

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

连平县自然资源局拟做连平县上坪镇中村文耀
石子岭建筑用大理石矿采矿权出让前期费用预
算所涉及的原矿业权人拥有的剩余资源储量、土
地占用费、建构筑物及机器设备市场价值

资产评估报告

河久资评报字[2025]第 Z10002 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2025 年 9 月 30 日

资产评估报告日: 2025 年 10 月 21 日

评估机构: 河源市久和土地房地产评估有限公司



目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、绪言	7
二、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	7
三、评估目的	8
四、评估对象和评估范围	9
五、价值类型及其定义	9
六、评估基准日	11
七、评估依据	11
八、评估方法	14
九、评估程序实施过程和情况	18
十、评估假设	20
十一、评估结论	22
十二、特别事项说明	23
十三、资产评估报告使用限制说明	26
十四、资产评估报告日	27
十五、签名盖章	28
资产评估报告附件	29

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、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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。

五、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息及其他重要资料等由委托人和相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、产权持有单位、产权持有单位的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

连平县自然资源局拟做连平县上坪镇中村文耀石子岭建筑用
大理石矿采矿权出让前期费用预算所涉及的原矿业权人拥有
的剩余资源储量、土地占用费、建构筑物及机器设备

市场价值项目

资产评估报告摘要

河久资评报字[2025]第 Z10002 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本项目的详细情况和合理解释评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

河源市久和土地房地产评估有限公司接受连平县自然资源局的委托，就原矿业权人拥有的剩余资源储量、土地占用费、建构筑物及机器设备在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：为连平县自然资源局拟做连平县上坪镇中村文耀石子岭建筑用大理石矿采矿权出让前期费用预算，而评估原矿业权人拥有的剩余资源储量、土地占用费、建构筑物及机器设备的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象：根据本次评估目的，评估对象为原矿业权人拥有的剩余资源储量、土地占用费、建构筑物及机器设备的市场价值。

三、评估范围：根据本次评估目的，评估范围为连平县上坪镇中村文耀石场及连平县中圣建材有限公司拥有的剩余资源储量、土地占用费、建构筑物及机器设备。具体内容详见《资产评估申报表》。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2025年9月30日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论及使用有效期限：

我公司评估专业人员根据评估目的，按照严谨的评估程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，运用科学的评估方法进行认真的分析和测算，确定原矿业权人拥有的剩余资源储量、土地占用费、建构筑物及机器设备在评估基准日的市场价值为：**¥4796723**元（大写：人民币肆佰柒拾玖万陆仟柒佰贰拾叁元整）。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年9月30日

单位：元

原矿业权人	项目		评估价值
连平县中圣建材有限公司	1	固定资产-附着物及设备	1469003
	2	长期待摊费用-土地占用费	301015
	3	长期待摊费用-林地	827092
	4	无形资产-资源余量	0
	小计		2597110
连平县上坪镇中村文耀石场	1	固定资产-附着物及设备	922100
	2	长期待摊费用-林地	514722
	3	无形资产-资源余量	762341
	小计		2199163
合计			4796723

注：评估结果为含税价，未考虑交易过程中买卖双方各自承担的税费。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结

论的使用有效期限自评估基准日起一年内有效（2025年9月30日至2026年9月29日止），超过一年，需重新进行资产评估。

特别提示：根据委托方提供的连平县自然资源局与连平县上坪镇中村文耀石场于2021年5月7日签订《连平县采矿权有偿出让合同》记载，**出让资源储量66.71万立方米，出让价款1514900元，出让单价为22709元/万立方米**。评估人员关注了本次评估所涉及的采矿权价格，评估人员不对其发表意见。资料提供者应对其提供的评估对象资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任，提请报告使用人注意。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

八、特别事项说明

（一）本次评估引用其他机构出具报告结论的情况；

原矿业权人剩余资源储量根据委托方提供的《广东省连平县上坪镇中村文耀石场建筑用大理岩矿闭坑地质报告》《广东省连平县上坪镇中村石子岭矿区建筑用大理岩矿闭坑地质报告》及相应的《评审意见书》确认，上述闭坑报告及评审意见书均由广州开创工程勘察有限公司出具，广州开创工程勘察有限公司对其出具的闭坑地质报告和评审意见书的真实性、完整性、合法性负责。

（二）本次评估权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

本次评估对象涉及的建构筑物无法办理产权证，也未能提供测绘报告，本次评估范围仅以委托方提供的《资产评估申报表》及记录建筑面积为评估基础，被评估单位承诺本次评估资产权属归其所有，无任何权属纠纷，由于上述处理导致资产不实，影响此次评估，或导致其他法律后果，由被评估单位承担全部责任。

(三) 本次评估未存在评估程序受到限制的情形；

(四) 本次评估存在评估资料不完整的情形；

被评估单位未能提供资产相关产权证明文件，被评估单位出具相关情况说明，并承诺相关资产无任何权属纠纷。

(五) 本次评估未存在评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

(六) 本次评估对象未存在担保、租赁及或有负债（或有资产）等事项；

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间未有对评估结论产生影响的事项；

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，未存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

(九) 其他需要说明事项

详见报告正文第十二项特别事项说明。

**连平县自然资源局拟做连平县上坪镇中村文耀石子岭建筑用
大理石矿采矿权出让前期费用预算所涉及的原矿业权人拥有
的剩余资源储量、土地占用费、建构物及机器设备**

市场价值项目

资产评估报告正文

河久资评报字[2025]第 Z10002 号

一、绪言

本公司接受连平县自然资源局的委托,根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用科学的评估方法,实施必要的评估程序,对原矿业权人拥有的剩余资源储量、土地占用费、建构物及机器设备于 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

二、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

(一)委托人

委托人名称:连平县自然资源局

(二) 产权持有人

原矿业权人序号 1

公司名称:连平县中圣建材有限公司

统一社会信用代码:91441623562637011K

企业类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地址:连平县上坪镇中村村新村 1 号

法定代表人：林志胜

成立日期：2010年10月26日

经营范围：露天开采、加工：建筑用大理岩；销售：建筑材料、五金交电。

（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）

原矿业权人序号 2

公司名称：连平县上坪镇中村文耀石场

统一社会信用代码：91441623L14519877J

企业类型：个人独资企业

注册地址：连平县上坪镇中村管理区

法定代表人：吴科峰

成立日期：2006年9月30日

经营范围：建筑用大理石、石灰石开采及销售（凭有效许可证经营）。（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) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

本评估业务报告使用人包括委托人、委托评估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。

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。

三、评估目的

为连平县自然资源局拟做连平县上坪镇中村文耀石子岭建筑用大理石矿采矿权出让前期费用预算，而评估原矿业权人拥有的剩余资源储量、土地占用费、

建构筑物及机器设备市场价值，为该经济行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为原矿业权人拥有的剩余资源储量、土地占用费、建构筑物及机器设备的市场价值，评估范围为连平县上坪镇中村文耀石场及连平县中圣建材有限公司拥有的剩余资源储量、土地占用费、建构筑物及机器设备，具体内容详见《资产评估申报表》。

委托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。

(二)评估范围的概况

纳入本次评估范围的资产主要包括剩余资源储量、土地占用费、建构筑物及机器设备，评估对象具体情况如下：

1. 固定资产

建（构）筑物及附属设施：主要为建于矿区内的活动板房及涵管水沟，分别于2019年4月、2022年12月投入使用，截至评估基准日均能正常使用

机器设备：主要为矿区内的地磅、挖机、钻机、镗杆机、网格斗、皮卡车、空调、洗衣机。截至评估基准日均能正常使用。庆铃牌QL1030CZ皮卡车，于2023年3月购置，车牌号为粤P075H8，已行驶641.3公里。

2、长期待摊费用-土地占用费：主要为原矿业权人支付给当地农民的一次性苗木补偿。

3、长期待摊费用-林地：主要为森林植被恢复费，经原矿业权人介绍森林植被恢复费主要为公益林转林业用地费用。

4. 无形资产：

无形资产类型	采矿权	采矿权
许可证证号	C4416232009027120005164	C4416232016117130143296
采矿权人	连平县上坪镇中村文耀石场	连平县中圣建材有限公司
地址	连平县上坪中村	连平县上坪镇中村村新村1号
矿山名称	连平县上坪镇中村文耀石场	连平县上坪镇中村石子岭矿区建筑用大理岩
经济类型	私营独资企业	有限责任公司
开采矿种	建筑用大理岩	建筑用大理岩
开采方式	露天开采	露天开采
生产规模	18.00 万立方米/年	5.00 万立方米/年
矿区面积	0.064 平方公里	0.0606 平方公里
有限期限	陆年自 2021 年 5 月 11 日至 2027 年 5 月 11 日	壹拾年自 2016 年 11 月 21 日至 2026 年 11 月 21 日
状态	已闭坑	已闭坑

2024 年 7 月 31 日连平县上坪镇中村文耀石场申请闭坑，2024 年 10 月，广州开创工程勘测有限公司接受连平县上坪镇中村文耀石场委托，按行业相关要求编制《广东省连平县上坪镇中村文耀石场建筑用大理岩矿闭坑地质报告》，2024 年 11 月通过专家评审并出具《广东省连平县上坪镇中村文耀石场建筑用大理岩矿闭坑地质报告评审意见书》。报告披露，截止至 2024 年 7 月 31 日矿区范围内（面积 0.064km²）在现采矿许可证范围内累计查明建筑用大理岩岩矿资源量矿石量 117.70 万 m³，其中已开采动用（消耗）探明资源量矿石量 84.13 万 m³，目前保有控制资源量矿石量 33.57 万 m³。

2024 年 7 月 31 日连平县中圣建材有限公司申请闭坑，2024 年 10 月，广州开创工程勘测有限公司接受连平县中圣建材有限公司委托，按行业相关要求编制《广东省连平县上坪镇中村石子岭矿区建筑用大理岩矿闭坑地质报告》，2024 年 11 月通过专家评审并出具《广东省连平县上坪镇中村石子岭矿区建筑用大理岩矿闭坑地质报告评审意见书》。报告披露截止至 2024 年 7 月 31 日，矿区范围

内（面积 0.0606km²）剩余（残留）建筑用大理岩矿资源量 117.18 万 m³；历年累计开采动用矿石量 82.38 万 m³，其中现采矿权证内动用 81.37 万 m³，现采矿权证外动用 1.01 万 m³。连平县中圣建材有限公司 2022 年 9 月 14 日收到《行政处罚告知书》（连自然资罚告字(2022)90 号，连平县自然资源局），并于 2022 年 9 月 14 日缴纳罚款。

根据连平县中圣建材有限公司提供的《闭坑报告》及《评审意见》判断连平县中圣建材有限公司采矿权范围内剩余资源量为零。

根据连平县上坪镇中村文耀石场提供的《闭坑报告》及《评审意见》判断连平县上坪镇中村文耀石场采矿权范围内剩余资源量为 33.57 万立方米

五、价值类型及其定义

根据本次评估目的，本次评估的价值类型为市场价值。

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。

六、评估基准日

本次评估基准日是 2025 年 9 月 30 日。

七、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《连平县人民政府办公室关于印发连平县上坪镇中村文耀石子岭建筑用大理石岩矿采矿权出让前期工作实施方案的通知》连府办[2023]45 号

(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,2016年12月1日起施行);

2. 《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,2016年12月1日起施行);

3. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号,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,自2021年1月1日起施行);

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过;2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委
员会第二十六次会议修正);

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正,自2020年1月1日起施行);

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令
第134号发布;2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,2008年11月10日中华人民共和国国务院令
第538号发布;2016年1月13日国务院第119次常务会议通过,2016年2月6日中华人民共和国国务院令
第666号发布);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令
第50号公布;2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订和公布);

8. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（局国资发[1992]第 36 号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
12. 其他相关法律、法规和规范性文件。

(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 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——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

(四) 资产权属依据

产权人提供的《资产评估申报表》

(五) 取价依据

1. 评估专业人员现场勘查、核实及市场调查资料；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》；
3. 《河源市自然资源局关于公布河源市采矿权出让收益市场基准价的公告》
4. 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

八、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产市场价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性依法选择评估方法。”

(二) 评估方法适用条件

1. 市场法

市场法是指通过比较被评估资产与最近交易类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产市场价值的一种资产评估方法。评估专业人员应当根据所获取可比实例相关数据的充分性和可靠性、可收集到的可比实例数量考虑市场法的适用性。市场法适用的前提条件主要包括：需要有一个充分发育、活跃的公开市场，且参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资

料是可搜集到的。

2. 收益法

收益法是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。收益法的适用条件是：被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币来衡量；被评估资产预期获利年限可以预测。这些条件表明，评估对象的预期收益必须能被较为合理的估测，这就要求被评估资产与其经营收益之间存在着较为稳定的比例关系。同时，资产拥有者所承担的风险也必须是可预测和量化的，这样才能确保评估结果的准确性和可靠性。此外，被评估资产的预期获利年限也需要可以预测，这有助于确定资产的剩余使用寿命和潜在收益能力

3. 成本法

成本法，是指通过估算评估对象的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然损耗、技术进步或者外部经济导致的各种变值，即评估对象的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估算评估对象评估值的方法。成本法的适用条件是被评估资产能够持续使用性、成本资料可查证、耗费是必要和有效的、损耗可量化以及被评估资产的生产、制造和使用与交易不受限制。

（三）评估方法的选择

1. 市场法适用性分析：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。利用市场法评估需满足两个最基本的前提条件：一是要有一个活跃的公开市场；二是公开市场上要有可比的资产及交易活动。

评估对象为剩余资源储量、土地占用费、建构物及机器设备，评估对象区域范围内交易不活跃，交易案例难以收集，故不采用市场法进行评估。

2. 收益法适用性分析：

收益法适宜用于收益性物业评估，采用收益法必须具备的基本前提有：①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；②资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测。

上述评估对象中的建构物、机器设备及待摊费用无法单独产生收益、无法预测未来收益，量化资本化率，故不采用收益法进行评估。

上述剩余资源储量主要为建筑用大理石矿资源余量，根据委托方提供的《闭坑地质报告》，矿山已闭坑，资本化率难以量化，故不采用收益法进行评估。

3. 成本法适用性分析

采用成本法的前提条件有：①被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；②可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料；③相关贬值因素可以取得。

评估对象建构物主要为活动板房及涵管，所在区域有详细的房屋建筑成本资料，适宜选用成本法进行评估。

评估对象机器设备主要为采矿机器设备及车辆，有识别的型号及生产厂家，可咨询到外形相似功能相同的机器设备重置价格，并配合合计的成新率，因此可以运用成本法进行评估。

评估对象待摊费用为一次性补偿费用，根据待摊费用的总额、剩余摊销期限以及尚存的使用价值，采用费用分摊法进行评估。

根据委托方提供的连平县自然资源局与连平县上坪镇中村文耀石场于 2021 年 5 月 7 日签订《连平县采矿权有偿出让合同》记载，出让资源储量 66.71 万立方米，出让价款 1514900 元，出让单价为 22709 元/万立方米。

（四）选择评估方法的操作思路

1. 建构筑物

基于本次评估目的，结合各待评估建构筑物资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据委托方提供的申报表，按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×综合成新率

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

综合成新率=查勘成新率×60%+年限法成新率×40%

2. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用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，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来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

机器设备成本法基本公式为：

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

机器设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+资金成本-设备购置价
中可抵扣的增值税

综合成新率=查勘成新率×60%+年限法成新率×40%

车成本法基本公式为：

车辆评估价值=车辆重置全价×成新率

车辆重置全价=购置价×购置附加税+其他

综合成新率=理论成新率×40%+查勘成新率×60%

理论成新率=MIN（年限成新率，行驶里程成新率）

3. 资源余量

根据委托方提供的连平县自然资源局与连平县上坪镇中村文耀石场于 2021 年 5 月 7 日签订《连平县采矿权有偿出让合同》记载，出让资源储量 66.71 万立方米，出让价款 1514900 元，出让单价为 22709 元/万立方米。评估人员关注了本次评估所涉及的采矿权价格，评估人员不对其发表意见。

4. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为林地恢复费，本次评估根据费用的发生额，结合费用发生的时间，按其尚存受益年限确定评估价值，具体公式如下：

长期待摊费用=原始价值/摊销年限×（摊销年限-已摊销年限）

九、评估程序实施过程和情况

（一）明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有单位、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

（二）订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和

业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三) 编制资产评估计划

根据项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四) 现场调查

本项目进行实地查看、并做好现场勘查记录，做好相关、必要的记录。

(五) 收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有单位委估资产的财务资料、资产权属证明材料、相关的市场交易信息等。

(六) 评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七) 编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八) 整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

十、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一) 评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1) 市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2) 市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3) 市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4) 市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5) 市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6) 市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 持续经营/继续使用基准假设

本评估结果是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途持续使用条件下，在评估基准日的市场价值的反映。

(二) 评估条件假设

1. 评估外部条件假设

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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；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。

2. 对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、实地调查等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3. 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们

不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5. 其他假设条件

(1) 除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

被评估资产被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2) 对资产的建筑面积及工程量，我们依据委托人提供的《资产咨询评估申报表》记载的建筑面积及工程量进行评估。

(3) 假设评估对象没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权。

十一、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，我公司评估专业人员根据评估目的，按照严谨的评估程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，运用科学的评估方法进行认真的分析和测算，确定原矿业权人拥有的剩余资源储量、土地占用费、建构筑物及机器设备在评估基准日的市场价值为：**¥4796723**元（大写：人民币肆佰柒拾玖万陆仟柒佰贰拾叁元整）。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年9月30日

单位：元

原矿业权人	项目		评估价值
连平县中圣建材有限公司	1	固定资产-附着物及设备	1469003
	2	长期待摊费用-土地占用费	301015
	3	长期待摊费用-林地	827092
	4	无形资产-资源余量	0
	小计		2597110
连平县上坪镇中村文耀石场	1	固定资产-附着物及设备	922100
	2	长期待摊费用-林地	514722
	3	无形资产-资源余量	762341
	小计		2199163
合计			4796723

注：评估结果为含税价，未考虑交易过程中买卖双方各自承担的税费。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年内有效（2025年9月30日至2026年9月29日止），超过一年，需重新进行资产评估。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

十二、特别事项说明

（一）本次评估引用其他机构出具报告结论的情况：

原矿业权人剩余资源储量根据委托方提供的《广东省连平县上坪镇中村文耀石场建筑用大理岩矿闭坑地质报告》《广东省连平县上坪镇中村石子岭矿区建筑用大理岩矿闭坑地质报告》及相应的《评审意见书》确认，上述闭坑报告及评审

意见书均由广州开创工程勘察有限公司出具，广州开创工程勘察有限公司对其出具的闭坑地质报告和评审意见书的真实性、完整性、合法性负责。

(二) 本次评估权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

本次评估对象涉及的建构筑物无法办理产权证，也未能提供测绘报告，本次评估范围仅以委托方提供的《资产评估申报表》及记录建筑面积为评估基础，被评估单位承诺本次评估资产权属归其所有，无任何权属纠纷，由于上述处理导致资产不实，影响此次评估，或导致其他法律后果，由被评估单位承担完全责任。

(三) 本次评估未存在评估程序受到限制的情形；

(四) 本次评估存在评估资料不完整的情形；

被评估单位未能提供资产相关产权证明文件，被评估单位出具相关情况说明，并承诺相关资产无任何权属纠纷。

(六) 本次评估未存在评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

(六) 本次评估对象未存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项；

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间未有对评估结论产生影响的事项；

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，未存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

(九) 其他需要说明事项

1. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证；

2. 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,履行了必要的核查程序;

3. 本次评估是在独立、公正、客观的原则下作出的,我公司及参加评估工作的全体人员与委托人各方之间无任何特殊利害关系,评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范;

4. 本报告评估结论是对 2025 年 9 月 30 日这一基准日所评估资产市场价值的客观公允反映,我对评估基准日以后该资产市场价值发生的重大变化不负任何责任;

5. 本次现场查勘未对活动板房面积及涵管的工程量进行测量,本次评估范围仅以委托方提供的《资产评估申报表》记录的建筑面积及工程量为评估基础,本次评估仅对价值发表意见,不对建筑面积及工程量进行测量确认;

6. 本次原矿业权人剩余资源储量根据委托方提供的《广东省连平县上坪镇中村文耀石场建筑用大理岩矿闭坑地质报告》《广东省连平县上坪镇中村石子岭矿区建筑用大理岩矿闭坑地质报告》及相应的《评审意见书》确认;资料提供者应对其提供的评估对象资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任,提请报告使用人注意;

7. 本次评估根据委托方提供的连平县自然资源局与连平县上坪镇中村文耀石场于 2021 年 5 月 7 日签订《连平县采矿权有偿出让合同》记载,出让资源储量 66.71 万立方米,出让价款 1514900 元,出让单价为 22709 元/万立方米。评估人员关注了本次评估所涉及的采矿权价格,评估人员不对其发表意见。资料提供者应对其提供的评估对象资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任,提请报告使用人注意;

8. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确

定的现行公允市价，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及因自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；

9. 在评估基准日后，评估结论有效期内，若建筑面积及工程量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

① 建构筑物面积及工程量发生变化时，应根据原评估方法对咨询评估价值进行调整；

② 作价标准发生变化时，并对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

以上事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、本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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告所载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评

估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十四、资产评估报告日

评估报告日为 2025 年 10 月 21 日

十五、签名盖章

资产评估师姓名 资产评估师证书号 签章

孙军同

登记编号：13140033



曾宇园

登记编号：47220145



河源市久和土地房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇二五年十月三十一日

资产评估报告附件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表
- 2、资产评估对象照片
- 3、评估对象位置图
- 4、《连平县人民政府办公室关于印发连平县上坪镇中村文耀石子岭建筑用大理石岩矿采矿权出让前期工作实施方案的通知》连府办[2023]45号（复印件）
- 5、《连平县采矿权有偿出让合同》（复印件）
- 6、资产评估申报表（复印件）
- 7、委托人事业单位法人证书（复印件）
- 8、委托人及产权持有人承诺函（复印件）
- 9、产权持有人营业执照（复印件）
- 10、资产评估师承诺函
- 11、资产评估机构营业执照(复印件)
- 12、资产评估机构资格证明文件(复印件)
- 13、资产评估师职业资格证书登记卡(复印件)

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年9月30日

表1

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
1 流动资产					
2 非流动资产	3,706,689.18	2,199,163.00	-1,507,526.18	-40.67	
3 其中：债权投资					
4 其他债权投资					
5 长期应收款					
6 长期股权投资					
7 其他权益工具投资					
8 其他非流动金融资产					
9 投资性房地产					
10 固定资产	1,520,413.18	922,100.00	-598,313.18	-39.35	
11 在建工程					
12 生产性生物资产					
13 油气资产					
14 使用权资产					
15 无形资产	1,514,900.00	762,341.00	-752,559.00	-49.68	
16 开发支出					
17 商誉					
18 长期待摊费用	671,376.00	514,722.00	-156,654.00	-23.33	
19 递延所得税资产					
20 其他非流动资产					
21 资产总计	3,706,689.18	2,199,163.00	-1,507,526.18	-40.67	
22 流动负债					
23 非流动负债					
24 负债合计					
25 净资产(所有者权益)	3,706,689.18	2,199,163.00	-1,507,526.18	-40.67	



签字资产评估师：孙军同、曹宇园

评估机构：河源市久和土地房地产评估有限公司

固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-8-2
共7页第3页
单位：人民币元

评估基准日：2025年9月30日

被评估单位：连平县上坪镇中村文耀石场

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	面积或体积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值		备注
						原值	净值	原值	成新率%	
1	活动板房		2022/11	m ²	400.00	360,000.00	360,000.00	100,000.00	80%	80,000
2	水泥地坪		2022/11	m ²	1,333.00	360,000.00	360,000.00	199,950.00	80%	160,000
	合 计					360,000.00	360,000.00	299,950.00	1.60	240,000
	减：构筑物及其他辅助设施减值准备									
	合 计					360,000.00	360,000.00	299,950.00		240,000

固定资产-机器设备评估明细表

表4-8-4
共7页第4页
单位：人民币元

评估基准日：2025年9月30日

被评估单位：连平县上坪镇中村文耀石场

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		备注
						原值	净值	原值	成新率%	
1	地磅	套	1	2019/03	2019/03	44,655.17	44,655.17	45,000.00	0.44	19,600.00
2	320小野田挖掘机	套	1	2022/11	2022/11	600,312.00	600,312.00	405,200.00	0.71	289,400.00
3	钻机一套	套	1	2023/08	2023/08	399,800.00	399,800.00	400,000.00	0.72	289,100.00
	合计					1,044,767.17	1,044,767.17	850,200.00		598,100.00
	减：机器设备减值准备									
	合计					1,044,767.17	1,044,767.17	850,200.00		598,100.00

固定资产-车辆评估明细表

表4-8-5
共7页第5页
单位：人民币元

评估基准日：2025年9月30日

被评估单位：连平县上坪镇中村文耀石场

序号	车辆牌号	车辆名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程 (公里)	账面价值		评估价值		备注	
									原值	净值	原值	成新率%		
1	粤P075HB	皮卡	庆铃牌QL1030CZ	辆	1.00	2023/03	2023/03	641.3	115,646.01	115,646.01	120,000.00	0.70	84,000.00	
合计									115,646.01	115,646.01	120,000.00		84,000.00	
减：车辆减值准备														
合计									115,646.01	115,646.01	120,000.00		84,000.00	

无形资产-矿业权评估明细表

表4-13-2
共7页第6页
单位：人民币元

评估基准日：2025年9月30日

被评估单位：连平县上坪镇中村文耀石场

序号	名称、种类 (探矿权/ 采矿权)	勘查(采矿)许可证编号	取得 方式	取得日期	截止日期	新增资源 储量	保有推断资源 量	矿业权有偿处 置价款	原始入账价值	账面价值	评估价值	备注
1	大理石岩矿	C4416232009027120005164	有偿	2021/5/1	2027/5/11	66.71	33.57	1514900	1,514,900.00	1,514,900.00	762,341.00	
		合计								1,514,900.00	762,341.00	
		减：无形资产减值准备										
		合计								1,514,900.00	762,341.00	

长期待摊费用评估明细表

表4-16
共7页第7页
单位：人民币元

评估基准日：2025年9月30日

被评估单位：连平县上坪镇中村文耀石场

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	尚存受益月数	账面价值	评估价值	备注
1	森林指标恢复费	2018/10	671,376.00	30	23	671,376.00	514,722.00	
	合 计					671,376.00	514,722.00	

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年9月30日

表1

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
1 流动资产				
2 非流动资产	8,710,401.61	2,597,110.00	-6,113,291.61	-70.18
3 其中： 债权投资				
4 其他债权投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 其他权益工具投资				
8 其他非流动金融资产				
9 投资性房地产				
10 固定资产	2,203,421.61	1,469,003.00	-734,418.61	-33.33
11 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 使用权资产				
15 无形资产	4,000,000.00		-4,000,000.00	-100.00
16 开发支出				
17 商誉				
18 长期待摊费用	2,506,980.00	1,128,107.00	-1,378,873.00	-55.00
19 递延所得税资产				
20 其他非流动资产				
21 资产总计	8,710,401.61	2,597,110.00	-6,113,291.61	-70.18
22 流动负债				
23 非流动负债				
24 负债合计				
25 净资产（所有者权益）	8,710,401.61	2,597,110.00	-6,113,291.61	-70.18

被评估单位：连平县中圣建材有限公司

金额单位：人民币万元

评估机构：河源市久和土地房地产评估有限公司

签字资产评估师：孙军同、曾宇园



固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-8-2
共6页第2页
单位：人民币元

评估基准日：2025年9月30日

被评估单位：连平县中圣建材有限公司

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	面积体积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值		备注
						原值	净值	原值	成新率%	
1	活动板房		2019/04		196.00	58,039.50	58,039.50	48,712.50	52%	25,331
2	涵管水沟	口径50cm	2019/04	m	298.00	88,150.00	88,150.00	107,250.00	60%	64,350
	合 计					146,189.50	146,189.50	155,962.50		89,681
	减：构筑物及其他辅助设施减值准备									
	合 计					146,189.50	146,189.50	155,962.50		89,681

固定资产-机器设备评估明细表

表4-8-4
共6页第3页
单位：人民币元

评估基准日：2025年9月30日

被评估单位：连平县中圣建材有限公司

序号	使用单位	设备编号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		备注		
								原值	净值	原值	成新率%		净值	
1			购入螺杆机一台	套	1	2018/05	2018/05	120,841.68	120,841.68	126,095.65	0.46	58,004.00		
2			购入潜孔钻机一台	套	1	2018/05	2018/05	121,950.32	121,950.32	127,252.17	0.46	58,536.00		
3			地磅一台			2019/01	2019/01	65,000.00	65,000.00	70,200.00	0.50	35,100.00		
4			购入挖机用网格斗CAT336			2019/06	2019/06	36,000.00	36,000.00	38,000.00	0.54	20,520.00		
5			融资购入卡特330挖机一台			2020/07	2020/07	1,694,520.11	1,694,520.11	1,671,621.00	0.72	1,203,567.00		
合计								2,038,312.11	2,038,312.11	2,033,168.83		1,375,727.00		
减：机器设备减值准备														
合计								2,038,312.11	2,038,312.11	2,033,168.83		1,375,727.00		

固定资产-电子设备评估明细表

表4-8-6
共6页第4页
单位：人民币元

评估基准日：2025年9月30日

被评估单位：连平县中圣建材有限公司

序号	使用单位	设备编号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		备注	
								原值	净值	原值	成新率%		
1			空调	台	5	2019/01	2019/01	11,750.00	11,750.00	9,010.00	25.00%	2,253.00	
2			空调	台	1	2019/01	2019/01	4,890.00	4,890.00	4,500.00	20.00%	900.00	
3			洗衣机	台	1	2019/01	2019/01	2,280.00	2,280.00	1,637.50	27.00%	442.00	
合 计								18,920.00	18,920.00	15,147.50		3,595.00	
减：电子设备减值准备													
合 计								18,920.00	18,920.00	15,147.50		3,595.00	

无形资产-矿业权评估明细表

评估基准日：2025年9月30日

表4-13-2
共6页第5页
单位：人民币元

被评估单位：连平县中圣建材有限公司

序号	名称、种类(探矿权/采矿权)	勘查(采矿)许可证编号	取得方式	取得日期	截止日期	勘查开发阶段	核定(批准)生产规模	矿业权有偿处置价款	原始入账价值	账面价值	备注
1	建筑用大理石	52320161171301	有偿	2016/11/21	2026/11/21	已闭坑无余量	117.18	4000000	4,000,000.00	4,000,000.00	
	合计									4,000,000.00	
	减：无形资产减值准备										
	合计									4,000,000.00	

长期待摊费用评估明细表

表4-16
共6页第6页
单位：人民币元

评估基准日：2025年9月30日

被评估单位：连平县中圣建材有限公司

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	尚存受益月数	账面价值	评估价值	备注
1	森林指标恢复费	2018/08	1,084,000.00	30	22.89	1,084,000.00	827,092.00	
2	付连平县上平镇村委会及村民谢文	2017/12	125,580.00	10	2.25	125,580.00	28,256.00	
3	采矿权使用费2017-2026	2018/03	4,500.00	9	1.5	4,500.00	750.00	
4	支付林地越界及墓地补偿款	2018/05	80,000.00	10	2.62	80,000.00	20,960.00	
5	支付谢发门山场订金及果树补偿	2018/06	10,000.00	10	2.74	10,000.00	2,740.00	
6	支付谢振明厂房后桃树补偿款	2018/12	12,000.00	10	3.23	12,000.00	3,876.00	
7	支付谢文武桃树补偿款	2018/12	256,200.00	10	3.23	256,200.00	82,753.00	
8	支付谢文锦果树补偿款	2018/12	173,800.00	10	3.23	173,800.00	56,137.00	土地占用费
9	付谢发门林地青苗补偿费	2019/01	40,000.00	10	3.33	40,000.00	13,320.00	
10	谢朝镜果树补偿	2016/11	63,000.00	10	1.17	63,000.00	7,371.00	
11	谢文筹杉树转让款	2017/06	70,000.00	10	1.75	70,000.00	12,250.00	
12	青苗补偿（谢德胜56100+58900+谢	2016/12	151,900.00	10	1.25	151,900.00	18,988.00	
13	谢文伟20000+谢观钜12500+谢文宏	2016/10	159,150.00	10	1.09	159,150.00	17,347.00	
14	谢贱苟、谢文双、谢伟桥	2017/01	276,850.00	10	1.31	276,850.00	36,267.00	
	合 计					2,506,980.00	1,128,107.00	

估价对象照片



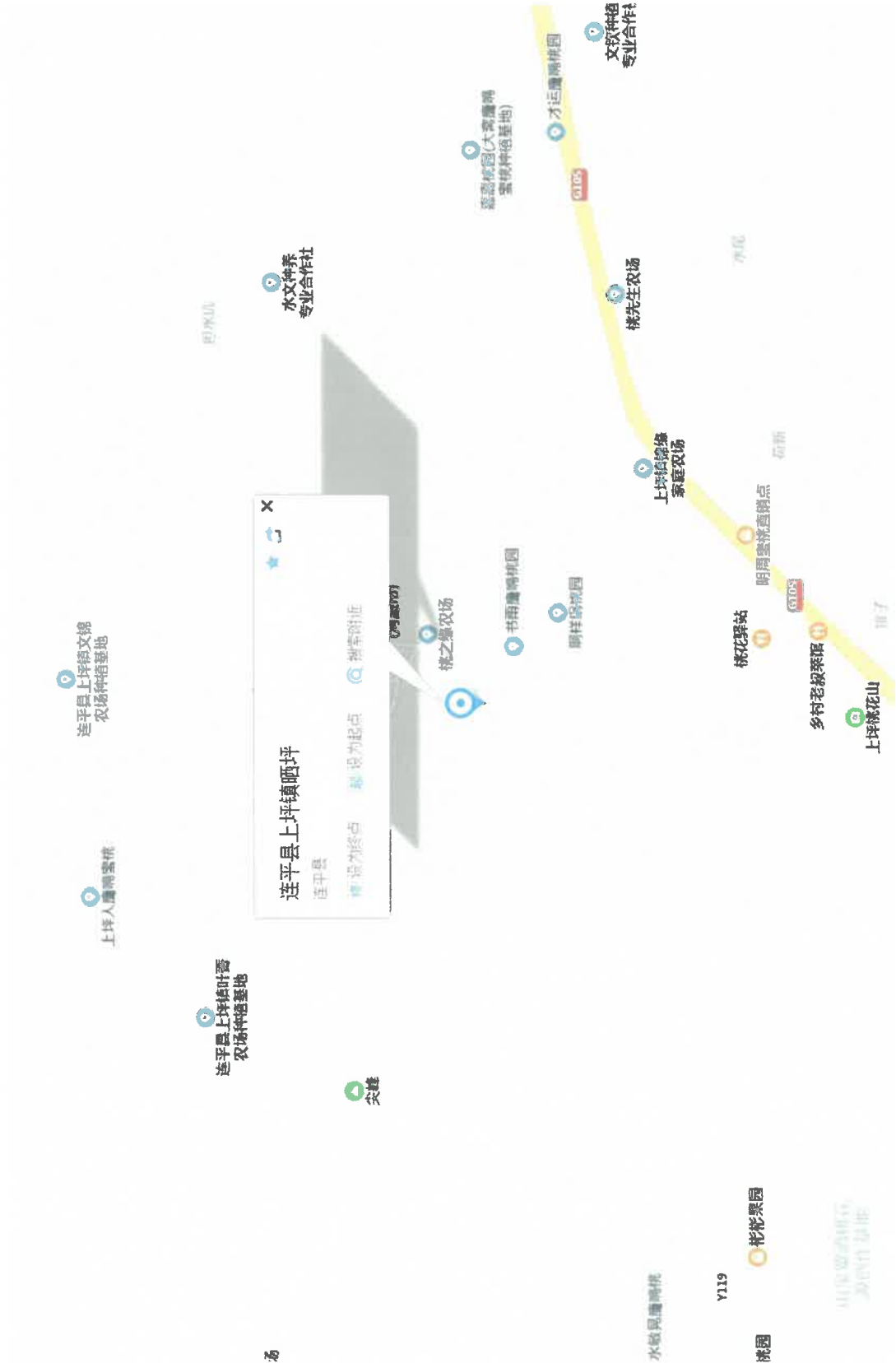




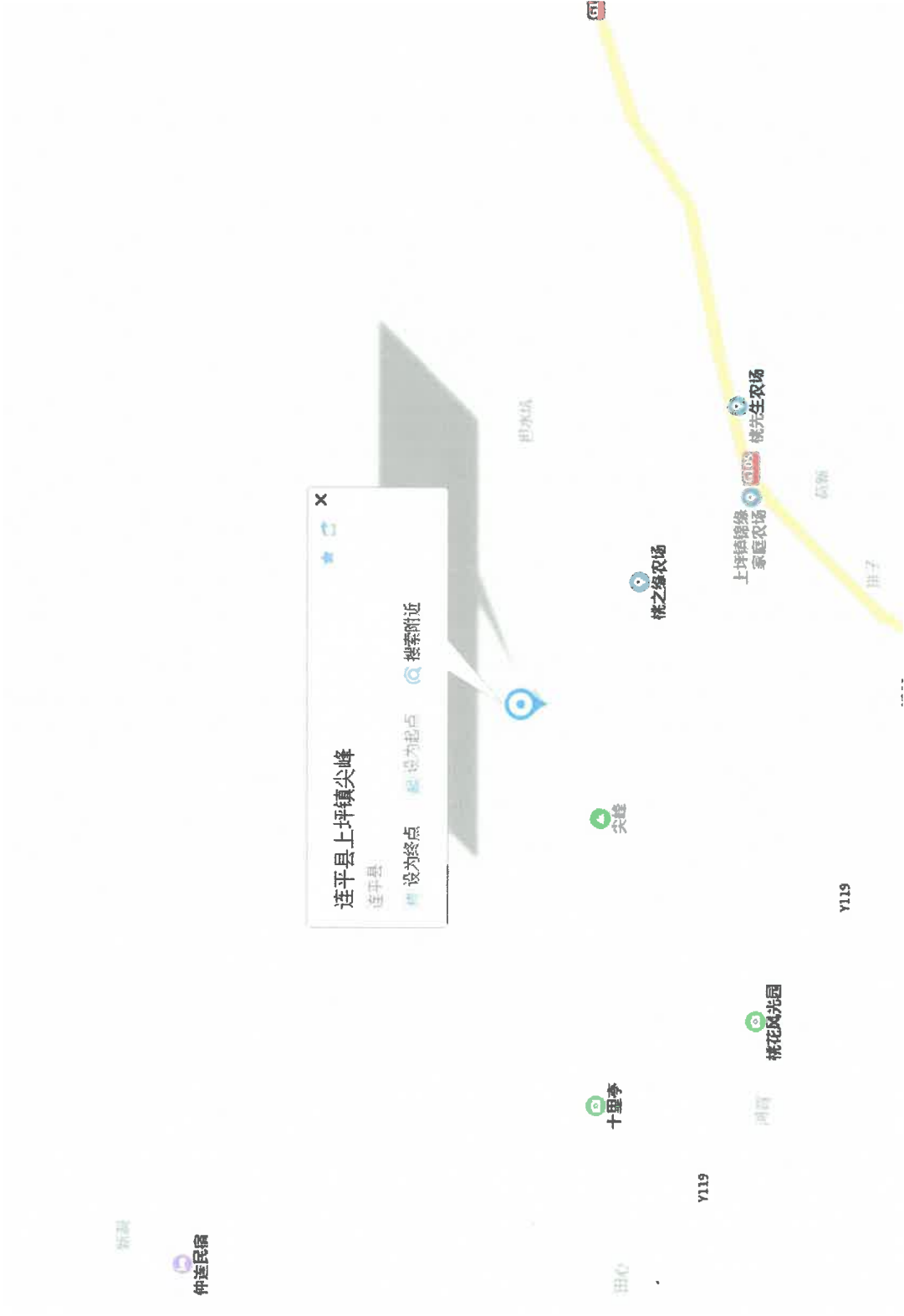




文耀矿区位置示意图



中圣（石子岭矿区）位置图



固定资产位置图

