为房屋建造价值，不包含房屋建筑物占用的土地价值；本次评估咨询中所涉及的房屋建筑物建筑面积先由产权持有人申报提供，再由产权持有人和评估人员共同实地测量进行调整确认，最终评估咨询对象建筑面积数据以相关行政主管部门确定为准，若最终数据与本次评估设定的不一致，本报告应做相应调整。

2、评估中，因部分构筑物属于地下隐蔽工程，评估人员无法一一确认核实，构筑物数量和相关数据以产权持有人提供的相关数量及部分现场测量清点确定后的数量为准。

3、截止评估咨询报告出具日期，随州市福磊石业有限公司未提供完全纳入评估咨询范围内资产的相关产权证明，本次评估以随州市福磊石业有限公司申报的资产明细表真实有效为前提。

4、纳入本次评估咨询范围内联中村桥至工业园区、工业园区至加油站、加油站至矿区及加油站至新集村的水泥路，新集村至矿区主路的土路，电力设施的主线路，2 个拦水坝及一套净水设备，车辆冲洗站及附属配套为随州市福磊石业有限公司、随州市大东石业有限公司、湖北随州市华飞矿业有限公司、随州市金汇石业有限公司、随州市三磊石业有限公司及随州市神龙石材有限公司合作出资建设，本次根据产权人提供的《关于合作出资建设资产的情况说明和承诺》确定相关资产出资比例。

5、本次评估遵循相关法律、法规，评估师仅对评估咨询对象价值进行估算并发表专业意见，对评估咨询对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估咨询对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对产权持有人提



供的评估咨询对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委托资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对产权持有人提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

6、本次评估咨询价格为含税价格。

本评估结论系对评估基准日评估咨询对象市场价值的反映。评估结论根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人和产权持有人提供的所有原始文件都是真实、合法的条件下成立。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它不可抗力对资产价格的影响。

本评估咨询报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，评估咨询报告的所有权归评估机构所有，除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

报告书所揭示的评估结论仅对委托人为本报告所列明的评估目的服务，不得用于其它目的。

本评估结论仅为本报告所述的特定评估咨询目的提供资产价值参考，委托人和产权持有人应全面理解本评估结论，不能把本报告评估咨询结果作为唯一价值参考依据。本评估机构及签字资产评估师并无责任承担因报告结果使用不当所引发的一切后果。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2021 年 5 月 10 日起至 2022 年 5 月 9 日止。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注评估咨询报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估咨询报告正文，欲了解本评估咨询项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估咨询报告正文。



随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室拟净
残值补偿所涉及的随州市福磊石业有限公司
相关固定资产评估咨询项目
资产评估咨询报告

正文

鄂永资评咨字[2022]第 WH0070号

随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室：

湖北永业行资产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，依据有关法律、法规，采用成本法，按照必要的评估程序，对随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室拟净残值补偿涉及的随州市福磊石业有限公司相关固定资产在 2021 年 5 月 10 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估咨询报告使用人

（一）委托人概况

单位全称：随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室

机构性质：机关

机构地址：随县厉山镇灯塔社区还建小区内

（二）产权持有人概况

单位全称：随州市福磊石业有限公司

类型：有限责任公司

住所：湖北省随县吴山镇邱河村九组

法定代表人：林大

纳税人识别号：914213217905987395



注册资本：贰仟壹佰陆拾万元

成立日期：2006 年 9 月 4 日

营业期限：长期

经营范围：饰面用花岗岩开采、加工及销售（前列凭许可证件经营的项目，在许可证件失效后未取得新的有效许可证件的，必须停止经营）

（三）委托人和产权持有人之间的关系

委托人为产权持有人的主管单位。

（四）其他评估咨询报告使用人

除委托人、产权持有人以外的其他评估咨询报告使用人为本次评估咨询项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估咨询报告使用人。

二、评估目的

根据《关于印发<随县饰面用花岗岩矿业权净矿出让净残值评估工作实施方案>的通知》（随县石领发[2021]4 号），对随州市福磊石业有限公司于评估基准日 2021 年 5 月 10 日矿业权矿区范围内固定资产进行评估，为随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室拟净残值补偿提供价值咨询意见。

三、评估咨询对象和评估咨询范围

（一）评估咨询对象

本次项目评估咨询对象为随州市福磊石业有限公司所指定的固定资产。

（二）评估咨询范围

本次项目评估咨询范围为随州市福磊石业有限公司指定的固定资产，具体为房屋建筑、构筑物，房屋主要包括仓库、宿舍、洗澡间、厨房等；构筑物主要包括矿山道路、水坝、电力设施等。经核实，评估咨询对象和评估咨询范围与经济行为涉及的评估咨询对象和评估咨询范围一致。

（三）评估咨询范围内主要资产情况



本次委估的实物资产范围为固定资产，具体为房屋建筑物、构筑物。各项实物资产特点如下：

1、房屋建筑物：主要为砖混、砖木结构房屋，共 40 项，建筑面积为 8162.04 m²，均未办理产权证。房屋主要包括宿舍、卫生间、办公楼、厂房等，房屋均能正常使用，但由于空置无人看护，房屋成新一般。根据委托人要求，本次评估未将土地纳入评估咨询范围。

2、构筑物：构筑物主要包括矿山道路（包括水泥路、土路）、水库堤坝、电力设施等。经委托人、产权持有人及评估人员现场勘查，纳入评估咨询范围内矿山道路总面积约 664080 平方米，主要为联中村桥至矿区主路道路、福磊石业有限公司服务于界内平台的矿山路，其中联中村桥至矿区主路道路包括 12 米宽水泥路 4910 米、8 米宽水泥路 18120 米及 6 米宽土路 1200 米，道路维护较好，使用情况较好；福磊石业有限公司服务于界内平台的矿山路包括 6 米宽水泥路 5100 米，6 米宽土路 70400 米，无专人看管，长期未维护，成新较差。

水库堤坝主要为合作出资建设的两个拦水坝及福磊石业有限公司自建的水库堤坝。

电力设施主要为合作出资建设为正常经营所建造的电力主线路及为矿区服务的变压器及线路，福磊石业有限公司纳入评估咨询范围内的变压器共 93 台，其中 205KVA 变压器 4 台，315KVA 变压器 89 台，因为矿区停止开采，为防止变压器丢失，已拆除存放于厂区。

序号	名称	结构	长度(m)	宽度(m)	总数量 (m ² /m)	分摊比例	分摊数量 (m ² /m)
1	联中村桥至工业园区	水泥路	1410	12	16920	45.68%	7,729.06
2	工业园区至加油站	水泥路	5570	8	44560	45.68%	20,355.01
3	加油站至矿区	水泥路	9650	8	77200	45.68%	35,264.96
4	加油站至新集村	水泥路	2900	8	23200	45.68%	10,597.76
5	新集村至矿区主路	土路	1200	6	7200	45.68%	3,288.96
6	电力设施	主线路	116500		116500	45.68%	53,217.20
7	2 个拦水坝及净水设备一套					45.68%	
8	车辆冲洗站及附属配套					45.68%	



四、价值类型

根据本次评估咨询目的，价值类型确定为市场价值。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，评估咨询对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估咨询对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本次资产评估基准日是 2021 年 5 月 10 日。

选择该评估基准日的理由是：

评估基准日是根据本次评估的特定目的由委托人确定。

本次资产评估工作中，资产评估咨询范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此基准日外部经济环境以及市场情况确定。本次资产评估所采用的价格标准(资料)均系评估基准日公开市场的现行市价。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）经济行为依据

《关于印发<随县饰面用花岗岩矿业权净矿出让净残值评估工作实施方案>的通知》（随县石领发[2021]4 号）

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会



常务委员会第六次会议通过修订)；

2、《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)；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第32号、自2020年1月1日起施行、2019年8月26日修改)；

4、《中华人民共和国矿产资源法》(2009年修正)；

5、《中华人民共和国资产评估法》(于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行)。

6、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 产权证明依据

1、产权持有人营业执照；

2、资产评估明细申报表；

3、随州市福磊石业有限公司提供的有关协议、合同、发票及与评估有关的其他资料；

4、产权持有人出具的《产权持有人承诺函》；

(四) 取价依据

1、机械工业信息研究院2021年版《机电产品报价手册》；

2、中国机械设备网(www.9machinae.com)；

3、《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数(国家统计局)；

4、国家和湖北省有关部门公布的物价指数资料；

5、《市标准定额管理站关于发布建筑安装工程二〇二一年第二季度造价指数的通知》(武建标定〔2021〕9号)

(五) 参考资料及其它

1、《资产评估常用数据参数手册》(第二版)；

2、评估机构掌握的有关资料和估价人员实地勘察、市场调查所取得相关资料。

七、评估方法

根据资产评估的有关规定，我国资产评估机构进行房屋建筑物和构筑物价值



评估时采取的评估技术思路有市场法、成本法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合评估咨询对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

（一）评估中主要采用的评估方法

成本法是指按照重建或者重置被评估咨询对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估咨询对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估咨询对象价值的评估方法的总称。

市场法：也称比较法、市场比较法，是指通过将评估咨询对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估咨询对象价值的评估方法的总称。

收益法：是指通过将评估咨询对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

结合本次资产评估咨询对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用成本法进行评估。

（二）成本法简介

成本法是指在资产评估时按委估资产全新状态的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定委估资产价值的方法。

（1）本项目满足成本法所需的条件

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用成本法评估资产的前提条件是：

- 1) 评估咨询对象能正常使用或者在用；
- 2) 评估咨询对象能够通过重置途径获得；
- 3) 评估咨询对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估的委估资产具备以上条件。

（2）满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即为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，评估咨询对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额；成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的



价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

(三) 成本法的评估方法说明

列入评估咨询范围内的固定资产为房屋建筑物、构筑物。

1、对房屋建筑物的评估主要采用成本法，即

建（构）筑物评估价值=重置成本×成新率

1) 重置成本的确定

重置成本由以下几部分组成：建安工程造价、前期费用及其他、资金成本、开发利润等。依据工程结算、估算指标及建筑安装工程定额等资料，确定建筑安装工程量并计算定额基价，然后按现行的建筑安装工程造价计算规则结合当地发布的价格信息资料及评估基准日的价格标准计算该建筑物的工程综合造价。根据被评估资产具体情况，本次评估公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期费用及其他+资金成本+开发利润

A、建安工程造价：对房屋建筑物建造有关经济技术资料不齐全的，其重置造价的确定可参考《市标准定额管理站关于发布建筑安装工程二〇二一年二季度造价指数的通知》以及当地同类型建筑工程造价等相关资料。

B、前期费用及其它费用

前期费用及其它费用包括设计勘察费、招投标费、造价咨询费、工程监理费、建筑合同鉴证费等，上述费用根据相关的标准计算，具体标准见下表：

前期费用及其它费用标准

序号	名称	计算依据	取费（率）		文件标准
				元/m ²	
1	设计勘测费	造价	4%		国家计委、建设部（计价格[2002]10号）
2	招投标费	造价	0.6‰		鄂价费字[1992]232号
3	造价咨询费	造价	4.5‰		湖北省建设厅、物价局（鄂价房地字[2000]51号）
4	工程监理费	造价	1.5%		国家物价局建设部（（1992）价费字479号）
5	城市基础设施配套费	建筑面 积		0	鄂价工服规[2012]70号（公租房免征）
6	建筑合同鉴证费	造价	0.7‰		鄂价房服字[2002]47号
小计		--	6.08%	0	--

因为纳入评估咨询范围内的房屋均未办理产权证明，故未考虑前期费用及其它费用。

C、资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括综合造价、建设前期费用、建设其它阶段费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日时的正常银行贷款利率计算利息。

资金成本=前期费用及其他费用×正常建设期贷款利率×正常建设期+建安工程造价×正常建设期的贷款利率×正常建设期×（1/2）

D、开发利润

开发利润是在正常条件下房地产开发商所能获得的平均利润，通常按照一定基数乘以同一市场上类似房地产开发项目所要求的相应利润率来测算。

开发利润=建筑成本×开发利润率

因为纳入评估咨询范围内的房屋均为矿山日常生产开采员工自用房屋，自用的生产型房屋建筑物不计算利润，故未考虑开发利润。

2) 成新率的确定：

A、理论成新率

由于企业未能提供房屋建成的年月，该房屋不考虑理论成新率。

B、勘察成新率

勘察成新率的确定主要以建筑物实际情况为主，根据现场勘察建筑物的结构、层高、檐高、门窗、装饰装修状况及附属设施的配置等实际情况，对建筑物的结构、装修和设备三个部位进行打分，确定勘察成新率。

最终综合成新率根据现场勘察成新率确定。

2、构筑物的评估

对于构筑物资产评估，因其在市场上交易时是依附在房屋建筑物交易上的，不能单独交易，且相似的交易案例难以收集，故不宜用市场比较法；构筑物给产权持有者带来的价值不能准确地从利润中分割，对未来收益不能准确预测，故也不宜采用收益法；故本次评估方法采用重置成本法。

评估时，采取现场对构筑物进行实际查勘、测绘、收集资料，由于本次评估结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法或概算指标法进行测算，通过与类似构筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该构筑物的单位造价，套



算建筑面积(容积或长度等)后得出工程造价；根据现场勘察，对委估构筑物进行鉴定评分，采用勘察打分法和年限法综合确定成新率。其基本公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{观察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(1)确定重置全价

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{前期费用} + \text{其它阶段费用} + \text{资金成本}$$

A、建安工程造价采用调整预(结)算方法，即：根据现场勘查及产权持有人介绍，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的现行定额，计算出定额直接费，按规定费用标准依次计取构件增值税、分部分项工程费、措施项目费、计划利润、税金、依据评估基准日当地建筑材料市场价格计算出定额直接费中主要材料价差，计算出建安工程造价。

B、前期费用及其它阶段费用、资金成本

本次评估，因构筑物建造由企业自行修建或部分由承包方施工，未做具体规划设计，故在本次评估中未考虑前期费用及其他费用、资金成本。

(2)成新率的确定

A、理论成新率

由于企业未能提供构筑物建成的年月，本次评估不考虑理论成新率。

B、勘察成新率

勘察成新率的确定主要以构筑物实际情况为主，根据现场勘察构筑物的结构等实际情况，对建筑物的基础和主体部位进行打分，确定勘察成新率。

最终综合成新率根据现场勘察成新率确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

湖北永业行资产评估咨询有限公司接受随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室的委托，为其拟进行的净残值补偿涉及的随州市福磊石业有限公司相关固定资产净残值进行评估。评估人员对纳入评估咨询范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估



程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法对指定的固定资产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估咨询范围和对象，与委托人及产权持有人共同确定评估基准日；根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表、准备资料清单。

（二）前期准备

评估人员根据产权持有人的资产类型及产权持有人涉及的资产量组建了评估咨询项目小组，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（三）资产核实及现场尽职调查

根据随州市福磊石业有限公司提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产进行了必要的清查、核实。

1、实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善委托人和产权持有人提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估咨询范围内具体对象的详细状况。然后，审查设备类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了如下的资产核实方法：

房屋建(构)筑物的清查：对房屋建(构)筑物逐一进行现场勘察，根据委托人提供的房屋建(构)筑物评估明细表所列项目，与随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室、产权持有人等相关人员共同对其进行现场勘察，核实房屋建筑物概况，通过对面积、结构类型、装饰等情况的现场查勘核实，并结合现场了解的



建筑物个别因素、区域因素及结构特征的各部位完损状况，作好详细记录。

4、查验产权证明文件资料

本次评估咨询范围内的固定资产的产权资料等产权持有人没有提供资料，本次评估以委托人和产权持有人申报资料为准，委托人和产权持有人对提供数据的真实性负责。

（四）评定估算

评估人员结合企业实际情况确定资产的作价方案，明确资产的具体评估参数和价格标准，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估咨询报告和说明的初稿。

（五）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括二级审核、三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托人及产权持有人进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估咨询报告提交给委托人。

九、评估假设

由于产权持有人固定资产所处宏观环境、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估咨询对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估咨询对象的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设。假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并作出合理的决策。

（三）持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（四）宏观经济和行业环境稳定的假设。随州市福磊石业有限公司所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的



将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变。

（五）资料合法、真实、完整性假设。委托人、产权持有人所提供的资料是本次评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了必要的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托人、产权持有人所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

（六）无不可抗力因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对随州市福磊石业有限公司指定的固定资产进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在持续使用假设、公开市场假设的前提条件下，随州市福磊石业有限公司指定的固定资产在 2021 年 5 月 10 日这一基准日所表现的评估价值为 **6,331.08 万元**（大写为人民币陆仟叁佰叁拾壹万零捌佰元整）。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估师能力水平所能评估估算



的有关事项。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、纳入评估咨询范围的房屋建筑物均未办理房屋产权证，纳入评估咨询范围的房屋建筑物建筑面积、路的长度、宽度为委托人、产权人、评估人员三方现场测量确认数据，最终建筑面积数据以相关行政主管部门确定为准，若最终数据与本次评估设定的不一致，本报告应做相应调整。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况；

1、产权持有人未提供纳入评估咨询范围内资产的相关产权证明，本次评估以随州市福磊石业有限公司申报的资产明细表真实有效为前提。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况；

无。

（五）重大期后事项；

无。

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

1、评估中，因部分构筑物属于地下隐蔽工程，评估人员无法一一确认核实，构筑物数量和相关数据以委托人提供的相关数量及部分现场测量清点确定后的数量为准。

2、评估人员未对各项资产在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测。而是在假定产权持有人提供的有关资料真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

（七）其他需要说明的事项。

1、根据委托人的要求，本次房屋建筑物评估结果为房屋建造价值，不包含房屋建筑物占用的土地价值；本次评估咨询中所涉及的房屋建筑物建筑面积先由产权持有人申报提供，再由产权持有人和评估人员共同实地测量进行调整确认，最终评估咨询对象建筑面积数据以相关行政主管部门确定为准，若最终数据与本次



评估设定的不一致，本报告应做相应调整。

2、纳入本次评估咨询范围内联中村桥至工业园区、工业园区至加油站、加油站至矿区及加油站至新集村的水泥路，新集村至矿区主路的土路，电力设施的主线路，2个拦水坝及一套净水设备，车辆冲洗站及附属配套为随州市福磊石业有限公司、随州市大东石业有限公司、湖北随州市华飞矿业有限公司、随州市金汇石业有限公司、随州市三磊石业有限公司及随州市神龙石材有限公司合作出资建设，本次根据产权人提供的《关于合作出资建设资产的情况说明和承诺》确定相关资产出资比例。

3、本评估结果是反映评估咨询对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

4、本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构做出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

5、由于委托人和产权持有人提供的相关资料不齐全，本次评估咨询结果是在委托人、产权持有人共同确认盖章所提供的评估申报明细表的数据基础上作出的，针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作。委托人对所提供的真实数据资料的真实性、全面性、完整性、合法性、合规性、可靠性负责并承担相应的法律责任；本评估机构对评估原则、评估依据、评估方法、评估咨询结果的客观性、公正性负责并承担相应的法律责任。

6、评估师执行资产评估业务的目的是对评估咨询对象价值进行估算并发表专业意见，对评估咨询对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估咨询对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估咨询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，但评估人员不对评估咨询对象的法律权属作任何形式的保证。



7、委托人及相关当事方对所提供的评估咨询对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估咨询对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

8、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、评估结论是湖北永业行资产评估咨询有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

10、评估咨询报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

11、评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。评估机构对评估基准日后的资产、以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估咨询报告。

12、本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

13、本次评估咨询价格为含税价格。

十二、资产评估咨询报告使用限制说明

（一）本评估咨询报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立；

（二）本评估咨询报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估咨询报告载明的评估目的和用途；

（三）委托人或者其他资产评估咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定



和资产评估咨询报告载明的使用范围使用资产评估咨询报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（四）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估咨询报告的使用人。

（五）资产评估咨询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咨询对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估咨询对象可实现价格的保证。

十三、资产评估咨询报告日

资产评估咨询报告日为本评估咨询报告形成最终评估结论的日期，本次资产评估咨询报告日为 2022 年 4 月 21 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

湖北永业行资产评估咨询有限公司



中国·武汉

资产评估师：

资产评估师
李 鸾 飘
42200126

李鸾飘

资产评估师：

资产评估师
胡 时 杰
42200114

胡时杰

武昌友谊大道 303 号武车路水岸国际 K6-1 栋 23 层

二〇二二年四月二十一日



附件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表；
- 2、经济行为文件；
- 3、委托人组织机构代码证、产权持有人营业执照；
- 4、委托人及产权持有人承诺函；
- 5、产权资料；
- 6、委估资产概貌照片；
- 7、评估机构法人营业执照副本；
- 8、评估机构备案文件
- 9、签字资产评估师职业资格证书登记卡。