

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747170002202400075
合同编号:	长基约字[2024]第10003号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	长基评报字[2024]第062号
报告名称:	河源江东新区自然资源和城乡建设局拟挂牌出让所涉及河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产市场价值资产评估报告
评估结论:	5,104,412.00元
评估报告日:	2024年10月12日
评估机构名称:	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司
签名人员:	梁小军 (资产评估师) 会员编号: 47120010 卢微笑 (资产评估师) 会员编号: 47220019



(可扫描二维码查询备案业务信息)

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: 2024年10月16日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

河源江东新区自然资源和城乡建设局拟挂牌出让所涉及
河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产市场价值
资产评估报告
长基评报字[2024]第 062 号

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二四年十月十二日



目 录

声 明	- 1 -
摘 要	- 2 -
正 文	- 4 -
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	- 4 -
二、 评估目的	- 5 -
三、 评估对象和评估范围	- 5 -
四、 价值类型及其定义	- 6 -
五、 评估基准日	- 6 -
六、 评估依据	- 7 -
七、 评估方法	- 9 -
八、 评估程序实施过程和情况	- 11 -
九、 评估假设	- 13 -
十、 评估结论	- 14 -
十一、 特别事项说明	- 14 -
十二、 评估报告使用限制说明	- 16 -
十三、 资产评估报告日	- 17 -
资产评估报告附件	- 18 -

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、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、产权持有单位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。

河源江东新区自然资源和城乡建设局拟挂牌出让所涉及 河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产市场价值 资产评估报告

长基评报字[2024]第 062 号

摘 要

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司接受河源江东新区自然资源和城乡建设局的委托，对河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产在评估基准日 2024 年 7 月 22 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：**因河源江东新区自然资源和城乡建设局拟挂牌出让所涉及河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产市场价值，需评估河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产市场价值。本次评估目的是对该事宜所涉及的资产在评估基准日的市场价值做出反映，为河源江东新区自然资源和城乡建设局拟挂牌出让提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：

本项目评估对象为河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产。

本次评估范围为河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产。于评估基准日 2024 年 7 月 22 日企业的单项资产总额账面值为 18992416.2 元。

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 7 月 22 日。

五、**评估方法：**成本法。

六、**评估结论：**经评估，于评估基准日 2024 年 7 月 22 日，河源江东新区自然资源和城乡建设局委托评估的河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产价值为 5104412 元，金额大写：人民币伍佰壹拾万肆仟肆佰壹拾贰元整。



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 7 月 22 日至 2025 年 7 月 21 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。

河源江东新区自然资源和城乡建设局拟挂牌出让所涉及 河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产市场价值 资产评估报告

长基评报字[2024]第 062 号

正 文

河源江东新区自然资源和城乡建设局：

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，采用成本法，按照必要的评估程序，河源江东新区自然资源和城乡建设局拟挂牌出让涉及的河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产在评估基准日 2024 年 7 月 22 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一） 委托人概况

机构名称：河源江东新区自然资源和城乡建设局

（二） 产权持有单位概况

单位名称：河源市源城区胜利朗达石场

统一社会信用代码：914416006614839002

类型：个人独资企业

住所：河源市源城区源南镇胜利村梅子坑

投资人：温清泉

成立日期：2007 年 04 月 24 日

经营范围：露天建筑用花岗岩开采。（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。）

（三）资产评估委托合同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、资产评估委托合同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。

二、评估目的

因河源江东新区自然资源和城乡建设局拟挂牌出让所涉及河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产市场价值，需评估河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产市场价值。本次评估目的是对该事宜所涉及的资产在评估基准日的市场价值做出反映，为河源江东新区自然资源和城乡建设局拟挂牌出让提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产。

（二）评估范围内资产基本情况

本次评估范围为河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产。单项资产总额账面值合计为18992416.2元，主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备和车辆。

主要资产概况：

①经现场勘察，建筑物共有13项，按照实地勘察主要有办公宿舍楼、停车棚、厨房、铁皮棚（厨房前）、地磅房、仓库值班室、棚房、炸药仓库、配件仓库、雷管仓库、料口值班室、电房、操作房及润滑油仓库等，建筑面积合计为1367.9平方米，未含土地使用权价值，在此提醒报告使用者。其面积由产权持有单位提供的测绘报告而定，如表：

序号	建筑物名称	权证编号	结构及层数	建成年月	计量单位	建筑面积
----	-------	------	-------	------	------	------

1	办公、宿舍楼	暂未办产权证	混合房屋	2007-5	m ²	782.14
2	停车棚	暂未办产权证	砖瓦房屋	2007-5	m ²	36.11
3	厨房	暂未办产权证	混合房屋	2007-5	m ²	93.55
4	铁皮棚（厨房前）	暂未办产权证	棚房	2007-5	m ²	154.00
5	地磅房	暂未办产权证	混合房屋	2007-5	m ²	46.80
6	仓库值班室	暂未办产权证	棚房	2007-5	m ²	23.64
7	棚房	暂未办产权证	棚房	2007-5	m ²	21.12
8	炸药仓库	暂未办产权证	砼房屋	2007-5	m ²	29.47
9	配件仓库	暂未办产权证	砖瓦房屋	2007-5	m ²	66.49
10	雷管仓库	暂未办产权证	砼房屋	2007-5	m ²	29.68
11	料口值班室	暂未办产权证	棚房	2007-5	m ²	24.72
12	电房、操作房	暂未办产权证	混合房屋	2007-5	m ²	34.65
13	润滑油仓库	暂未办产权证	混合房屋	2007-5	m ²	25.53
合计	——		——	——	——	1,367.9

②构筑物共有3项，主要包含水泥坪（办公楼区域）、堆场、水沟等工程，现场状况一般。

③评估涉及的机器设备共有23项，主要包含生产线设施设备、地磅、专用电力工程、柴油罐及洒水车等；设备处于多年闲置状态，外观状况较差。

评估对象和评估范围与本次经济行为对应的对象和范围一致，且已经委托人和产权持有单位确认。具体范围以产权持有单位申报的资产评估明细表为准。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

所谓市场价值是指自愿买方与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作正常公平交易的价值估计数额。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1.用法律许可的货币进行交易。
- 2.有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3.买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。

4.交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况,与评估基准日没有重大变化。

5.不考虑具有特殊利益情况下的交易安排,交易双方均都在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

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。

五、评估基准日

(一) 本项目资产评估基准日是2024年7月22日。

(二) 评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致,是委托方根据本次评估目的确定的,选取评估基准日时重点考虑的因素是与即将发生的经济行为在时间上接近。

(三) 执行评估业务过程中所采用的价格是评估基准日的标准。

六、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) 经济行为依据

无。

(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》(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,中华人民共和国主席令第四十五号公布,自2021年1月1日起施行);
- 3.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部第86号令);
- 4.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表

大会常务委员会第八次会议通过);

5.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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33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—机器设备》（中评协[2017]38号）；
- 8.《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.《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。

(四) 资产权属依据

- 1.《资产评估申报表》；
- 2.《河源朗达石场专用电力工程》；
- 3.《2012 河源朗达石场安装机械届时单价清单》；
- 4.《江东新区朗达石场测绘成果》；
- 5.其他相关资料。

(五) 取价依据

- 1.《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2.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；

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法、成本法。

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）资产所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）评估方法的选择

根据本次估价对象的产权状况、使用性质并结合实际情况，因本次评估资产是单项资产，无法取得其预期收益，不适用收益法；

1、建（构）筑物

本次评估建（构）筑物的交易案例少且难以收集，故本次估价不采用市场法。考虑到本次评估依据有关文件规定仅测算房地产的建（构）筑物成本积算价值，其

建（构）筑物的成本的各项费用在公开市场上易于获取，故适合用成本法来测算求取估价对象的评估价值；

2、机器设备、车辆

根据本次估价对象的产权状况、使用性质并结合实际情况，因本次评估资产是单项资产，无法取得其预期收益，不适用收益法；本次评估设备、车辆市场仍在运营的机器设备出售案例极少，难以找到成交案例，不适用市场法；考虑到本次是对已使用的机器设备进行价值评估，类似机器设备、车辆在市场上仍有销售，比较容易取得其重置全价，根据本次评估对象的产权状况、使用性质并结合实际情况，本次评估采用重置成本法。因此，根据委估对象的具体情况采用重置成本法评估；

（三）评估方法的介绍

1、建（构）筑物

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

对于地上建筑物，可根据同类型房屋建筑安装工程价格估算其重置成本，其重置成本（更新重置成本）采用重置核算法确定：

$$C = C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6$$

其中：

C1：建筑安装工程费；

根据当地《建筑工程计价办法》、《建筑工程综合定额》、并参考当地同类型建筑物结算价格及相关市场行情，根据估价对象的实际情况，核算估价对象需投入的建安安装工程费用。

C2：基础设施配套费；

C3：专业费、管理费及不可预见费；

C4：投资利息；

C5: 开发利润;

C6: 销售税费。

(2)、综合成新率的确定

待估房屋的综合成新率是通过现场对房屋勘察，全面了解房屋的结构类型、使用状况、维护状况、装修情况以及设计合理性等影响因素，综合考虑房屋的使用年限确定其成新率。

综合成新率 $q = d1 \times 40\% + d2 \times 60\%$ 其中:

d1: 年限成新率，是根据评估对象规定使用年限，确定尚可使用年限，计算成新率。

d2: 勘查成新率，有评估人员现场勘查确认其实际情况，综合评定其成新率。

(3)、评估价值

评估价值=重置成本×综合成新率。

2、机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

重置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估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来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下:

评估值 = 重置全价 × 成新率

3、车辆

重置成本法：也称成本法，对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一项全新状态的被评估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。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

重置成本法基本计算公式为：

评估值=重置全价-实体性陈旧贬值-经济性陈旧贬值-功能性陈旧贬值

或，评估值=重置全价×成新率

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

(一) 前期准备阶段：

- 1.明确此次评估的目的、对象、范围及评估基准日；
- 2.签订资产评估委托合同；
- 3.依据初步调查了解的情况，拟定了评估的总体方案和现场实施方案。

(二) 资产清查核实阶段：

- 1.根据评估需要，协助并指导委托人进行资产清查，填报资产评估申报明细表；
- 2.听取委托人对委估资产状况（包括历史和现状）的介绍；
- 3.进行现场实物核实，对资产状况进行察看，作出记录，了解资产的使用、维护状况。

(三) 评定估算阶段：

- 1.根据委估资产的特点，选择制定具体的评估方法；
- 2.收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；
- 3.对各项委估资产进行数据处理，分项评定估算，并初步汇算出评估价值。

(四) 评估汇总阶段：

根据专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段：

评估人员在对评估结果进行分析、检查后，撰写评估报告，并与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行组织审查，汇集工作底稿。最后，向委托人提交资产评估报告。

九、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. 假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设关键部件、材料无潜在的重大质量缺陷。

2. 本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料真实、准确、完整。

3. 评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的相关资料为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产以及可能承担的抵押、担保事宜。

4. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

(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清算价值，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。

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。

十、评估结论

经评估，于评估基准日 2024 年 7 月 22 日，河源江东新区自然资源和城乡建设局委托评估的河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产价值为 **5104412 元**，金额大写：**人民币伍佰壹拾万肆仟肆佰壹拾贰元整。**

十一、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) 本评估报告是对纳入评估范围的资产市场价格发表价值参考意见，实际出让资产时的数量、规格以及使用情况等，由产权持有方和买受方在资产交割中确认，报告使用方应关注数量变动对最终处置总价的影响。

(二) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业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。

(三) 由河源江东新区自然资源和城乡建设局、河源市源城区胜利朗达石场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。

(四) 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。

(五) 引用其他机构出具报告结论的情况

无。

(六) 资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

无。

(七) 评估程序受到限制的说明

无。

(八) 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

(九) 评估资料不完整的说明

1、估价委托人提供了《江东新区朗达石场测绘成果》的复印件，但无法提供房屋建筑物的权属证书以供查阅，我司亦无法获取权属必要的证明和相关资料。本次估价假设估价对象的权属资料合法、真实、准确、完整为估价前提。

2、委托人未能提供相关机器设备的购置合同及发票，列入评估范围的机器设备资产数量和规格型号以委托人提供的《资产评估申报表》、《河源朗达石场专用电力工程》、《2012 河源朗达石场安装机械届时单价清单》等资料为基础。

(十) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

无。

(十一) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项说明

无。

(十二) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 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。

(十六) 本次评估中评估值为含税价值。

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。

十二、 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。

(三) 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。

(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) 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 7 月 22 日至 2025 年 7 月 21 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。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告形成时间为：2024 年 10 月 12 日。

【本页无正文，为资产评估报告签字盖章页】

资产评估师：梁小军
47120010

资产评估师：卢微笑
47220019

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二四年十月十二日

资产评估报告附件

1. 资产评估汇总表及明细表；
2. 委托人机构代码证；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
4. 现场查勘照片；
5. 资产评估师承诺函；
6. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
7. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
8. 资产评估机构资产评估资格证书（复印件）；
9. 资产评估师职业资格证书（复印件）。

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2024年7月22日

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值		重置单价 (元/m ²)	备注	
							原值	净值	原值	成新率%			
1	—	办公、宿舍楼	混合房屋	2007年5月	m ²	782.14	2,346,420.00	1,486,066.00	56%	832,197	1,900		
2	—	停车棚	砖瓦房屋	2007年5月	m ²	36.11	18,055.00	18,055.00	47%	8,486	500		
3	—	厨房	混合房屋	2007年5月	m ²	93.55	280,650.00	177,745.00	47%	83,540	1,900		
4	—	铁皮棚(厨房前)	棚房	2007年5月	m ²	154.00	77,000.00	77,000.00	47%	36,190	500		
5	—	地磅房	混合房屋	2007年5月	m ²	46.80	140,400.00	88,920.00	47%	41,792	1,900		
6	—	仓库值班室	棚房	2007年5月	m ²	23.64	35,460.00	11,820.00	47%	5,555	500		
7	—	棚房	棚房	2007年5月	m ²	21.12	10,560.00	10,560.00	47%	4,963	500		
8	—	炸药仓库	砖瓦房屋	2007年5月	m ²	29.47	58,940.00	55,993.00	47%	26,317	1,900		
9	—	配件仓库	砖瓦房屋	2007年5月	m ²	66.49	132,980.00	59,841.00	47%	28,125	900		
10	—	雷管仓库	砖瓦房屋	2007年5月	m ²	29.68	59,360.00	56,392.00	47%	26,504	1,900		
11	—	料口值班室	棚房	2007年5月	m ²	24.72	49,440.00	12,360.00	47%	5,809	500		
12	—	电房、操作房	混合房屋	2007年5月	m ²	34.65	69,300.00	65,835.00	47%	30,942	1,900		
13	—	润滑油仓库	混合房屋	2007年5月	m ²	25.53	51,060.00	48,507.00	47%	22,798	1,900		
合计							1,367.90	3,329,625.00	-		1,153,218.00		
减：房屋建筑物减值准备													
合计							1,367.90	3,329,625.00	-		1,153,218.00		

表4-6-1

金额单位：人民币元



固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2024年7月22日

表4-6-2
金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	面积	账面价值		评估价值		增减值	评估单价 (元/m ²)	备注	
						原值	净值	原值	成新率%				
1	水泥坪(办公楼区域)		2007年5月	m ²	311.12	93,336.00	37,334.40	14%	5,227		120		
2	堆场		2012年7月	m ²	18,316.46	2,197,975.20	2,014,810.60	40%	805,924		110		
3	水沟		2012年7月	m	207.40	41,480.00	24,888.00	40%	9,955		120		
合计							2,332,791.20	2,077,033.00		821,106.00			
减：构筑物及其他辅助设施减值准备													
合计							2,332,791.20	2,077,033.00		821,106.00			



固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2024年7月22日

表4-6-4
金额单位：人民币元

产权持有单位：河源市源城区胜利朗达石场

序号	设备名称	规格型号/厂家	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值		备注
							原值	净值	原值	净值	
1	鄂式破碎机	PE900*1200		套	1	2012年7月	680,000.00		576,000.00	23%	132,480
2	圆锥式破碎机	PY1750B-D		套	2	2012年7月	1,560,000.00		1,326,000.00	23%	304,980
3	二层筛动筛	2YA2570		套	4	2012年7月	744,000.00		752,000.00	23%	172,960
4	给料机	YA1260		套	1	2012年7月	126,000.00		118,000.00	23%	27,140
5	给料机	YA1220		套	1	2012年7月	66,000.00		50,000.00	23%	11,500
6	输送设备	1200带-H800		套	1	2012年7月	1,880,000.00		1,819,652.00	23%	418,520
7	混凝土	C3-C4		方	2000	2012年7月	900,000.00		1,181,610.00	23%	271,770
8	混凝土人工	C3-C4		方	2000	2012年7月	400,000.00		483,160.00	23%	111,127
9	钢材/钢筋	国标		吨	450	2012年7月	2,025,000.00		2,658,622.50	23%	611,483
10	电线电缆	国标		套	1	2012年7月	980,000.00		1,286,642.00	23%	295,928
11	电房控制开关	国标		套	1	2012年7月	580,000.00		561,382.00	23%	129,118
12	黄油、机油	标准		套	1	2012年7月	160,000.00		154,864.00	23%	35,619
13	安装生产工具	标准		套	1	2012年7月	80,000.00		77,432.00	23%	17,809
14	新吊	标准		条	2	2012年7月	366,000.00		354,251.40	23%	81,478
15	吊索费	标准		套	1	2012年7月	180,000.00		236,322.00	23%	54,354
16	焊条、氧炔	标准		套	1	2012年7月	120,000.00		116,148.00	23%	26,714
17	运费	标准		套	1	2012年7月	200,000.00		241,580.00	23%	55,563
18	安装费	标准		次	1	2012年7月	650,000.00		785,135.00	23%	180,581
19	电磅	150吨		个	1	2007年5月	300,000.00		160,000.00	13%	20,800
20	专用电力工程	变压器、专用线路、配套设施、附属工程等		套	1	2007年5月	1,200,000.00		1,200,000.00	13%	156,000
21	柴油罐	1万升容量		个	1	2007年5月	30,000.00		25,000.00	13%	3,250
22	柴油罐	5千升容量		台	1	2007年5月	18,000.00		17,800.00	13%	2,314
							13,245,000.00	-	14,181,600.90		3,121,488.00
							13,245,000.00	-	14,181,600.90		3,121,488.00



固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2024年7月22日

表4-6-5

金额单位：人民币元

产权持有单位：河源市源城区胜利朗达石场

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		增值	增值率%	备注		
									原值	净值	原值	成新率%					
1		洒水车(康明斯)		辆	1.00		2007年5月		85,000.00	86,000.00	10%	8,600.00					
合计									85,000.00	86,000.00		8,600.00					
减：车辆减值准备																	
									85,000.00	86,000.00		8,600.00					



统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 114416003148610815



颁发日期 2022年11月07日
有效期至 2026年11月02日



机构名称 河源市源城区自然资源局(河源市源城区自然资源局河源市源城区生态环境分局)

机构性质 机关非法人

机构地址 广东省河源市源城区梧桐二路胜利花园98号一楼

负责人 李万睦



赋码机关

注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证，因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

资产评估申报表



评估基准日：2024-7-22
 产权持有单位：河源市源城区胜利朝晟石场

序号	项目名称	规格型号	单位	数量	账面原值	购置日期	如果有发票 请列出相关发 票或报关单号	备注
一	建筑物				5,662,416.20			
1	办公、宿舍楼		m ²	782.14	2346420	2007-05-01		
2	停车棚		m ²	36.11	18055	2007-05-01		
3	厨房		m ²	93.55	280650	2007-05-01		
4	铁皮棚（厨房前）		m ²	154	77000	2007-05-01		
5	地磅房		m ²	46.8	140400	2007-05-01		
6	仓库值班室		m ²	23.64	35460	2007-05-01		
7	棚房		m ²	21.12	10660	2007-05-01		
8	炸药仓库		m ²	29.47	58940	2007-05-01		
9	雷管仓库		m ²	29.68	59360	2007-05-01		
10	配件仓库		m ²	66.49	132980	2007-05-01		
11	料口值班室		m ²	24.72	49440	2007-05-01		
12	电房、操作房		m ²	34.65	69300	2007-05-01		
13	酒精油仓库		m ²	25.53	51060	2007-05-01		
14	水泥坪（办公楼区域）		m ²	311.12	93336	2007-05-01		
15	堆场		m ²	18316.46	2197975.2	2012-07-01		
16	水沟	2米宽、3米深	m	207.4	41480	2012-07-01		
二	生产线设施设备				11,697,000.00			
1	颧式破碎机	PE900*1200	台套	1	680000	2012-07-01		
2	圆锥式破碎机	PY1750B-D	台套	2	1560000	2012-07-01		
3	二层振动筛	2YA2570	台套	4	744000	2012-07-01		
4	给料机	YA1260	台套	1	126000	2012-07-01		
5	给料机	YA1220	台套	1	66000	2012-07-01		
6	输送设备	1200带-B800	套	1	1880000	2012-07-01		

资产评估申报表

评估基准日：2024-7-22

产权持有单位：河源市源城区胜利朗达石场



序号	项目名称	规格型号	单位	数量	账面原值	购置日期	如果有发票 请列出相关发 票或报关单号	备注
7	混凝土	C3-C4	方	2000	900000	2012-07-01		
8	混凝土人工	C3-C4	方	2000	400000	2012-07-01		
9	钢材/钢筋	国标	吨	450	2025000	2012-07-01		
10	电线电缆	国标	套	1	980000	2012-07-01		
11	电房控制开关	国标	套	1	580000	2012-07-01		
12	黄油、机油	标准	套	1	160000	2012-07-01		
13	安装生产工具	标准	套	1	80000	2012-07-01		
14	衡吊	标准	条	2	366000	2012-07-01		
15	吊装费	标准	套	1	180000	2012-07-01		
16	焊条、氧炔	标准	套	1	120000	2012-07-01		
17	运费	标准	套	1	200000	2012-07-01		
18	安装费	标准	次	1	650000	2012-07-01		
三	其他设施设备				1,633,000.00			
1	地磅	150吨	个	1	300000	2007-05-01		
2	洒水车	康明斯	辆	1	85000	2007-05-01		
3	专用电力工程	变压器、专用线路、配套设施设备、附属工程等	套	1	1200000	2007-05-01		
4	柴油罐	1万升容量	个	1	30000	2007-05-01		
5	柴油罐	5千升容量	个	1	18000	2007-05-01		
	合 计				18,992,416.20			

广东省网上中介服务超市

中选中介服务机构通知书

编号：HY2410100580

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司：

受河源江东新区自然资源和城乡建设局委托，河源江东新区3宗新设矿权涉及的采矿权出让资产包评估（城东街道胜利村建筑用花岗岩矿、临江镇芙蓉矿区建筑用砂岩矿）（采购项目编码：4416983148610812409251647），通过广东省网上中介服务超市直接选取进行公开选取并经过项目业主确认，你机构为本项目的中选中介服务机构，服务金额为（暂不做评估与测算）。服务时限为：按照合同双方自行约定。

请你机构在接到此通知书之日按照规定，在3个工作日内与河源江东新区自然资源和城乡建设局接洽，在15个工作日内与河源江东新区自然资源和城乡建设局按照采购公告确定的内容以及网上报名承诺书有关内容签订中介服务合同，在合同签订之日起5个工作日内将合同在广东省网上中介服务超市上备案公示（合同中法定保密的内容应去掉），并依合同约定完成工作。

河源市公共资源交易中心

2024年10月10日

河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产项目照片



河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产项目照片



资产评估师承诺函

河源江东新区自然资源和城乡建设局：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟挂牌出让事宜所涉及的河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产市场价值，以2024年07月22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、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 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适当的评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

正式执业会员
资产评估师

梁小军

47120010

资产评估师签名：

正式执业会员
资产评估师

卢微笑

47220019

2024年07月22日

委托人承诺函

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司：

因 河源江东新区自然资源和城乡建设局拟挂牌出让事宜，我单位委托贵公司对该经济行为所涉及的 河源市源城区胜利朗达石场持有的单项资产 在评估基准日 2024年7月22日 的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 二、不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业。
- 三、对提供的其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

委托单位（签章）：

负责人（签字）：

年 月 日



营业执照

统一社会信用代码
9144030075863033XE



名称 深圳长基资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李小明

成立日期 2004年03月01日

住所 深圳市福田区莲花街道莲花社区新闻路57号侨福大厦7DC、H

提示
本营业执照仅限在本市行政区域内使用，不得用于其他用途。如发生遗失、损毁等情况，应立即向登记机关报告并申请补办。本营业执照的有效性依赖于申请人提供的信息的真实性、准确性和完整性。如申请人提供虚假信息，将依法予以处罚。本营业执照的有效期为长期有效，除非法律法规另有规定。本营业执照的格式和内容应符合国家有关规定。本营业执照的印制和发放应符合国家有关规定。本营业执照的印制和发放应符合国家有关规定。

登记机关
2022年07月09日

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕38号

深圳市财政委员会关于深圳长基资产评估 房地产土地估价有限公司登记备案公告

(深财资备案〔2017〕001号)

深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》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》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司法定代表人为梁小军。



三、深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息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。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年10月20日印发

- 2 -





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：47120010

会员姓名：梁小军

证件号码：632825*****9



所在机构：深圳长基资产评估房地产土地估价
有限公司

年检情况：通过（2024-04-28）

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师

矿业权评估师



扫码查看详细信息



本人印鉴：



签名：

梁小军



(有效期至 2025-04-30 日止)

打印时间：2024年04月29日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：47220019

会员姓名：卢微笑

证件号码：441624*****0

所在机构：深圳长基资产评估房地产土地估价
有限公司

年检情况：通过（2024-04-28）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



（有效期至 2025-04-30 日止）

打印时间：2024年04月29日