

随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室拟内部决策对湖北省随州源宝矿业有限公司所属随州市三合店老林沟、白粉台钾长石矿区的部分固定资产价值评估咨询

资产评估咨询报告

鄂德资评咨字[2022]第0038号

湖北德势弘房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年五月十日

目录

声 明2

摘 要4

正 文7

一、委托人及其他资产评估咨询报告使用人7

二、评估目的8

三、评估对象和评估范围8

四、价值类型9

五、评估基准日10

六、评估依据10

七、评估方法12

八、评估程序实施过程 and 情况17

九、评估假设19

十、评估结论20

十一、特别事项说明21

十二、资产评估咨询报告使用限制说明24

十三、资产评估咨询报告日25

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章26

附 件27

声 明

一、本资产评估咨询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。

三、本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。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示本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对象可实现价格，评估咨询结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本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执业准则，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。

六、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的资料的完整性、真实性、合法性负责。

七、除按照本资产评估机构与委托人签订的《资产评估业务委托合同》收取约定的评估服务费外，本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估咨询报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事人没有现存或预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、本资产评估机构的资产评估专业人员已经对资产评估咨询报告中涉及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进行了查验，对已经发现的问题进行了如实的披露，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评估资产报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估咨询报告中的分析、判断和结果受资产评估咨询报告中假设和限制性条件的限制，资产评估咨询报告使用人应当充分考虑资产评估咨询报告中载明的假设和限制性条件、特别事项说明及其对评估咨询结论的影响。

十、评估结论仅在评估咨询报告载明的评估基准日有效。评估咨询报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估咨询报告使用期限。

十一、资产评估专业人员其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质及相关专业评估经验。

摘 要

湖北德势弘房地产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,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估咨询程序,对湖北省随州源宝矿业有限公司所属随州市三合店老林沟钾长石矿区、白粉台钾长石矿区所涉及的固定资产组合在 2022 年 03 月 31 日的市场价值进行了评估咨询,并出具资产评估咨询报告。

评估人员按照必要的评估程序,对委估范围内的资产组进行了必要的勘查核实,并收集了相关资产的必要数据,对湖北省随州源宝矿业有限公司所属随州市三合店老林沟钾长石矿区、白粉台钾长石矿区,截止 2022 年 03 月 31 日所涉及的固定资产组合进行价值估算,现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、评估目的:

本次评估目的:随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室拟内部决策对湖北省随州源宝矿业有限公司所属随州市三合店老林沟钾长石矿区、白粉台钾长石矿区范围内部分固定资产的市场价值进行评估,为委托人提供价值参考依据。

二、评估范围及对象:评估对象为湖北省随州源宝矿业有限公司所属随州市三合店老林沟钾长石矿区、白粉台钾长石矿区范围内房屋、构筑物及机器设备;评估范围为位于湖北省随州源宝矿业有限公司所属随州市三合店老林沟钾长石矿区、白粉台钾长石矿区所属随州市三合店老林沟钾长石矿区、白粉台钾长石矿区范围内房屋、构筑物及机器设备,包括申报评估的 45 项房屋建筑物、53 项构筑物、193 项机器设备(详见资产评估明细表)。

以上委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

三、评估方法:本次评估主要采用成本法。

四、价值类型:市场价值。

五、评估基准日:2022 年 03 月 31 日

六、评估结论:在持续使用和公开市场的假设前提下,截止评估基准日 2022 年 03 月 31 日委估资产的评估值为 1,076.24 万元,人民币大写壹仟零柒拾陆万贰仟肆佰元整。

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目名称		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=(B-A)/A×100%
固定资产	1		1,076.24		
其中：建（构）筑物	1-1		344.66		
设备	1-2		731.58		
合 计			1,076.24		

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 2022 年 03 月 31 日起至 2023 年 03 月 30 日止。

特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：本次评估委托人未提供房产证及设备发票等资料，委托人对所提供资产权属资料及相关数据的真实性、可靠性负责，并承担完全的法律风险。我对评估原则的正确性、评估方法的可行性以及评估结果的准确性负责，不承担因资产权属引起的任何法律风险。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况；

无；

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）其他需要说明的事项

1、本次评估遵循相关法律、法规，资产评估专业人员仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估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。评估结果是以委估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专业人员不承担相关责任。

2、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制、部分设备

属于隐蔽工程等原因，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。

3、委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估专业人员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，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估专业人员执业范围，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。

4、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。

5、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。

以上内容摘自评估咨询报告正文，欲了解本评估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内部决策 对湖北省随州源宝矿业有限公司所属随州市三合店老林沟、白 粉台钾长石矿区的部分固定资产价值评估咨询

鄂德资评咨字[2022]第0038号

正 文

随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室：

湖北德势弘房地产资产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，对湖北省随州源宝矿业有限公司所属随州市三合店老林沟钾长石矿区、白粉台钾长石矿区范围内所涉及的固定资产组合在 2022 年 03 月 31 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

机构名称：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

负责人：杨勇

机构性质：机关

统一社会信用代码：11421304MB1B244189

（二）产权持有人概况

单位名称：湖北省随州源宝矿业有限公司

单位地址：随县吴山镇三合村五组

成立日期：2009 年 2 月 13 日

法定代表人：杨永灿

注册资本：壹仟伍佰陆拾捌万圆整

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

统一社会信用代码：914213006826878491

经营范围：长石露天开采、加工、销售；建材销售##（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

委托人拟收回产权持有人正在经营的矿山矿业权。

（三）资产评估咨询报告使用人

本评估咨询报告的使用者为委托人、产权持有人及经济行为相关的当事方。

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者个人不能由于得到评估咨询报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的：随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室拟内部决策对湖北省随州源宝矿业有限公司所属随州市三合店老林沟钾长石矿区、白粉台钾长石矿区范围内部分固定资产的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为湖北省随州源宝矿业有限公司所属随州市三合店老林沟钾长石矿区、白粉台钾长石矿区范围内房屋、构筑物及机器设备。

（二）评估范围内资产基本情况

评估范围为湖北省随州源宝矿业有限公司经营的所属随州市三合店老林沟钾长石矿区、白粉台钾长石矿区范围内部分固定资产，具体包括申报评估的 45 项房屋建筑物、53 项构筑物、193 项机器设备（详见资产评估明细表）。

因本次评估目的为反映企业矿山固定资产在评估基准日的市场价值，委托方及产权持有人未提供委估资产的账面值。

（三）评估范围内主要资产情况

1、建（构）筑物：

实物状况：建（构）筑物主要为办公楼、仓库、矿区办公用房、加油房、食堂、宿舍、配电房、工具房、铁棚、蓄水池、沉淀池、淤泥池、机钻深井、水泥路等，共 98 项，其中办公楼的结构为框架结构，其余房屋为活动板房搭建。建成年月为 2009 年至 2021 年，至评估基准日，上述房屋建筑物基本完好，均能正常使用。

权属状况：纳入评估范围的 45 项房屋均无房产证和土地证。

使用状况：截至现场勘察日，企业已停止矿石开采，但其成品销售尚在正常经营，纳入评估范围的 98 项房屋建（构）筑物有部分正常使用、部分处于闲置状态。

2、机器设备：

委估机器设备处于属随州市三合店老林沟钾长石矿区、白粉台钾长石矿区内。

实物状况：机器设备主要为加油机、储油罐、电机、空压机、变压器、油冷式电动滚筒、传送带、地磅、配电柜、喷淋除尘器、轮式装载机、挖掘机、振动筛、洗砂轮、料仓、球磨机、双轴绞龙、脱泥机、细砂回收机、喂料机、水泵、污泥泵等，共 193 项。申报购置启用时间为 2018 年至 2021 年，至评估基准日，上述机器设备基本完好，均能正常使用。

使用状况：截至现场勘察日，企业已停止矿石开采，委估机器设备处于闲置状态。

具体评估范围详见评估明细表。

经核实，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。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定本次评估咨询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咨询的价值类型，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对象自身条件等因素，在本评估机构接

受委托人评估咨询委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 03 月 31 日。

选择该评估基准日的理由是：

- （一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现；
- （二）该评估基准日与委托人和产权持有人现场核实评估对象日期一致，有利于评估工作的完成。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估咨询工作中所遵循的评估依据主要包括经济行为文件、具体法律依据、评估准则依据、行为依据、资产权属依据、及评定估算时取价依据和其他参考依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》(由中华人民共和国第十三届全国人大三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 3、《湖北省实施〈中华人民共和国乡镇企业法〉办法》（湖北省第九届人民代表大会常务委员会第 19 次会议于 2000 年 7 月 28 日通过）；
- 4、《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）；
- 5、其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）准则依据

- 1、财政部财资[2017]43 号批准发布的《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日发布，2017 年 10 月 1 日起执行）；

2、中评协会关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协[2018]35号）；

3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（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、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）

6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协[2018]37号）；

7、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协[2017]33号）；

8、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协[2017]38号）；

9、中评协关于印发《资产评估执业准则——机器设备》的通知（中评协[2017]39号）；

10、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协[2017]47号）；

11、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协[2017]48号）；

（四）产权证明依据

1、湖北省随州源宝矿业有限公司营业执照；

2、产权持有人提供的评估申报明细表；

3、重大合同、协议及付款凭证等；

4、产权持有人承诺函。

（三）行为依据；

本报告的经济行为是依据委托方提供的《湖北省随州源宝矿业有限公司采矿权存续问题的汇报》及双方签订的《资产评估委托合同》。

（五）取价依据

1、湖北省建筑工程公共专业消耗量定额及全费用基价表（2018年）；

- 2、《爱采购网》；
- 3、国家和湖北省有关部门公布的物价指数资料；
- 4、其他。

（六）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 2、估价基准日银行同业拆借 LPR 利率；
- 3、评估机构掌握的有关资料和评估人员实地勘察、市场调查所取得的相关资料。

七、评估方法

根据资产评估准则的有关规定，我国资产评估机构进行资产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待估资产的实际情况，资产价值类型、评估对象的具体性质，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

重置成本法：是指在评估资产时按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扣减被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值来确定被评估资产评估值的一种评估方法。

市场比较法：也称市场法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种评估方法。

收益现值法：是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种评估方法。

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用成本法对固定资产进行评估。

未采用收益法及市场法评估的理由未分析：

本次产权持有人已停止采矿工作，所涉及评估范围内部分固定资产也处于停滞状态，根据收集并验证与评估对象未来预期收益有关的数据资料，包括经营前

景、财务状况、市场形势以及经营风险等，被评估资产未来预期收益与风险都不可预测，故不适用收益法，市场法由于缺乏可比较的交易案例，现阶段难以采用，故两种方法均不适用。

（二）评估方法简介

1、成本法

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：

第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；

第二，应当具备可利用的历史资料。

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）成本法评估方法说明

列入评估范围内的资产组包括建（构）筑物、设备。

1、建（构）筑物的评估

对于建（构）筑物的评估，因其在市场上交易时大部分是依附在房屋建筑物或者土地使用权交易上的，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，建（构）筑物给产权持有人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，因此本次评估方法采用重置成本法。

重置成本法：是指在评估资产时按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扣减被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬

值和经济性贬值来确定被评估资产评估值的一种评估方法。

(1) 重置价格的确定

评估人员查阅了《湖北省建筑工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》(2018年)等资料并询问了相关市场价格,综合确定重置价格。

①基本公式

评估值=重置全价×综合成新率

②确定重置全价

重置全价=建安工程造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资金成本

A、工程造价

①-1 工程造价采用调整预(结)算方法,即:根据工程预(结)算资料,以核实的工程量为基础,套用基准日执行的现行定额,计算出完成工程的所需人工费、材料费、机械费、总价措施费、企业管理费、利润、规费、增值税;并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,计算出工程造价。

①-2 工程造价采取用价格指数法是以工程历史成本为基础,根据建设工程当地的建筑工程造价指数来确定建筑物的建筑工程造价。

B、前期费用

前期费用包括咨询论证费、勘测设计费等,其他费用包括临时设施费、筹建经费、监理咨询费等,结合基本建设的有关规定和各地的实际情况,按综合造价的一定比例计取。

前期费用=工程造价×费率

前期费用可抵扣增值税=前期费用÷(1+增值税率)×增值税率

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。假定工程资金在建设期内均匀投入,前期及其他费用在建设期初一次性投入,按评估基准日正常利率计算利息。

资金成本=(工程综合造价+前期及其他费用)×工期×贷款利率×0.5

建筑工程建安造价(含税)×贷款利率×合理工期×1/2+前期及其他费用(含

税) × 贷款利率 × 合理工期

(2) 成新率的确定

综合成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限)

对实物状况良好, 使用正常的建(构)筑物, 其尚可使用年限本次取大于或等于(经济寿命年限 - 已使用年限)的余值。

根据建(构)筑物及其他辅助设施所使用的材料、结构类型和当地使用、维护条件, 确定其经济寿命年限。

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

2、机器设备的评估

对设备的评估主要采用成本法, 成本法是指按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。

(1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》, 自2009年1月1日起, 购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额, 可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第538号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第50号)的有关规定, 从销项税额中抵扣。

依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号), 自2016年5月1日起, 在全国范围内全面推开营业税改征增值税(营改增)试点, 建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人, 由缴纳营业税改为缴纳增值税。

因此, 对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价 = 设备购置价(不含税) + 运杂费(不含税) + 安装调试费(不含税) + 工程建设其他费用(不含税) + 资金成本

① 设备购置价

对委估资产有完整的购买凭证且时间较短，产品价格波动较小的，以企业采购价格为基础，根据国家统计局公布的通用设备制造业工业生产者出厂价格指数进行调整。对缺少购买凭证、价格变化较大的，通过查询《机电产品报价手册》，重大设备必要时向主要供应商询价。自制设备以企业实际购建成本为基础，考虑适当的利润，确定购置价。

购置价（不含税）=购建价格（不含税）×评估时点价格指数/采购时点价格指数。

购置价（含税）=购置价（不含税）×1.13。

②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，参照《资产评估常用数据与参数手册》按不同运杂费率计取。对部分设备生产厂家或销售商提供免费运输，则不考虑运杂费。

运杂费（含税）=购置价（含税）×运杂费率

运杂费（不含税）=运杂费（含税）/1.09

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

安装调试费（含税）=购置价（含税）×安装费率

安装调试费（不含税）=安装调试费（含税）/1.09

对小型、无须安装的设备，或包安装设备不考虑安装调试费。

④其他费用

其他费用包括管理费、设计费、工程监理费、环境评价费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备进行计算。

其他费用（含税）=（购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税））×其它费率（含税）

其他费用（不含税）=（购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税））×其它费率（不含税）

⑤资金成本：根据该公司对整个公司的资本投入和建设时间分析，资金以建

设时间按月均匀投入计算。

资金成本=（购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税）+其他费用（含税））×贷款利率×建设工期×1/2。

（2）成新率的确定

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑。对大型设备及重要设备采用综合成新率计算，其成新率计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×权重（60%）+年限成新率×权重（40%）

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

八、评估程序实施过程 and 情况

湖北德势弘房地产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的委托，正式受理了该项资产评估咨询业务。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，完成了必要的评估咨询程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法对纳入本次评估范围内的固定资产进行评定估算。整个评估过程包括接受委托咨询、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项目小组，并对评估人员简单介绍了项目情况和评估计划。

（三）资产核实及现场尽职调查

根据委托人及产权持有人提供的评估申报资料，固定资产评估人员于 2022 年 04 月 09 日至 2022 年 04 月 11 日对申报的全部资产进行了必要的清查、核实。并收集了相关采购合同及明细表。

1、实物资产清查过程

指导相关资产管理人員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”、“资产调查表”、“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、审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人員通过查阅有关资料，了解涉及评估咨询范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，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，评估人員针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

（1）建（构）筑物的清查：对建（构）筑物逐一进行现场勘察，根据委托方提供的建（构）筑物评估明细表所列项目，与产权持有人相关人员共同进行现场勘察，核实建（构）筑物概况，通过对面积、结构类型等情况的现场查勘核实，并结合现场了解的建（构）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。

（2）机器设备类资产的清查：主要对涉及到的机器设备进行了清查核实。评估小组对设备进行了清查核对，在现场勘察过程中注意核实设备使用状况，并向设备管理和使用人員了解设备的使用维护、修理和检测情况。

4、查验产权证明文件资料

在本次评估咨询范围内，产权持有人没有提供建（构）筑物、设备等固定资产完整产权资料，仅提供部分相关采购合同及协议。

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）收集评估资料

我们根据评估咨询业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估咨询业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

委托人及产权持有人提供的相关资产资料权属资料、财务资料等；

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有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；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等；

资产评估专业人员根据评估咨询业务具体情况对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理形成的资料。

（五）评定估算

评估人员结合委托方和产权持有人实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，最后汇总资产评估咨询初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估咨询报告和说明的初稿。

（六）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，将评估咨询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

由于产权持有人各项资产所处宏观环境、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。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。

（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。湖北省随州源宝矿业有限公司所在

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）合法经营假设。假设产权持有人未来经营符合国家的经济政策，遵守税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。

（六）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。

（七）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法律、法规和评估准则，本评估机构本着独立、公正、科学、客观的原则，实施了必要的评估咨询程序，对湖北省随州源宝矿业有限公司所涉及的相关资产进行了评估。根据以上评估咨询工作，得出如下评估结论：

在持续使用和公开市场的假设前提下，截止评估基准日 2022 年 03 月 31 日委估资产的评估值为 1,076.24 万元，人民币大写壹仟零柒拾陆万贰仟肆佰元整，详细结果见评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目名称		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=(B-A)/A×100%
固定资产	1		1,076.24		
其中：建（构）筑物	1-1		344.66		
机器设备	1-2		731.58		
合 计			1,076.24		

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 2022 年 03 月 31 日起至 2023 年 03 月 30 日止。

十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估咨询报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：本次评估委托人未提供房产证及设备发票等资料，委托人对所提供资产权属资料及相关数据的真实性、可靠性负责，并承担完全的法律风险。我对评估原则的正确性、评估方法的可行性以及评估结果的准确性负责，不承担因资产权属引起的任何法律风险。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况；

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（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；

资产评估专业人员做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 3、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。

（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、本次评估咨询中所涉及的建（构）筑物工程量、建成年月等相关数据由产权持有人提供，评估人员现场核实，对于无法核实建（构）筑物及其他辅助设施，本次评估采用产权持有人申报的数量，最终评估对象工程量、建成年月等相关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、本次评估中，纳入评估范围的大多数机器设备由于没有铭牌，及相关财务资料，无法核实设备型号和生产厂家，本次评估中的设备询价主要依据产权持有人提供确认后的信息为准，未提供设备型号等信息的机器设备询价参照其他厂商的同类型设备定价，已停产设备通过二手市场询价。

（七）其他需要说明的事项

1、本次评估遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估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。评估结果是以委估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专业人员不承担相关责任。

2、本评估结果是反映评估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。

3、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。

4、资产评估专业人员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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员执业范围。评估中，评估人员已经对评估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对象的法律权属作任何形式的保证。

5、委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估专业人员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，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估专业人员执业范围，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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、评估结论是湖北德势弘房地产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。

11、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。

12、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。

13、在评估基准日至评估咨询报告提出日期之间，未发现其他需要特别说明的重大期后事项。

14、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。

十二、资产评估咨询报告使用限制说明

（一）本评估咨询报告仅供委托人、产权持有人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估咨询报告书的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，评估咨询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方另有约定的除外。

（二）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。

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

（五）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2022年03月31日起至2023年03月30日止。

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，本评估项目的资产评估咨询报告日为2022年05月10日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

湖北德势弘房地产资产评估咨询有限公司

中国·武汉

洪山区珞狮路 322 号澳新学院 C2 区 4 楼



资产评估师



资产评估师:



二〇二二年五月十日

附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表；
- 2、湖北省随州源宝矿业有限公司营业执照；
- 3、委托人机构代码证
- 4、委估对象概貌性照片；
- 5、经济行为文件；
- 6、委托人和产权持有人承诺函；
- 7、资产评估师承诺函
- 8、评估机构备案公告；
- 9、评估机构法人营业执照副本；
- 10、签字资产评估师执业资格登记卡。

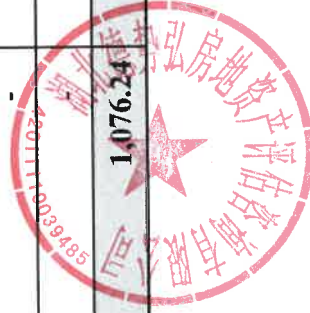
资产评估结果汇总表

表1
共18页第1页

评估基准日：2022年3月31日

产权持有人：湖北省随州源宝矿业有限公司
金额单位：人民币万元

项 目		评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	-	-	
2	非流动资产	1,076.24	1,076.24	
3	其中：长期股权投资	-	-	
4	投资性房地产	-	-	
5	固定资产	1,076.24	1,076.24	
6	在建工程	-	-	
7	无形资产	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	
9	递延所得税资产	-	-	
10	其他非流动资产	-	-	
11	资产总计	1,076.24	1,076.24	



固定资产评估汇总表

表4-6
共18页第2页

产权持有人：湖北省随州源宝矿业有限公司			评估基准日：2022年3月31日		金额单位：人民币元	
编号	科目名称	评估价值				
		原值	净值			
	房屋建筑物类合计	3,987,510.00	3,446,614.00			
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	1,620,268.00	1,226,548.00			
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	2,367,242.00	2,220,066.00			
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-			
	设备类合计	9,650,581.00	7,315,831.00			
4-6-4	固定资产-机器设备	9,650,581.00	7,315,831.00			
4-6-5	固定资产-车辆	-	-			
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-			
4-6-7	土地	-	-			
	固定资产合计	13,638,091.00	10,762,445.00			
	减：固定资产减值准备		-			
	固定资产	13,638,091.00	10,762,445.00			

资产评估师
李 强
42020001

资产评估师
董爱冰
42000383

评估人员：

被评估企业填表人：

填表日期：2022年4月12日