

鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿 (桃源镇部分)

资产价值评估报告书

江南方价评报字[2023]第 604 号

江门市南方价格鉴证有限公司

二〇二三年十一月二十七日



目 录

声明.....	3
评估报告摘要.....	5
评估报告正文.....	7
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法定义及选取.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估计算过程.....	11
十、评估结论.....	12
十一、评估假设.....	12
十二、特别事项说明.....	13
十三、评估报告使用限制说明.....	14
十四、评估报告日.....	14
十五、评估机构.....	14
十六、评估人员.....	14
附件.....	15

声明

- 1、 本资产评估报告依据中价协发布的价格评估执业规范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。
- 2、 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。
- 3、 本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他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评估报告的使用人。
- 4、 本评估机构及评估专业人员提示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。
- 5、 评估机构及评估专业人员遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并确信评估结论是合理的。
- 6、 评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其评估结论的影响。我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”、“使用范围与有效期”。
- 7、 评估对象涉及的资产清单由委托方或产权持有单位申报；本机构及估价人员按委托方指定的资产评估对象和范围进行了资产评估，资产评估范围与委托范围一致，未重未漏，但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方和相关当事方的责任。因资料有误造成估价结果偏差的，本公司和评估人员不承担相应的责任。
- 8、 估价人员已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，但仅对委估资产的价值发表意见，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。

9、 估价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，估价人员未受委托对它们的质量进行专业技术检测和评估，评估以委托方及被评估单位提供的资料为基础，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。

10、 本报告未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本声明系江南方价评报字[2023]第 604 号资产评估报告书不可分割的部分。

鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿 (桃源镇部分) 资产价值 评估报告摘要

江南方价评报字[2023]第 604 号

一、评估机构：江门市南方价格鉴证有限公司。

二、评估委托方：鹤山市桃源镇人民政府。

三、评估对象：

(1) 鹤山市龙源石业有限公司对运营鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿（桃源镇部分）所投入的资产价值（包含服务于矿区运营的构建筑物、石场生产线、林木）。

(2) 鹤山市龙源石业有限公司在林地租赁合同期内使用政府规划红线范围内的林地，通过转包经营种植经济作物所取得的收益。

四、评估目的：为鹤山市桃源镇人民政府确定评估对象的市场价值提供参考意见。

五、评估基准日：2023 年 8 月 31 日。

六、评估价值类型及其定义：根据评估目的及评估对象的特点等相关条件，本次选择的评估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交易的价值估计数额。

七、评估范围包括：

1、建构筑物：包含服务于矿区运营的办公楼、员工宿舍、各类简易棚等建构筑物、生活区地面平整、出入矿区的混凝土道路等。

2、石场生产线：包含一条石料加工生产线设备、生产线配套的输电设备、输水设备、为生产线设备搭建的建构筑物（厂房、作业棚等）、生产线设备及生产厂房的混凝土基础、生产线区域的地面平整加固等。

3、青苗补偿：林木及绿化树补偿。

4、林地租赁期内转包经营收益：指企业在林地租赁合同期内使用政府规划红线范围内的林地，通过转包经营种植经济作物所取得的收益。

八、评估方法：评估人员根据评估目的、价值类型和资料收集情况等条件，在本次评估中采用市场法和成本法进行评估。

九、评估结论：

经评估，委估标的在评估基准日 2023 年 8 月 31 日的价值为人民币叁仟伍佰柒拾玖万柒仟零陆拾元玖角柒分（¥35,797,060.97 元）。

十、报告日：2023 年 11 月 27 日。

重要提示：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细结果、过程及有关说明，报告使用人在使用本报告之前需对报告全文认真阅读，以免使用不当，造成损失。

鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿 (桃源镇部分) 资产价值 评估报告正文

江南方价评报字[2023]第 604 号

鹤山市桃源镇人民政府：

我们接受贵方委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用公认的资产评估方法，按照必要的评估程序对鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿桃源镇管辖范围内，评估对象在评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方：鹤山市桃源镇人民政府

(二) 产权持有者：鹤山市龙源石业有限公司

统一社会信用代码：91440784MAC6MXJJ0J

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：鹤山市桃源镇富源路 12 号之八二楼（仅作办公用途）

法定代表人：罗建求

注册资本：人民币壹仟万元

成立日期：2022 年 12 月 21 日

营业期限：长期

经营范围：一般项目：建筑用石加工；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：非煤矿山矿产资源开采。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

简介：鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿区位于鹤山市桃源镇和雅瑶镇结合部，矿区面积为 835.8 亩，矿区开采岩种为花岗岩。产品主要销往珠江三角洲地区、香港及

澳门等地。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

1、国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

为鹤山市桃源镇人民政府确定鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿桃源镇管辖范围内评估对象的市场价值提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿桃源镇管辖范围内：（1）鹤山市龙源石业有限公司对运营鹤山市蟠龙矿区建筑用花岗岩矿（桃源镇部分）所投入的资产价值（包含服务于矿区运营的构建筑物、石场生产线、林木）。（2）鹤山市龙源石业有限公司在林地租赁合同期内使用政府规划红线范围内的林地，通过转包经营种植经济作物所取得的收益。评估范围如下：

- ①建、构筑物；
- ②石场生产线；
- ③青苗补偿；
- ④林地租赁期内转包经营收益。

四、价值类型及其定义

根据评估目的及评估对象的特点等相关条件，本次选择的评估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交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项，准确的划定评估范围，准确高效地核验资产，根据经济行为的性质，确定评估基准日为：2023年8月31日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外经济环境及市场情况确定。本报告书所采用的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据：

- 1、鹤山市桃源镇人民政府与江门市南方价格鉴证有限公司签订的评估委托合同。

（二）法律法规依据：

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、其他相关法律法规依据。

（三）技术规范：

- 1、《价格评估执业规范》；
- 2、《不动产价格鉴证评估技术规范》；
- 3、《机器设备价格鉴证评估技术规范》；
- 4、《森林资源资产价格鉴证评估技术规范》。

（四）权属依据：

- 1、鹤山市龙源石业有限公司营业执照等权属资料复印件；
- 2、其他能证明资产产权的有关文件、合同、协议、会计凭证等资料。

（五）取价依据：

- 1、评估机构收集的信息资料及询价资料；
- 2、产权所有者提供的资产清查评估明细表及相关资料；
- 3、委托方提供的有关资产情况说明材料；
- 4、其他取价依据。

七、评估方法定义及选取

（一）评估方法介绍

依据价格评估执业规范的规定，资产价值评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。收益法是企业资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。成本法是指在被评估资产现时重置成本的基础上，扣减其各项损耗价值，从而确定被评估资产价值的方法。

（二）采用的评估方法

本次委托评估的目的是为鹤山市桃源镇人民政府确定评估对象的市场价值提供参考意见,委估资产的明细由产权持有者提供,委估资产的重置价值可通过市场调查或产权持有者确定等方式获取,资产各项损耗和成新率可以通过年限法和现场勘验法确定,故本次评估资产中,综合运用市场法、成本法、部分项目（建构筑物、青苗补偿）依据鹤山市相关征地补偿细则对评估对象进行价值评估。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估分五个阶段进行:

（一）接受委托

1. 接受委托了解委托单位及被评估单位的基本情况,明确评估目的,确定评估范围和对象及评估基准日;
2. 与委托方签署资产评估合同;
3. 收集相关评估资料,拟订评估工作计划。

（二）现场勘查

评估人员进入现场后,指导企业清查资产,填报资产清查评估明细表,同时收集产权证明文件及其它准备资料,然后根据企业提供的清查评估明细表现场检查核实资产,对表中漏填,误填的项目,要求企业进行修改和补充,作为评估的依据。

（三）评定估算

评估人员考虑各相关因素,选择与委估资产相适应的评估方法,然后在现场勘查、测绘的基础上,收集有关的市场信息资料,对委估资产进行评定估算,得出初步评估结论。

（四）评估汇总

评估小组首先对与委估资产有关的背景资料、技术评估记录及其他各类参考数据资料进行分类整理;然后对评估的整体情况和初步评估结论进行分析讨论,进行必要的修正;最后由评估人员撰写各分项评估说明和资产评估报告书,经评估机构内部三级审核后出具正式资产评估报告书。

（五）提交资产评估报告书

评估机构将出具的正式资产评估报告书提交委托方。

九、评估计算过程

（一）建、构筑物

鹤山市龙源石业有限公司以服务矿区运营投入兴建的办公楼、员工宿舍、各类简易棚、生活区地面平整、出入矿区的混凝土道路等建、构筑物。评估人员进入现场对建、构筑物进行清点、测量和记录。根据鹤山市相关征地补偿细则，分析建、构筑物的结构、规模后，确定评估单价。

计算公式：评估总价=建、构筑物数量（面积或数量单位）×评估单价

具体评估项目见附件表二-评估结果明细表（建、构筑物）

（二）石场生产线

鹤山市龙源石业有限公司提供的资料中，石场生产线包括：颚式碎石机、各型圆锥碎石机、给料机、各型振动筛、各型石料输送架、各型吊机、变电设备、输电设备、照明设备、喷淋设备、生产设备钢筋混凝土基础、生产线建、构筑物等。

评估人员通过现场勘查，对权属人提供的石场生产线清单上的设备和基建逐一进行核对，并向权属人询问生产线情况。据权属人所述，石场生产线所有大型生产设备和钢筋混凝土基础均采购和竣工于2019年前后。在矿区停止开采作业后，权属人仍坚持对生产线进行正常的日常保养和维护。生产线所有设备和基建均处于开机即能投产的状态。评估人员在核对清单时发现：生产线大部分大型设备机体外观完好，锈迹较多，易耗件磨损度属中度，钢筋混凝土基础外观正常。生产线能正常开启运营。

评估人员在核对生产线设备数量无误后，对各项资产的重置单价（1、生产线设备类的重置单价已包含设备的购置价格及安装调试费，2、基础建设类的重置单价已包含材料费及人工费）进行市场调查，使用经济适用年限折旧和现场勘验折旧两项数据分析、加权平均确定各项资产的综合成新率，最终分析确定各项资产的单价。（部分生产线建、构筑物依据鹤山市相关征地补偿细则确定资产单价）

计算公式：生产线设备设施价值=生产线设备设施数量×综合成新率×单价

具体评估项目见附件表三-评估结果明细表（石场生产线）

（三）青苗补偿

评估人员经现场勘查并通过权属人提供的石场规划图（红线内）确定，政府规划红线范围内共有桉树林 29.23 亩、灌木林 161.18 亩、绿化树 354 棵（绿化树品种为红鳞蒲桃）。

根据鹤山市相关征地补偿细则，确定各类型树种在评估基准日的价值。

计算公式：树种价值=树种亩数×树种单价

具体评估项目见附件表四-评估结果明细表（青苗补偿）

（四）林地租赁期内转包经营收益

评估人员通过市场调查，了解种植桉树的亩产收益、亩产成本等因素，计算权属人在林地租赁合同期内使用政府规划红线范围内的林地，通过转包经营种植桉树所取得的收益。

具体评估项目见附件表五-评估结果明细表（林地租赁期内转包经营收益）

十、评估结论

1、经评估，评估对象在评估基准日 2023 年 8 月 31 日的价值为人民币叁仟伍佰柒拾玖万柒仟零陆拾元玖角柒分（¥35,797,060.97 元）。

详细项目见附件评估汇总表和评估结果明细表。

十一、评估假设

- 1、交易假设：是假定所有委托评估资产是可以在市场上进行交易的商品。
- 2、公开市场假设：假设本次评估对象拟进入的市场为充分发达与完善的市场。
- 3、真实性假设：假设委托方提供的相关资料真实、准确无误，不存在任何错误和产权纠纷。
- 4、持续使用假设：假设委托资产评估资产是在现有用途不变且不改变或降低使用功能为前提，并假设委托方所取得的相关经营许可证在评估对象使用有效期内可以顺延。
- 5、产权无瑕疵假设：假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的，同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

6、政策稳定假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现大的波动；所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

7、本评估报告评估结果未考虑委托方实现评估目的时可能发生的相关税费和法律方面所受的约束。

8、本次评估设定被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

9、本次评估设定无其他不可抗因素及不可预见因素等对评估单位或被评估资产造成重大不利影响。

提请报告使用者注意以上结论成立的条件。

十二、特别事项说明

以下为评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力影响。

2、本报告未考虑与委评资产相关的债权债务和未来市场变化风险、短期强制处分等因素对评估结果的影响。

3、本次评估是依据委托方、被评估单位提供的有关产权证明结合评估人员现场勘验实物基础上做出的，本公司对其委评资产产权归属或因产权引起纠纷不承担任何法律责任。

4、执业价格鉴证师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，而对评估对象法律权属的确认或发表意见不属于执业价格鉴证师执业范围，执业价格鉴证师仅对委托方、被评估单位和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，被评估单位应对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

5、本报告是在被评估单位提供给评估机构的产权依据、财务会计数据等基础上结合评估机构掌握的相关资料作出的，对因被评估单位提供的情况和资料不实而造成评估结果失实或引起产权纠纷的，本公司对其产生后果不负任何责任。

6、执业价格鉴证师执行资产评估业务的目的是对评估对象进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，资产评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7、被评估单位存在的所能影响资产评估值的瑕疵事项，在其委托时未作特殊说明的，而评估人员根据专业经验未能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关

责任。

8、经评估人员实地勘察和向委托方及被评估单位了解，未发现评估基准日之后至评估报告提出日之间对评估结论造成重大影响的事项。若发生评估基准日期后事项时，不能直接使用评估结论。评估基准日后，评估报告有效期内资产数量及作价标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请具有评估资格的资产评估机构进行评估而不能再用本报告。

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。

十三、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、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；
- 4、经核准的资产评估结果使用有效期自报告出具日起一年，即从2023年11月27日起至2024年11月26日有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日


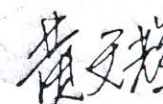
本报告于2023年11月27日正式提交委托方。

十五、评估机构

评估机构：江门市南方价格鉴证有限公司

机构资质证书证号：PGJZ-023-1

十六、评估人员

姓名	执业资格名称	执业登记证号	鉴证师签名
黄文伟	价格鉴证师	0036	
黄文辉	价格鉴证师	0038	

评估结果汇总表

委托方：鹤山市桃源镇人民政府

评估基准日：2023年8月31日

货币单位：人民币元

权属人：鹤山市龙源石业有限公司

序号	评估对象	单位	数量	评估价值（元）	备注
1	建、构筑物	项	1	4,536,092.10	详见表二
2	石场生产线	项	1	28,161,018.36	详见表三
3	青苗补偿	项	1	577,744.00	详见表四
4	林地租赁期内转包经营收益	项	1	2,522,206.51	详见表五
合计			4	35,797,060.97	

江门市南方价格鉴证有限公司



