

台山市三合镇人民政府委托评估台山市自然资源局拟出让台山市猪笼坑建筑用花岗岩矿采矿权所涉及台山市耀成石料有限公司持有的固定资产及其他非流动资产项目  
**资产评估报告摘要**

黔和禧资评报字（2026）第 030 号

台山市三合人民政府：

贵州和禧资产评估事务有限公司（以下简称“贵州和禧”或我公司）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对台山市耀成石料有限公司所涉及的固定资产及其他非流动资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为台山市三合镇人民政府委托评估台山市自然资源局拟出让台山市猪笼坑建筑用花岗岩矿采矿权所涉及台山市耀成石料有限公司持有的固定资产和其他非流动资产的市场价值提供参考。

评估对象和评估范围：台山市耀成石料有限公司固定资产及其他非流动资产。

评估基准日：2025年6月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：资产评估人员在充分调查、了解和分析评估对象的基础上，按照资产评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经认真估算，台山市三合镇人民政府委托评估台山市自然资源局拟出让台山市猪笼坑建筑用花岗岩矿采矿权所涉及台山市耀成石料有限公司持有的固定资产和其他非流动资产于评估基准日 2025 年 6 月 30 日的评估价值为人民币 2,557.54 万元，人民币大写：贰仟伍佰伍拾柒万伍仟肆佰元整。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

**资产评估结果汇总表**

金额单位：人民币万元

| 项 目  |   | 账面价值 | 评估价值     | 增减值   | 增值率%      |
|------|---|------|----------|-------|-----------|
|      |   | A    | B        | C=B-A | D=C/A×100 |
| 固定资产 | 1 |      | 1,944.08 |       |           |

| 项 目         |          | 账面价值 | 评估价值            | 增减值   | 增值率%      |
|-------------|----------|------|-----------------|-------|-----------|
|             |          | A    | B               | C=B-A | D=C/A×100 |
| 其他非流动资产     | 2        |      | 613.46          |       |           |
| <b>资产合计</b> | <b>3</b> |      | <b>2,557.54</b> |       |           |

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

**（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形**

1. 纳入评估范围内的建筑物截止基准日均未办理房屋所有权证，为此台山市耀成石料有限公司声明本次申报评估的所有建筑物类资产属其所有，不存在权属纠纷及其他对其占有、使用、收益和处置的限制，相关建筑物一旦发生权属纠纷，将由其承担相关法律及经济合同规定的责任。建（构）筑物的资产数量是企业测量后申报的，评估人员进行了核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。

2. 本次纳入评估的机器设备，台山市耀成石料有限公司于2023年10月停产至今，部分生产设备闲置，评估人员无法判断其使用状态，台山市耀成石料有限公司声明本次所申报的设备产权归属公司所有无异议，购置日期申报无误并且均可正常使用，如因设备产权引起的纠纷或设备无法使用，公司承担全部责任。

3. 本次纳入评估的其他非流动资产中，有下列权属瑕疵情形：（1）产权持有人申报评估的其他非流动资产中第8-10项系向广东省林业厅缴纳的申请使用林地的森林植被恢复费，申请使用人为台山市冲葵镇三和石场，根据台山市冲葵镇三和石场与台山市耀成石料有限公司签订的《台山市冲葵镇三和石场采矿权转让合同》及产权持有人提供的相关情况说明，台山市冲葵镇三和石场于2014年8月6日将石场采矿权以协议方式转让给产权持有人台山市耀成石料有限公司，约定台山市冲葵镇三和石场向产权持有人提供所需的全部资料（证照、合同等）并协助台山市耀成石料有限公司办理相关手续，矿山地质环境保护与治理恢复、土地复垦、采矿权价款缴纳等义务由产权持有人继续履行并承担其相应的法律和经济责任。2014年10月台山市冲葵镇三和石场注销。

另外其他非流动资产中第1-3项和第11项为台山市冲葵镇三和石场及石场负责人

陶应全与多个村委会或村民签订的承包租赁合同，台山市耀成石料有限公司和陶应全出具了相关情况说明，由产权持有人台山市耀成石料有限公司履行合同的权利和义务，承担相应的法律责任。

(2) 其他非流动资产中第6项，凤洋村、凤庆村、凤翔村、凤源村、凤潮村山地转承包费（原始发生额350万元）系陈羨豪于2004年、2006年和2007年间分别与各村经济合作社签订了土地承包合同（共计三份）并支付承包款；2025年6月1日陈羨豪将前述的全部山地转承包给邝磊晶，签署了山地转包合同，山地面积合计482亩，转包时间截至2035年12月1日。台山市耀成石料有限公司与邝磊晶出具了委托书，陈羨豪出具了情况说明，该山地转包事项的实际转承包方为台山市耀成石料有限公司，邝磊晶系产权持有人台山市耀成石料有限公司的员工，代表公司与发包方陈羨豪签订合同，由产权持有人履行合同的权利和义务，承担相应的法律责任。

(3) 其他非流动资产中第7项，冲菱镇三和村委会夏后村白石坑山地转包费（原始发生额80万元）系温丙春于2011年与三和村夏后经济合作社签订了出租土地承包合同并支付承包款；2021年3月20日温丙春将前述的全部山地转承包给陶应全，签署了山地转包合同，山地面积合计118亩，转包时间截至2031年12月，陶应全于2021年3-4月支付了承包费80万元给温丙春。台山市耀成石料有限公司与陶应全出具了委托书，温丙春出具了相关情况说明，该山地转包事项的转承包方为台山市耀成石料有限公司，陶应全系产权持有人台山市耀成石料有限公司的员工，代表公司与温丙春签订合同，由产权持有人履行合同的权利和义务，承担相应的法律责任。

## (二) 其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 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；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告的结论含增值税。

4. 本次纳入评估范围的建筑物所占用的土地系产权持有单位租赁的土地，承包期限6~35年（至2030年4月9日~2042年6月27日）。

5. 评估过程中，评估师对建筑物、设备等实物资产的勘察按常规仅限于其外表的质量、使用状况、保养状况等进行勘查核实，并未触及其内部隐蔽及难于观察到的部位，评估师基于专业限制没有对上述资产的内部隐蔽结构的质量进行检测和鉴定。本次评估

是基于委托人和其他相关当事人提供的有关资料及评估师必要可行的实地勘察、询问等方式综合作出的判断。如果资产内部存在不可察觉的质量或瑕疵，则会对评估结论造成影响。

6. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

7. 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) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2) 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；
- (3) 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。

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。