

本报告依据中国资产评估准则编制

梅州市自然资源局梅江分局拟公开出让梅州市梅江区大密采石场所涉及原矿山企业投入的建（构）筑物、机器设备等资产
市场价值评估项目

资 产 评 估 报 告

重庆国能资评报字（2026）第 002 号

（共一册，第一册）

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

2026 年 1 月 13 日

地址：重庆市北部新区金渝大道线外城市花园 89 号 10 栋 8-1

电话：023-63723867

传真：023-63727520

目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	8
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	8
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	26
附 件	27

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、评估对象涉及的资产清单由委托人或产权持有人申报并经其签章确认；委托人和其它相关当事人依法对其所提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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。

五、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。

六、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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对评估对象可实现价格的保证。

七、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。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。并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。

九、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

梅州市自然资源局梅江分局拟公开出让梅州市梅江区大密采
石场所涉及原矿山企业投入的建（构）筑物、机器设备等
资产市场价值评估项目
资产评估报告

摘 要

重庆国能资评报字（2026）第 002 号

梅州市自然资源局梅江分局：

重庆市国能矿业权资产评估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、公正的原则，采用成本法进行评估，按照必要的评估程序，对梅州市自然资源局梅江分局拟公开出让梅州市梅江区大密采石场所涉及原矿山企业投入的建（构）筑物、机器设备等资产在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：梅州市自然资源局梅江分局拟公开出让梅州市梅江区长沙镇大密村建筑石料采矿权，该项目范围内有已设采矿权梅州市梅江区大密采石场，为落实“净矿出让”需对该项目所涉及的原矿山企业投入的建（构）筑物、机器设备等资产进行价值评估。本次评估是为上述经济行为提供市场价值参考意见。

二、评估范围及评估对象：

（一）评估对象

评估对象系梅州市梅江区大密采石场所涉及原矿山企业投入的建（构）筑物、机器设备等资产。

（二）评估范围

评估范围系梅州市梅江区大密采石场为矿山生产服务投入的房屋

建筑物、构筑物、机器设备、办公设备等资产，无账面价值，最终以产权持有人盖章确认的《资产评估申报明细表》为准。

三、评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法进行评估。

六、评估结论：

截至评估基准日，我公司评估人员根据委托人提供的有关资料和国家有关法规、制度、规范，通过现场勘察、市场调查，对各种资料进行了详细的分析、测算，得出委估资产评估价值为¥1,471.30 万元（大写人民币：壹仟肆佰柒拾壹万叁仟元整）。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元（取整到百位）

序号	资产类型	评估价值		备注
		原值	净值	
1	建筑物	125.99	87.89	
2	构筑物	420.73	334.32	
3	机器设备	1,365.81	814.50	
4	办公设备	19.97	12.52	
5	车辆	61.16	3.98	
6	产成品	-	48.49	
7	苗木	-	11.48	
8	长期待摊费用	-	158.12	
	合计	1,993.66	1,471.30	

具体详见《资产评估结果明细表》。

七、重要提示：

1、评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

2、纳入本次评估范围的建（构）筑物未办理不动产权属登记，其所占用土地使用权系梅州市梅江区大密采石场向村集体及村民以租用

方式取得，本次评估未将土地使用权纳入评估范围。根据委托人提供的《资产产权声明》，评估机构未考虑委估资产在交易过程中可能产生的法律权属瑕疵导致的转让受限对评估价值的影响，提请报告使用人注意。

3、根据产权人提供的《资产产权声明》记载，本次委托评估的机器设备的购置合同、发票等资料不齐全，原因为遗失或未开票。本次评估以梅州市梅江区大密采石场拥有其完整产权为前提，提请报告使用人注意。

4、根据《关于梅州市梅江区大密采石场车辆权属问题的声明》记载，本次委托评估的自卸汽车均为二手购置，现为矿山区域内部运转使用，未办理相关车辆权属登记，梅州市梅江区大密采石场承诺拥有车辆的完全产权，本次评估以梅州市梅江区大密采石场拥有资产权属为前提，提请报告使用人注意。

5、截止评估基准日，产成品（石料）评估结果明细表--（序号1-6），本次评估范围中涉及的产成品（石料）数量，以广东巨家信息科技有限公司出具的“梅州市梅江区大密采石场现状及工程测绘”报告书中记载的数据进行计算，若本次评估数量与实际数量存在差异，评估结论随之调整。

6、产成品（石料）评估结果明细表--（序号1）根据测量数据显示机制砂为5286.70吨，截止评估基准日，根据产权持有人提供的出货数量显示，已出货464.28吨，扣除已出货数量则剩余4822.42吨，本次评估以4822.42吨计算，其余的产成品（石料）评估结果明细表--（序号2-6）数量无变化，若本次评估数量与实际数量存在差异，评估结论随之调整。

7、长期待摊费用评估明细表--序号4（盖山剥离工程）根据产权持有人提供的《梅州市梅江区长沙大密石场矿产资源开发利用方案》显示表土剥离工程量为286491.00m³，本次评估以286491.00m³计算，若本次评估数量与实际数量存在差异，评估结论随之调整。

8、评估过程中，评估人员在进行了勘察时因检测手段受到限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有人提供的资料及向有关建设、操作使用人员的询问情况等判断建（构）筑物及设备状况，本次评估假设均按产权持有人提供的图纸以及相关规范图集进行建设，均能正常使用，并进行了日常维护保养，且无重大瑕疵。如本次评估工程量与实际工程量存在差异以及设备存在未发现的重大瑕疵，评估结论随之调整。

9、根据产权持有人提供的《核准变更登记通知书》显示，原名梅州市梅江区长沙大密石场于2020年3月17日变更为梅州市梅江区大密采石场，请报告使用人注意。

10、截止评估基准日，根据委托人提供的《关于梅州市梅江区大密采石场剩余资源储量的确认意见》记载，有偿处置剩余资源量为132.03万立方米，有偿处置资源量为250.3万立方米。本次评估长期待摊费用（长期待摊费用评估明细表—序号1-4）的剩余价值摊销系数根据划定的矿区范围内的有偿处置剩余资源量与有偿处置资源量进行计算，若上述数据发生变化，本次评估结论将作相应的调整。

11、评估人员未发现其它产权瑕疵事项。委托人与产权持有人亦未明确说明存在产权瑕疵事项。

12、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以将评估结果作为参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

13、本报告正文中的“特别事项说明”是对可能影响本评估报告结论的有关事项的披露，本报告的委托人及相关当事方应充分关注，并对可能存在的风险独立判断。

14、本资产评估报告书仅供委托人用于本次评估目的对应的经济行为使用；评估报告书使用权归委托人所有，未经重庆市国能矿业权资产评估有限公司同意，不得向他人提供或公开本报告书。委托人不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托人不当引用本评估

结果于其他经济行为而产生的后果，重庆市国能矿业权资产评估有限公司不承担任何法律责任。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目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。

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

重庆国能资评报字（2026）第 002 号



梅州市自然资源局梅江分局拟公开出让梅州市梅江区大
密采石场所涉及原矿山企业投入的建（构）筑物、机器
设备等资产市场价值评估项目

资产评估报告

梅州市自然资源局梅江分局：

重庆市国能矿业权资产评估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、公正的原则，采用成本法进行评估，按照必要的评估程序，对梅州市自然资源局梅江分局拟公开出让梅州市梅江区大密采石场所涉及原矿山企业投入的建（构）筑物、机器设备等资产在评估基准日 2025 年 12 月 31 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

名称：梅州市自然资源局梅江分局

（二）产权持有人

名称：梅州市梅江区大密采石场

类型：个人独资企业

住所：梅州市长沙大密梅子坑

法定代表人：黄文生

注册资本：叁佰万元整

成立日期：2006 年 02 月 23 日

经营范围：露天建筑用花岗岩开采；砂石加工、销售。（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）其他评估报告使用者

本评估报告使用人为：本评估项目的委托人及其主管部门等国家法律法规明确的评估报告使用人。

二、评估目的

梅州市自然资源局梅江分局拟公开出让梅州市梅江区长沙镇大密村建筑石料采矿权，该项目范围内有已设采矿权梅州市梅江区大密采石场，为落实“净矿出让”需对该项目所涉及的原矿山企业投入的建（构）筑物、机器设备等资产进行价值评估。本次评估是为上述经济行为提供市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象系梅州市梅江区大密采石场所涉及原矿山企业投入的建（构）筑物、机器设备等资产。

（二）评估范围

评估范围系梅州市梅江区大密采石场为矿山生产服务投入的房屋建筑物、构筑物、机器设备、办公设备等资产，无账面价值，最终以产权持有人盖章确认的《资产评估申报明细表》为准。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、建筑物：本次委估建筑物共 33 项，坐落于梅州市梅江区大密采石场矿区，为矿区内修建的办公室、员工宿舍、配电房等，建成于约 2015-2023 年，结构为砖混、简易结构，维护保养状况部分一般、部分较好。建筑物均未办理不动产权属登记，其占用的土地使用权系租用农村集体土地使用权，土地使用权未纳入评估范围。

2、构筑物：本次委估构筑物共 73 项，为矿区修建的堡坎、加固坎

子、道路等，建成于约 2015-2024 年，维护保养状况部分一般、部分较好。构筑物均未办理不动产权属登记，其占用的土地使用权系租用农村集体土地使用权，土地使用权未纳入评估范围。

3、机器设备：本次委估机器设备共 136 项，均为矿区采矿和加工生产的设备，包括装载机、挖掘机、破碎机、皮带运输机等。设备购置日约为 2003-2024 年，维护保养状况部分较好、部分一般。

4、办公设备：本次委估办公设备共 131 项，均为矿区采矿办公服务的设备，包括空调、办公桌、打印机等。设备购置日约为 2020-2024 年，维护保养状况部分较好、部分一般。

5、车辆：本次委估车辆共 2 项，均为矿区生产服务，车辆为二手购置，购置日为 2023 年，维护保养状况较差，目前自用。自卸车均为矿区内部运转车辆，未办理相关车辆权属登记。

6、产成品（石料）：本次委估产成品共 6 项，为 2023 年 12 月产成的碎石，合计 11,670.45 吨，现存放于梅州市梅江区大密采石场矿区。

7、苗木：本次委估苗木共 8 项，均为矿区范围内人工栽种的铁树、木荷、桂花树、小叶榄仁等，维护状况较好。

8、长期待摊费用：本次长期待摊费用共 4 项，为森林植被恢复费、土地复垦费（保证金）等，发生日期为 2017-2023 年，长期待摊费用原始发生额为 660,000.00 元。

具体详见《资产评估结果明细表》。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，本次评估目的符合市场价值的定义，故本次评估报告价值类型选择为市场价值。

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

迫压制的情况下，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。

五、评估基准日

本资产评估项目的基准日是 2025 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日由委托人确定，评估基准日主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

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

未提供。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国民法典》（主席令 13 届第 45 号）；
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令第 97 号）；
4. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 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—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）；
14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
15. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
16. 其他与资产评估有关的准则依据。

（四）资产权属依据

1. 部分机器设备购置发票复印件；
2. 其他资料。

（五）取价依据

1. 委托人提供的其他辅助资料和本所评估人员现场查勘，调查所得的资料；
2. 广东省工程造价信息；
3. 被评估单位所在行业的相关资料；
4. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
5. 《资产评估常用方法与参数手册》；
6. 上述文件相关配套文件、本所收集的其他询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估的基本方法主要有市场法、收益法和成本法。资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相

关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。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

收益法是通过预测被评估资产的获利能力，对被评估资产带来未来期间的净利润或现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估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) 评估对象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) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣除各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

(1) 建(构)筑物的评估方法

此次纳入评估范围的建(构)筑物均未办理产权证，对于此类建(构)筑物的评估，由于其为矿区服务，整体收益无法与矿区分离，且周边租赁案例较少，故不宜采用收益法；评估对象所在区域近期类似建(构)

筑物交易案例缺乏，不符合市场法的评估要求，不宜采用市场法评估；由于评估对象的建造成本有据可查，故可采用成本法评估。

成本法是求取评估对象在评估基准日的重新购置价格或重建价格，扣除建(构)筑物折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

建(构)筑物评估价值=重置价格(含增值税)×综合成新率

其中：建(构)筑物重置价格=建安工程造价+前期费用及其他费用+利息+合理利润；

综合成新率=使用年限成新率×权重+现场勘察成新率×权重

(2) 机器(办公)设备的评估方法

此次纳入评估范围的机器设备由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法进行评估。因本次评估的机器设备不具有独立获利能力，且其收益无法进行量化，因此无法选用收益法。由于同类设备的重置价值可通过市场调查获取，因此适合采用成本法进行评估。

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贬值(折旧)，得到的差额作为被评估资产的评估价值的一种资产方法。采用成本法确定评估价值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出综合成新率，然后用全部成本与综合成新率相乘，得到的乘积作为评估价值。计算公式为：

设备评估价值=重置价格(含税价)×综合成新率

其中：设备重置价格=设备购置价+运杂费+前期及其他费用+安装调试费+资金成本；

综合成新率=使用年限成新率×权重+现场勘察成新率×权重

①重置全价的确定

1) 机器设备重置全价的确定

A. 设备购置价

对于大型关键设备，主要通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

B. 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

如合同价中包含运输费则不再重复计算。

C. 安装调试费

安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。安装调试费计算公式如下：

安装调试费=设备购置价×安装费率

如合同价中包含安装调试费则不再重复计算。

D. 前期及其他费用

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

E. 资金成本

资金成本即建设周期内占用资金的贷款利息。根据被评估单位固定资产投资规模的不同，按占用资金的额度、合理建设期、金融机构同期执行的贷款利率并按资金均匀投入计算。

2) 车辆重置全价的确定

对于运输设备，其重置全价包括含税车辆购置价、车辆购置税、牌照费等；车辆重置全价计算公式为：

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照费

对于车辆，依据国家 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，首先确定年限法成新率、行驶里程成新率，然后采用两种方法孰低原则确定理论成新率，最后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=[规定使用年限(或经济寿命)-已使用年限]/规定使用年限(或经济寿命)×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

(3) 产成品的评估方法

此次纳入评估范围的石料为矿山开采销售产品，其以销售为目的，以现行市场价格作为评估值，无需扣除为实现销售而发生的销售费用和相关税金。

本次评估采用的基本公式为：

评估价值=产成品数量×产成品含税销售单价

(4) 苗木的评估方法

根据产权持有人提供的资料清单，评估人员首先对苗木的数量进行了核实，并对苗木的培育时间、现状、苗高、胸径、灌丛直径等情况等进行了调查了解。苗木的重置价格资料较容易获取，本次评估采用重置成本法进行评估。

评估价值=[购置成本（含税价）+种运成本+管理费]÷存活率

①购置成本

根据当前市场调查和查阅有关价格信息资料，以现行市场价格确定购置成本

②种运成本

种运成本包含种植费用、运输费用，本次评估通过查询相关苗木销售行业的信息，参照行业平均水平确定种运成本。

③存活率

根据苗木实际情况，参照类似行业平均水平综合确定其存活率

(5) 长期待摊费用的评估方法

长期待摊费用主要为森林植被恢复费、土地复垦费（保证金）等，评估人员以产权持有人提供的缴纳费用相关资料为基础，通过核实原始凭证，具体了解款项金额和性质等，判定款项计价真实性，按资源量剩余价值摊销系数计算确定其评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

1、指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资

产评估申报明细表”有无漏项等,同时反馈给产权持有人对“资产评估申报明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有人相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有人相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报明细表”,以做到:表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括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,并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行

沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

九、评估假设

本次评估中,评估人员遵循了以下评估假设:

(一) 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设,是假定在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 按现行用途持续原地使用假设

按现行用途持续原地使用假设是指被评估的资产未来将在原来的使用地点持续使用,并且根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用的基础上,相应确定评估方法、参数和依据。

(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重大变化;

2. 产权持有人所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

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. 本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

6. 产权持有人合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

截至评估基准日，我公司评估人员根据委托人提供的有关资料和国家有关法规、制度、规范，通过现场勘察、市场调查，对各种资料进行了详细的分析、测算，得出委估资产评估价值为¥1,471.30万元（大写人民币：壹仟肆佰柒拾壹万叁仟元整）。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元（取整到百位）

序号	资产类型	评估价值		备注
		原值	净值	
1	建筑物	125.99	87.89	
2	构筑物	420.73	334.32	
3	机器设备	1,365.81	814.50	
4	办公设备	19.97	12.52	
5	车辆	61.16	3.98	
6	产成品	-	48.49	
7	苗木	-	11.48	
8	长期待摊费用	-	158.12	
合计		1,993.66	1,471.30	

具体详见《资产评估结果明细表》。本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(二) 本评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(三) 关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

1、本次评估范围中涉及的产成品（矿石）数量以广东巨家信息科技有限公司出具的“梅州市梅江区大密采石场现状及工程测绘”报告书记载的总数量 11,670.45 吨进行计算。

本次利用的测量报告相关情况如下：

(1). 专业机构名称：广东巨家信息科技有限公司；

(2). 专业报告名称：“梅州市梅江区大密采石场现状及工程测绘”报告书；

(3). 合计总数量：11,670.45吨。

2、本次评估范围中涉及的盖山表土剥离工程量以梅州市鑫梅服务有限公司出具的《梅州市梅江区长沙大密石场矿产资源开发利用方案》中记载的286491.00m³进行计算。

本次利用的盖山表土剥离量相关情况如下：

(1). 专业机构名称：梅州市鑫梅服务有限公司；

(2). 专业报告名称：《梅州市梅江区长沙大密石场矿产资源开发利用方案》；

(3). 数量：286491.00m³。

3、本次评估范围中涉及的长期待摊费用剩余价值摊销系数以梅州

市自然资源局梅江分局出具的《关于梅州市梅江区大密采石场剩余资源储量的确认意见》记载的有偿处置剩余资源量为132.03万立方米，有偿处置资源量为250.3万立方米进行计算。

（四）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

纳入本次评估范围的建（构）筑物未办理不动产权属登记，其所占用土地使用权系梅州市梅江区大密采石场向村集体及村民以租用方式取得，本次评估未将土地使用权纳入评估范围。根据委托人提供的《资产产权声明》，评估机构未考虑委估资产在交易过程中可能产生的法律权属瑕疵导致的转让受限对评估价值的影响，提请报告使用人注意。

根据产权人提供的《资产产权声明》记载，本次委托评估的机器设备的购置合同、发票等资料不齐全，原因为遗失或未开票。本次评估以梅州市梅江区大密采石场拥有其完整产权为前提，提请报告使用人注意。

根据《关于梅州市梅江区大密采石场车辆权属问题的声明》记载，本次委托评估的自卸汽车均为二手购置，现为矿山区域内部运转使用，未办理相关车辆权属登记，梅州市梅江区大密采石场承诺拥有车辆的完全产权，本次评估以梅州市梅江区大密采石场拥有资产权属为前提，提请报告使用人注意。

（五）关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

评估过程中，评估人员在进行勘察时因检测手段受到限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有人提供的资料及向有关建设、操作使用人员的询问情况等判断建（构）筑物及设备状况，本次评估假设均按产权持有人提供的图纸以及相关规范图集进行建设，均能正常使用，并进行了日常维护保养，且无重大瑕疵。如本次评估工程量与实际工程量存在差异以及设备存在未发现的重大瑕疵，评估结论随之调

整。

（六）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

评估人员未发现其他未决事项，委托人与产权持有人亦未告知存在未决事项。

（七）关于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特别说明；

评估人员未发现其他重大期后事项，委托人与产权持有人亦未告知存在重大期后事项。

（八）其他需要说明的事项

1. 本次评估秉持独立、客观、公正原则，本公司参加评估的人员与委托人及产权持有人之间无任何特殊利害关系，在评估过程中恪守了职业规范。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3. 本次评估范围及采用的数据、报表、有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、完整性、合法性承担法律责任。

4. 在评估基准日以后的有效期内，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评估价值；

（2）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。

5. 本评估报告的结论为含增值税价值，请报告使用人注意。

6. 截止评估基准日，产成品（石料）评估结果明细表--（序号1-6），本次评估范围中涉及的产成品（石料）数量，以广东巨家信息科技有限公司出具的“梅州市梅江区大密采石场现状及工程测绘”报告书中记载的数据进行计算，若本次评估数量与实际数量存在差异，评估结论随之调整。

7. 产成品（石料）评估结果明细表--（序号1）根据测量数据显示机制砂为5286.70吨，截止评估基准日，根据产权持有人提供的出货数量显示，已出货464.28吨，扣除已出货数量则剩余4822.42吨，本次评估以4822.42吨计算，其余的产成品（石料）评估结果明细表--（序号2-6）数量无变化，若本次评估数量与实际数量存在差异，评估结论随之调整。

8. 长期待摊费用评估明细表--序号4（盖山剥离工程）根据产权持有人提供的《梅州市梅江区长沙大密石场矿产资源开发利用方案》显示表土剥离工程量为286491.00m³，本次评估以286491.00m³计算，若本次评估数量与实际数量存在差异，评估结论随之调整。

9. 根据产权持有人提供的《核准变更登记通知书》显示，原名梅州市梅江区长沙大密石场于2020年3月17日变更为梅州市梅江区大密采石场，请报告使用人注意。

10. 截止评估基准日，根据委托人提供的《关于梅州市梅江区大密采石场剩余资源储量的确认意见》记载，有偿处置剩余资源量为132.03万立方米，有偿处置资源量为250.3万立方米。本次评估长期待摊费用（长期待摊费用评估明细表--序号1-4）的剩余价值摊销系数根据划定的矿区范围内的有偿处置剩余资源量与有偿处置资源量进行计算，若上述数据发生变化，本次评估结论将作相应的调整。

11. 上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委

托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立判断。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续使用假设等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本评估机构及评估人员仅在委托人和本报告列明的使用者正确使用评估报告的前提下承担相应责任。

（三）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。

（四）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。

（五）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

（六）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

（七）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起计算，至 2026 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2026 年 1 月 13 日。

评估机构法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

2026 年 1 月 13 日

附 件

1. 《资产评估结果明细表》；
2. “关于梅州市梅江区大密采石场剩余资源储量的确认意见”复印件；
3. 产权持有人《营业执照》及《核准变更登记通知书》复印件；
4. 产权持有人提供的“梅州市梅江区大密采石场现状及工程测绘”报告书复印件；
5. 产权持有人提供的“梅州市梅江区长沙大密石场矿产资源开发利用方案”复印件；
6. 部分设备购置发票及合同复印件；
7. 森林植被恢复费、土地复垦费支付票据复印件；
8. 产权持有人提供的相关声明；
9. 产权持有人承诺函；
10. 签名资产评估师承诺函；
11. 评估机构资产评估机构备案公告复印件；
12. 评估机构营业执照证书复印件；
13. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件。