

# 内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿山 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，对原采矿权人内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿的矿山设施、矿山公路等资产，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）委托方简介

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：内乡同力矿业发展有限公司

统一社会信用代码：91411325698746567J

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：内乡县工业园区

法定代表人：陈勇

注册资本：叁佰万元人民币

成立日期：2010年01月06日

经营范围：石材开采、加工（限分支机构经营）、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）。

采矿许可证

证号：C4113252014037130133494

采矿权人：内乡同力矿业发展有限公司

地址：内乡县工业园区

矿山名称：内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿

经济类型：有限责任公司

开采矿种：饰面用花岗岩

开采方式：露天开采

生产规模：1.50 万立方米/年

矿区面积：0.441 平方公里

有效期限：柒年 自 2014 年 3 月 7 日至 2021 年 3 月 7 日

### （三）委托方与被评估单位关系

委托方为内乡县自然资源局，根据 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》，需对原采矿权人的内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿区的矿山设施、矿山公路等资产进行评估并作价补偿。委托方与被评估单位的关系是管理与被管理的关系。

### （四）委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人及本报告经济行为的政府审批部门。

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人。

## 二、 评估目的

为采矿权出让涉及的原矿山资产作价补偿提供价值参考依据。

## 三、 评估对象和评估范围

本次评估对象是原采矿权人内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿相关资产包括矿山电力设备、道路、平台剥离及附属工程等相关资产。

评估范围是原采矿权矿区范围内的房屋建筑物、构筑物及辅助设施、机器设备、工程车辆、前期开办费用、苗木及矿山剥离。

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 19 项，主要有办公房、宿舍分布在露天矿区，建筑面积共 1875.48 m<sup>2</sup>，以混合、彩钢结构为主，于 2018 年建造，于 2021 年停止使用，停产时均有日常维护，可正常使用。现场勘察时均正常在用，使用状况良好，上述房屋均未办理不动产权证。

### 2、构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施共计 38 项，主要是灶台、排水管、土路等，分布在同力矿区，在 2013 至 2020 年之间投建并使用。于 2021 年资源整合时停止使用，停产时均有日常维护，可正常使用。以上构筑物截止现场勘察时均正常在用，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 52 项，主要是石材切片机、螺杆压缩机、发电机、电缆、变压器

等，主要分布在露天开采的内乡同力矿业发展有限公司矿区内，2017年至2020年陆续购置，现场盘点勘察时，大部分设备已有较重腐蚀，部分设备无铭牌，部分设备铭牌无法辨识。据资产管理方表述，内乡同力矿业发展有限公司矿区于2021年资源整治时停产停电，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 36 辆（台），主要为重型自卸货车、重型半挂牵引车、装载机及履带式挖掘机等，其重型自卸货车、重型半挂牵引车的行驶证载的产权人与被评估单位不一致，根据相关产权单位出具的情况说明，该车辆属于内乡县同力矿业有限公司。以上车辆正常使用，产品铭牌无法辨识，行驶里程不详。

#### 5、前期开办费用

前期开办费用共 5 项，主要为矿业权新立前期编制的资源储量核实报告、地质环境保护与治理恢复方案、综合开发利用方案等。以上开办费用内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿提供了成果文件。

#### 6、苗木

苗木 7 项，主要为绿化树种，为女贞、月季、白皮松等。

#### 7、矿山剥离

根据河南省第一地质勘查院有限公司编制的《内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿地表风化层剥离量及剩余资源量核算报告》对调查矿区内地表剥离物进行了核算，以矿体地表投影边界划分了 2 个块段，核算剥离物  $15.1 \times 10^4 \text{m}^3$ 。

核算结果见下表

地表风化层剥离量计算表

剥离块段编号	水平投影面积	平均垂直厚度	剥离体积	备注
	( $\text{m}^2$ )	( $\text{m}$ )	( $10^4 \text{m}^3$ )	
BL1	3461.3	17.9	6.2	矿体外
BL2	4945.8	17.9	8.9	矿体内
合计	8407.1		15.1	

核算表层风化物剥离量 15.1×104m<sup>3</sup>。

上述资产申报时无账面价值，部分资产提供成果文件等等产权依据。委估资产由评估人员与内乡县自然资源局及内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿配合人员共同核实后并签字确认，并由内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿出具了产权归其所有的资产权属声明，承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

#### 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》，需对原采矿权人的内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿区的矿山设施、矿山公路等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《基本建设项目建设成本管理规定》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**

河南省第一地质勘查院有限公司编制的《内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿地表风化层剥离量及剩余资源量核算报告》

## **七、 评估方法**

本次评估对象为内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿相关的资产，属于石材加产业链的组成部分，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了委估资产的价值，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。

## **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，评估人员对内乡同力矿业发展有限公司矿区可观测到

的实物资产、剥离工程及办采矿许可证前期费用进行了评估。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，实物资产、剥离工程及办采矿许可证前期费用评估结果如下表：

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	89.73
2	构筑物	929.80
3	机器设备	542.91
4	工程车辆	831.61
5	前期费用	37.00
6	苗木	1.02
7	资源剥离量	317.10
合计		2,749.17

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，此次内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿待补偿资产的评估值为人民币 **2749.17 万元**，大写人民币贰仟柒佰肆拾玖万壹仟柒佰元整。

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。

内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿剥离量由河南省第一地质勘查院有限公司编制的《内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿地表风化层剥离量及剩余资源量核算报告》提供。

4、内乡同力矿业发展有限公司韭菜山花岗岩矿采矿许可证在评估基准日时已过期，事由内乡县北部矿山整治整合未办理延续手续，采矿证有效期限为：柒年，自2014年3月7日至2021年3月7日。

5、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。

6、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，资料和信息的真实性、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。

7、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。

8、本次评估被评估单位因未提供评估基准日的构筑物及矿山设备、设施资产构建发票、账务资料等，其工程机械中重型自卸货车、重型半挂牵引车的行驶证载的产权人与被评估单位不一致，根据相关产权单位出具的情况说明，该车辆属于内乡县同力矿业有限公司。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