

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111210001202300002
合同编号:	资评合字【2023】001号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	红晶石资评报字[2023]第001号
报告名称:	邱村镇人民政府拟公开出让广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量资产评估报告
评估结论:	4,322,000.00元
评估报告日:	2023年06月21日
评估机构名称:	北京红晶石投资咨询有限责任公司
签名人员:	杨梦尧 (资产评估师) 会员编号: 15190013 侯英杰 (资产评估师) 会员编号: 11220315 胡鹏兴 (其他签名人员) 会员编号: -----
<div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p>	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2023年06月29日

邱村镇人民政府拟公开出让广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿
矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量
资产评估报告

红晶石资评报字[2023]第 001 号

北京红晶石投资咨询有限责任公司

二〇二三年六月二十一日

目录

资产评估师声明.....	1
一、 委托方及其他评估报告使用者.....	4
二、 评估目的.....	4
三、 评估对象和范围.....	5
四、 价值类型及其定义.....	5
五、 评估基准日.....	5
六、 评估依据.....	5
七、 评估方法.....	6
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	7
九、 评估假设.....	7
十、 评估结论.....	8
十一、 特别事项说明.....	8
十二、 评估报告使用限制说明.....	9
十三、 评估报告日.....	10
十四、 评估责任人员.....	11
评估报告附件.....	12

声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循财政部发布的资产评估基本准则、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，恪守独立、客观和公正的原则。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、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；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估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，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

六、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准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资料由委托方提供并经其签章确认；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方和相关当事方的责任。

八、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们对评估对象及其涉及资产的法律权属状态给予必要的关注，对评估对象及其所涉及的资产的法律权属资料进行了查验，但不评估对象的法律权属做出任何形式的保证。

十、对可能影响评估结论的瑕疵事项、未决事项、法律纠纷、重大期后事项等，委托方或产权持有方未作说明，而我们根据其执业经验一般不能知道的情况下，资产评估师及其所在评估机构不承担责任。

邱村镇人民政府拟公开出让广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量资产评估报告摘要

红晶石资评报字[2023]第 001 号

北京红晶石投资咨询有限责任公司接受邱村镇人民政府委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对拟出让的广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量市场价值进行评估。现将评估报告摘要说明如下：

一、评估目的

本次评估目的是公允反映邱村镇人民政府委托评估的广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量于评估基准日的市场价值，为邱村镇人民政府拟公开出让广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量提供价值参考意见。

二、评估对象和范围

本次评估对象为广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量；评估范围根据委托方提供的“申报评估明细表”及《广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程动态监测报告（2023 年 2 月）》确定为广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩矿界外资源量毛石 20.95 万吨（石方）。

三、价值类型及其定义

本次评估报告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。

本次评估的市场价值是指满足现行用途使用并继续使用前提下的市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为 2023 年 05 月 31 日。

五、评估方法

采用“市场法”对委评广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量市场价值进行评估。

六、评估结论

在满足本报告列明假设限制条件下和特殊事项说明前提下，在评估基准日（2023年05月31日），邱村镇人民政府委托评估的广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量市场价值为人民币肆佰叁拾贰万贰仟元整（¥432.20万元）。

七、评估结论使用有效期

本评估结论自评估基准日起使用有效期为壹年，即自2023年05月31日至2024年05月31日止。

八、特别事项说明

- 1、本评估报告所涉及的有关资料真实性由资料提供方负责。
- 2、本次评估的市场价值是指满足现行用途使用并继续使用前提下的市场价值。
- 3、评估对象为广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量，截至现场勘查日2023年6月15日，矿山地质环境治理工程已经完成，评估人员未采用检测检验等技术手段进行勘察，本次评估采用的资源量及其品质来源于委托方提供的资料，资产评估师不对相关的数量及其品质等承担相关责任。

以上内容摘自评估报告，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文。

邱村镇人民政府拟公开出让广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量资产评估报告

红晶石资评报字[2023]第 001 号

邱村镇人民政府：

北京红晶石投资咨询有限责任公司接受邱村镇人民政府委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对拟出让的广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量在 2023 年 05 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方及其他评估报告使用者

(一) 委托方：邱村镇人民政府

- 1、委托方名称：邱村镇人民政府
- 2、委托方地址：广德市紫金大道附近
- 3、企业类型：机关单位
- 4、负责人：刘绍珣
- 5、统一社会信用代码：11341723003254292H

(二) 其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律法规规定的评估报告使用者。

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单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是公允反映邱村镇人民政府委托评估的广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量于评估基准日的市场价值，为邱村镇人民政府拟公开出让的广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量提供价值参考意见。

三、评估对象和范围

根据《资产评估委托合同》，本次评估对象为广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量；评估范围根据委托方提供的“申报评估明细表”及《广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程动态监测报告（2023年2月）》确定为广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩矿界外资源量毛石 20.95 万吨（石方）。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值、财产损失价值等。

根据本次评估目的和报告用途，本次评估报告所采用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。

本次评估的市场价值是指满足现行用途使用并继续使用前提下的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日为：2023 年 05 月 31 日。

本报告评估基准日由委托方确定，委托方确定评估基准日时重点考虑了本项目评估目的顺利实现。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的有效标准。

六、评估依据

本次评估遵循的经济行为依据、法律依据、准则依据、取价依据和其他相关参考资料有：

- 1、《资产评估委托合同》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 3、《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）；
- 4、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

- 5、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《关于2022年安徽省矿产资源督察矿产资源开采方面问题的有关情况报告》（广自然资规〔2023〕72号）；
- 13、委托方提供的广德市四方测绘服务有限公司2023年02月编制的《广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程动态监测报告（2023年2月）》；
- 14、评估基准日申报评估明细表；
- 15、评估人员现场查勘、拍照和记录；
- 16、委托方提供的相关资料等；
- 17、本公司搜集的其他信息资料。

七、评估方法

评估的方法一般有市场法（市价法）、成本法、收益法三种。

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。因委估资产为综合治理工程副产品，属于常用建筑材料，评估人员根据周边建筑石料用灰岩碎石价格的调查了解能获悉周边建筑石料用灰岩的碎石市场综合价格（规格碎石及石粉）等资料，在此价格的基础上，扣除破碎加工的直接成本（材料费、燃料动力费、人工费、运输及损耗费等）、管理费用（破碎加工设备折旧费、管理人员职工薪酬等）、销售费用、各项税金及合理利润，可得出建筑石料用灰岩毛石的坑口不含税销售价格，因此本次评估采用市场法（市价法）测算。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现

值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。由于本次委估资产不具有独立获利能力，故不适宜采用收益法进行评估。

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，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。本次评估对象，其成本难以预测，因此也不宜采用成本法测算。

八、评估程序实施过程 and 情况

2023年6月12日，邱村镇人民政府确定我公司承担该项目的评估工作，并就本次评估经济行为、评估目的、评估基准日、评估对象和范围等问题予以明确，本公司制定了评估工作计划，收集评估资料。评估项目组成员对委托评估的资产进行了详细了解，布置评估工作，收集相关文件资料。2023年6月16日，邱村镇人民政府与我公司正式签订《资产评估委托合同》。

2023年6月13日-6月19日，评估人员对评估对象进行现场调查、听取委托方对评估对象的历史及现状介绍，根据收集到的资料，评估人员分析资料，选取评估参数，编写出评估报告初稿。

2023年6月20日-6月21日，评估报告经审查、修改、整理、润色、印制，形成正式评估报告文本，提交给委托方。

九、评估假设

1、本评估报告是在委托方提供基础文件数据资料上做出的。资料提供方对所提供的材料以及相关资料、数据的真实性和可靠性、完整性负责，并承担相应的法律责任。对委托方存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在其委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序而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。

2、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑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。

3、在评估基准日至评估目的实现日期间宏观政治、经济、社会环境保持稳定，涉及的汇率、利率、税负、物价或通货膨胀、人口、产业政策没有大的变化，未出现

战争、自然灾害或人为事故等外界不可抗力因素。

4、在评估基准日至评估目的实现日期间评估对象同类资产市场状况或趋势没有发生大的变化。

5、本次评估的资产以评估基准日的实际为前提，有关资产的现行价格以评估基准日的国内有效价格为依据。

当前述条件以及评估中遵循的原则等发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

在满足本报告列明假设限制条件下和特殊事项说明前提下，在评估基准日（2023年05月31日），邱村镇人民政府委托评估的广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量市场价值为人民币肆佰叁拾贰万贰仟元整（¥432.20万元）。详见下表。

资产名称	位置	石方量 (万吨)	评估价值	
			单价（元/吨）	总价（万元）
建筑石料用灰岩毛石	广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量	20.95	20.63	432.20

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵

资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象市场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师执业范围。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

委托方与被评估单位未告知，评估师也未知悉未决事项、法律纠纷等不确定因素，如果存在未决事项、法律纠纷等不确定因素并对评估结论产生重大影响，应对评估结论进行调整或重新评估。

（三）重大期后事项

委托方与被评估单位未告知，评估师也未知悉重大期后事项，如果存在重大期后事项并对评估结论产生重大影响，应对评估结论进行调整或重新评估。

（四）评估程序受到限制情况

评估程序未受到限制。

（五）其他事项说明

1、评估对象为广德晶宇矿业有限公司大梅岭方解石矿矿山地质环境治理工程已开挖建筑石料用灰岩资源量，截至现场勘查日 2023 年 6 月 15 日，矿山地质环境治理工程已经完成，评估人员未采用检测检验等技术手段进行勘察，本次评估采用的资源量及其品质来源于委托方提供的资料，资产评估师不对相关的数量及其品质等承担相关责任。

2、评估基准日后，如果外部经济环境或影响价值的因素发生重大变化，或者评估对象的存续状态出现异常，应视具体情况对评估结论作相应调整或委托评估机构重新评估。

3、评估报告所作出的评估结论是以 2023 年 05 月 31 日为评估基准日，假定评估对象在外部经济环境及各影响价值因素不变的情况下，根据公开、公平市场原则得出的市场价值评估作价意见，评估结论受评估人员执业水平和能力影响。

4、报告所称“市场价值”为本报告所列明的目的而提出的价值意见。

我们提醒本报告的使用者关注上述事项，并应注意若上述事项发生变化，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，若改变评估目的和用途需重新委托评估。

（二）评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用。

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估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。

（四）评估报告的有效期一般为一年，通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可使用评估报告。针对本次评估目的，报告有效期为一年。评估结论反映评估基准日的价值判断，仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据当前的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。在评估

基准日后，如果评估对象所依据的假设、市场背景、价格标准出现较大变化，以及评估对象状况发生变化，并对评估对象价格产生明显影响时，委托方应及时委托评估机构重新评估。

（五）报告评估结论是对 2023 年 05 月 31 日这一基准时点的评估对象的市场价值的客观公允反映，我对评估基准日以后价值发生的变化不负责任。



（六）报告自评估基准日起使用有效期为一年，即自 2023 年 05 月 31 日至 2024 年 05 月 31 日止。



十三、评估报告日

本评估报告报告日为 2023 年 06 月 21 日。

十四、评估责任人员

法定代表人：胡鹏兴  

资产评估师：杨梦尧  

资产评估师：侯英杰  

北京红晶石投资咨询有限责任公司

二〇二三年六月二十一日