

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

和平县大坝镇合水塘建筑用花岗矿拟挂牌出让所涉及
的资产包价值评估项目

资产评估报告

长基咨报字[2024]第 082 号

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二四年九月八日



目 录

声 明	- 1 -
摘 要	- 2 -
正 文	- 6 -
一、 委托人、产权持有人和评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况	- 6 -
二、 评估目的	- 7 -
三、 评估对象和评估范围	- 7 -
四、 价值类型及其定义	- 9 -
五、 评估基准日	- 9 -
六、 评估依据	- 9 -
七、 评估方法	- 11 -
八、 评估程序实施过程和情况	- 13 -
九、 评估假设	- 15 -
十、 评估结论	- 16 -
十一、 特别事项说明	- 16 -
十二、 评估报告使用限制说明	- 18 -
十三、 资产评估报告日	- 19 -
资产评估报告附件	- 20 -

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、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、资产评估机构及其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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与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、我们已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。

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

和平县大坝镇合水塘建筑用花岗矿拟挂牌出让所涉及的
资产包价值评估项目
资产评估报告

长基咨报字[2024]第 1042 号

摘要

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司接受和平县自然资源局的委托，对位于和平县大坝镇合水塘建筑用花岗矿拟挂牌出让所涉及的资产包在评估基准日 2024 年 9 月 2 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、**评估目的**：本次评估为确定和平县大坝镇合水塘建筑用花岗矿拟挂牌出让所涉及的资产包价值提供参考依据。

二、**评估对象和评估范围**：本次评估对象为：包括建（构）筑物 13 项，机器设备 3 项，详见《固定资产-建（构）筑物产权人申报明细表》、《固定资产-机器设备产权人申报明细表》。

固定资产-建（构）筑物产权人申报明细表

序号	建筑物名称	结构	实物状况	计量单位	建筑面 积 或 体积 m ² 或 m ³
1	电房	混凝土	砖、混凝土、铁皮门	m ²	20
2	料仓	混凝土	砖、混凝土、铁皮门	m ²	300
3	挡土墙	石、砂浆	砌石头、外抹水泥砂浆	m ³	150
4	头坡料仓挡土墙	石、砂浆	砌石头、外抹水泥砂浆	m ³	150
5	堆料边挡土墙	石、砂浆	砌石头、外抹水泥砂浆	m ³	200
6	办公楼	钢筋混凝土	一楼长 14.8、宽 7 米，层高 3.6 米；二楼长 14.8 米，宽 9.2 米，高 3.3 米；三楼长 14.8 米，宽 9.2 米，层高 3.3 米。	m ²	375.92
7	宿舍楼	钢筋混凝土	一楼长 18.2 米，宽 9.7 米	m ²	176.54
8	车库	简易棚	长 14 米，宽 7 米	m ²	98
9	鱼池	混凝土	长 9 米，宽 3.5 米，高 1 米合计 31.5 立方米	m ³	31.5
10	花坛 1	混凝土	长 11 米，宽 1.2 米，高 0.25 米合计 3.3 立方米	m ³	3.3
11	花坛 2	混凝土	长 9 米，宽 1.2 米，高 0.25 米合计	m ³	2.7

12	花坛 2	混凝土	长 12 米, 宽 1.2 米, 高 0.25 米合计	m ²	3.6
13	花坛 2	混凝土	长 8 米, 宽 1.2 米, 高 0.25 米合计	m ²	2.4

固定资产-建（构）筑物产权人申报明细表						
序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期
1	碎石生产线	1 台圆锥破碎机 φ 1060, φ 1750, 一台颚式破碎机 1750, 喂料机 1.2 米*3.5 米; 料仓喂料机 1.5 米*4 米; 4 个振动筛 2.2 米*5 米; 8 条传输带 1.2 米*30 米; 20 米*1 米 2 条; 50 米*80 米 3 条; 50 米*50 米 共 3 条。	韶关市韶瑞重工有限公司	套	1	2016 年 7 月
2	变压器	500KW		台	1	2016 年 1 月
3	变压器	200KW		台	1	2018 年 1 月

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2024 年 9 月 2 日。

五、评估方法：采用成本法。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2024 年 9 月 2 日评估对象：和平县大坝

镇合水塘建筑用花岗矿资产包评估总价¥1024.78 万元，大写人民币壹仟零贰拾肆万柒仟捌佰元整，详见《固定资产评估汇总表》。

固定资产评估汇总表

编号	科目名称	评估价值	
		原值（万元）	净值（万元）
1	房屋建筑物类合计	173.28	137.63
1--1	固定资产-建（构）筑物	173.28	137.63
2	设备类合计	1,165.00	887.15

2--1	固定资产-机器设备	1,165.00	887.15
固定资产合计		1,338.28	1,024.78

固定资产—建（构）筑物评估明细表

序号	建筑物名称	计量单位	建筑面积体积（平方米或立方米）	建（构）筑物重置单价（平方米或立方米）	评估价值			
					建（构）筑物重置价（万元）	成新率 %	建（构）筑物评估单价（平方米或立方米）	建（构）筑物评估价（万元）
1	电房	m ²	20	700	1.40	85.00	595.00	1.19
2	料仓	m ²	300	830	24.90	85.00	706.00	21.18
3	挡土墙	m ³	150	380.00	5.70	85.00	323.00	4.85
4	头坡料仓挡土墙	m ³	150	380.00	5.70	85.00	323.00	4.85
5	堆料边挡土墙	m ³	200	380.00	7.60	85.00	323.00	6.46
6	办公楼	m ²	375.92	2,100.00	78.94	85.00	1,785.00	67.10
7	宿舍楼	m ²	176.54	1,800.00	31.78	85.00	1,530.00	27.01
8	车库	m ²	98	550.00	5.39	75.00	413.00	4.05
9	鱼池	m ²	31.5	350.00	1.10	65.00	228.00	0.72
10	花坛 1	m ²	3.3	280.00	0.09	65.00	182.00	0.06
11	花坛 2	m ²	2.7	280.00	0.08	65.00	182.00	0.05
12	花坛 2	m ²	3.6	280.00	0.10	65.00	182.00	0.07
13	花坛 2	m ²	2.4	280.00	10.50	65.00	182.00	0.04
14					173.28			137.63

固定资产—机器设备评估明细表

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	评估价值		
					评估原值	成新率 %	净值
1	碎石生产线	1 台圆锥破碎机 φ1060, φ1750, 一台颞式破碎机 1550, 喂料机 1.2 米*3.5 米; 料仓喂料机 1.5 米*4 米; 4 个振动筛 2.2 米*5 米; 8 条传输带 1.2 米*30 米; 20 米*1 米 2 条; 50 米*80 共 3 条; 50 米*50 共 3 条。	套	1	1120	77	862.4

2	变压器	500KW	台	1	25	55	13.75
3	变压器	200KW	台	1	20	55	11
合	计				1165		887.15

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2024 年 9 月 2 日至 2025 年 9 月 1 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

以上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。

和平县大坝镇合水塘建筑用花岗岩矿拟挂牌出让所涉及的 资产包价值评估项目 资产评估报告

长基咨报字[2024]第 1042 号

正文

和平县自然资源局：

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司接受贵单位的委托，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，采用市场法、成本法，按照必要的评估程序，对位于和平县大坝镇合水塘建筑用花岗岩矿拟挂牌出让所涉及的资产包价值在评估基准日 2024 年 9 月 2 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人、产权持有人概况

1. 委托人、产权人概况

委托人：和平县自然资源局

机构性质：机关

负责人：叶志环

组织机构代码：114416240072772215

机构地址：和平县阳明镇新社角前和平县自然资源局

产权人：和平县大坝镇富竹排石场

统一社会信用代码：914416247224903986

法定代表人：黄金平

企业类型：个人独资企业

成立日期：2013年7月30日

登记管理机关：和平县工商行政管理局

住所：和平县大坝镇汤湖村富竹排

经营范围：露天花岗岩开采、销售(需取得安全生产许可证后，方可经营)。(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。)

(二) 资产评估《资产评估合同书》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、产权人，《资产评估合同书》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，任何未经资产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资产评估报告使用人。

(三) 委托人与产权持有人之间的关系

委托人为和平县自然资源局，产权人为和平县大坝镇富竹排石场。

二、评估目的

本次评估为确定和平县大坝镇合水塘建筑用花岗岩矿拟挂牌出让所涉及的资产包价值，为委托方出让和平县大坝镇合水塘建筑用花岗岩矿采矿权提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象：本次评估对象为：包括建（构）筑物 13 项，机器设备 3 项，详见《固定资产-建（构）筑物产权人申报明细表》、《固定资产-机器设备产权人申报明细表》。

固定资产-建（构）筑物产权人申报明细表

序号	建筑物名称	结构	实物状况	计量单位	建筑面积 体积 m ² 或 m ³
1	电房	混凝土	砖、混凝土、铁皮门	m ²	20
2	料仓	混凝土	砖、混凝土、铁皮门	m ²	300
3	挡土墙	石、砂浆	砌石头、外抹水泥砂浆	m ³	150
4	头坡料仓挡土墙	石、砂浆	砌石头、外抹水泥砂浆	m ³	150
5	堆料边挡土墙	石、砂浆	砌石头、外抹水泥砂浆	m ³	200
6	办公楼	钢筋混凝土	一楼长 14.8、宽 7 米，层高 3.6 米；二楼长 14.8 米，宽 9.2 米，高 3.3 米；三楼长 14.8 米，宽 9.2 米，层高 3.3 米。	m ²	375.92
7	宿舍楼	钢筋混凝土	一楼长 18.2 米，宽 9.7 米	m ²	176.54
8	车库	简易棚	长 14 米，宽 7 米	m ²	98
9	鱼池	混凝土	长 9 米，宽 3.5 米，高 1 米合计 31.5 立方米	m ²	31.5
10	花坛 1	混凝土	长 11 米，宽 1.2 米，高 0.25 米合计 3.3 立方米	m ²	3.3
11	花坛 2	混凝土	长 9 米，宽 1.2 米，高 0.25 米合计	m ²	2.7
12	花坛 2	混凝土	长 12 米，宽 1.2 米，高 0.25 米合计	m ²	3.6
13	花坛 2	混凝土	长 8 米，宽 1.2 米，高 0.25 米合计	m ²	2.4

固定资产-建（构）筑物产权人申报明细表

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期
1	碎石生产线	1 台圆锥破碎机 φ 1060，φ 1750，一台颚式破碎机 1550，喂料机 1.2 米*3.5 米；料仓喂料机 1.5 米*4 米；4 个振动筛 2.2 米*2.5 米；8 条传输带 1.2 米*30 米；20 米*1 米 2 条；50 米*80 共 3 条；50 米*50 共计 3 条。	韶关市韶瑞重工有限公司	套	1	2016 年 7 月
2	变压器	500KW		台	1	2016 年 1 月
3	变压器	200KW		台	1	2018 年 1 月

（二）评估范围内资产基本情况

本项目评估范围为四、本次评估对象为：包括建（构）筑物 13 项，机器设备 3 项，详见《固定资产-建（构）筑物产权人申报明细表》、《固定资产-机器设备产权人申报明细表》。

三、价值类型及其定义

根据本次评估目的，评估价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

四、评估基准日

本项目评估基准日是2024年9月2日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

- （一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。
- （二）该评估基准日有利于评估工作的完成。

五、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、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）评估依据

1. 《资产评估合同书》；
2. 《广东省自然资源厅关于加强我省建筑石料资源保障工作的通知》（粤自然资规字(2020)8号)；

3.河源市自然资源局《河源市2023年度采矿权出让计划公告》(2023年8月1日)。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日起施行)；
2. 《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会议表决通过,自2024年9月2日起施行)；
3. 《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)；
6. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估方法》(中评协[2019]35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—不动产》(中评协[2017]38号)；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
11. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号)；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号)。

(四) 资产权属依据

1. 产权人提供的《固定资产-建（构）筑物产权人申报明细表》、《固定资产-机器设备产权人申报明细表》。

(五) 取价依据

1. 市场询价；
2. 《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[2015]504号）；
3. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
4. 广东省现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额；
5. 网络询价或者报价手册查询等依据。
6. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(六) 其他参考资料

1. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；
2. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
3. 企业相关部门及人员提供的相关材料。

六、 评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。执行单项资产或资产组合评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法三种基本方法的适用性，本次评估采用成本法。

(一) 评估方法的定义及其应用前提条件

1、 市场法

(1) 定义

市场法也称比较法、市场比较法，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值为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

(2) 市场法应用的前提条件

- ①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- ②有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法

(1) 定义

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。

(2) 收益法应用的前提条件

- ①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- ②预期收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法

(1) 定义

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。

(2) 成本法应用的前提条件

- ①评估对象能正常使用或者在用；
- ②评估对象能够通过重置途径获得；
- ③评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二) 评估方法的选取

根据资产评估法和资产评估准则的相关规定，当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法。

1、评估方法选取的因素分析

选择评估方法所考虑的因素包括：（1）评估目的和价值类型；（2）评估对象；（3）评估方法的适用条件；（4）评估方法应用所依据数据的质量和数量；（5）影响评估方法选择的其他因素。

评估专业人员经对本项目的上述因素进行分析，成本价格可以通过重置成本测算取得，并对评估方法的适用性和操作性进行分析，我们认为本项目适用成本法，本次评估采用了市场法求取委估对象售价，扣除相关税费、利润、生产成本得出重置价格再确定成新率最终求取评估价。

2、所选评估方法的介绍

（1）关于委托评估对象

根据《资产评估合同书》、资产评估清单等，机器设备、建构筑物采用重置成本法进行评估。机器设备、建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

设备价值=重置成本×成新率

建（构）物重置成本=建安造价+管理费+利息+利润

建筑物成新率=现场勘查成新率

建（构）筑物评估价值=重置成本×成新率

七、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2024年9月2日至2024年9月8日对评估对象涉及的资产实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产价值评估合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，决定承接该评估业务。并与委托人依法订立了资产评估合同书，约定了资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

- 1.要求委托人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 2.要求委托人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
- 3.资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
- 4.对无法或者不宜对评估范围内所有资产等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

- 1.直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；
- 2.查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3.资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

4.资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 评定估算

成本法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定成本法的评估结果。

(七) 编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

八、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这

样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生

2. 假设产权持有人完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4. 假设评估基准日后产权持有人在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

5. 假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

3. 本次评估目的是为委托方出让和平县大坝镇合水塘建筑用花岗岩采矿权提供参考依据。产权人和和平县大坝镇富竹排石场。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

九、评估结论

经评估，于评估基准日 2024 年 9 月 2 日评估对象：和平县大坝镇合水塘富竹排建筑用花岗岩矿资产包评估总价¥1024.78 万元，大写人民币壹仟零贰拾肆万柒仟捌佰元整。详见《固定资产评估汇总表》。

十、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 对委托人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(二) 由和平县自然资源局、产权人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(三) 资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

(四) 引用其他机构出具报告结论的情况

无。

(五) 资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

因条件限制，无法对产权资料进行核实。

(六) 评估程序受到限制的说明

1. 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过产权持有人提供的相关资料进行核实。

(七) 评估资料不完整的说明

无。

(八) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。房屋所属土地为租赁，本次评估假定其对委估资产无影响。

(九) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

(十) 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。无。

评估结论是深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十一、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

(二) 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师不承担责任。

由于本次评估委托建构物委托方、产权人未能提供房屋产权证书，本次评估委托建构物建筑面积等以提供的《固定资产-建（构）筑物产权人申报明细表》为准。机器设备由于产权人未能提供其购买发票、购置合同等，其产权确认依据以委托方和产权人共同现场清点并盖章确认的、《固定资产-机器设备产权人申报明细表》

中的评估范围为准，评估人员并进行现场勘查核实。

(三) 除委托人、资产评估《资产评估合同书》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。

(四) 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评估对象可实现价格的保证。

(五) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2024 年 9 月 2 日至 2025 年 9 月 1 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十二、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2024 年 9 月 8 日。



资产评估师：



资产评估师：

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二四年九月八日

资产评估报告附件

1. 《河源市 2023 年度采矿权出让计划公告》（2023 年 8 月 1 日）
2. 现场勘察照片、位置、《固定资产-建（构）筑物产权人申报明细表》、《固定资产-机器设备产权人申报明细表》；
3. 关于委估资产权属说明；
4. 被评估单位营业执照副本复印件；
5. 资产评估师承诺函；
6. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
7. 资产评估机构资产评估资格证书（复印件）；
8. 资产评估师职业资格证书（复印件）；
9. 资产评估明细表。