

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东省自然资源厅拟出让广东省博罗县利山铁多金属矿详查探矿权及矿区范围内的相关资产事宜所涉及的利山矿业股份有限公司部分资产价值
资产评估报告

信资评报字（2022）第 A00069 号

 立信



上海立信资产评估有限公司

二〇二二年十月十二日



目 录

目 录	1
声 明	- 1 -
摘 要	- 3 -
正 文	- 5 -
一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、评估目的	- 6 -
三、评估对象和评估范围	- 7 -
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、评估程序实施过程和情况	- 18 -
九、评估假设	- 19 -
十、评估结论	- 21 -
十一、特别事项说明	- 21 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 23 -
十三、资产评估报告日	- 24 -

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) 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，本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本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示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为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。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产的详细清单由委托人暨产权持有单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 资产评估师已经对资产评估报告中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资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，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资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判

断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。

为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十二）本资产评估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，本评估报告的使用权归委托人所有。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，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

广东省自然资源厅拟出让广东省博罗县利山铁多金属矿详查探矿权及矿区范围内的相关资产事宜所涉及的利山矿业股份有限公司部分资产价值 资产评估报告

摘要

信资评报字（2022）第 A00069 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受广东省自然资源厅的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对广东省自然资源厅拟出让广东省博罗县利山铁多金属矿详查探矿权及矿区范围内的相关资产事宜所涉及的利山矿业股份有限公司部分资产价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：利山矿业股份有限公司的部分资产。

评估范围：利山矿业股份有限公司构筑物、机器设备、车辆、在建工程、土地使用权、采矿权、长期待摊费用。

评估基准日：2022年6月30日。

评估目的：对利山矿业股份有限公司部分资产进行评估，为广东省自然资源厅拟出让广东省博罗县利山铁多金属矿详查探矿权及纳入评估范围的资产提供矿业权出让收益及资产市场价值参考意见。

价值类型：市场价值。

评估方法：成本法。

评估结论：经评估，利山矿业股份有限公司部分资产评估值为人民币 10,149.01 万元，大写人民币壹亿零壹佰肆拾玖万零壹佰元整。



评估结果汇总表

评估基准日：2022年6月30日

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	评估值
1	构筑物	660.97
2	机器设备	304.05
3	车辆	6.29
4	在建工程	607.17
5	土地使用权	248.16
6	采矿权	5,173.37
7	长期待摊费用	3,148.99
8	合计	10,149.01

对评估结论产生影响的特别事项：

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

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，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

广东省自然资源厅拟出让广东省博罗县利山铁多金属矿详查探
矿权及矿区范围内的相关资产事宜所涉及的利山矿业股份有限
公司部分资产价值
资产评估报告

正文

信资评报字（2022）第 A00069 号

广东省自然资源厅：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对利山矿业股份有限公司部分资产进行评估，为广东省自然资源厅拟出让广东省博罗县利山铁多金属矿详查探矿权及纳入评估范围的资产提供矿业权出让收益及资产市场价值参考意见。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

单位名称：广东省自然资源厅

（二）产权持有单位

1. 企业注册登记信息

企业名称：利山矿业股份有限公司（简称“利山矿业”）

注册地址：惠州市博罗县公庄镇利山

法定代表人：王伟标

注册资本：5089 万元人民币

统一社会信用代码：91441300722441289T

成立日期：2000-03-23

营业期限：2000-03-23 至无固定期限

经营业务范围： 开采、加工、销售:铁矿(铁矿冶炼项目除外;须持有有效许可证件经营);开采、加工、销售:建筑用和生产建筑材料所用的砂、土、石料;生产、销售:烧结空心砌块砖,销售:金属材料、建筑材料、普通机械、车辆零部件。(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)。

2. 公司简介

利山矿业股份有限公司于2000年03月23日成立。法定代表人王伟标,公司经营范围包括:开采、加工、销售:铁矿(铁矿冶炼项目除外;须持有有效许可证件经营);开采、加工、销售:建筑用和生产建筑材料所用的砂、土、石料;生产、销售:烧结空心砌块砖,销售:金属材料、建筑材料、普通机械、车辆零部件等。

(三) 委托人与产权持有单位的关系

本次评估项目的委托人广东省自然资源厅,产权持有单位为利山矿业股份有限公司。广东省自然资源厅拟出让广东省博罗县利山铁多金属矿详查探矿权及纳入评估范围的资产事宜涉及到涉及利山矿业股份有限公司部分资产价值。

(四) 其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

利山矿业股份有限公司部分资产进行评估,为广东省自然资源厅拟出让广东省博罗县利山铁多金属矿详查探矿权及纳入评估范围的资产提供矿业权出让收益及资产市场价值参考意见。

已取得的经济行为文件：

广东省自然资源厅与上海立信资产评估有限公司签订的《评估委托合同书》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为利山矿业股份有限公司的部分资产。
2. 本次评估范围为利山矿业股份有限公司构筑物、机器设备、车辆、在建工程、土地使用权、采矿权、长期待摊费用。其中利山矿业股份有限公司资产明细具体如下：

利山矿业股份有限公司的资产明细

序号	资产类别	资产项数
1	构筑物	21
2	机器设备	28
3	车辆	4
4	在建工程	16
5	土地使用权	1
6	采矿权	1
7	长期待摊费用	7
8	合计	78

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。

1. 评估范围中的主要资产情况

① 构筑物

纳入本次评估范围的构筑物位于惠州博罗县公庄镇大陂村，主要包括沉砂池、拦水坝、采场沉砂池拦土坝、排水箱涵、截洪沟等共计 21 项，分别于 2005 年 3 月至 2007 年 4 月陆续建成并投入使用。

② 机器设备

纳入评估范围内的机器设备共计 28 项，包括装载机、挖掘机、汽车衡、污水泵等，主要于 2008 年至 2021 年购置并启用，分布安装于企业厂区，外观一般，使用正常，无损坏现象。

③ 车辆

纳入评估范围内的车辆共计 4 辆，均为轻型普通、栏板货车，主要于 2007 年至 2015 年购置并启用，主要用于矿区内日常交通、运输，外观一般，使用正常，无损坏现象。

④ 在建工程

纳入评估范围的在建工程主要为废石综合利用发生的稳定性技术咨询费、安全现状评价服务费等前期费用以及废水沉淀池、堆场硬底化、沉砂池等工程等，账面值为 6,071,725.50 元。

⑤ 土地使用权

纳入本次评估范围主要为利山矿业股份有限公司采区、办公区用地共计 440,501.00 平方米。

利山矿业股份有限公司利山铁矿采矿权为利山矿业股份有限公司 1999 年自广州市利山铁矿有偿取得，广州市利山铁矿除将采矿权有偿转让外还将部分资产借于利山矿业股份有限公司使用，根据广州市利山铁矿与利山矿业股份有限公司签订的《转让广州市利山采矿权转让合同》及补充协议约定，利山矿业股份有限公司无偿使用广州市利山铁矿土地使用权至矿产资源开发完毕、正式闭坑为止。

本次评估共涉及 5 宗土地，总面积 440,501.00 平方米，证载权利人为广州市利山铁矿，用途为工业/采矿，性质为划拨，发证日期为 1990 年 4 月 19 日，土地位于博罗县公庄镇大陂村。

⑥ 采矿权

利山矿业股份有限公司共有 1 宗采矿权，为利山矿业股份有限公司利山铁矿采矿权。

评估人员通过现场清查，将采矿权的各项情况描述如下：

根据原广东省自然资源厅于 2020 年 07 月 15 日颁发的《采矿许可证》，证载信息如下：

证 号：C4400002009102120038344；

采矿权人：利山矿业股份有限公司(简称：利山铁矿)；

矿山名称：利山矿业股份有限公司；

经济类型：股份有限公司；

开采矿种：铁矿；

开采方式：露天开采；

生产规模：45.00 万 t/a；

矿区面积：0.2926km²；

有效期限：伍年，自 2020 年 07 月 15 日至 2025 年 07 月 15 日；

开采深度：由 120 米至 0 米标高。矿区范围由如下 9 个拐点坐标圈定：

范围	拐点 编号	直角坐标 (CGCS2000)	
		X	Y
采矿权范 围内	1	2609334.010	38545450.720
	2	2609334.010	38545710.720
	3	2609035.000	38545753.720
	4	2608684.000	38545569.720
	5	2608492.000	38545342.720
	6	2608742.000	38545141.720
	7	2608934.910	38545227.040
	8	2609029.010	38545293.720
	9	2609068.010	38545392.720
矿区面积 0.2926km ² ，开采深度由+120m 至 0m 标高			

⑦ 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 31,489,900.42 元，主要为排土工程运费、矿山剥离费用、应上山土地租赁费等内容

(二) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额 (或者评估值)

无。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型,主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是,同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 6 月 30 日。

六、评估依据

(一) 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);

2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人大常委会第六次会议修正);

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,2021 年 1 月 1 日实施);

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 12 号);

6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);

7. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号);

8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

9. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号);

10. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64

号);

11. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
12. 其他有关法规和规定。

(二) 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——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《中国矿业权评估准则》(中国矿业权评估师协会, 2008年8月);
13. 《中国矿业权评估准则(二)》(中国矿业权评估师协会, 2010年11月);
14. 《矿业权评估参数确定指导意见》(中国矿业权评估师协会, 2008年10月);
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
16. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
18. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）经济行为依据

1. 广东省自然资源厅与上海立信资产评估有限公司签订的《评估委托合同书》。

（四）权属依据

1. 车辆行驶证；
2. 采矿许可证；
3. 其他产权证明资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 建设工程造价管理站公布的价格信息；
4. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
5. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
6. 有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
7. 利山矿业提供的部分合同、协议等；
8. 评估人员现场勘察记录；
9. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

（二）评估方法选择

由于纳入评估范围的资产无法单独产生收益，故不适宜采用收益法评估；由于国内产权交易市场尚不完善，与委估评估项目相近或相似的市场数据不够充分，进而无法采用市场法确定其损失价值；纳入本次评估范围的各项资产，同时具备可利用的历史建造资料，故适宜采用成本法。因此采用成本法进行评估。

（三）评估方法介绍

1. 构筑物

评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，对于构筑物，宜采用重置成本法进行评估。

成本法计算公式：评估价值=重置全价×成新率

通过估算出构筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出构筑物的评估价值。

计算公式：评估价值=重置价值×成新率

（1）重置价值的确定

重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用、建设单位管理费、资金成本等。其计算公式为：

重置价值=工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A、工程造价

工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法等方法加以确定。

概预算编制法即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法，当引用最近竣工的工程，因其工程造价基本接近现行建筑造价的工程项目，直接引用原结算的造价计算工程及其费用的组成内容，或者进行适当微调，故亦视同为概预算编制法。

预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定，或采用同一定额但时间较长，建筑材料等市场变化较大，则利用原决算工程量，或者进行适当修改后，套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

市价法即在评估中通过可靠的途径，如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依据，计算被估项目单方造价的方法，但构筑物造日期、层数、层高、跨度、跨数、装修、设备等和选择的案例有差别时则应进行调整，以调整后的构筑物单方造价计算评估对象的单方造价。

具体修正计算详见评估举例。

B、建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，参照行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

前期及其他费用的名称、计费基础、计费标准、计费依据等如下表：

工程前期及其它费用取费表

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.65%	财建[2016]504号
2	工程监理费	工程造价	1.60%	发改价格[2015]299号，参考发改价格[2007]670号
3	环境评价费	工程造价	0.31%	发改价格[2015]299号，参考计价格[2002]125号
4	可行性研究费	工程造价	0.80%	发改价格[2015]299号，参考计价格[1999]1283号
5	勘察费设计费	工程造价	3.60%	发改价格[2015]299号，参考计价格[2002]10号
6	招投标代理费	工程造价	0.44%	发改价格[2015]299号，参照计价格[2002]1980号
	小计		8.40%	

C、利息按照现行的贷款利率标准计算，工期根据构筑物物面积、规模等因素确定。

D、可抵扣增值税：被评估单位为增值税一般纳税人，根据营改增相关文件政策，建筑安装成本、前期及其他费用中的增值税可予抵扣。

(2) 构筑物面积的确定

房屋构筑物的面积以委托方提供的技术说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准；无相关资料的，以现场查勘估算的面积为准。

(3) 成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

A、年限法计算公式：

年限成新率=1-已使用年限/构筑物耐用年限

已使用年限=评估基准日-构筑物竣工日期

规定耐用年限：参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，确定规定耐用年限。在计算成新率时应考虑土地使用权剩余年限与构筑物尚可使用年限孰短原则。

B、完好分值率法

依据建设部有关构筑物新旧程度的参考依据，评分标准，根据现场勘查技术鉴定，采用打分法确定成新率。计算公式：

完好分值率=(结构打分×评分系数+装修打分×评分系数+设备打分×评分修正系数)×100%

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

2. 机器设备的评估

根据本次评估目的和委估设备的特点，主要采用成本法、市场法进行评估。

成本法

①重置全价的确定

重置全价=重置现价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他合理费用-增值税额

重置现价通过向生产制造厂和经销商询价取得，或查阅《机电产品报

价手册》取得，或通过相关销售网站取得。对无法询价及查阅到价格的设备，或用类似设备的现行市价经调整加以确定，或根据购建成本按价格指数调整确定。

运杂费率、安装调试费率按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的资料中的相关指标按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指工程勘察设计费、监理费和建设方管理费等，按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的相关资料中的相关指标按设备类别予以确定。对于简单工程的设备，一般不考虑该费用。

资金成本主要为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

增值税额=重置现价 \div 1.13 \times 13% + (运杂费 + 安装调试费) \div 1.09 \times 9% + 其他合理费用 \div 1.06 \times 6%

(2) 综合成新率的确定

对重大设备综合成新率的确定：在年限法成新率的基础上，再结合勘察成新率，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

综合成新率=年限成新率 \times 40%+勘察成新率 \times 60%：

年限法成新率 = (经济使用年限-已使用年限) \div 经济使用年限 \times 100%

勘察成新率：运用设备技术鉴定评分制，将设备的整体和各部位的技术状态，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和近期检测结果或各组成部分价值量大小进行分级并分别评分，通过现场观察，根据设备现时状态、实际已使用时间、负荷率，设备的原始制造质量、维护保养状况以及设备的工作环境及条件、设备的外观及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上确定其成新率。

市场法

对本项目中涉及的部分车辆（含挖掘机、钩机等），因其不具备独立获利能力，车型已停止生产、销售使得重置全价难于较准确取得，但市场上存在较多的该车型二手车交易案例，故成本法和收益法不适用，我们选择市场法对委估的资产进行评估，其评估方法如下：

车辆评估计算公式：

评估值=交易实例车辆价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×个别因素修正系数

3. 在建工程

费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值。

开工时间较短的工程项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

4. 无形资产—土地使用权

评估人员核对了广州市利山铁矿与利山矿业股份有限公司签订的《转让广州市利山采矿权转让合同》及补充协议以及国有土地使用证，土地使用权价值按照当地市场租金乘以面积和土地剩余使用年限确定。

5. 无形资产-采矿权

依据《中国矿业权评估准则》，根据采矿权范围内矿产资源勘查开发阶段及资料情况，依据《中国矿业权评估准则》，对于正常生产矿山或在建矿山的采矿权评估，通常可采用折现现金流量法。其基本原理是：将采矿权所对应的资源勘查、开发作为一个系统，将该系统评估计算年限内各年的净现金流量，折现到评估基准日的现值之和，作为该采矿权评估价值。

计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [(CI - CO)_i / (1+i)^i]$$

式中：P—评估价值；

CI —现金流入量;

$C0$ —现金流出量;

$(CI - C0)$ —年净现金流量;

i —折现率;

t —年序号($t=1, 2, \dots, n$);

n —评估计算年限。

6. 长期待摊费用

评估人员抽查了长期待摊费用原始入账凭证、合同等,核实其核算内容的真实性和完整性,根据现场勘查情况,长期待摊费用在未来受益期内仍可享受相应权益,故以该资产受益期限确定长期待摊费用的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,本项评估我们实施了必要的评估程序,现简要说明如下:

1. 接受委托,签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽,在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备,组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组,项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划,并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案;

(2) 组建评估队伍及工作组织方案;

(3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料,由产权持有单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后,由产权持有单位提供了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈,听取了产权持有单位有关人员对企 业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围

及对象、评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同产权持有单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请产权持有单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产具体评估方法。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的损失价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的情况下进行的。

2. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二) 一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
2. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响；
3. 利率、汇率保持为评估基准日的水平，无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

(三) 特定假设

1. 本次评估未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对损失价值的影响；
2. 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用至报废或开采完剩余资源储量；
3. 利山矿业股份有限公司《采矿许可证》到期后可正常办理延续登记手续。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用成本法，对利山矿业股份有限公司部分资产价值在基准日的市场价值评估。经评估，利山矿业股份有限公司部分资产评估值为人民币 10,149.01 万元。具体结果见下表：

评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	评估值
1	构筑物	660.97
2	机器设备	304.05
3	车辆	6.29
4	在建工程	607.17
5	土地使用权	248.16
6	采矿权	5,173.37
7	长期待摊费用	3,148.99
8	合计	10,149.01

十一、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
清查中未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况
委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素
资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与产权持有单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况
无。

(五) 重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现产权持有单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有单位亦未通过

有效方式明确告知存在重大期后事项。

（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

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估师通过现场调查，未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日市场价值下的市场价值。
2. 本报告评估结论不含增值税。
3. 本次评估范围内未包含排土场综合利用废石弃土，由于该部分废石弃土是否需要按照国家相关规定缴纳此部分废石弃土的出让收益或其他费用尚不明确，本次评估未将综合利用废石弃土纳入评估范围，特提请报告使用者注意。

4. 利山矿业股份有限公司利山铁矿采矿权为利山矿业股份有限公司1999年自广州市利山铁矿有偿取得，广州市利山铁矿除将采矿权有偿转让外还将部分资产借于利山矿业股份有限公司使用，根据广州市利山铁矿与利山矿业股份有限公司签订的《转让广州市利山采矿权转让合同》及补充协议约定，利山矿业股份有限公司无偿使用广州市利山铁矿土地使用权至矿产资源开发完毕、正式闭坑为止，本次评估按照当地市场租金测算该部分土地使用权价值。

5. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关

资料，产权持有单位及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，产权持有单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

6. 企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 本报告对委估对象所作的评估系为客观反映委估对象的价值而作，我公司无意要求产权持有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由产权持有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8. 在评估基准日后，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数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定损失价值；

(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。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

2. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者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,本资产评估报告的使用权归委托人所有。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,在未征得对方的许可前,本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

3. 委托人或者其他资产评估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,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

4. 除委托人、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。

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其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期,本资产评估报告日为 2022 年 10 月 12 日。

(本页系信资评报字(2022)第A00069号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟瞰

资产评估师：刘刚



资产评估师：臧雪立



2022年10月12日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路738号8楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2022年6月30日

被评估单位：利山矿业股份有限公司

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	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	-	-	-	
2	非流动资产	4,134.63	10,149.01	6,014.38	145.46
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	378.46	971.31	592.85	156.65
9	在建工程	607.17	607.17	-	-
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	5,421.53	5,421.53	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	3,148.99	3,148.99	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	4,134.63	10,149.01	6,014.38	145.46
21	流动负债	-	-	-	
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	-	-	-	
24	净资产（所有者权益）	4,134.63	10,149.01	6,014.38	145.46

评估机构：上海立信资产评估有限公司



固定资产评估汇总表

表4-6

评估基准日：2022年6月30日

被评估单位：利山矿业股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	19,079,000.00	-	22,109,500.00	6,609,690.00		-	-	
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	19,079,000.00	-	22,109,500.00	6,609,690.00				
4-6-3	固定资产-管道及沟槽		-						
	设备类合计	13,180,998.47	3,784,644.68	3,363,820.00	3,103,433.00				
4-6-4	固定资产-机器设备	12,963,321.92	3,762,877.13	3,300,920.00	3,040,533.00				
4-6-5	固定资产-车辆	217,676.55	21,767.55	62,900.00	62,900.00				
4-6-6	固定资产-电子设备								
4-6-7	土地	-							
	固定资产合计	32,259,998.47	3,784,644.68	25,473,320.00	9,713,123.00				
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	32,259,998.47	3,784,644.68	25,473,320.00	9,713,123.00				

被评估单位填表人：游海鹏

评估人员：臧雪立、刘一可

填表日期：2022年8月15日

固定资产—机器设备评估明细表

表4-6-4

评估基准日：2022年6月30日

被评估单位：利山矿业股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	备注	
								原值	净值	原值	成新率%	净值				
1	变频器	AMK3100-4T132G	深圳市振业源工业有限公司	台	1	2008-08-01	2008-08-01	27,000.00	2,700.00	12,000.00	15.00	1,800.00				
2	整流柜	GGD	东莞市正丰电气成套设备有限公司	台	1	2010-06-30	2010-06-30	37,606.84	3,760.84	9,900.00	25.00	2,475.00				
3	电力变压器	S11-200KVA	惠州市变压器厂	台	1	2013-03-31	2013-03-31	28,205.13	6,629.67	20,500.00	42.00	8,610.00				
4	装载机	ZL50CN	广西柳工机械股份有限公司	台	1	2013-08-31	2013-08-31	603,418.80	123,700.96	88,000.00		88,000.00				
5	装载机	ZL50CN	广西柳工机械股份有限公司	台	1	2014-06-30	2014-06-30	310,256.41	74,451.61	96,000.00		96,000.00				
6	加藤挖掘机	HD1430-R	加藤中国工程机械有限公司	台	1	2013-10-23	2013-10-23	1,800,103.93	409,523.60	308,000.00		308,000.00				
7	加藤挖掘机	HD8200-R	加藤中国工程机械有限公司	台	1	2014-06-05	2014-06-05	1,168,702.94	336,002.28	276,000.00		276,000.00				
8	加藤挖掘机	HD1430-R	加藤中国工程机械有限公司	台	1	2014-09-12	2014-09-12	1,792,888.14	555,795.42	308,000.00		308,000.00				
9	装载机	ZL50CN	广西柳工机械股份有限公司	台	1	2015-10-31	2015-10-31	284,764.53	113,906.13	105,000.00		105,000.00				
10	装载机	ZL50CN	广西柳工机械股份有限公司	台	1	2015-10-31	2015-10-31	284,764.53	113,906.13	105,000.00		105,000.00				
11	装载机	ZL50CN	广西柳工机械股份有限公司	台	1	2015-10-31	2015-10-31	284,764.53	113,906.13	105,000.00		105,000.00				
12	加藤钩机	HD1430-R	加藤中国工程机械有限公司	台	1	2016-05-31	2016-05-31	1,384,615.38	626,538.12	308,000.00		308,000.00				
13	加藤钩机	HD8200-3	加藤制作所	台	1	2016-05-31	2016-05-31	1,384,615.38	626,538.12	183,000.00		183,000.00				
14	加藤钩机	HD8200-3	加藤制作所	台	1	2016-05-31	2016-05-31	1,384,615.38	626,538.12	183,000.00		183,000.00				
15	避雷针	3米		台	1	2007-07-31	2007-07-31	13,800.00	1,380.00	8,500.00	15.00	1,275.00				
16	采场用电力变压器	S11-250KVA	惠州市变压器厂	台	1	2004-03-12	2004-03-12	62,000.00	6,200.00	24,400.00	15.00	3,660.00				
17	电子汽车衡	100T	湖南衡阳湘准	台	1	2004-03-11	2004-03-11	104,000.00	10,400.00	43,200.00	15.00	6,480.00				
18	电子汽车衡	150T	湖南衡阳湘准	台	1	2004-11-01	2004-11-01	108,000.00	10,800.00	61,000.00	15.00	9,150.00				
19	高压清洗机	黑猫1.5KW	苏州黑猫集团	台	1	2005-05-25	2005-05-25	2,000.00	200.00	820.00	15.00	123.00				
20	洒水车		改装	台	1	2012-3-12	2012-3-12	40,000.00		2,400.00		2,400.00			二手	
21	增压泵	50GW-250-20 37KW		台	2	2021-6-1	2021-6-1			267,100.00	86.00	229,706.00				
22	污水泵	WQ180-80-110KW	上海上民泵业有限公司	台	3	2019-12-1	2019-12-1	40,000.00		67,200.00	68.00	45,696.00				
23	排污泵	150GW-250-20	上海粤森泵业智造有限公司	台	1	2021-6-1	2021-6-1			133,500.00	86.00	114,810.00				
24	小松挖掘机	PC220-8	小松	台	1	2012-12-1	2012-12-1	1,300,000.00		148,000.00		148,000.00				
25	抽水系统			套	2	2021/9/6	2021/9/6	260,000.00		267,100.00	90.00	240,390.00				
26	雾泡机			台	2	2021/9/6	2021/9/6	7,200.00		2,400.00	93.00	2,232.00				
27	破碎仓设施设备	实验室、食堂设备		套	1			100,000.00		15,000.00		15,000.00				
28	喷淋系统	钢架3*3	自制	套	1	2021/11/1	2021/11/1	150,000.00		152,900.00	94.00	143,726.00				
合 计								12,963,321.92	3,762,877.13	3,300,920.00		3,040,533.00	-722,344.13	-19.20		
减：机器设备减值准备																
合 计								12,963,321.92	3,762,877.13	3,300,920.00		3,040,533.00	-722,344.13	-19.20		

被评估单位填表人：游海鹏

评估人员：刘一可

填表日期：2022年8月15日

固定资产—车辆评估明细表

表4-6-5

评估基准日：2022年6月30日

被评估单位：利山矿业股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称 及规格型号	生产厂家	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			增减值	增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	无证	五十铃货车	江西五十铃	辆	1	2007-10-18	2007-10-18	160000	118,858.00	11,885.80	5,000.00		5,000.00			
2	粤L7R890	五十铃货车QL10403EWR1	江西五十铃	辆	1	2015-10-31	2015-10-31	176660	98,818.55	9,881.75	20,000.00		20,000.00			
3	粤LSK619	江铃牌JX1020TS3	江西江铃	辆	1	2011/3/22	2011/3/22	180000			17,000.00		17,000.00			
4	粤LSK026	长城皮卡车CC1031PS4D	长城汽车有限公司	辆	1	2012/12/13	2012/12/13				20,900.00		20,900.00			
合 计									217,676.55	21,767.55	62,900.00		62,900.00	41,132.45	188.96	
减：车辆减值准备														-		
合 计									217,676.55	21,767.55	62,900.00		62,900.00	41,132.45	188.96	

被评估单位填表人：游海鹏

评估人员：刘一可

填表日期：2022年8月15日

无形资产—矿业权评估明细表

表4-12-2

评估基准日：2022年6月30日

被评估单位：利山矿业股份有限公司

金额单位：人民币元

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	剩余有效年限	勘查开发阶段	核定（批准）生产规模	原始入账价值	审计前账面价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %	备注	
1	利山矿业股份有限公司利山铁矿采矿权	C4400002009102120038344	转让	1992/11/9		勘探	45万吨/年	16,113,600.00		-	51,733,700.00				
合 计								16,113,600.00	-	-	51,733,700.00	51,733,700.00			
减：无形资产-矿业权减值准备													-		
合 计									-	-	51,733,700.00	51,733,700.00			

被评估单位填表人：游海鹏
填表日期：2022年8月15日

评估人员：刘云彬

长期待摊费用评估明细表

表4-15

评估基准日：2022年6月30日

被评估单位：利山矿业股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	排土工程运费	2013/2/1	11,446,406.66	4,222,049.76	4,222,049.76		-	
2	排土工程运费	2015/1/1	15,051,800.61	4,409,658.33	4,409,658.33		-	
3	矿山剥离费用	2012/3/1	31,827,378.02	21,517,539.59	21,517,539.59		-	
4	新屋补偿费用	2022/1/14	200,000.00	100,000.00	100,000.00		-	
5	应上山土地租赁费	2022/1/1	1,000,486.35	975,474.19	975,474.19		-	
6	黄牛山桥至利山桥段基建费用	2021/4/1	230,128.00	224,374.80	224,374.80		-	
7	线道整治工程费用	2021/5/1	41,850.00	40,803.75	40,803.75		-	
	合 计		59,798,049.64	31,489,900.42	31,489,900.42	-	-	

被评估单位填表人：游海鹏

评估人员：臧雪立

填表日期：2022年8月15日