

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州市增城区中新镇人民政府拟资产处置所涉及的
黑泥原材料资源市场价值评估项目

资产评估报告

粤中土(资)评报字(2024)第***号

(共1册,第1册)



广东中土资产房地产土地评估有限公司

二〇二四年八月十九日

目录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有人和除委托人以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	4
三、评估范围与评估对象	5
四、评估价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	11
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	12
十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章签字	12
附件	14

资产评估师声明

(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) 本报告的使用人为委托人和委托人上级部门；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) 资产评估师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。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) 本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中的假设和限制条件的限制，报告使用人应当关注并充分考虑评估报告中载明的假设前提、限制条件以及特别事项说明对评估结论的影响。

(七) 评估对象相关资料由委托人及权利人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性由提供者负责，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

(八) 我们对在已实施的分析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，亦不承担责任。

(九) 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及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。

资产评估报告摘要

广东中土资产房地产土地评估有限公司接受广州市增城区中新镇人民政府的委托，对经济行为所涉及的黑泥原材料资源的市场价值进行了评估。

一、评估目的：本次评估目的是对广州市增城区中新镇人民政府拟资产处置所涉及的黑泥原材料资源的市场价值进行评估，为委托人办理资产处置事宜提供价值参考意见。

二、价值类型：市场价值。

三、评估基准日：2024年8月13日。

四、评估对象：本次评估对象为黑泥原材料资源市场价值。

五、评估范围：本次评估范围为广州市增城区中新镇人民政府所属的黑泥原材料资源，评估对象为广州市增城区中新镇人民政府持有的黑泥原材料资源资产，黑泥位于广州市增城区中新镇慈岭村境内，福宁大道东侧、增天高速北侧位置，根据建材广州工程勘测院有限公司出具的《黑泥样品测试报告》及中建材（河南）勘测设计有限公司出具的《储量报告》，评估范围内黑泥原材料为 23473.58m³，平均密度（湿）1700kg/m³、平均密度（干）1110 kg/m³，天然白度平均值为 17.60，烧白度（1150℃）平均值为 67.40。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：根据国家的有关政策、法规及委托人提供的有关资料，结合评估人员现场实地勘查资料，遵循独立、客观、公正等原则，采用科学的评估方法，经实施清查核实、市场调查、评定估算等评估程序后得出评估对象于 2024 年 8 月 13 日在满足基本前提及假设条件下的评估值（不含税）为人民币柒拾贰万陆仟捌佰元整（¥726,800.00 元）。

具体评估情况详见《黑泥原材料资源资产评估明细表》

在使用本评估结论时，报告使用者应特别关注资产评估报告中“特别事项说明”所述内容。

八、评估结论的使用有效期：评估结论的使用有效期为一年，即自 2024 年 8 月 13 日起至 2025 年 8 月 12 日止。

特别事项说明：

1、本次评估未考虑与评估对象有关的抵押、财产保险、相关债权债务以及其他特殊事项对评估价值的影响，也未考虑可能与国家宏观经济政策变化与自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

2、资产评估专业人员对评估对象的权属进行了关注，委托人（产权持有人）出具了《黑泥原材料资源资产评估申报表》、《委托人（产权持有人）承诺函》（详见报告附件），承诺评估范围内资源资产为广州市增城区中新镇人民政府所有，权属不存在争议。

3、报告使用者应了解本评估结论是为委托人了解评估对象于评估基准日的市场价值提供参考依据，不应当被认为是委估资产实际交易时可实现价格的保证。

4、本评估报告仅为委托人在本次评估目的下提供价值参考意见，报告使用者应特别关注评估报告特别事项说明和使用限制，正确使用评估报告，凡因委托人使用评估报告不当而引起的后果，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本追溯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。

广州市增城区中新镇人民政府拟资产处置所涉及的 黑泥原材料资源的市场价值评估项目

资产评估报告正文

粤中土（资）评报字（2024）第***号

广州市增城区中新镇人民政府：

广东中土资产房地产土地评估有限公司接受贵单位的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学的原则，采用市场法，对贵单位委估的黑泥原材料资源的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了清查核实、市场调查、评定估算等评估程序，对评估对象于 2024 年 8 月 13 日的评估值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人和除委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人及产权持有人概况

1. 名称：广州市增城区中新镇人民政府
2. 统一社会信用代码：114401170075202797
3. 法定代表人：赵乾良
4. 登记机关：广州市增城区事业单位登记管理局
5. 登记地址：广州市增城区中新镇中福路 30 号

（二）委托人与产权持有人的关系

委托人与产权持有人均为同一方。

（三）其他资产评估报告使用人

本报告的使用人为委托人和委托人上级部门；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。

二、评估目的

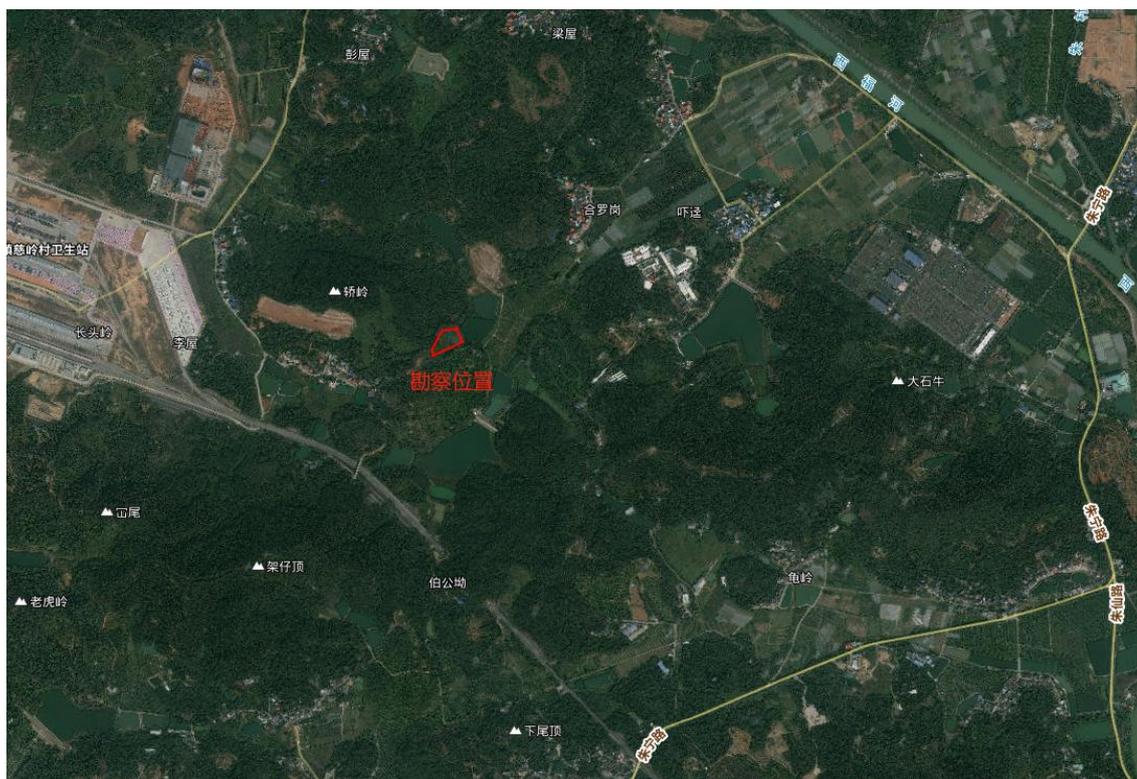
本次评估目的是对广州市增城区中新镇人民政府拟资产处置所涉及的黑泥原

材料资源的市场价值进行评估，为委托人办理资产处置事宜提供价值参考意见。

三、评估范围与评估对象

本次评估的对象为黑泥原材料资源资产。

评估范围为广州市增城区中新镇人民政府持有的黑泥原材料资源资产，黑泥位于广州市增城区中新镇慈岭村境内，福宁大道东侧、增天高速北侧位置，区内交通较便利，具体工程位置详见图：



根据建材广州工程勘测院有限公司出具的《黑泥样品测试报告》及中建材（河南）勘测设计有限公司出具的《储量报告》，评估范围内黑泥原材料为 23473.58m³，平均密度（湿）1700kg/m³、平均密度（干）1110 kg/m³，天然白度平均值为 17.60，烧白度（1150℃）平均值为 67.40，具体成分检测指标如下：

编 号			化学分析项目及结果 (%)									
序号	实验编号	样品编号	样品名称	CaO	MgO	SiO ₂	Al ₂ O ₃	Fe ₂ O ₃	L. O. I	K ₂ O	Na ₂ O	TiO ₂
1	24H7641	1#	粘土	0.44	0.24	62.30	21.91	1.50	11.82	0.88	0.037	0.52

2	24H7642	2#	粘土	0.16	0.22	64.41	20.27	1.54	11.68	0.88	0.063	0.47
3	24H7643	3#	粘土	0.17	0.19	59.80	23.63	1.59	12.75	0.84	0.040	0.50
平均值				0.26	0.22	62.17	21.93	1.54	12.08	0.86	0.05	0.49

评估人员于2024年8月13日进行了实地勘察，现场勘查日评估对象完成小部分挖掘，表层裸露黑泥原材料。

四、评估价值类型及其定义

根据本次评估目的等相关条件及《资产评估价值类型指导意见》的有关规定，确定评估价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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

本项目资产评估基准日是2024年8月13日。

为了加快整体评估工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与委托人协商，确定评估基准日为2024年8月13日。

评估中所采用的价格标准是2024年8月13日的价格标准。

六、评估依据

（一）评估准则

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——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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
10. 《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. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号）；
2. 《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，自2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国矿产资源法》；
4. 《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）；
5. 《广东省自然资源厅关于进一步规范工程建设项目涉砂石土处置工作的通知》（粤自然资函（2023）492号）；
6. 《行政单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第35号）；
7. 财政部《关于进一步规范和加强行政事业单位国有资产管理的指导意见》（财资〔2015〕90号）；
8. 关于印发《惠州市财政局关于市直行政事业单位国有资产使用管理暂行办法》的通知。

（三）经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

（四）产权依据

1. 《委托人（产权持有人）承诺函》；
2. 《黑泥原材料资源资产评估申报表》。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料；
2. 评估机构掌握的评估对象有关市场状况资料；
3. 评估机构收集的其他询价资料、评估相关参数和国家有关部门发布的统计资料和技术标准等资料；
4. 评估专业人员对资产核实、勘察、分析等所搜集的佐证资料；
5. 《储量报告》及《检测报告》。

七、评估方法

（一）评估对象的价值内涵

- 1、根据本次评估目的等相关条件及《资产评估价值类型指导意见》的有关规定，对纳入评估范围的委估资产按其评估基准日的市场价值来进行评估。
- 2、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。

（二）评估方法简述

按照《资产评估法》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法与成本法等三种方法。评估过程中应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

1、市场法是指利用市场上相同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各种评估技术方法的总称。通过市场法进行资产评估需要满足两个最基本的前提条件：

- (1)要有一个活跃的公开市场；
- (2)公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

2、收益法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。收益法是依据资产未来预期收益经折现或本金资本化处理来估测资产价值的，应用收益法必须具备的前提条件是：

- (1)被评估资产的未来预期收益可以预测并且可以用货币来衡量；
- (2)资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币来衡量；
- (3)被评估资产预期获利年限可以预测。

3、成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，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予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。采用成本法评估资产的前提条件是：

(1)被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；

(2)被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。

(三) 评估方法适用性分析

1、市场法的适用性分析

本次评估对象为黑泥原材料资源的市场价值，评估对象含黑泥现行市价易于查找，且向专业人士咨询都比较容易获取，故本次评估适合采用市场法进行估算。

2、收益法的适用性分析

本次评估是黑泥原材料资源，本身而不具有独立获利能力，故本次评估不考虑采用收益法进行估算。

3、成本法的适用性分析

由于本次委估资产为天然原材料，无法通过重置模式获取评估对象的重置成本，不宜采用成本法进行评估的有关规定，本次评估不考虑采用成本法进行估算。

(四) 所采用评估方法的技术路线

本次评估采用市场法对委估资产的市场价值进行评定估算。

1. 评估方法定义

市场法是指根据评估对象的成本指标，在市场上相同规格的黑泥市场价格计算市场收益并扣除与之直接相关的挖掘成本、运输成本、仓储保管成本及经营利润后得出评估对象市场价值

2. 本次评估具体运用市场法的公式

公式：评估价值=评估对象所含黑泥原材料现行市价（单价）×数量-挖掘费-运输费用-仓储保管费用-经营利润；

八、评估程序实施过程和情况

(一) 评估程序实施过程

按照我公司与委托人签订的委托评估协议书事项，于2024年8月10日开始进行前期工作，最终于2024年8月19日出具正式资产评估报告。整个评估工作

分四个阶段进行：

1、评估准备阶段

(1) 与资产评估委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

(2) 配合资产占有方进行资产清查、填报《设备评估申报明细表》。追溯评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，收集资产评估所需文件资料。

2、现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2024 年 8 月 13 日。主要工作如下：

- (1) 听取委托人及有关人员介绍评估资产的历史及现状；
- (2) 对委托人提供的评估资料进行核对；
- (3) 查阅收集委估资产的产权证明文件；
- (4) 资产现场清查，具体情况如下：

在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，评估人员于 2024 年 8 月 13 日进行现场核查工作；清查工作结束后，各小组对核实及现场勘察情况进行工作总结。

根据委托人提供的资料，评估专业人员对评估范围内的资产数量、资产种类等相关内容逐一进行了清点与核查，并且对委估资产现状、保管情况进行调查与了解。

- (5) 根据评估对象的实际状况和特点，确定相应的评估方法；
- (6) 通过市场调研和查询有关资料，收集行业资料。

3、评估测算阶段

2024 年 8 月 14 日至 2024 年 8 月 17 日，对委估资产的市场价值进行评估计算，得出初步评估结果，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

4、提交报告阶段

2024 年 8 月 18 日至 2024 年 8 月 19 日，在上述工作基础上，起草资产评估报告，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修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

1、纳入评估范围的评估对象为河沙资源的市场价值，故本次评估以广州市增城区中新镇人民政府对评估对象拥有处置权为假设前提。

2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对评估价值的影响。

4、由于评估对象为黑泥原材料资源，对于黑泥原材料的储量、成本指标等具体参数依赖于委托人提供的检测报告。因此，评估工作是以委托人提供的有关经济行为文件、各项资产清查评估明细表以及其他相关资料真实、合法及完整为假设前提。

本评估结果仅在满足上述有关基本前提及假设条件的情况下成立。

十、评估结论

根据国家的有关政策、法规及委托人提供的有关资料，结合评估人员现场实地勘查资料，遵循独立、客观、公正等原则，采用科学的评估方法，经实施清查核实、市场调查、评定估算等评估程序后得出评估对象于 2024 年 8 月 13 日在满足基本前提及假设条件下的评估值（不含税）为人民币柒拾贰万陆仟捌佰元整（¥726,800.00 元）。

具体评估情况详见《黑泥原材料资源资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

1、本次评估未考虑与评估对象有关的抵押、财产保险、相关债权债务以及其他特殊事项对评估价值的影响，也未考虑可能与国家宏观经济政策变化与自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

2、资产评估专业人员对评估对象的权属进行了关注，委托人及相关当事人本次无法提供相关的权属证明材料，委托人、产权持有人（或者授权代表人）出具了《黑泥原材料资产评估申报表》、《委托人及产权持有人承诺函》（详见报告

附件)，承诺评估对象为广州市增城区中新镇人民政府所有，权属不存在争议。

3、报告使用者应了解本评估结论是为委托人了解评估对象于评估基准日的市场价值提供参考依据，不当被认定为是委估资产实际交易时可实现价格的保证。

4、本评估报告仅为委托人在本次评估目的下提供价值参考意见，报告使用者应特别关注评估报告特别事项说明和使用限制，正确使用评估报告，凡因委托人使用评估报告不当而引起的后果，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托人、产权持有人及相关征收管理部门使用，不得作其他用途，未经本公司同意，不得随意向他人提供或公开。评估报告的使用权归委托人所有，评估机构未经委托人许可，也应遵守职业道德，不得随意向他人提供或公开。

2、评估结果仅供评估报告所列评估目的之用途，本公司不承担因改变用途而产生的任何责任。

3、本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

4、评估结论的使用有效期：评估结论的使用有效期为一年，即自 2024 年 8 月 13 日起至 2025 年 8 月 12 日止。

十三、评估报告日

本评估报告的提交日期为 2024 年 8 月 19 日。

十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章签字

(本页为签字页)

评估机构：广东中土资产房地产土地评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

附件

- 1、《资产评估明细表》；
- 2、储量检测报告及黑泥成分指标检测报告；
- 3、评估对象现场勘察照片；
- 4、委托人（产权持有人）事业单位法人证（复印件）；
- 5、《委托人（产权持有人）承诺函》（复印件）；
- 6、《资产评估师承诺函》（复印件）；
- 7、评估机构企业法人营业执照（复印件）；
- 8、资产评估机构资质登记备案公告（复印件）；
- 9、资产评估师职业资格证书（复印件）。

