


# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444180004202400153
合同编号:	GDGX2024073
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	广东公信评报字[2024]第130号
报告名称:	乐昌市自然资源局拟定资产出让方案所涉及的乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、构筑物、机器设备资产市场价值资产评估报告
评估结论:	5,361,119.00元
评估报告日:	2024年11月04日
评估机构名称:	广东公信房地产与土地评估有限公司
签名人员:	许勇 (资产评估师) 会员编号: 44220008 李华兴 (资产评估师) 会员编号: 44090018
	
(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11月06日

本报告依据中国资产评估准则编制

乐昌市自然资源局拟定资产出让方案所涉及的  
乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、  
构筑物、机器设备资产  
资产评估报告

广东公信评报字[2024]第 130 号

(共 2 册, 第 1 册)



公信  
GONG XIN

广东公信房地产与土地评估有限公司

二〇二四年十一月四日



## 目录

声明 .....	- 1 -
摘要 .....	- 3 -
正文 .....	- 8 -
一、委托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 .....	- 13 -
五、评估基准日 .....	- 14 -
六、评估依据 .....	- 14 -
七、评估方法 .....	- 18 -
八、评估程序实施过程和情况 .....	- 18 -
九、评估假设 .....	- 24 -
十、评估结论 .....	- 27 -
十一、特别事项说明 .....	- 27 -
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	- 27 -
十三、资产评估报告日 .....	- 31 -
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	- 31 -
资产评估报告附件 .....	- 33 -





## 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、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

五、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产清单由委托人、相关当事人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

六、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

七、本资产评估报告的签字资产评估师(包括协助其工作的资产评估专业人员)已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必





要的现场调查;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抽查查验,对已经发现的问题进行了如实披露,并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制,本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

九、本资产评估报告是根据委托方提供的资料和信息出具,资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响,依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

十、本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评估对象可实现价格的保证。



乐昌市自然资源局拟定资产出让方案所涉及的  
乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、  
构筑物、机器设备资产评估报告  
摘要

广东公信评报字[2024]第 130 号

**谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：**本资产评估报告摘要之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合理解释评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

广东公信房地产与土地评估有限公司接受乐昌市自然资源局的委托，就乐昌市自然资源局拟定资产出让方案所涉及的乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、构筑物、机器设备资产在评估基准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：**乐昌市自然资源局因拟定资产出让方案需要，需对所涉及的乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、构筑物、机器设备资产进行评估，为此乐昌市自然资源局委托本公司对乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、构筑物、机器设备资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

**二、评估对象：**本次评估对象为乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、构筑物、机器设备资产，与评估对象相对应的评估范围为乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、构筑物、机器设备资产，共计三类





资产。具体详见资产评估明细表。

具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致，评估范围内的相关数据由委托方申报，评估人员进行现场核查，并经各相关方确认。

**三、评估基准日：**2024年10月29日。

**四、价值类型：**本报告评估结论的价值类型为市场价值。

**五、评估方法：**本次评估对象中的建筑物、构筑物选用成本法；机器设备选用成本法。

**六、评估结论：**

经实施评估程序及分析后，委估的乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、构筑物、机器设备资产于评估基准日2024年10月29日的市场价值为人民币伍佰叁拾陆万壹仟壹佰壹拾玖元整（¥5,361,119.00元）。

**七、评估结论的应用：**

1、根据有关规定，本资产评估报告评估结论自评估基准日起有效使用期为一年，即自2024年10月29日至2025年10月28日期间有效。

2、评估结论的使用需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

**八、对评估结论产生影响的特别事项：**

本评估报告中的分析、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、限定条件以及





以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

(一) 利用专家工作及相關报告事项

本次评估建（构筑物）数据引用广东粤鑫测绘工程有限公司出具的《乐昌市板田矿业开发有限公司（现场道路及构筑物）》测绘报告。

(二) 权属等主要资料不完整或存在瑕疵事项

本次评估已由委托人提供了必要的资料，包括《资产评估申报表》、《统一社会信用代码证书》、《测绘报告》、被评估单位《营业执照》、设备支付凭证、设备租赁合同等资料。根据现场调查，由于估价对象中的建（构筑物）未办理《不动产权证书》、机器设备第 1-4 项已出租且在异地使用，各项资产权属均由委托方申报，产权状况存在瑕疵。结合本次评估目的，本次评估设定以完全产权状态下的资产市场价值进行评估，未对上述瑕疵事项进行价格修正。

(三) 评估基本事项与评估合同书载明事项的一致性

本次评估基本事项与评估合同书载明事项不存在差异。

(四) 评估程序受限事项

无

(五) 其他需要说明的事项

1. 本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑现有或将来可能承担的抵押、担保事



宜，以及特殊的交易方式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以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2. 本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估专业人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

3. 本资产评估报告是在委托人及被评估单位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。

4. 本报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项可能对其价值所造成的影响，也未考虑资产增减额所引起的税负问题，委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。





5. 评估对象机器设备第 1-4 项设备，截止至评估基准日止已由乐昌市板田矿业开发有限公司出租给崇义县源德矿业有限公司使用，本次评估未考虑设备租赁收入对评估值的影响因素。

6. 对被评估单位存在的影响资产价值的特殊事项，在委托时和评估过程中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法知悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 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。





乐昌市自然资源局拟定资产出让方案所涉及的  
乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、  
构筑物、机器设备资产市场价值

资产评估报告

正文

广东公信评报字[2024]第 130 号

**乐昌市自然资源局：**

本公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵单位拟定资产出让方案所涉及的乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、构筑物、机器设备资产于 2024 年 10 月 29 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人及其他资产评估报告使用人**

本次资产评估的委托人为乐昌市自然资源局，被评估单位为乐昌市板田矿业开发有限公司；本评估报告除委托人、被评估单位和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

**(一) 委托人概况**

机构名称：乐昌市自然资源局

机构性质：机关

机构地址：广东省乐昌市人民北路 36 号

负责人：邹坚峰

**(二) 被评估单位概况**

名称：乐昌市板田矿业开发有限公司



统一社会信用代码：9144028178486333X3

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：李小青

注册资本：人民币壹拾捌万元

成立日期：2006年01月18日

营业期限：长期

住所：乐昌市乐城人民北路一巷东风农贸市场东面19号铺面

经营范围：销售：矿产品（国家专营专控及需前置审批项目除外）；  
冶金用脉石英露天开采（由分支机构凭有效许可证经营）。（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）■

### （三）其他资产评估报告使用人

本评估报告除委托人、被评估单位和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，除委托人、被评估单位和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

乐昌市自然资源局因拟定资产出让方案需要，需对所涉及的乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、构筑物、机器设备资产进行评估，为此乐昌市自然资源局委托本公司对乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、构筑物、机器设备资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象



本次评估对象为乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、构筑物、机器设备资产。

(二) 评估范围

评估范围为乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、构筑物、机器设备资产，共计3类资产。具体详见资产评估明细表：





(1) 固定资产--建筑物

序号	建筑物名称	结构	高度 (m)	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	棚房	棚房一层	6	2015	201.32	
2	简易房	板房一层	2.92	2015	60.07	
3	砖房	砖房一层	2.76	2015	15.05	
4	铁皮房	板房一层	2.8	2016	115.46	
5	棚房	棚房一层	7	2016	60.45	
6	铁皮房	板房一层	2.8	2016	164.10	
7	混房	混合结构一层	2.9	2016	16.56	
8	混房	混合结构一层	2.9	2016	23.24	
9	混房	混合结构一层	3.4	2016	18.33	
合计					674.58	

(2) 固定资产--构筑物

序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	高/深 (m)	数量	计量单位	备注
1	水沟	砼	2017	153.40	1.00	0.60	153.40	米	
2	地下涵管	砼	2017	324.20	1.50		324.20	米	



序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	高/深 (m)	数量	计量单位	备注
3	硬化地块	水泥	2015			0.15	7767.59	平方米	
4	围墙	砖	2016	106.80	0.25	2.10	224.28	平方米	
5	拦水坝	河沙石水泥 钢筋结构	2017	30	6.00	5.60	1.00	座	
6	碎石路	碎石	2015	3,500	4.00	0.30	1050.00	平方米	
合计									

(3) 固定资产--机器设备

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	启用日期	备注
1	山特维克钻机	DX700	台	2	2016年4月	
2	小松挖掘機	PC350	台	1	2016年4月	
3	神钢挖机	SK250D	台	1	2016年7月	
4	山工铲车	652D	台	2	2016年4月	
5	地磅	120吨	台	1	2015年1月	
合计				7		





经过现场勘查、盘点：

本次评估对象主要有建筑物、构筑物、机器设备资产，其中各项基本情况如下：

(1) 房屋建筑物类资产共计 9 项，均未办理产权证书，各类建筑物建成年份约为 2015 年—2016 年，建筑物结构类型分别为简易棚房、板房及混合结构砖房等。各栋建筑物在使用期间经过维修加固等，各项基础、主体结构等未发现相关影响安全使用的问题，目前各建筑物由权属人正常使用。

(2) 构筑物类资产共计 6 项，主要为混凝土水沟、地下涵管、硬化地块、拦水坝等，主要为乐昌市板田矿业开发有限公司运营的配套构筑物，各类构筑物建设时间约为 2015 年—2017 年，各项构筑物维护保养情况较好，目前均正常使用。

(3) 设备类资产共计 5 项，主要为钻机、挖掘机、铲车及地磅等，主要为乐昌市板田矿业开发有限公司运营的生产设备，其中序号 1-4 已由乐昌市板田矿业开发有限公司出租给崇义县源德矿业有限公司使用。设备购置时间约为 2015 年—2016 年，各项设备维护保养情况正常。

评估申报的建筑物、构筑物及机器设备序号 5 目前均位于乐昌市廊田镇沙洲村。机器设备序号 1-4 目前位于江西省赣州市崇义县文英乡崇义县源德矿业有限公司经营场所内。

具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致，评估范围内的相关数据由委托方申报，评估人员进行现场核查，并经委托方及相关方确认。





#### 四、价值类型

根据《资产评估价值类型指导意见》，依据本次评估目的，本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

#### 五、评估基准日

(一) 本次评估基准日是 2024 年 10 月 29 日。

(二) 评估基准日的确定，是委托人及被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

上述评估基准日按委托合同书确定。

(三) 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，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产评估指导意见、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) 法律法规依据



1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；
6. 《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正, 2020年1月1日起执行）；
7. 《中华人民共和国会计法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议第二次修正, 2017年修正）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国





国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订)；

10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务局、海关总署公告 2019 年第 39 号)；

11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第 483 号, [2006])；

12. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 97 号, 2019 年 1 月 20 日修改)；

13. 《小企业会计准则》和其他相关会计制度；

14. 其他相关法律、法规、通知文件等。

## (二) 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—资产评估方法》(中评协[2019]35 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—不动产》(中评协[2017]38 号)；

9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 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. 参考《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）；

### **(三) 资产评估指导意见**

1. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
2. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

### **(四) 经济行为文件**

1. 评估委托合同（复印件）；
2. 《统一社会信用代码》；
3. 《营业执照》；
4. 《资产评估申报明细表》；
5. 《关于进行资产评估的有关事项说明》；
6. 其他与被评估单位资产的取得、使用等有关的凭证及其它资料。

### **(五) 取价依据**

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及统计分析数据；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年 11 月第一版）；
3. 有关价格目录或报价资料；
4. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料；
5. 与本次评估有关的其他参考资料。

### **(六) 其它参考资料**

1. 相关人员访谈记录；



2. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

3. 广东粤鑫测绘工程有限公司出具的《乐昌市板田矿业开发有限公司（现场道路及构筑物）》测绘报告；

4. 被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

本次评估对象中的建筑物、构筑物、机器设备选用成本法。

### （二）评估方法的选择理由

资产评估基本方法包括收益法、成本法和市场法。进行评估时，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。

#### I. 评估方法适用性

评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段，评估方法按分析原理和技术路线不同归纳为三种基本方法，即市场法、收益法和成本法。

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，且市场数据比较充分。
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易案例。
- （3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

#### 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计量。
- (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计量。
- (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业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或在确定综合成新率的基础上得出委估资产的评估值的一种评估方法。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) 具备购建被评估资产的历史资料。
- (3) 存在购建被评估资产的社会必要成本。

## II. 评估方法的适用性分析及确定

### （一）评估方法选择

根据资产评估相关准则，资产评估师执行评估业务时，应当根据评估目的、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，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

#### 1. 市场法适用性分析

市场法的选择一般适用于具有明确活跃的交易市场的资产，应当考虑



市场是否能够提供足够数量的可比资产的销售数据、以及数据的可靠性；

本次评估对象为建筑物、构筑物、机器设备，同类型、同规格样式的资产市场交易情况较不活跃，难以获取交易市场可比资产的销售数据及明确数据的可靠性，故不适宜采用市场法进行评估。

## 2. 收益法适用性分析

收益法的选择一般适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的资产，且需要确定合理确定收益期限、合理量化委估资产的未来收益。

本次评估对象为建筑物、构筑物、机器设备，其与企业其它生产资料共同构成获利能力，单独的建筑物、构筑物、机器设备难以构成独立获利能力且获利能力无法单独量化，故不适宜采用收益法进行评估。

## 3. 成本法适用分析

成本法的选择首先要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业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或在确定综合成新率的基础上得出委估资产的评估值。

本次评估对象中的机器设备，可通过市场调查估测出被评估资产或同类型资产的现行再取得成本(重置成本)并估测出其已发生的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值状况；评估对象中的建筑物、构筑物，可通过查询相关造价信息，能够收集到同类型房屋、构筑物的重新建造成本资料，再确定其物质折旧、功能折旧、外部折旧性等。故本次评估建筑物、构筑物、机器设备适宜选用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用成本法进行评估





### III. 选用评估方法的概述及公式

#### (1) 机器设备成本法:

成本法:即估算出被评估资产在现时条件下重新购建一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,再扣减被评估资产由于各种损耗因素造成的贬值,或在确定综合成新率的基础上,得出委估资产的评估值的一种方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值,本次采用成本法首先确定资产的重置成本及综合成新率,以重置成本与成新率乘积作为评估值。

成本法:即估算出被评估资产在现时条件下重新购建一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,减去被评估资产已发生的贬值因素得到的差额作为评估值的一种方法。采用成本法首先确定资产的重置成本及成新率,以重置成本与成新率乘积作为评估值。

计算公式为:评估值=重置成本×成新率

#### 1) 机器设备的重置成本

根据本次评估目的,本次评估的机器设备应以原地继续使用为前提。则其重置成本包含设备本体及建设所需的运输费、安装费、基础费等。

重置成本=机器设备本体+运输费+安装费+基础费

#### 2) 机器设备的成新率

设备的成新率,采用年限法与现场勘察法,分别测算理论成新率和勘察成新率,并按 40%, 60%比例加权求和确定其成新率,即:

成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

#### ①理论成新率的确定

根据设备的原始制造质量、已使用年限、使用频率和强度、日常维护



保养等情况，参照同类设备的经济使用年限，依据现场勘察设备的实际技术状况，判断其尚可使用年限，并进而确定其成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

### ②现场勘察成新率

勘察成新率是将设备按功能（或价值）分成若干部分，分别进行勘察鉴定，再将设备各部分的现场勘查成新率与其按功能（或价值）所占整台设备的权重，加权求和，确定整台设备的勘察成新率。

### ③综合成新率

将理论成新率和现场勘察成新率按 40%，60%比例加权求和确定委估设备的成新率，即

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

## 3) . 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

### (2) 建筑物、构筑物成本法

成本法：即估算出被评估资产在现时条件下重新购建一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值得到的差额作为评估值的一种方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值，采用成本法首先确定资产的重置成本及成新率，以重置成本与成新率乘积作为评估值。

计算公式为：评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值 = 重置成本 × 成新率

### 1) . 重置成本的确定

根据本次评估目的，参考同类型建筑工程造价信息，充分考虑原投入





的建筑材料价格及设备费用与现行的建筑材料价格及设备费用后估算重置完全价。

## 2) . 综合成新率的确定

建（构）筑物的综合成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算年限法成新率和勘察成新率，并按40%，60%比例加权求和确定其成新率，即：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

### ①年限法成新率的确定

根据建（构）筑物规定使用年限、已使用年限、使用频率和强度、日常维护保养等情况，依据现场勘察的实际状况，参考《资产评估常用参数》等资料，判断其尚可使用年限，并进而确定其成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

### ②现场勘察成新率

根据《房屋完损等级评定标准》，结合现场勘查，对房屋的结构、装饰、设备部分分别打分，计算完损等级打分成新率，确定建（构）筑物的勘察成新率。

### ③综合成新率

将年限法成新率和现场勘察成新率按40%，60%比例加权求和确定委估建（构）筑物的成新率，即

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

## 3) . 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

## 八、评估程序实施过程和情况



### **(一) 明确资产评估业务基本事项**

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

### **(二) 订立资产评估委托合同**

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

### **(三) 编制资产评估计划**

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

### **(四) 现场调查**

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻现场开展调查工作，主要包括获取评估对象的范围，调查了解评估范围内建筑物的的外观、结构、建成年份、室内装修及保养使用情况进行记录，对权属资料进行核对；对构筑物的外观、结构、建成年份、使用情况进行记录；对机器设备的外观、投入使用时间、建设安装情况、维护保养情况进行了记录。

### **(五) 收集整理评估资料**

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估对象的资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行





业信息等。

### **(六) 评定估算形成评估结论**

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的具体评估方法，对评估范围内的资产进行评估测算，在此基础上形成评估结论。

### **(七) 编制出具评估报告**

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

### **(八) 整理归集评估档案**

评估人员对工作底稿、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**

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

### **(一) 基本假设**

#### **1. 交易假设**

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

#### **2. 公开市场假设**

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：（1）市场中有足够



数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2) 市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3) 市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4) 市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5) 市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6) 市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

## (二) 一般假设

1. 法律法规政策稳定假设：国家对被评估单位所处行业的有关法律、法规和政策在预期无重大变化；

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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；

3. 经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4. 对委托人和可相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和或相关当事人（指依照国家有关法律、法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员）所提供的评估所必需资料是真实的、完整的、合法的和有效的。

5. 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设  
假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资





料能够合理反映相应的市场交易逻辑,或市场交易行情,或市场运行状况,或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等,我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

#### 6. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外,评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定,即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

### 十、评估结论

经实施评估程序及分析后,乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、构筑物、机器设备资产于评估基准日 2024 年 10 月 29 日的市场价值为人民币伍佰叁拾陆万壹仟壹佰壹拾玖元(¥5,361,119.00 元)。

评估结论使用有效期:通常情况下,评估结论的使用有效期自评估基准日 2024 年 10 月 29 日至 2025 年 10 月 28 日止。

### 十一、特别事项说明

本评估报告中的分析、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、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注:

#### (一) 利用专家工作及相关报告事项



本次评估建（构筑物）数据引用广东粤鑫测绘工程有限公司出具的《乐昌市板田矿业开发有限公司（现场道路及构筑物）》测绘报告。

#### （二）权属等主要资料不完整或存在瑕疵事项

本次评估已由委托人提供了必要的资料，包括《资产评估申报表》、《统一社会信用代码证书》、《测绘报告》、被评估单位《营业执照》、设备支付凭证、设备租赁合同等资料。根据现场调查，由于估价对象中的建筑物、构筑物未办理《不动产权证书》、机器设备第 1-4 项已出租且在异地使用，各项资产权属均由委托方申报，产权状况存在瑕疵。结合本次评估目的，本次评估设定以完全产权状态下的资产市场价值进行评估，未对上述瑕疵事项进行价格修正。

#### （三）评估基本事项与评估合同书载明事项的一致性

本次评估基本事项与评估合同书载明事项不存在差异。

#### （四）评估程序受限事项

无

#### （五）其他需要说明的事项

1. 本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑现有或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式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以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2. 本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估专业人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对





象法律权属的依据。委托人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

3. 本资产评估报告是在委托人及被评估单位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。

4. 本报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项可能对其价值所造成的影响，也未考虑资产增减额所引起的税负问题，委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

5. 评估对象机器设备第 1-4 项设备，截止至评估基准日止已由乐昌市板田矿业开发有限公司出租给崇义县源德矿业有限公司使用，本次评估未考虑设备租赁收入对评估值的影响因素。

6. 《关于进行资产评估有关事项的说明》评估对象及范围中的弃土转运工程费属费用类，不在本次实物资产评估报告中进行评估，另进行评估。

7. 对被评估单位存在的影响资产价值的特殊事项，在委托时和评估过程中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法知悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。



8. 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。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)本资产评估报告的使用范围

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。委托方应以评估结果为参考，通过公开透明的处置方式处置资产，由市场决定最后成交价格。

5. 本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章，并依据事业单位资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

6. 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。





7. 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10月29日至2025年10月28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。

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

### 十三、资产评估报告日

本公司资产评估师于2024年11月4日形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



(以下无正文，为签字盖章页)

资产评估师:

许勇



资产评估师:

李华兴



广东公信房地产与土地评估有限公司

二〇二四年十一月四日







## 资产评估报告附件

- 附件一：评估结果汇总表及明细表；
- 附件二：《社会信用代码》（复印件）；
- 附件三：被评估单位《营业执照》；
- 附件四：《资产评估申报表》；
- 附件五：《关于进行资产评估有关事项的说明》
- 附件六：现场查勘照片；
- 附件七：资产评估师承诺函；
- 附件八：资产评估机构营业执照；
- 附件九：资产评估机构登记备案文件及签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)。

# 资产评估结果汇总表

汇总

评估基准日：2024年10月29日

被评估单位（或产权持有单位）：乐昌市板田矿业开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	数量	计量单位	评估值		备注
				原值	净值	
1	房屋	9	项	338,117.00	163,997.00	附表1
2	构筑物	6	项	2,298,143.00	1,803,375.00	附表2
3	机器设备	5	项	10,259,979.00	3,393,747.00	附表3
合计				12,896,239.00	5,361,119.00	

评估机构：广东公信房地产与土地评估有限公司

项目负责人：许勇

法定代表人：罗洪彬

签字资产评估师：许勇、李华兴





# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

附表1

评估基准日：2024年10月29日

被评估单位（或产权持有单位）：乐昌市板田矿业开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	高度(m)	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估值		备注	
						原值	成新率		
1	棚房	棚房一层	6	2015	201.32	33,822.00	32%	10,823.00	
2	简易房	板房一层	2.92	2015	60.07	30,275.00	32%	9,688.00	
3	砖房	砖房一层	2.76	2015	15.05	10,114.00	66%	6,695.00	
4	铁皮房	板房一层	2.8	2016	115.46	68,583.00	41%	27,982.00	
5	棚房	棚房一层	7	2016	60.45	15,596.00	41%	6,363.00	
6	铁皮房	板房一层	2.8	2016	164.10	97,475.00	41%	39,770.00	
7	混房	混合结构一层	2.9	2016	16.56	22,257.00	76%	16,960.00	
8	混房	混合结构一层	2.9	2016	23.24	31,235.00	76%	23,801.00	
9	混房	混合结构一层	3.4	2016	18.33	28,760.00	76%	21,915.00	
合计					674.58	338,117.00		163,997.00	

填表人：朱文超

评估人员：许勇、朱文超

填表日期：2024年11月4日



## 固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

附表2

评估基准日：2024年10月29日

被评估单位（或产权持有单位）：乐昌市板田矿业开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	高/深 (m)	数量	计量单位	评估值			备注
									原值	成新率	净值	
1	水沟	砼	2017	153.40	1.00	0.60	153.40	米	32,729.00	72%	23,565.00	
2	地下涵管	砼	2017	324.20	1.50		324.20	米	106,662.00	76%	81,063.00	
3	硬化地块	水泥	2015			0.15	7767.59	平方米	1,002,019.00	77%	771,555.00	
4	围墙	砖	2016	106.80	0.25	2.10	224.28	平方米	39,473.00	41%	16,184.00	
5	拦水坝	河沙石水泥钢筋结构	2017	30	6.00	5.60	1.00	座	1,080,510.00	82%	886,018.00	
6	碎石路	碎石	2015	3,500	4.00	0.30	1050.00	平方米	36,750.00	68%	24,990.00	
合计									2,298,143.00		1,803,375.00	

填表人：朱文超

评估人员：许勇、朱文超

填表日期：2024年11月4日





# 固定资产—机器设备评估明细表

附表3

评估基准日：2024年10月29日

被评估单位（或产权持有单位）：乐昌市板田矿业开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	启用日期	评估值			备注
						原值	成新率	净值	
1	山特维克钻机	DX700	台	2	2016年4月	7,044,248.00	32%	2,254,159.00	
2	小松挖掘机	PC350	台	1	2016年4月	1,389,381.00	35%	486,283.00	
3	神钢挖机	SK250D	台	1	2016年7月	1,106,195.00	36%	398,230.00	
4	山工铲车	652D	台	2	2016年4月	619,469.00	35%	216,814.00	
5	地磅	120吨	台	1	2015年1月	100,686.00	38%	38,261.00	
合计						10,259,979.00		3,393,747.00	

填表人：朱文超

评估人员：许勇、朱文超

填表日期：2024年11月4日

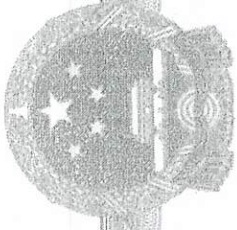




# 现场照片







# 营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码  
9144028178486333X3



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 乐昌市板田矿业开发有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 李小青  
 经营范围 销售：矿产品（国家专营专控及前置审批项目除外）；冶金用脉石类露天开采（由分支机构凭有效许可证经营）。（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）

注册资本 人民币壹拾捌万元  
 成立日期 2006年01月18日  
 营业期限 长期  
 住所 乐昌市乐城人民北路一巷东风农贸市场东面19号铺面



登记机关

2020年04月14日

# 统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 11440281MB2D25369M

机构名称 乐昌市自然资源局

机构性质 机关

机构地址 广东省乐昌市人民北路36号

负责人 邹坚峰



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。

颁发日期 2021年03月24日



中央机构编制委员会办公室监制



# 固定资产—房屋建筑物评估申报明细表

附表1

被评估单位（或产权持有单位）：乐昌市板田矿业开发有限公司

序号	建筑物名称	结构	高度 (m)	建成年月	建筑面积 (m2)	备注
1	棚房	棚房一层	6	2015	201.32	
2	简易房	板房一层	2.92	2015	60.07	
3	砖房	砖房一层	2.76	2015	15.05	
4	铁皮房	板房一层	2.8	2016	115.46	
5	棚房	棚房一层	7	2016	60.45	
6	铁皮房	板房一层	2.8	2016	164.10	
7	混房	混合结构一层	2.9	2016	16.56	
8	混房	混合结构一层	2.9	2016	23.24	
9	混房	混合结构一层	3.4	2016	18.33	
合计					674.58	

委托方盖章确认:

产权持有方盖章确认:



填表日期：2024年10月29日

# 固定资产一构筑物及其他辅助设施评估申报明细表

附表 2

被评估单位（或产权持有单位）：乐昌市板田矿业开发有限公司

序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	高/深 (m)	数量	计量单位	备注
1	水沟	砼	2017	153.40	1.00	0.60	153.40	米	
2	地下涵管	砼	2017	324.20	1.50	-	324.20	米	
3	硬化地块	水泥	2015	-	-	0.15	7767.59	平方米	
4	围墙	砖	2016	106.80	0.25	2.10	224.28	平方米	
5	拦水坝	河沙石水泥钢筋结构	2017	30	6.00	5.60	1.00	座	
6	碎石路	碎石	2015	3,500	4.00	0.30	1050.00	平方米	
合计									

委托方盖章确认:



产权持有方盖章确认:



填表日期: 2024年10月29日





乐昌市板田矿业开发有限公司  
(现场道路及构筑物)

测 绘 报 告

广东粤鑫测绘工程有限公司

二零二四年十月





乐昌市板田矿业开发有限公司  
(现场道路及构筑物)

测 绘 报 告

测量人员: 陈晓瑞

日期: 2024年10月22日

审核人员: 陈存生

日期: 2024年10月22日



# 目 录

一 测量说明

二 地形图

三 附件

1. 营业执照

2. 测绘资质证书

3. 仪器检定证书

4. 人员资质证书

5. 现场照片

四 现场照片



## 一 测量说明

### 1、概述

受乐昌市板田矿业开发有限公司委托，广东粤鑫测绘工程有限公司（乙测资字 44512101）于 2024 年 10 月 21 日对广东省乐昌市廊田镇沙州村脉石英矿指定位置的道路及地面建筑物、构筑物进行测量，并提交测绘报告。

### 2、作业依据

- 1、《工程测量标准》（GB50026-2020）；
- 2、《1: 500、1: 1000、1: 2000、地形图图式》（GB/T 20257.1—2007）；
- 3、《卫星定位城市测量技术规范》（CJJ/T73—2019）；
- 4、《全球定位系统实时动态（RTK）测量技术规范》（CH/T2009-2010）；
- 5、《1:500、1:1000、1:2000 外业数字测图技术规范》（GB/T14912-2017）；
- 6、《国家基本比例尺地图图式第 1 部分：1: 500 1: 1000 1: 2000 地形图图式》（GB/T20257.1-2017）；
- 7、《房产测量规范》（GB/T17986）；
- 8、《数字测绘成果质量要求》（GB/T 17941-2008）；
- 9、《数字测绘成果检查与验收》（GB/T 18316-2008）

### 3、坐标系统及高程系统

- (1) 本次测量坐标系统采用 2000 国家大地坐标系，高程系



统为 1985 国家高程基准。

(2) 纵坐标 X 取小数点前 7 位、小数点后 3 位，横坐标 Y 取小数点前 8 位、小数点后 3 位(均以米为单位)； 高程点注记保留小数点后两位，即注记到 0.01m。

#### 4、原有资料利用情况

(1) 韶关市乐昌市独立 CORS 基站可供使用；

(2) 项目区附近有一个乐昌市自然资源局提供的 E 级 GNSS 控制点，坐标系统为 2000 国家大地坐标系，高程系为 1985 国家高程基准。经过实地踏勘与检查，该控制点点位完整稳固，成果精度可靠，可作为本次测绘的数据检核。

#### 5、仪器设备及软件使用情况

(1) 所使用的仪器设备：

序号	名称	型号规格	数量	标称精度
1	动态 GNSS 接收机	银河 1	1 台	平面：± (10mm+1ppm) 高程：± (20mm+1ppm)
2	全站仪	南方 NTS332R6	1 台	2 秒

所有的仪器设备都经测绘器具检定部门检定合格，并在有效使用期内。

(2) 所使用的计算机软件：《南方 CASS10.1》。

#### 6、作业方法

本次测绘位置由乐昌市板田矿业开发有限公司的工作人员现场指定，测绘人员进行实地测量。根据实地勘察，项目区的附





近无发射塔及高压塔等可能干扰 GNSS 信号设备。实施项目前已进行技术交底和安全培训。

外业测量的作业方法为动态 GNSS 野外采集数据，使用设备为银河 1 卫星接收机一台（编号:SG13B5148009734QAN），（仪器鉴定证书见附件）。用 GNSS 在测量前接通乐昌市独立 CORS 基站信号，待固定解出现 3 分钟后，解算的坐标和高程数据跳跃差值小于 2cm 时采集 20 个历元存取其三维坐标。利用附近的 E 级控制点检核坐标参数，检核在设计限差要求范围内时，平面及高程确认无误后再利用 GNSS 进行布设两个图根控制点。

在 GNSS 野外数据采集完成后，对 E 级控制点进行复测，检查结果：平面较差为 1.2 厘米，高程较差为 1.5 厘米，GNSS 采集野外测量数据共 194 个，数据真实可靠。将外业采集回来的数据导入南方测绘软件 10.1 版软件进行绘图和计算。

## 7、作业结论

广东省乐昌市廊田镇沙州村脉石英矿指定位置的测量数据如下：

（1）道路面积为：12174.81平方米，总长度为：3834.8米；

（2）地面建、构筑物面积统计表：

编号	建构筑物名称	面积（平方）	层高（米）	备注
1	铁皮房	占地面积 115.46，檐廊面积 23.47	2.8	
2	棚房	占地面积 60.45	7.0	



3	铁皮房	占地面积 164.10, 檐廊面积 35.06	2.80	
4	混房	占地面积 16.56, 檐廊面积 5.45	2.90	
5	混房	占地面积 23.24, 檐廊面积 10.4	3.40	
6	混房	占地面积 18.33, 檐廊面积 8.0	3.40	
7	围墙	宽 0.25 米, 长 106.8 米, 高 2.1 米		

建、构筑物总占地面积 398.14 平方米, 檐廊面积 82.38 平方米。

广东粤鑫测绘工程有限公司

2024年10月21日







### 三 附件

#### (1) 营业执照

统一社会信用代码 91440281MA56WD1WX8		<b>营 业 执 照</b> (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	广东粤鑫测绘工程有限公司	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07月30日		
法 定 代 表 人	王建军	营 业 期 限	长期		
经 营 范 围	许可项目：测绘服务。（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）一般项目：地理遥感信息服务。（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）		住 所	乐昌市乐城街道人民北路45号首层05号商铺	
				登 记 机 关	 2021年07月30日

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

#### (2) 测绘资质证书

<b>乙级测绘资质证书</b> (副本)	
专业类别：	乙级：工程测量、海洋测绘、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。***
单位名称：	广东粤鑫测绘工程有限公司
注册地址：	乐昌市乐城街道人民北路45号首层05号商铺
法定代表人：	王建军
证书编号：	乙测资字44512101
有效期至：	2027年6月26日
	发证机关(印章)  2022年6月27日

No. 018636

中华人民共和国自然资源部监制



### (3) 仪器检定证书

**GIMT** 广州计量检测技术研究院  
GUANGZHOU INSTITUTE OF MEASUREMENT AND TESTING TECHNOLOGY

**说明**  
DIRECTIONS

证书编号: WJ202401122  
Certificate No.

第 2 页, 共 3 页  
Page of

1. 本证书由政府依法设置的计量检定机构出具, 计量检定证书号: (粤)法计(2019)01001号。  
GIMT is the National Legal Metrological Verification Institution set up by the government under authorization certificate No.(2019)01001.

2. 本次出具的检定数据均可溯源至国际单位制(SI)。  
All data presented in this report are traceable to International System of Units(SI).

3. 本次检定的地点与检定的环境条件:  
Site of the verification and environmental conditions during the verification:  
地点: 本院实验室  
温度: 18°C  
相对湿度: 62%  
RH

4. 依据 JJF 1059.1-2012《测量不确定度评定与表示》, 本次检定测量结果的扩展不确定度为:  
The uncertainty of measurement results is accordance with JJF 1059.1-2012.  
被测型频率计测量结果扩展不确定度:  $U=2.5 \text{ ma} \times 10^{-6}$  D=7, k=2  
Measurement uncertainty of Measuring Error of Based Geodetic GPS:  $U=2.5 \text{ ma} \times 10^{-6}$  D=7, k=2

5. 本次检定所依据的技术文件是:  
Reference documents for the verification:  
JJF 1118-2004 全球定位系统(GPS)接收机(标准型)检定规程

6. 本次检定所使用的计量标准是:  
Standards of measurement used in the verification:

设备名称/型号 Equipment Model	数量/证书号 Serial No./Certificate No.	有效期/日期 Valid Date	技术特征 Technical Feature
电子秒表 0.01s Electronic Stopwatch 0.01s	5067	RS30202944 2024-10-10	MPE: ±0.01%
频率计 10MHz Frequency Counter 10MHz	0451	0529202-01 2029-2-10	相对精度: <math>\leq 1 \times 10^{-6}</math>
广州计量检测技术研究院 7个基 准 GIMT 7 primary standards	0312023-01	2025-2-14	7-0, 0mm, k=2

**GIMT** 广州计量检测技术研究院  
GUANGZHOU INSTITUTE OF MEASUREMENT AND TESTING TECHNOLOGY

**检定证书**  
VERIFICATION CERTIFICATE

证书编号: WJ202401122  
Certificate No.

第 1 页, 共 3 页  
Page of

委托方: 广东粤海检测工程有限公司  
Client

地址: \_\_\_\_\_  
Address

器具名称: GNSS接收机  
Description

规格型号: 徕卡  
Model/Type

制造商: 广州南方卫星导航仪器有限公司  
Manufacturer

出厂编号: S9315148009734QAN  
设备型号: \_\_\_\_\_  
Serial No./Equipment No.

结论: 合格  
Conclusion

法制管理号: \_\_\_\_\_  
Manage No.

主审: 符 子 萍  
Approved by

审核: 符 子 萍  
Inspected by

检定: 符 子 萍  
Verified by

有效期至: 2025-03-12  
Valid Date

检定日期: 2024-03-12  
Verification Date

本院地址: 广州市广仁路11号  
广州市科学城尖峰山路15号  
开发区: 020-36200320  
业务邮箱: yewubang@jimt.net

单位网址: www.gimt.net

邮编: 510030  
电话: 020-83362165  
传真: 020-32086300

邮编: 510663  
电话: 020-32086301  
白云区: 020-36200320  
业务邮箱: yewubang@jimt.net

微信号: GZJLIC



# 检定证书

VERIFICATION CERTIFICATE

证书编号: CH202400002  
Certificate No.

第 1 页 共 4 页  
Page of

委托方: 广东粤海工程技术有限公司  
Client

地址	—
器具名称	全站仪
规格型号	NIS-532R6
制造商	SOUTH
出厂编号	24484
结论	符合

设备编号	—
法制管理号	—
批准	李海英
审核	白玉强
检定	李海英



7711

检定日期: 2024-05-17  
Verification Date

有效期至: 2025-03-16  
Due Date

本院地址: 广州南沙区港前路19号  
广州市计量检测技术研究院  
电话: 020-82229272  
网址: www.gimt.net.cn

邮编: 510663  
传真: 020-8222165  
地址: 广州市南沙区港前路19号  
电话: 020-82229272  
邮编: 510663



# 检定结果

RESULTS OF VERIFICATION

证书编号: W202401122  
Certificate No.

记录号: 2413020691  
Record No.

第 3 页 共 3 页  
Page of

序号 NO.	项目 ITEMS	技术要求 REQUEST	检定结果 RESULT
1	外观及各部件相互作用 Appearance and interaction of each part	光学对中误差 $<1mm$ Optical alignment error $<1mm$	合格 pass
2	数据后处理软件及功能 Data post-processing software and function	精度能力 $\leq 15$ 分钟 Accuracy $\leq 15$ min RTK与RTD初始化时间 $\leq 3$ 分钟 RTK and RTD initialization time $\leq 3$ min	合格 pass
3	测地型GPS接收机测站中心一致性 Consistency of Antenna Phase Center of Geodetic GPS	正常安装, 使用及功能实现 Normal installation, use and function realization $sd \leq GPS$ 接收机测站固定误差 $sd \leq$ Nominal fixed error of GPS Receiver	合格 pass
4	测地型GPS接收机的测距误差 Measuring Error of Geodetic GPS Receiver	测量误差 $< GPS$ 接收机的标称测距误差 Measurement error $<$ Nominal Standard deviation	合格 pass
4.1	短基线测量 Measurement on Short Baseline	测量误差 $< \sigma$ (或 $2\sigma$ ) Measurement error $< \sigma$ (or $2\sigma$ )	合格 pass
4.2	中、长基线测量 Measurement on Medium and Long Baseline	测量误差 $< \sigma$ (或 $2\sigma$ ) Measurement error $< \sigma$ (or $2\sigma$ )	合格 pass
	RTK与RTD基线对比测试 Coordinate Comparison Test of RTK and RTD	对比测量误差 $\leq 2\sigma$ Error of Comparison Measurement $\leq 2\sigma$	合格 pass

说明: 本次为静态测量检定结果。  
注: 1. 测站高差与受测点的距离有关。  
2. 未在本证书中列出的项目, 不作为本证书的依据。  
3. 此证书仅在本证书有效期内有效。  
Notes: 1. The result relates only to the static approval of our Institute.  
2. This certificate shall not be reproduced except in full, without the written approval of our Institute.  
3. This certificate shall not be valid without stamp of our Institute.

(以下空白)  
END



**说明**  
DIRECTIONS

证书编号: CH202400902  
第 2 页 共 4 页  
Page of

1. 本证书按照依法设置的国家法定计量检定机构, 计量授权证书号: (粤)法计(2019)01001号。  
GIMT is the National Legal Metrological Verification Institution set up by the government under authorization certificate No. (GD)01001.

2. 本次出具的数据均可溯源至国际单位制(SI)。  
All data presented in this report are traceable to International System of Units(SI).

3. 本次检定的地点与拉定的环境条件:  
Site of the verification and environmental conditions during the verification:

温度: 21.0 °C 相对湿度: 53 %  
Temperature: RH

4. 依据JJF 1059.1-2012《测量结果不确定度评定与表示》, 本次检定测量结果的不确定度为:  
The uncertainty of measurement results in accordance with JJF1059.1-2012:

迎回米方向标准偏差测量结果(含)标准:  $U=0.1 \mu\text{m}$  &  $k=2$   
Horizontal uncertainty of Horizontal standard deviation (containing):  $U=0.1 \mu\text{m}$ ,  $k=2$

5. 本次检定所依据的技术文件是:  
Reference documents for the verification:

JJG 100-2003 卷尺 国家计量技术规范  
JJG 100-2003: 1 卷尺 国家计量技术规范

6. 本次检定所使用计量器具信息:  
Standards of measurement used in the verification:

设备名称/型号	管理编号/证书号	有效期至	技术特征
Equipment Model	Serial No./ Certificate No.	Exp. Date	Technical feature
1米钢卷尺(量块校准)(MSH)	0166	2024-11-15	分辨率0.05mm, 长度0.9999m
1米钢卷尺	0166	2024-11-15	分辨率0.05mm, 长度0.9999m



**检定结果**  
RESULTS OF VERIFICATION

证书编号: CH202400902 记录编号: CH202400902 第 3 页 共 4 页  
Certificate No. Record No. Page of

序号 NO.	检定项目 ITEMS	技术要求 REQUIREMENT	检定结果 RESULT
1	外观及一般功能检查 Appearance and general function	合格 PASS	合格 PASS
2	量程调整与校准 Basic adjustment	合格 PASS	合格 PASS
3	水平轴与垂直轴的水平度 Verticality of level axis and vertical axis	合格 PASS	合格 PASS
4	轴端轴套垂直度 Verticality of reticle	合格 PASS	合格 PASS
5	视准轴视场与横轴垂直度 Verticality of sight and horizontal axis	允差(MPE): 3.0"	1.0
6	瞄准误差 Sighting error	允差(MPE): 8.0"	3.0
7	横轴误差 Horizontal axis error	允差(MPE): 15.0"	5.0
8	竖轴误差 Index error of vertical circle	允差(MPE): 15.0"	8.0
9	补偿器补偿范围 Working range of compensation	允差(MPE): 2.0"-3.0"	3
10	补偿器补偿误差(以内) Error of compensation	允差(MPE): 6.0"	4.0
11	补偿器零位误差 Zero error of compensation	允差(MPE): 20.0"	0.5
12	光学轴与仪器轴与影像轴垂直度 Coincidence of vertical axis and optical plummet	允差(MPE): 1.0mm	0.6 mm



检 定 结 果  
RESULTS OF VERIFICATION

证书编号: CH202400992 校准证书号: CHB2400992 第 4 页 共 4 页  
Certificate No. Record No. page of

13	垂直轴运动误差 Vertical running error	允差(MPE): 10.0	---
14	测距水平方向标准偏差 Horizontal standard deviation	允差(MPE): 1.1 mm 电子/electronic/长气筒/tubular	0.4
15	测距垂直方向标准偏差 Vertical standard deviation	允差(MPE): 1.5 mm 电子/electronic/长气筒/tubular	---

(以下空白/END)



注: 1. 此证书只与受检的仪器有关。  
2. 本证书以书刊描述, 不得复印其他证书。  
3. 此证书不保留所有权。  
Notes: 1. This certificate shall only be reproduced except in full with the approval of our institute.  
2. This certificate shall not be valid without stamp of our institute.





(3) 人员资质证书

## 广东省职称证书

姓名: 陈博生  
身份证号: 440281199310221538

职称名称: 工程师  
专业: 测绘  
级别: 中级

取得方式: 职称评审  
通过时间: 2022年05月21日  
评审组织: 韶关市工程系列自然资源专业中级职称评审委员会



证书编号: Z202003008925  
发证单位: 韶关市人力资源和社会保障局  
发证时间: 2022年07月19日



http://www.gdhrss.gov.cn/gdpsweb/zyjrc

## 甘肃省职称资格证书

此证表明持证人员具备相应职称资格

姓名: 段晓瑞  
性别: 男  
出生日期: 1989年12月11日  
身份证号: 15022319891211003X  
工作单位: 天水信实建筑劳务有限责任公司

资格名称: 助理工程师  
职称等级: 助理级  
专业: 测绘工程

认定单位: 天水市职称改革领导小组办公室  
评价方式: 考核认定  
认定时间: 2022年09月23日  
资格文号: 天市建〔2022〕268号  
管理号: 62202224103689





唯一在线验证网址:  
<http://www.gsxcxt.cn/jzcxt>  
发证时间: 2022年11月08日

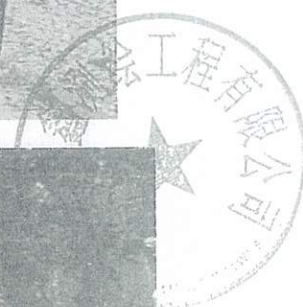


天水市职称改革领导小组办公室



#### 四 现场照片

##### 道路测量





1号房

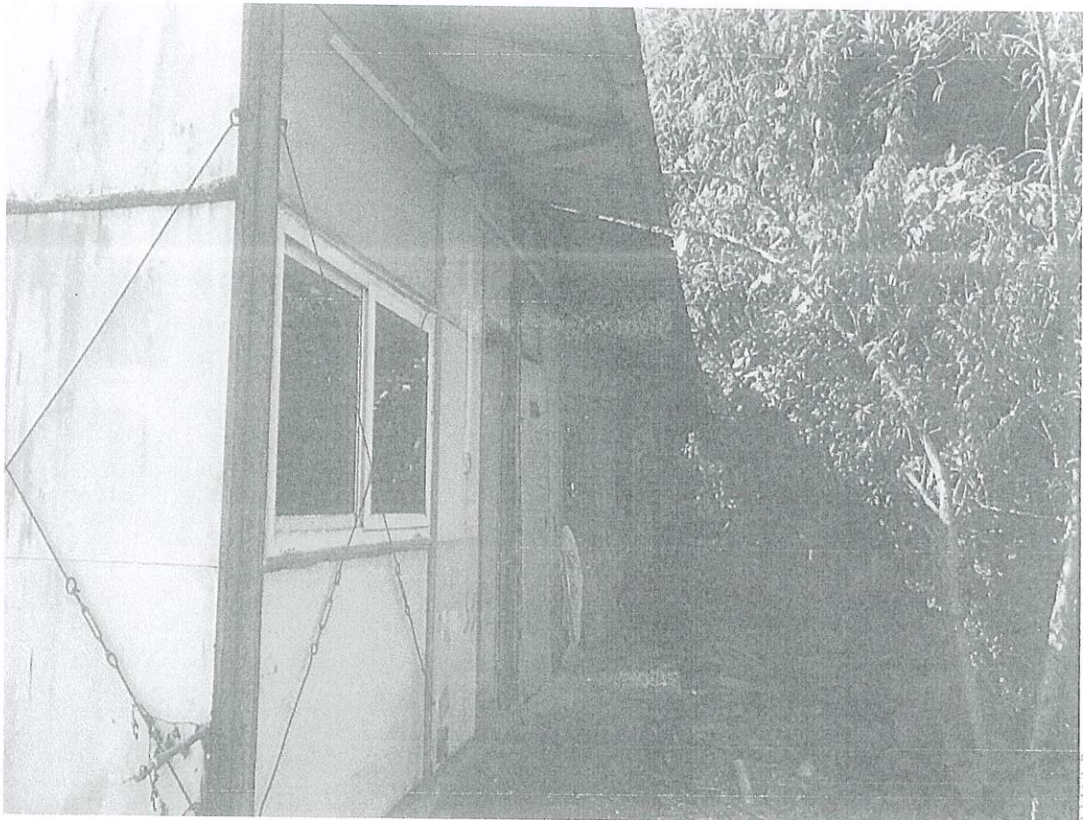


2号房





3号房



4号房





5号房



6号房



## 关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方与产权持有者概况

#### (一) 本次评估的委托方

名称：乐昌市自然资源局

#### (二) 本次评估的被评估单位

名称：乐昌市板田矿业开发有限公司

### 二、关于经济行为的说明

乐昌市自然资源局拟定资产出让方案需要，需对所涉及的乐昌市板田矿业开发有限公司权属的位于乐昌市廊田镇沙州村石英石矿的建筑物、构筑物、机器设备资产及弃土转运工程费进行评估，为此，乐昌市自然资源局委托本公司对乐昌市板田矿业开发有限公司所涉及权属的建筑物、构筑物、机器设备资产及弃土转运工程费进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

### 三、关于评估对象和评估范围的说明

#### (一) 评估对象

本次评估对象为乐昌市板田矿业开发有限公司所涉及权属的建筑物、构筑物、机器设备资产及弃土转运工程费，共计四类。

#### (二) 评估范围

具体见《资产评估申报明细表》。

### 四、关于评估基准日的说明

本次资产评估基准日为 2024 年 10 月 29 日。

评估基准日的确定是根据本次评估的特点上报，由委托方、与资产评估机构共同协商确定。确定的理由和条件是：

- 1、根据现场调查、查勘日确定。
- 2、与委托方的经济行实现日相接近。
- 3、符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。



五、可能影响评估工作的重大事项说明

无

六、资料清单

委托方提供了以下资料：

1. 项目经济行为文件；
2. 广东粤鑫测绘工程有限公司出具的《乐昌市板田矿业开发有限公司（现场道路及构筑物）测绘报告》《乐昌市板田矿业开发有限公司（弃土场）测绘报告》；
3. 承诺函；
4. 委托方机构代码证书、产权持有方营业执照；
5. 《资产评估申报表》；

乐昌市自然资源局（公章）  
日期：2024年10月29日



# 资产评估承诺函

致：广东公信房地产与土地评估有限公司：

乐昌市自然资源局拟定资产出让方案需要，需对所涉及的乐昌市板田矿业开发有限公司权属的位于乐昌市廊田镇沙州村石英石矿的建筑物、构筑物、机器设备资产进行评估，为上述经济行为提供价值参考。为确保贵评估机构客观、公正、合理地进行评估工作，本单位作出以下承诺，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、已按规定办理了资产评估立项并已获批准。
- 3、所提供的数据及其他资料真实、准确、完整；有关重大资产负债事项提示充分，不存在遗漏。
- 4、纳入资产评估范围的权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
- 5、所提供的资料客观、真实、科学、合理。
- 6、不干预评估工作。

委托方（乐昌市自然资源局）：（盖章）



2024年10月29日



## 资产评估师承诺函

乐昌市自然资源局：

受贵单位的委托，我们对乐昌市自然资源局拟定资产出让方案所涉及的乐昌市板田矿业开发有限公司权属的建筑物、构筑物、机器设备资产项目，以2024年10月29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。

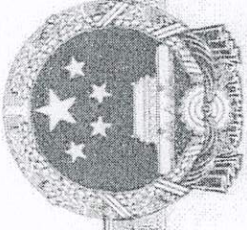
资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：







# 营业执照

(副本)(2-1)

统一社会信用代码  
914402007592388667

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 广东公信房地产与土地评估有限公司

注册资本 人民币叁佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年03月15日

法定代表人 罗洪彬

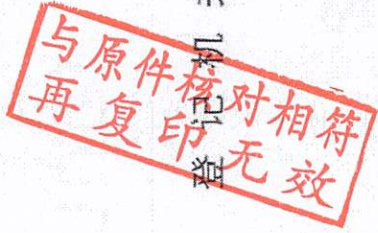
营业期限 长期

经营范围

土地评估中介；房地产价格评估、从事单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估以及相关的咨询业务，资产评估咨询服务、房地产业中介服务，房地产信息咨询、房地产品目策划服务，房屋拆迁服务。（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）

住所 韶关市武江区桥西巷福园小区F幢金海楼二层

209、210、211房（自编）



登记机关

2021年09月28日



# 广东省财政厅

粤财评备〔2018〕2号

## 关于广东公信房地产与 土地评估有限公司登记的备案公告



广东公信房地产与土地评估有限公司报来的《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》（财政部令第86号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东公信房地产与土地评估有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为914402007592388667。

二、广东公信房地产与土地评估有限公司法定代表人为罗洪彬。



三、资产评估机构股东的基本情况，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。







原件核对相符  
再复印无效

# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：44220008

会员姓名：许勇

证件号码：440202\*\*\*\*\*0



所在机构：广东公信房地产与土地评估有限公司

年检情况：通过（2024-05-08）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

许勇



(有效期至 2025-04-30 日止)





与原件核对相符  
再复印无效

# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：44090018

会员姓名：李华兴

证件号码：432824\*\*\*\*\*X



所在机构：广东公信房地产与土地评估有限公司

年检情况：通过（2024-05-08）

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：

李华兴

(有效期至 2025-04-30 日止)