

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东省云浮市新兴县太平镇上罗村松坳矿区建筑用花岗岩矿采矿权进行出让涉及新兴县华粤石业有限公司的
资产价值项目资产评估

资产评估报告书

粤正沅资评字（2025）第 04001 号

（共一册，第一册）

广东正沅房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月十四日



目 录

第一部分 资产评估报告声明 3

第二部分 资产评估报告摘要 4

第三部分 资产评估报告正文 6

 一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 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 7

 五、评估基准日 8

 六、评估依据 8

 七、评估方法 10

 八、评估程序实施过程 and 情况 11

 九、评估假设 15

 十、评估结论 17

 十一、特别事项说明 17

 十二、评估报告使用限制说明 18

 十三、评估报告日 19

 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 19

第四部分 资产评估报告附件 20

第一部分 资产评估报告声明

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、我们在执行本资产评估业务中，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；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的事项是客观、真实的；我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

三、评估对象涉及的资产清单由产权持有人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是相关当事方的责任。

四、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。

五、我们已对评估对象的法律权属状况予以了必要的关注，对评估对象法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

六、我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地勘察，但现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据相关当事方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对评估对象结构质量进行调查的责任。

七、我们出具的评估报告中的分析、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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、资产评估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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

九、我们按委托人要求对委托评估的资产进行评估，其具体产权归属由相关当事方自行界定，对被评估资产因产权争议引起的纠纷评估公司不承担法律责任。

十、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，不承担责任。

十一、本评估报告的解释权为本评估机构所有。

第二部分 资产评估报告摘要

广东正沅房地产土地资产评估有限公司接受新兴县自然资源局的委托，依据有关法律、行政法规和资产评估准则、资产评估原则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用公认的资产评估方法，按照必要的评估程序，对新兴县自然资源局拟资产出让事宜而涉及位于新兴县华粤石业有限公司罗陈石场的机器设备、建（构）筑物以及长期待摊费等资产市场价值，以 2025 年 03 月 31 日为基准日进行了评估。现将资产评估报告书摘要如下：

经济行为：新兴县自然资源局拟资产出让事宜而涉及位于新兴县华粤石业有限公司罗陈石场的机器设备、建（构）筑物以及长期待摊费，为能更准确地反映资产的市场价值，新兴县自然资源局特委托我公司对上述资产的市场价值进行评估。

评估目的：为委托人办理广东省云浮市新兴县太平镇上罗村松坳矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让事宜提供参考依据而评估指定资产的市场价值。

评估对象：广东省云浮市新兴县太平镇上罗村松坳矿区建筑用花岗岩矿采矿权进行出让涉及新兴县华粤石业有限公司的资产市场价值。

评估范围：广东省云浮市新兴县太平镇上罗村松坳矿区建筑用花岗岩矿采矿权进行出让涉及新兴县华粤石业有限公司罗陈石场矿场范围内、生活区内资产以及进场道路，为相关当事方指定的机器设备、建（构）筑物以及长期待摊费，具体详见《资产评估申报明细表》。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

评估基准日：2025 年 03 月 31 日。

评估方法：成本法。

评估结论：新兴县自然资源局拟资产出让事宜而涉及位于新兴县华粤石业有限公司罗陈石场的机器设备、建（构）筑物以及长期待摊费等资产市场价值为人民币贰仟肆佰伍拾贰万陆仟壹佰肆拾元整（¥24,526,140 元）。（取整）

评估结论的详细情况请参阅《资产评估结果明细表》。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事

项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

评估结论的有效使用期限：自评估基准日起一年，即在 2025 年 03 月 31 日至 2026 年 03 月 30 日内有效。

资产评估报告日：本评估报告日为二〇二五年四月十四日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

广东正沅房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月十四日



第三部分 资产评估报告正文

粤正沅资评字（2025）第 04001 号

一、绪言

新兴县自然资源局：

广东正沅房地产土地资产评估有限公司接受新兴县自然资源局的委托，依据有关法律、行政法规和资产评估准则、资产评估原则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用公认的资产评估方法，按照必要的评估程序，对新兴县自然资源局拟资产出让事宜而涉及位于新兴县华粤石业有限公司罗陈石场的机器设备、建（构）筑物以及长期待摊费等资产市场价值，以 2025 年 03 月 31 日为基准日进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

1. 委托人

名称：新兴县自然资源局

统一社会信用代码：11445321MB2D08841K

法定代表人：梁锦彬

住所：新兴县新城镇广兴大道中 31 号

2. 产权持有人

名称：新兴县华粤石业有限公司

统一社会信用代码：9144532169973682X6

法定代表人：许志海

住所：新兴县太平镇罗陈村民委员会上罗村极龙坑（罗陈村民委员会上罗村民小组房屋 A01 室）（办公住所）

3. 其他资产评估报告使用人

根据新兴县自然资源局的介绍，评估报告的其他使用者为依照法律法规对评估报告所对应的经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关。

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个人和单位不能因得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

为委托人办理广东省云浮市新兴县太平镇上罗村松坳矿区建筑用花岗岩矿采矿权出让事宜提供参考依据而评估指定资产的市场价值。

四、评估对象和评估范围

评估对象：广东省云浮市新兴县太平镇上罗村松坳矿区建筑用花岗岩矿采矿权进行出让涉及新兴县华粤石业有限公司的资产市场价值。

评估范围：广东省云浮市新兴县太平镇上罗村松坳矿区建筑用花岗岩矿采矿权进行出让涉及新兴县华粤石业有限公司罗陈石场矿场范围内、生活区内资产以及进场道路，为相关当事方指定的机器设备、建（构）筑物以及长期待摊费，具体详见《资产评估申报明细表》。

评估对象基本情况：

1. 法律权属状况

根据相关当事方提供的发票、合同以及《资产评估申报明细表》，评估对象涉及新兴县华粤石业有限公司罗陈石场的机器设备、建（构）筑物以及长期待摊费，权属人均均为新兴县华粤石业有限公司。根据评估目的，本次评估假定评估对象未设立他项权利，仅对相关当事方指定的资产进行评估，不包括土地使用权价值、其余不动产、动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

2. 经济、物理状况

（1）机器设备

本次评估的机器设备共计 20 项，为新兴县华粤石业有限公司罗陈石场的阴隔防爆撬装加油装置、变压器、高压开关柜、低压配电柜、给料机、除泥筛、回笼筛、成品筛、起重机、工程车洗车机、破碎机、空压机、钻机、破碎锤等，机器设备购置于 2018 年至 2023 年间。经现场查勘，石场生产经营正常，各项机器设备均满足使用条件，日常保养状况良好。明细详见下表：

序号	名称	规格型号	销售方	启用日期	计量单位	数量	原始发生额 (元).(含税)
1	阴隔防爆撬装加油装置		济宁洛诚金属结构公司	2022 年 9 月	套	1	258,000.00
2	变压器	SZ11-1250kVA	云城区创兴电气设备经营部	2018 年 5 月	台	1	150,000.00
3	变压器	SZ11-200kVA	云城区创兴电气设备经营部	2018 年 5 月	台	1	50,000.00
4	高压开关柜	KNY12	云城区创兴电气设备经营部	2018 年 5 月	台	2	100,000.00
5	低压配电柜	GCK	云城区创兴电气设备经营部	2018 年 5 月	台	5	100,000.00
6	棒条给料机	HPF1560	南昌矿山机械有限公司	2018 年 11 月	台	1	250,000.00
7	给料机（大料仓）	GZG150-6	南昌矿山机械有限公司	2018 年 11 月	台	1	46,000.00
8	除泥筛	3YKR2460H	南昌矿山机械有限公司	2018 年 11 月	台	1	232,750.00
9	回笼筛	2YKR2460	南昌矿山机械有限公司	2018 年 11 月	台	2	361,000.00
10	成品筛	2YKR2460	南昌矿山机械有限公司	2018 年 11 月	台	2	361,000.00
11	起重机	桥式, 16T	河南二重起重机械有限公司（河源分公司）	2021 年 10 月	台	1	88,000.00
12	工程车洗车机	MDS-730	太仓麦迪斯自动化设备有限公司	2021 年 11 月	套	1	100,000.00
13	旧西蒙斯圆锥破碎机 1750		深圳市鸥富创展投资有限公司	2021 年 10 月	台	1	110,000.00
14	旧西蒙斯圆锥破碎机 240		深圳市鸥富创展投资有限公司	2021 年 10 月	台	1	115,000.00
15	旧鄂式破碎机		深圳市鸥富创展投资有限公司	2021 年 10 月	台	1	115,000.00
16	旧立轴冲击式破碎机		深圳市鸥富创展投资有限公司	2021 年 10 月	台	1	110,000.00
17	旧寿力 780RH 空压机		深圳市鸥富创展投资有限公司	2021 年 10 月	台	1	450,000.00
18	旧寿力古河 PCR200 钻机		深圳市鸥富创展投资有限公司	2021 年 10 月	台	1	380,000.00
19	金科钻机	JK590BC	广州旋锋凿岩工程机械有限公司	2022 年 11 月	台	1	265,000.00
20	破碎锤	155	深圳市欣和顺科技有限公司	2023 年 2 月	台	1	128,000.00
合计							3,769,750.00

（2）构筑物

本次评估的构筑物共计 50 项，为新兴县华粤石业有限公司罗陈石场的进场道路、办公生活区道路、生产线配套设施等，构筑物建于 2016 年至 2023 年间。经现场查勘，构筑物质量状况较好，能满足企业生产需求，日常维护状况良好。明细详见下表：

序号	名称	规格型号	销售方	建成年月	计量单位	数量	结构
1	新平村口至生活区道路硬底化工程	5862 立方米		2020 年 3 月	立方米	5862	C30 钢筋混凝土
2	进场道路路基	换填 1 米厚片石夯实处理			立方米	13397.53	
3	进场道路水稳层	6%水稳层 0.35m			平方米	13397.54286	
4	进场道路混凝土地面	4019.26 立方米			立方米	4019.26	C30 钢筋混凝土

5	办公生活区道路路基	换填1米厚片石 夯实处理			立方米	118.06	
6	办公生活区道路水稳层	6%水稳层 0.35m			立方米	1118.057143	
7	办公生活区道路混凝土地面	223.61 立方米			立方米	223.61	C30 钢筋混凝土
8	大料仓防尘车间	钢结构 含基础、围护		2020 年 6 月	平方米	305.22	钢结构
9	挡土墙 1	钢筋混凝土		2017 年 11 月	立方米	114.08	C25 钢筋混凝土
10	挡土墙 2	钢筋混凝土		2017 年 11 月	立方米	65.83	C25 钢筋混凝土
11	挡土墙 3	钢筋混凝土		2017 年 11 月	立方米	46.75	C25 钢筋混凝土
12	挡土墙 4	钢筋混凝土		2017 年 11 月	立方米	163.5	C25 钢筋混凝土
13	挡土墙 5	钢筋混凝土		2017 年 11 月	立方米	47.96	C25 钢筋混凝土
14	挡土墙 6	钢筋混凝土		2017 年 11 月	立方米	106.75	C25 钢筋混凝土
15	挡土墙 7	钢筋混凝土		2017 年 11 月	立方米	117.04	C25 钢筋混凝土
16	挡土墙 8	钢筋混凝土		2017 年 11 月	立方米	20.6	C25 钢筋混凝土
17	挡土墙 9	钢筋混凝土		2017 年 11 月	立方米	216.45	C25 钢筋混凝土
18	挡土墙 10	钢筋混凝土		2017 年 11 月	立方米	149.85	C25 钢筋混凝土
19	挡土墙 11 (毛石墙 11 米高)			2017 年 11 月	立方米	876.4	
20	13 石仔出料带棚房	钢结构 含基础、围护		2017 年 11 月	平方米	428	钢结构
21	13 石仔出料带棚房	钢结构 含基础、围护		2017 年 11 月	平方米	76	钢结构
22	料仓棚房	钢结构 含基础、围护		2017 年 11 月	平方米	517.39	钢结构
23	螺旋棚房	钢结构 含基础、围护		2017 年 11 月	平方米	266	钢结构
24	一破(头破)生产战棚房	钢结构 含基础、围护		2017 年 11 月	平方米	352.06	钢结构二层
25	一破(头破)生产线旁仓库	钢结构 含基础、围护		2017 年 11 月	平方米	60	钢结构
26	一破(头破)生产线旁仓库	钢结构 含基础、围护		2017 年 11 月	平方米	49	钢结构
27	一线控制房	钢结构 含基础、围护		2017 年 11 月	平方米	17	钢结构
28	二至五破生产线棚房	钢结构 含基础、围护		2017 年 11 月	平方米	517.4	钢结构
29	油库棚房	钢结构 含基础、围护		2020 年 10 月	平方米	62	钢结构
30	电房	砖混结构二层		2017 年 11 月	平方米	261.78	砖混结构二层
31	沉淀池	现浇钢筋混凝土			立方米	180.23	C30 钢筋混凝土
32	沉淀池	现浇钢筋混凝土			立方米	116.28	C30 钢筋混凝土
33	沉淀池	现浇钢筋混凝土			立方米	173.43	C30 钢筋混凝土
34	沉淀池	现浇钢筋混凝土			立方米	249.62	C30 钢筋混凝土
35	沉淀池	现浇钢筋混凝土			立方米	178.2	C30 钢筋混凝土
36	沉淀池	现浇钢筋混凝土			立方米	49.01	C30 钢筋混凝土
37	沉淀池	现浇钢筋混凝土			立方米	64.68	C30 钢筋混凝土

38	塑料水箱	3 立方米		2021 年 6 月	个	1	
39	不锈钢储水箱	5 立方米		2022 年 12 月	个	2	
40	柴油罐			2017 年 4 月	个	1	
41	浓缩罐		广东美邦控股集团 股份有限公司	2023 年 2 月	个	1	
42	活动板房	6M*26M*3H 双 层	深圳市瑞丰集成 房屋有限公司	2018 年 9 月	平方米	312	
43	宿舍板房	二层, 440 平方 米		2016 年 12 月	平方米	440	
44	办公楼板房	371.98 平方米	深圳市新南山控 股（集团）股份有 限公司	2016 年 8 月	平方米	371.98	
45	办公楼板房	二层, 524 平方 米		2016 年 12 月	平方米	524	
46	办公楼旁应急物资 室	钢结构一层, 含 基础、围护		2016 年 12 月	平方米	35	
47	办公楼板房旁卫生 间	砖混结构一层, 39 平方米		2017 年 11 月	平方米	39	
48	办公区菜地围墙	砖混, 24 墙		2017 年 11 月	立方米	94.6	
49	宿舍板房旁厨房	砖混结构一层		2017 年 11 月	平方米	40	
50	停车棚房	钢结构 含基 础、围护		2020 年 10 月	平方米	112	

（3）长期待摊费

本次评估的长期待摊费共计 26 项，为新兴县华粤石业有限公司罗陈石场的补偿费、租赁费、工程费、恢复费、服务费等，因该类费用发生时不能直接作为当前损益处理，需要在生产经营期内逐年进行摊销。明细详见下表：

序号	名称	规格型号	销售方	发生日期	计量单位	数量	原始发生额（元）
1	大料仓棚修复工程			2021 年 9 月	项	1	74,587.36
2	迁坟补偿费	61 个		2022 年 1 月	项	1	536,000.00
3	渔苗补偿费	75 亩	新兴县太平镇罗陈村 委会上罗村民小组	2021 年 10 月	项	1	300,000.00
4	上罗村民水塘租赁费用及附 着物补偿费用	25 亩		2021 年 1 月	项	1	555,000.00
5	上罗村民水田租赁费用及农 作物补偿费用			2021 年 1 月	项	1	120,000.00
6	上罗村民水塘租赁费用及附 着物补偿费用	22.5 亩		2021 年 1 月	项	1	506,500.00
7	上罗村村民旱地租赁费用	1.18 亩		2012 年 1 月	项	1	21,712.00
8	青苗补偿费	1.18 亩		2012 年 1 月	项	1	1,288.00
9	上罗村村民旱地租金和青苗 补偿款			2012 年 2 月	项	1	6,248.00
10	上罗村民水塘及猪栏补偿费			2012 年 1 月	项	1	6,453.00
11	森林植被恢复费			2017 年 5 月	项	1	2,195,912.00
12	森林植被恢复费			2021 年 1 月	项	1	1,977,080.00
13	油库搭建工程			2020 年 11 月	项	1	130,693.07
14	新坪村路口道路、水渠施工工 程		云浮市兴云建筑装饰 有限公司	2021 年 8 月	项	1	339,256.23
15	运输道路桥梁工程		佛山普信工程造价咨 询有限公司	2017 年 5 月	项	1	375,815.39
16	自动装车防尘车间密封工程	1387.32 平方		2023 年 6 月	项	1	45,327.72
17	自动装车安装工程		梧州市奥力矿山机械	2023 年 6 月	项	1	121,059.41

			有限公司				
18	自动装车土建工程		深圳市岳华建筑工程有限公司	2023 年 6 月	项	1	40,263.11
19	台阶排水沟土建工程		深圳市岳华建筑工程有限公司	2023 年 12 月	项	1	167,210.56
20	运输道路两边抹砂浆工程	2500m		2021 年 11 月	项	1	87,500.00
21	排水沟打混凝土工程			2020 年 11 月	项	1	583,920.79
22	一破、二破基建工程	878.5 立方米		2020 年 9 月	项	1	565,371.29
23	堆场排水、沉沙池土建工程费		深圳市岳华建筑工程有限公司	2022 年 12 月	项	1	271,109.00
24	拆装一破防尘顶棚工程		深圳市龙岗区龙梯建材商行	2021 年 9 月	项	1	22,000.00
25	变压器增容安装工程		广东省鼎烽电力安装有限公司	2024 年 12 月	项	1	550,458.72
26	矿区道路剪力墙及边坡排水工程		深圳市井红建筑工程有限公司	2024 年 4 月	项	1	394,090.00
合计							9,994,855.64

纳入评估范围的资产与委托评估确定的资产范围一致，本次评估仅以相关当事方提供的《资产评估申报明细表》作为评估依据。

五、价值类型及其定义

根据本项目特定评估目的，本次评估所选用的价值类型为市场价值。市场价值，是指评估对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金
额。

六、评估基准日

（一）评估基准日

本评估项目资产评估基准日为 2025 年 03 月 31 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1.本次评估根据接受委托的时间及有利于经济行为的原则，因此选取该时间作为评估基准日。
- 2.评估基准日的选定是委托人、产权持有人与评估机构共同商定的。
- 3.本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

七、评估依据

（一）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日起实施）；
- 2.《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）；
- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；
- 4.《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 5.《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）；
- 6.其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（二）执业准则依据

- 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——不动产》【中评协〔2017〕38 号】；
- 6.《资产评估执业准则——机器设备》【中评协〔2017〕39 号】；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》【中评协〔2017〕33 号】；
- 8.《资产评估执业准则——资产评估档案》【中评协〔2018〕37 号】；
- 9.《资产评估值类型指导意见》【中评协〔2017〕47 号】；
- 10.《企业国有资产评估报告指南》【中评协〔2017〕42 号】；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》【中评协〔2017〕48 号】；
- 12.《资产评估执业准则——资产评估方法》【中评协〔2019〕35 号】；
- 13.《资产评估术语 2020》【中评协〔2020〕31 号】。

（三）权属依据

- 1.发票及合同；

2.《资产评估申报明细表》；

3.评估有关事项说明。

（四）行为依据

与委托人签订的《资产评估委托合同》。

（五）取价依据

1.《资产评估常用数据与参数手册》(中国经济科学出版社 2010);

2.《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》(2018);

3.《广东省通用安装工程综合定额》(2018);

4.国家统计局网站查询的价格指数信息;

5.阿里巴巴等网上报价信息;

6.现场勘察及市场调查收集的有关信息和资料;

7.评估机构及与资产评估专业人员积累的历史资料。

（六）其它参考资料

1.有关价格目录或报价资料;

2.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料;

3.与本次评估有关的其他参考资料。

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法（成本法）。评估方法的选择,要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1.市场法

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评估方法。其使用的基本前提有:

①存在一个活跃的公开市场;

②公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2.收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方

法。应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资产拥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。

3.成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。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。

（二）评估方法选择

1.机器设备

根据评估目的和评估对象的特点，主要采用成本法进行分析测算。计算公式为：

成本法计算公式为： $V = C \times q$

其中： V = 待估资产价值；

C = 待估资产重置成本；

q = 待估资产综合成新率；

（1）重置成本的确定

市场途径询价法。根据市场交易价格资料直接确定设备本体重置成本的方法。对大多数有公开市场价格资料的通用设备，可以通过市场询价直接确定设备的现行价格。

（2）综合成新率的确定

评估对象综合成新率通过年限成新率、勘查成新率加权平均得到。年限成新率的确定考虑了资产的经济寿命。在使用过程中资产的价值随着使用年限的增加而降低。勘查成新率是评估专业人员通过现场勘查、查阅资产的历史资料，向相关当事方询问资产的使用情形、维修保养情形等，对所获得信息进行分析后综合确定的成新率。

综合成新率 = 年限法成新率 $\times$ 40% + 观察法成新率 $\times$ 60%

2.建（构）筑物

本次评估按照建（构）筑物不同用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进

行分析测算。

主要建（构）筑物的分析测算，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建（构）筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建（构）筑物的重置全价，并按建（构）筑物的使用年限和对建（构）筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建（构）筑物评估值；其他辅助设施是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

3.长期待摊费

对于纳入本次评估范围的长期待摊费，评估人员核实查阅了相关当事方提供的补偿协议、合同及支付凭证等相关资料，对发生金额进行了必要的核实，以证实其真实性、完整性，核实结果为账表金额相符。根据各项合同的签署日期及采矿许可证权到期年限确定各项费用的尚存受益年限，最终确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

依据上述资产评估准则和评估方法的相关规定，评估人员履行了适当的评估程序，评估操作时间从二〇二五年三月三十一日至二〇二五年四月十四日，具体实施过程如下：

1. 接受委托人委托，现场确定评估对象和评估范围、明确评估目的、评估基准日等基本事项，签订资产评估委托合同；
2. 编制评估计划书，设计评估技术路径，确定评估技术方案；
3. 开展市场调查和询价工作；
4. 进行评定估算工作；
5. 编制资产评估报告书，经三级审核确定，与委托人交换评估意见后，向委托人提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

本评估结果系在以下评估假设条件下得出的：

（一）评估基本假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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. 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）关于评估对象的假设

1. 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

3. 假设本次评估测算的各项参数取值不受通货膨胀因素的影响。

4. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估资产可能承担的抵押、担保事宜对评估值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。

6. 假设被评估资产将要在公开市场中进行交易，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取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条件下进行的。

在以上假设条件发生变化时，本评估结果一般会失效，提请本评估报告使用者注意。

十一、评估结论

经过实施必要的评估程序,在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下,新兴县自然资源局拟资产出让事宜而涉及位于新兴县华粤石业有限公司罗陈石场的机器设备、建（构）筑物以及长期待摊费等资产市场价值为人民币贰仟肆佰伍拾贰万陆仟壹佰肆拾元整（¥24,526,140 元），取整。评估结论的详细情况请参阅《资产评估结果明细表》。

十二、特别事项说明

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论,但非评估师能力水平所能评定估算的有关事项。

1. 评估结论系根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出,只有在上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立;

2. 评估工作中所采用的相关当事方提供的与评估相关的所有资料,是编制本报告的基础,相关当事方应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任;

3. 评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象的法律权属状况给与必要的关注,但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证,本评估报告的结论仅为本次评估目的服务,不能作为确认产权的依据;

4. 根据《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）：（四）引入“资产包”处置方式。为保障净采矿权出让顺利实施并维护相关权利人的合法权益,在采矿权出让环节可将涉及从原权利人取得使用土地(林地)权利费用作为附加费用纳入“采矿权出让资产包”。利用现有采石场剩余和毗邻资源重新出让采矿权的,在确保公平、公正、公开的前提下,可将原采矿权剩余资源储量、使用土地(林地)费用、生产生活设施(生产系统及采选设备)剩余价值等,经第三方资产评估机构评估后合并纳入“采矿权出让资产包”。“采矿权出让资产包”由采矿权竞得人直接支付给原权利人。涉及政府非税收入的,按有关规定办理。因此,本次评估范围是委托人按照该《通知》指定的资产,若与最终核定的评估范围不符,应重新调整评估结果;

5. 根据相关当事方提供的发票、合同以及《资产评估申报明细表》，评估对象涉及新兴县华粤石业有限公司罗陈石场的机器设备、建（构）筑物以及长期待摊费，权属人均均为新兴县华粤石业有限公司。根据评估目的，本次评估假定评估对象未设立他项权利，仅对相关当事人指定的资产进行评估，不包括土地使用权价值、其余不动产、动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益；委托申报的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，不重不漏；

6. 委估资产已经过相关当事人的清查核实，对其申报资产的实测数量及相关资料真实性负责，本次评估以相关当事方提供的《权属情况声明》、《资产评估申报明细表》、发票以及合同为准；

7. 本次评估假定评估对象在评估基准日的状况与完成实地勘查日的状况一致。有关评估对象的市场价值以评估基准日的国内有效价格为依据；

8. 本报告中评估结果数据全部采用电脑连续运算得出，由于在测算中的计算公式数据均按四舍五入取整，因此可能个别等式左右不完全相等，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性；

9. 本评估未考虑该资产可能设定的抵押、担保或债务等他项权利对评估结果的影响；

10. 评估基准日后，若资产价值标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

以上特别事项可能对评估结论产生较大影响，提请本评估报告使用者予以关注。

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，不能用于其他用途。当前述评估目的、评估用途、评估假设等条件以及评估中遵循的原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。

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. 委托人或者其他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. 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人另有约定的除外。

5. 评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论从二〇二五年三月三十一日起到二〇二六年三月三十日止的期限内有效。

十四、评估报告日

二〇二五年四月十四日。

本评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师姓名

登记编号

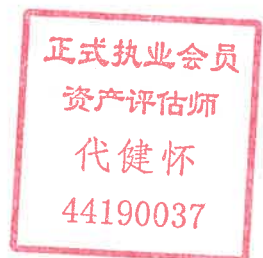
签 字

印 章

代健怀

44190037

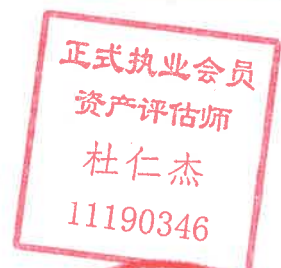
代健怀



杜仁杰

11190346

杜仁杰



广东正沅房地产土地资产评估有限公司



二〇二五年四月十四日

第四部分 资产评估报告附件

- 一、《资产评估结果明细表》
- 二、评估对象现场照片、位置图
- 三、《资产评估申报明细表》
- 四、《声明》
- 五、产权所有者《营业执照》（复印件）
- 六、承诺函
- 七、资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构营业执照
- 九、资产评估机构备案公告
- 十、资产评估师资格证书

资产评估汇总表

评估基准日：2025年03月31日

产权持有人：新兴县华粤石业有限公司

单位人民币元

序号	名称	评估价值		备注
		原值	净值	
1	机器设备	-	2,637,375	
2	建(构)筑物	-	17,766,478	
3	长期待摊费用	-	4,122,287	
	合计	-	24,526,140	



机器设备评估明细表

评估基准日：2025年03月31日

产权持有人：新兴县华粤石业有限公司

产权持有人：新兴县华粤石业有限公司											单位人民币元
序号	名称	规格型号	销售方	启用日期	计量单位	数量	重置单价(元/单位)	重置全价(元)	综合成新率	评估单价(元/单位)	评估总价(元)
1	阴隔防爆撬装加油装置		济宁洛诚金属结构公司	2022年9月	套	1	256,000	256,000	87%	222,720	222,720
2	变压器	SZ11-1250kVA	云城区创兴电气设备经营部	2018年5月	台	1	145,631	145,631	71%	103,398	103,398
3	变压器	SZ11-200kVA	云城区创兴电气设备经营部	2018年5月	台	1	39,806	39,806	71%	28,262	28,262
4	高压开关柜	KNY12	云城区创兴电气设备经营部	2018年5月	台	2	48,544	97,088	71%	34,466	68,932
5	低压配电柜	GCK	云城区创兴电气设备经营部	2018年5月	台	5	19,417	97,085	71%	13,786	68,930
6	棒条给料机	HPF1560	南昌矿山机械有限公司	2018年11月	台	1	172,410	172,410	66%	113,791	113,791
7	给料机（大料仓）	GZG150-6	南昌矿山机械有限公司	2018年11月	台	1	39,660	39,660	66%	26,176	26,176
8	除泥筛	3YKR2460H	南昌矿山机械有限公司	2018年11月	台	1	200,860	200,860	72%	144,619	144,619
9	回笼筛	2YKR2460	南昌矿山机械有限公司	2018年11月	台	2	155,170	310,340	72%	111,723	223,445
10	成品筛	2YKR2460	南昌矿山机械有限公司	2018年11月	台	2	155,170	310,340	72%	111,723	223,445
11	起重机	桥式，16T	河南二重起重机械有限公司（河源分公司）	2021年10月	台	1	76,990	76,990	87%	66,981	66,981
12	工程车洗车机	MDS-730	太仓麦迪斯自动化设备有限公司	2021年11月	套	1	87,610	87,610	76%	66,584	66,584
13	旧西蒙斯圆锥破碎机1750		深圳市鸥富创展投资有限公司	2021年10月	台	1	105,830	105,830	81%	85,722	85,722
14	旧西蒙斯圆锥破碎机240		深圳市鸥富创展投资有限公司	2021年10月	台	1	110,680	110,680	81%	89,651	89,651

15	旧鄂式破碎机		深圳市鸥富创展投资有限公司	2021年10月	台	1	110,680	110,680	81%	89,651	89,651
16	旧立轴冲击式破碎机		深圳市鸥富创展投资有限公司	2021年10月	台	1	105,830	105,830	81%	85,722	85,722
17	旧寿力780RH空压机		深圳市鸥富创展投资有限公司	2021年10月	台	1	433,980	433,980	81%	351,524	351,524
18	旧寿力古河PCR200钻机		深圳市鸥富创展投资有限公司	2021年10月	台	1	366,020	366,020	76%	278,175	278,175
19	金科钻机	JK590BC	广州旋锋凿岩工程机械有限公司	2022年11月	台	1	232,740	232,740	82%	190,847	190,847
20	破碎锤	155	深圳市欣和顺科技有限公司	2023年2月	台	1	128,000	128,000	85%	108,800	108,800
合计						27				2,634,875	2,634,875



建(构)筑物评估明细表

评估基准日：2025年03月31日

产权持有人：新兴县华粤石业有限公司

序号	名称	规格型号	销售方	建成年月	计量单位	数量	结构	重置单价(元/单位)	重置全价(元)	综合成新率	评估单价(元/单位)	评估总价(元)
单位人民币元												
1	新平村口至生活区道路硬化工程	5862立方米		2020年3月	立方米	5862	C30钢筋混凝土	950.00	5,568,900.00	83%	789	4,622,187
2	进场道路路基	换填1米厚片石夯实处理			立方米	13397.5		360.00	4,823,110.80	83%	299	4,003,182
3	进场道路水稳层	6%水稳层0.35m			平方米	13397.5		65.00	870,840.29	83%	54	722,797
4	进场道路混凝土地面	4019.26立方米			立方米	4019.26	C30钢筋混凝土	950.00	3,818,297.00	83%	789	3,169,187
5	办公生活区道路路基	换填1米厚片石夯实处理			立方米	118.06		360.00	42,501.60	83%	299	35,276
6	办公生活区道路水稳层	6%水稳层0.35m			立方米	1118.06		65.00	72,673.71	83%	54	60,319
7	办公生活区道路混凝土地面	223.61立方米			立方米	223.61	C30钢筋混凝土	950.00	212,429.50	83%	788	176,316
8	大料仓防尘车间	钢结构 含基础、围护		2020年6月	平方米	305.22	钢结构	980.00	299,115.60	91%	892	272,195
9	挡土墙1	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	114.08	C25钢筋混凝土	750.00	85,560.00	75%	563	64,170
10	挡土墙2	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	65.83	C25钢筋混凝土	750.00	49,372.50	75%	562	37,029
11	挡土墙3	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	46.75	C25钢筋混凝土	750.00	35,062.50	75%	563	26,297
12	挡土墙4	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	163.5	C25钢筋混凝土	750.00	122,625.00	75%	563	91,969
13	挡土墙5	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	47.96	C25钢筋混凝土	750.00	35,970.00	75%	563	26,978
14	挡土墙6	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	106.75	C25钢筋混凝土	750.00	80,062.50	75%	563	60,047
15	挡土墙7	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	117.04	C25钢筋混凝土	750.00	87,780.00	75%	563	65,835
16	挡土墙8	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	20.6	C25钢筋混凝土	750.00	15,450.00	75%	563	11,588
17	挡土墙9	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	216.45	C25钢筋混凝土	750.00	162,337.50	75%	562	121,753
18	挡土墙10	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	149.85	C25钢筋混凝土	750.00	112,387.50	75%	563	84,291
19	挡土墙11（毛石墙11米高）			2017年11月	立方米	876.4		380.00	333,032.00	75%	285	249,774
20	12石仔出料带棚房	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	428	钢结构	980.00	419,440.00	90%	882	377,496
21	13石仔出料带棚房	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	76	钢结构	980.00	74,480.00	90%	882	67,032
22	料仓棚房	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	517.39	钢结构	980.00	507,042.20	90%	882	456,338
23	螺旋棚房	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	266	钢结构	980.00	260,680.00	90%	882	234,612
24	一破(头破)生产战棚房	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	352.06	钢结构二层	980.00	345,018.80	90%	882	310,517
25	一破(头破)生产线旁仓库	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	60	钢结构	980.00	58,800.00	90%	882	52,920
26	一破(头破)生产线旁仓库	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	49	钢结构	980.00	48,020.00	90%	882	43,218
27	一线控制房	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	17	钢结构	980.00	16,660.00	90%	882	14,994
28	二至五破生产战棚房	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	517.4	钢结构	980.00	507,052.00	90%	882	456,347
29	油库棚房	钢结构 含基础、围护		2020年10月	平方米	62	钢结构	980.00	60,760.00	91%	892	55,292
30	电房	砖混结构二层		2017年11月	平方米	261.78	砖混结构二层	1,250.00	327,225.00	85%	1,062	278,141
31	沉淀池	现浇钢筋混凝土		2017年11月	立方米	180.23	C30钢筋混凝土	700.00	126,161.00	85%	595	107,237
32	沉淀池	现浇钢筋混凝土			立方米	116.28	C30钢筋混凝土	700.00	81,396.00	85%	595	69,187

33	沉淀池	现浇钢筋混凝土			立方米	173.43	C30钢筋混凝土	700.00	121,401.00	85%	595	103,191
34	沉淀池	现浇钢筋混凝土			立方米	249.62	C30钢筋混凝土	700.00	174,734.00	85%	595	148,524
35	沉淀池	现浇钢筋混凝土			立方米	178.2	C30钢筋混凝土	700.00	124,740.00	85%	595	106,029
36	沉淀池	现浇钢筋混凝土			立方米	49.01	C30钢筋混凝土	700.00	34,307.00	85%	595	29,161
37	沉淀池	现浇钢筋混凝土			立方米	64.68	C30钢筋混凝土	700.00	45,276.00	85%	595	38,485
38	塑料水箱	3立方米		2021年6月	个	1		2,000.00	2,000.00	80%	1,600	1,600
39	不锈钢储水箱	5立方米		2022年12月	个	2		5,500.00	11,000.00	86%	4,730	9,460
40	柴油罐			2017年4月	个	1		22,000.00	22,000.00	60%	13,200	13,200
41	浓缩罐		广东美邦控股集团有限公司	2023年2月	个	1		128,320.00	128,320.00	87%	111,638	111,638
42	活动板房	6M*26M*3H 双层	深圳市瑞丰集成房屋有限公司	2018年9月	平方米	312		450.00	140,400.00	76%	342	106,704
43	宿舍板房	二层, 440平方米		2016年12月	平方米	440		450.00	198,000.00	71%	320	140,580
44	办公楼板房	371.98平方米	深圳市新南山控股(集团)股份有限公司	2016年8月	平方米	371.98		450.00	167,391.00	70%	315	117,174
45	办公楼板房	二层, 524平方米		2016年12月	平方米	524		450.00	235,800.00	71%	320	167,418
46	办公楼旁应急物资室	钢结构一层, 含基础、围护		2016年12月	平方米	35		980.00	34,300.00	86%	843	29,498
47	办公楼板房旁卫生间	砖混结构一层, 39平方米		2017年11月	平方米	39		1,250.00	48,750.00	85%	1,063	41,438
48	办公区菜地围墙	砖混, 24墙		2017年11月	立方米	94.6		500.00	47,300.00	75%	375	35,475
49	宿舍板房旁厨房	砖混结构一层		2017年11月	平方米	40		1,250.00	50,000.00	80%	1,063	42,500
50	停车棚房	钢结构 含基础、围护		2020年10月	平方米	112		980.00	109,760.00	91%	95,882	95,882
	合计											1,760,478



长期待摊费评估明细表

评估基准日：2025年03月31日

产权持有人：新兴县华粤石业有限公司

单位人民币元

序号	名称	规格型号	销售方	发生日期	计量单位	数量	原始发生额（元）	受益期	评估单价（元/单位）	评估总价（元）
1	大料仓棚修复工程			2021年9月	项	1	74,587.36	2.65	31,727	31,727
2	迁坟补偿费	61个		2022年1月	项	1	536,000.00	2.65	241,154	241,154
3	渔苗补偿费	75亩	新兴县太平镇罗陈村 委会上罗村民小组	2021年10月	项	1	300,000.00	2.65	129,902	129,902
4	上罗村民水塘租赁费用及附着物补偿费用	25亩		2021年1月	项	1	555,000.00	2.65	213,772	213,772
5	上罗村民水田租赁费用及农作物补偿费用			2021年1月	项	1	120,000.00	2.65	46,288	46,288
6	上罗村民水塘租赁费用及附着物补偿费用	22.5亩		2021年1月	项	1	506,500.00	2.65	192,587	192,587
7	上罗村民旱地租赁费用	1.18亩		2012年1月	项	1	21,712.00	9.82	9,253	9,253
8	青苗补偿费	1.18亩		2012年1月	项	1	1,288.00	2.65	215	215
9	上罗村村民旱地租金和青苗补偿款			2012年2月	项	1	6,248.00	2.65	1,777	1,777
10	上罗村民水塘及猪栏补偿费			2012年1月	项	1	6,453.00	2.65	1,692	1,692
11	森林植被恢复费			2017年5月	项	1	2,195,912.00	2.65	554,206	554,206
12	森林植被恢复费			2021年1月	项	1	1,977,080.00	2.65	768,220	768,220
13	油库搭建工程			2020年11月	项	1	130,693.07	2.65	49,547	49,547
14	新坪村路口道路、水渠施工工程		云浮市兴云建筑装饰 有限公司	2021年8月	项	1	339,256.23	2.65	142,703	142,703
15	运输道路桥梁工程		佛山普信工程造价咨 询有限公司	2017年5月	项	1	375,815.39	2.65	94,849	94,849
16	自动装车防尘车间密封工程	1387.32平方		2023年6月	项	1	45,327.72	2.65	27,238	27,238
17	自动装车安装工程		梧州市奥力矿山机械 有限公司	2023年6月	项	1	121,059.41	2.65	72,745	72,745

18	自动装车土建工程		深圳市岳华建筑工程有限公司	2023年6月	项	1	40,263.11	2.65	24,194	24,194
19	台阶排水钩土建工程		深圳市岳华建筑工程有限公司	2023年12月	项	1	167,210.56	2.65	111,334	111,334
20	运输道路两边抹砂浆工程	2500m		2021年11月	项	1	87,500.00	2.65	38,326	38,326
21	排水沟打混凝土工程			2020年11月	项	1	583,920.79	2.65	221,372	221,372
22	一破、二破基建工程	878.5立方米		2020年9月	项	1	565,371.29	2.65	207,512	207,512
23	堆场排水、沉沙池土建工程费		深圳市岳华建筑工程有限公司	2022年12月	项	1	271,109.00	2.65	144,265	144,265
24	拆装一破防尘顶棚工程		深圳市龙岗区龙梯建材商行	2021年9月	项	1	22,000.00	2.65	9,358	9,358
25	变压器增容安装工程		广东省鼎峰电力安装有限公司	2024年12月	项	1	550,458.72	2.65	499,560	499,560
26	矿区道路剪力墙及边坡排水工程		深圳市井红建筑工程有限公司	2024年4月	项	1	394,090.00	2.65	288,491	288,491
合计							9,994,855.64			4,122,287

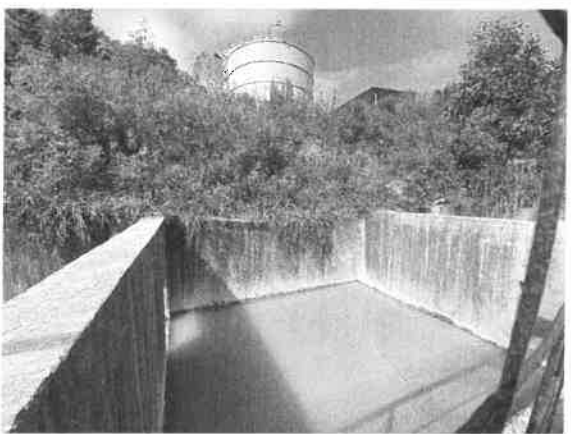


现场勘查照片



道路硬底化、道路路基、道路水稳层、道路混凝土地面





建（构）筑物、生产设备等

机器设备评估申报明细表

评估基准日：2025年03月31日

产权持有人：新兴县海石矿业有限公司

单位人民币元

序号	规格型号	销售方	启用日期	计量单位	数量	备注
1	阴隔防爆装置	济宁洛成金属结构公司	2022年9月	套	1	
2	变压器	云城区创兴电气设备经营部	2018年5月	台	1	
3	变压器	云城区创兴电气设备经营部	2018年5月	台	1	
4	高压开关柜	云城区创兴电气设备经营部	2018年5月	台	2	
5	低压配电柜	云城区创兴电气设备经营部	2018年5月	台	5	
6	棒条给料机	南昌矿山机械有限公司	2018年11月	台	1	
7	给料机（大料仓）	南昌矿山机械有限公司	2018年11月	台	1	
8	除泥筛	南昌矿山机械有限公司	2018年11月	台	1	
9	回笼筛	南昌矿山机械有限公司	2018年11月	台	2	
10	成品筛	南昌矿山机械有限公司	2018年11月	台	2	
11	起重机械	河南二重起重机械有限公司（河源分公司）	2021年10月	台	1	
12	工程车洗车机	太仓麦迪斯自动化设备有限公司	2021年11月	套	1	
13	旧西蒙斯圆锥破碎机1750	深圳市鹏富创展投资有限公司	2021年10月	台	1	
14	旧西蒙斯圆锥破碎机240	深圳市鹏富创展投资有限公司	2021年10月	台	1	
15	旧鄂式破碎机	深圳市鹏富创展投资有限公司	2021年10月	台	1	
16	旧立轴冲击式破碎机	深圳市鹏富创展投资有限公司	2021年10月	台	1	
17	旧寿力780RH空压机	深圳市鹏富创展投资有限公司	2021年10月	台	1	
18	旧寿力古河PCK200钻机	深圳市鹏富创展投资有限公司	2021年10月	台	1	
19	金科钻机	广州旋锋凿岩工程机械有限公司	2022年11月	台	1	
20	破碎锤	深圳市天和顺科技有限公司	2023年2月	台	1	
合计					27	

委托人：新兴县自然资源局

日期：2025年04月09日

建(构)筑物评估申报明细表

评估基准日：2025年03月31日

单位人民币元

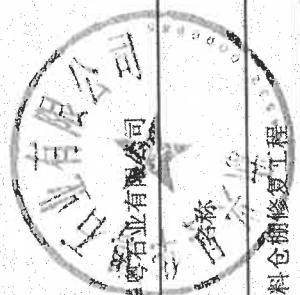
序号	名称	规格型号	销售方	建成年月	计量单位	数量	结构	备注
1	新平村口至生活区道路硬化工程	5862立方米		2020年3月	立方米	5862	C30钢筋混凝土	
2	进场道路路基处理	换填1米厚片石夯实处理			立方米	13397.53		
3	进场道路水稳层	6%水稳层0.35m			平方米	13397.54286		
4	进场道路混凝土路面	4019.26立方米			立方米	4019.26	C30钢筋混凝土	
5	办公生活区道路路基	换填1米厚片石夯实处理			立方米	118.06		
6	办公生活区道路水稳层	6%水稳层0.35m			立方米	1118.057143		
7	办公生活区道路混凝土路面	223.61立方米			立方米	223.61	C30钢筋混凝土	
8	大料仓防尘车间	钢结构 含基础、围护		2020年6月	平方米	305.22	钢结构	
9	挡土墙1	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	114.08	C25钢筋混凝土	
10	挡土墙2	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	65.83	C25钢筋混凝土	
11	挡土墙3	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	46.75	C25钢筋混凝土	
12	挡土墙4	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	163.5	C25钢筋混凝土	
13	挡土墙5	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	47.96	C25钢筋混凝土	
14	挡土墙6	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	106.75	C25钢筋混凝土	
15	挡土墙7	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	117.04	C25钢筋混凝土	
16	挡土墙8	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	20.6	C25钢筋混凝土	
17	挡土墙9	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	216.45	C25钢筋混凝土	
18	挡土墙10	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	149.85	C25钢筋混凝土	
19	挡土墙11(毛石墙11米高)	钢筋混凝土		2017年11月	立方米	876.4		
20	12石仔出料带棚房	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	428	钢结构	
21	13石仔出料带棚房	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	76	钢结构	
22	料仓棚房	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	517.39	钢结构	
23	螺旋棚房	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	266	钢结构	
24	一破(头破)生产战棚房	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	352.06	钢结构二层	
25	一破(头破)生产线旁仓库	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	60	钢结构	
26	一破(头破)生产线旁仓库	钢结构 含基础、围护		2017年11月	平方米	49	钢结构	

长期待摊费评估申报明细表

评估基准日：2025年03月31日

单位人民币元

产权持有人：新兴县华粤石业有限公司



序号	规格型号	销售方	发生日期	计量单位	数量	原始发生额(元)	备注
1	大料仓棚修复工程		2021年9月	项	1	74,587.36	
2	迁坟补偿费		2022年1月	项	1	536,000.00	
3	渔苗补偿费	新兴县太平镇罗陈村委会上罗村民小组	2021年10月	项	1	300,000.00	
4	上罗村民水塘租赁费用及附着物补偿费用		2021年1月	项	1	555,000.00	
5	上罗村民水田租赁费用及农作物补偿费用		2021年1月	项	1	120,000.00	
6	上罗村民水塘租赁费用及附着物补偿费用		2021年1月	项	1	506,500.00	
7	上罗村民旱地租赁费用		2012年1月	项	1	21,712.00	
8	青苗补偿费		2012年1月	项	1	1,288.00	
9	上罗村民旱地租金和青苗补偿款		2012年2月	项	1	6,248.00	
10	上罗村民水塘及猪栏补偿费		2012年1月	项	1	6,453.00	
11	森林植被恢复费		2017年5月	项	1	2,195,912.00	
12	森林植被恢复费		2021年1月	项	1	1,977,080.00	
13	油库搭建工程		2020年11月	项	1	130,693.07	
14	新坪村路口道路、水渠施工工程	云浮市兴云建筑装饰有限公司	2021年8月	项	1	339,256.23	



15	运输道路桥梁工程		佛山普信工程造价咨询有限公司	2017年5月	项	1	375,815.39	
16	自动装车防尘车间密封工程	1387.32平方		2023年6月	项	1	45,327.72	
17	自动装车安装工程		梧州市奥力矿山机械有限公司	2023年6月	项	1	121,059.41	
18	自动装车土建工程		深圳市岳华建筑工程有限公司	2023年6月	项	1	40,263.11	
19	台阶排水钩土建工程		深圳市岳华建筑工程有限公司	2023年12月	项	1	167,210.56	
20	运输道路两边抹沙浆工程	2500m		2021年11月	项	1	87,500.00	
21	排水沟打混凝土工程			2020年11月	项	1	583,920.79	
22	一破、二破基建工程	878.5立方米		2020年9月	项	1	565,371.29	
23	堆场排水、沉沙池土建工程费		深圳市岳华建筑工程有限公司	2022年12月	项	1	271,109.00	
24	拆装一破防尘顶棚工程		深圳市龙岗区龙梯建材商行	2021年9月	项	1	22,000.00	
25	变压器增容安装工程		广东省鼎烽电力安装有限公司	2024年12月	项	1	550,458.72	
26	矿区道路剪力墙及边坡排水工程		深圳市井红建筑工程有限公司	2024年4月	项	1	394,090.00	
合计							9,994,855.64	

委托人：新兴县自然资源局

日期：2025年04月09日

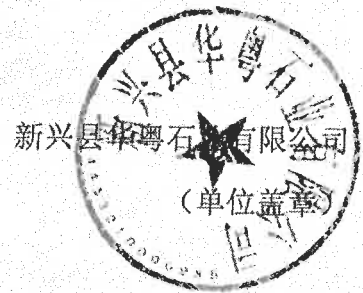
声 明

广东正沅房地产土地资产评估有限公司：

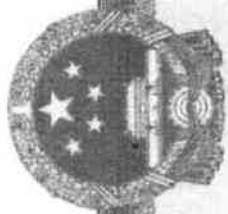
新兴县自然资源局拟资产出让事宜，现委托贵公司对广东省云浮市新兴县太平镇上罗村松坳矿区建筑用花岗岩矿采矿权进行出让涉及新兴县华粤石业有限公司的资产市场价值进行评估，评估范围详见《资产评估申报明细表》，评估基准日为 2025 年 03 月 31 日。

我们将向贵公司提供相关的资料，并配合贵公司的专业人员进行现场调查，有关评估资料及数据均由我们提供，并负责其来源的合法性及数据的准确性，受托评估方可据此进行相关的评估工作。

以上纳入评估范围的资产均为新兴县华粤石业有限公司所有，我们对资产权属情况负完全责任，特此声明。



2025 年 04 月 09 日



统一社会信用代码
9144532169973682X6

营业执照

(副本) (1-1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”，了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 新兴县华粤石业有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 许志海

经营范围

一般项目：建筑材料制造（不含危险化学品）；水泥制品制造；水泥制品销售；建筑材料销售；建筑砌块制造；建筑结构制造；建筑结构销售；建筑砌块销售。（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：矿产资源（非煤矿山）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）

注册资本 人民币伍佰万元

成立日期 2010年01月14日

营业期限 长期

住所 新兴县太平镇罗陈村民委员会上罗村板龙坑

（罗陈村民委员会上罗村民小组房屋A01室）

（办公住所）

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

产权持有人承诺函

广东正沅房地产土地资产评估有限公司

因 资产出让 事宜，新兴县自然资源局委托你公司对该经济行为所涉的 新兴县华粤石业有限公司罗陈石场的机器设备、建（构）筑物以及长期待摊费的市场价值 进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 资产清单所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
3. 所提供的资料事实、准确、完整，有关重大事项提示充分；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
5. 不干预评估工作。

产权持有人印章：



2025 年 04 月 09 日

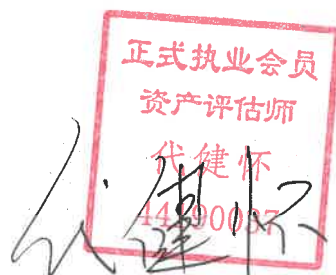
资产评估师承诺函

新兴县自然资源局：

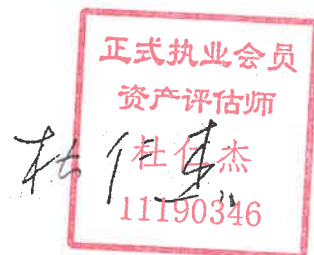
受贵单位委托，我们对广东省云浮市新兴县太平镇上罗村松坳矿区建筑用花岗岩矿采矿权进行出让涉及新兴县华粤石业有限公司的资产市场价值，以 2025 年 03 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、评估机构和资产评估师具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2025 年 04 月 14 日



营业执照

统一社会信用代码
91440507MA56NE5U2D

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 广东正沅房地产土地资产评估有限公司

注册资本 人民币伍佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2021年06月28日

法定代表人 杜仁杰

住所 汕头市龙湖区黄河路22号7楼之二

经营范围

一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产评估服务；土地使
用权租赁；资产评估；价格鉴证评估；物业服务评估；规划设计管
理；工程管理服务；二手车鉴定评估；艺（美）术品、收藏品鉴定信
息咨询服务；物业管理；工程造价咨询业务；信息技术咨询服务；企
业咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；设
计、监理除外）。许可项目：建设工程勘察、建设工程设计、（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）



登记机关

2024年08月20日

广东省财政厅

粤财评备〔2022〕33号

广东省财政厅关于广东中企华正诚资产房地产 土地评估造价咨询有限公司等9家机构的 变更备案公告

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司、广东中广信资产评估有限公司、中联国际评估咨询有限公司、广东正沅房地产土地资产评估有限公司、广东勤岚房地产土地及资产评估有限公司、广东卓越土地房地产评估咨询有限公司、广东天华华粤资产评估有限公司、韶关市南洋房地产土地资产评估有限公司、肇庆市中联资产评估有限公司等9家机构报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的有关规定，予以变更备案。

上述机构的变更信息如下表所示，并已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

公司名称	变更项目	变更内容
广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	股东	股东由邓春根、梁小君、刘健、罗秋梅等 4 人变更为邓春根、梁小君、刘健等 3 人。
广东中广信资产评估有限公司	股东	股东由汤锦东、林少坚、王东升、刘斯佳、张思贤、上海立信中诚房地产土地估价有限公司等变更为汤锦东、林少坚、王东升、刘斯佳等 4 人。
中联国际评估咨询有限公司	股东	股东由中联资产评估集团有限公司、胡东全、邱军、程海伦、梁瑞莹、曾冬明等变更为中联资产评估集团有限公司、胡东全、邱军、程海伦、梁瑞莹、邓知行等。
广东正沅房地产土地资产评估有限公司	名称	名称由广东正沅房地产土地评估有限公司变更为广东正沅房地产土地资产评估有限公司。
广东勤岚房地产土地及资产评估有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由符太成变更为田广海。 2. 股东由聂笃聪、符太成、石桂华等 3 人变更为田广海、符太成、石桂华等 3 人。
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司	股东	股东由陈智华、黄伟英、亢冬伟、方锐泉、毛丽丽、涂铭等 6 人变更为陈智华、黄伟英、亢冬伟、方锐泉、毛丽丽等 5 人。
广东天华华粤资产评估有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由刘海建变更为吴庭威。 2. 股东由刘海建、陈嘉等 2 人变更为吴庭威、陈嘉等 2 人。

公司名称	变更项目	变更内容
韶关市南沣房地产土地资产评估有限公司	股东	股东由彭桂楠、马群星、赵小玲等3人变更为彭桂楠、马群星、戴盈等3人。
肇庆市中联资产评估有限公司	股东	股东由陈庆祥、刘周军等2人变更为陈庆祥、刘周军、欧春艳、柯常春等4人。

特此公告。



公开方式：主动公开

抄送：省档案馆。



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：44190037

会员姓名：代健怀

证件号码：440523*****1

所在机构：广东正沅房地产土地资产评估有限
公司

年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

代健怀



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11190346

会员姓名：杜仁杰

证件号码：132133*****3

所在机构：广东正沅房地产土地资产评估有限
公司

年检情况：2024 年通过

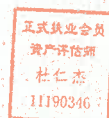
职业资格：资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

杜仁杰



(有效期至 2025-04-30 日止)