

七里坪乡韭菜山饰面用花岗岩矿山配套加工厂 内乡县远鸿建材有限公司资产评估 咨询报告公示稿

为贯彻落实自然资源部《自然资源部关于深化矿产资源管理改革若干事项的意》（自然资规〔2023〕6号）文件精神，服务内乡县县域经济发展，加快推进内乡县七里坪乡韭菜山饰面用花岗岩矿采矿权出让工作。经内乡县自然资源局公开选择我公司承担内乡县七里坪乡韭菜山饰面用花岗岩矿采矿权出让的相关评估工作。陕西旺道矿业权资产评估有限公司(以下简称“本公司”)根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对原矿山配套的石材加工厂内乡县远鸿建材有限公司的房屋建筑物、构筑物及辅助设施、机器设备、工程机械及苗木等资产，在评估基准日 2024 年 4 月 10 日所表现的补偿价值进行了评估。现将资产评估结果列示如下：

一、委托方、被评估单位

（一）委托方

委托方：内乡县自然资源局

机构性质：政府机关

统一社会信用代码：11411325MB1816618W

负责人：张涛

机构地址：河南省南阳市内乡县城关镇渚阳大街 82 号

（二）被评估单位简介

名称：内乡县远鸿建材有限公司

统一社会信用代码：91411325MA476AMM07

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：河南省南阳市内乡县七里坪乡三道河村朱下组 66 号

法定代表人：张志谦

注册资本：壹仟万园整

成立日期：2019 年 07 月 31 日

经营范围：建筑用石、砂石，砂料加工；石材加工销售；再生资源回收；尾渣尾矿回收，环保产品研发（除依法须经批准的项目外，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、 评估目的

为采矿权出让涉及原矿山配套的石材加工厂作价补偿提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

本次评估对象是原矿山配套的石材加工厂内乡县远鸿建材有限公司相关资产。

评估范围是内乡县远鸿建材有限公司位于内乡县七里坪乡三道村的石材加工厂内的房屋建筑物、构筑物及辅助设施、机器设备、工程机械及苗木等资产。

具体评估范围以被评估单位提供并经核实的资产评估申报明细表为准。委估资产情况如下：

1、房屋建筑物

房屋建筑物共计 11 项，主要有有办公楼、员工宿舍、车间厂房、配电房等建筑面积共 8246.72 m²，分别是砖混、混合、钢混等结构，其办公楼石材地面、乳胶漆内墙、刷白外墙、矿棉板吊顶、不锈钢护栏（精装）。以上房屋均未办理不动产登记证，于 2021 年陆续建成，现正常使用。

2、构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施共计 8 项，主要是水泥地面、切石护坡、水池、围墙、花坛、排水渠、场地平整等，分布在内乡县远鸿建材有限公司石材加工厂厂区内，在 2020 年

投建并使用。以上构筑物截止现场勘察时现场盘点勘察时，房内外状态较新，有日常维护，使用状况良好，上述构筑物及辅助设施均未办理不动产权证。

3、机器设备

机器设备共计 10 项，主要是变压器、制砂生产线、除尘机、输送带等，采购时间从 2020 年-2023 年陆续购置，现场勘察盘点时，设备外观较新，部分设备尚未安装、铭牌无法辨识。以上设备均为企业自用，厂区内各类机械设备运转正常，功能均可正常使用。以上设备均为企业自用，利用率、利用强度正常。

4、工程车辆

工程车辆 5 辆（台），主要为洒水车、装载机及履带式挖掘机等，以上车辆购置 2013 年至 2020 年，现正常使用，部分产品铭牌无法辨识，行驶里程及使用小时数不详。

5、苗木

内乡县远鸿建材有限公司石材加工厂厂区有绿化苗木，林木资产共计 6 项，主要苗木包括玉兰树、桂花、红叶石楠、独杆月季等共 418 棵，小叶女贞绿篱 580 m²。以上苗木均成活，定期进行养护浇灌，长势一般。

四、价值类型及其定义

根据内乡县自然资源局 2024 年 1 月 11 号《内乡县自然资源局关于内乡县七里坪乡韭菜山饰面用花岗岩矿出让工作的请示》以及内政发[2024]6 号《内乡县人民政府关于内乡县七里坪乡韭菜山饰面用花岗岩矿出让工作的批复》，需对原矿山配套的石材加工厂的内乡县远鸿建材有限公司区的实物资产进行评估并作价补偿。评估师认为，从上述实施细则中可知，是对明确的评估对象拟退出矿山企业的补偿，因而，本次评估的价值类型因选用补偿价值类型。

补偿价值是指根据内乡县自然资源局采矿权出让、评估补偿等相关文件与原采矿权退出补偿处置方案及实施方案规定和要求所具有的价值估计数额。

五、 评估基准日

本报告的评估基准日是 2024 年 4 月 10 日。

评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现等因素确定。被评估单位提供资产资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

六、 评估依据

经济行为依据：

1、内乡县自然资源局 2024 年 1 月 11 号《内乡县自然资源局关于内乡县七里坪乡韭菜山饰面用花岗岩矿出让工作的请示》以及内政发[2024]6 号《内乡县人民政府关于内乡县七里坪乡韭菜山饰面用花岗岩矿出让工作的批复》；

2、《资产评估委托合同》。

法律法规依据：

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日主席令第 8 号)；
- 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号）；
- 4、国家其他有关法律、法规文件。

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—资产评估报告》(中评协[2018]35 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—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协 [2019] 35 号
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；

- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47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]48号）。

产权依据：

- 1、资产权属声明；
- 2、被评估单位承诺函；
- 3、其他有关的资料。

取价依据：

- 1、财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通知财建〔2016〕504号；
- 2、国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知（计价格[2002]125号）；
- 3、国家发展和改革委员会的规定《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号文；
- 4、《河南省建设工程工程量清单计价实施细则》（2022）及其配套参考费率；
- 5、2024年南阳造价信息第一期；
- 6、评估师现场勘察和市场调查取得的与估价相关的资料。

其他依据

- 1、委托方提供的内办[2009]36号《中共内乡县委办公室内乡县人民政府办公室关于印发县委县政府联席办公会议纪要的通知》；
- 2、河南中州地矿岩土水务有限公司出具的《内乡县远鸿建材有限公司厂区建设挖填方量核算报告》。

七、 评估方法

本次评估对象为内乡县远鸿建材有限公司石材加工厂的相关资产，属于石材采选产业链的组成部分，要与石材原料、加工设备等资产共同产生效益，不能单独获利，无法采用收益法评估；市场上也没有与委估资产相同或相似的资产组交易案例，故限制了市场法在本次评估中的应用。考虑到本次评估目的、评估对象和评估范围，成本法是指从企业资产购建的角度反映委估资产的价值，相关资产的构建成本及贬值因素可合理确定，因此本次评估选择成本法对委估资产进行评估。苗木采用市价法评估。

八、 评估结论

评估人员根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则，并履行必要的评估程序，评估人员对内乡县远鸿建材有限公司厂区内可观测到的实物资产进行了评估。本次评估采用重置成本法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2024 年 4 月 10 日，内乡县远鸿建材有限公司位于内乡县七里坪乡三道村的石材加工厂内的房屋建筑物、构筑物及辅助设施、机器设备、工程机械及苗木等资评估结果如下表：

评估结果汇总表

单位：人民币万元

序号	名 称	评估价值
1	房屋建筑物	1061.14
2	构筑物	399.19
3	机器设备	728.24
4	工程车辆	91.98
5	苗木	12.37
合计		2292.92

本公司评估人员在充分调查、了解和分析评估对象及市场情况的基础上，依据科学

的评估程序，选取合理的评估方法和评估参数，在评估基准日 2024 年 4 月 10 日，此次内乡县远鸿建材有限公司待补偿资产的评估值为人民币 2292.22 万元，大写人民币贰仟贰佰玖拾贰万玖仟贰佰元整。

具体详见资产评估明细表。

九、特别事项说明

（一）抵押、担保、租赁等事项

本报告未发现抵押、担保、租赁等事项。

（二）未决诉讼、法律纠纷等未决事项

本报告未发现未决诉讼、法律纠纷等未决事项。

（三）期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

根据产权持有单位的承诺，评估基准日至报告提出日之间，评估范围内的资产没有发生重大变化。评估人员在评估过程中没有发现的重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、本报告的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，委估资产在资产现状利用前提下，评估基准日所表现的补偿价值，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2、本评估报告专为委托方而作，用于评估报告中载明的评估目的，不应同时用于或另行用于其他行为，提请报告使用者根据国家法律、法规的有关规定，正确理解和使用本评估报告，否则，评估机构和评估师不承担相应的法律责任。

3、本次评估中，对资产的技术鉴定主要采用目测观察、简易工具核实、实地勘查的手段以及查阅被评估单位提供的资产资料，未使用专用仪器对构筑物及其他辅助设施等进行测试和查验。对构筑物及其他辅助设施进行勘察时，因检测手段限制及环境限制等原因，对其内部结构未做技术检测。主要依赖于外观观察、核实以及被评估

单位提供的资料、向有关操作使用人员的询问情况等判断资产状况，这部分超出评估师执业范围而影响对评估对象的判断，可能对评估值有一定的影响。

4、由于评估依据受限，经委托方及被评估单位确认，对符合内乡县自然资源局2024年1月11号《内乡县自然资源局关于内乡县七里坪乡韭菜山饰面用花岗岩矿出让工作的请示》提出的待补偿涉及资产为评估范围。

5、评估报告是根据委托方和被评估单位提供的资料、信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

6、资产评估师对评估对象法律权属的确认或发表意见超出资产评估师执业范围。资产评估师对被评估单位提供的评估对象，不应超越执业范围承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。本报告不得做为法律权属的保证。

7、本次评估被评估单位因未提供评估基准日的构筑物及机器设备、工程车辆、设施资产的构建发票、账务资料等；我方提请报告使用人关注其提供的以上实物资产所有权没有得到充分的证明。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。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，评估结果会失效。

十、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告专为委托人而做，评估师根据委估的评估目的、评估对象和范围进行评估，提请报告委托人使用时，非报告使用人或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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

3、本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

5、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。

6、本次评估不考虑被评估单位欠缴与评估财产为对价的相关税费或负债等事项，也未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

7、本次评估报告是根据被评估单位当事人指认、辨认的情况下提供的资产资料和信息出具，提供的资料的欠缺情况，对资产评估机构及其资产评估师形成评估结论会造成影响。

陕西旺道矿业权资产评估有限公司

2025年1月6日