

评估报告书

项目名称：位于江门市新会区崖门镇广东粤电新会发电有限公司地
块场地平整的花岗岩石一批的价值评估

委托方：江门市新会区崖门镇人民政府

评估方：江门市南方价格鉴证有限公司

评估人员：黄文伟（执业登记证号：0036）

黄文辉（执业登记证号：0038）

评估日期：2020年11月4日起至2020年11月4日

评估报告编号：江南方价评报字[2020]第613号

江门市南方价格鉴证有限公司

电话：0750-3393229

传真：0750-3393228

地址：广东省江门市蓬江区东华一路26号二楼

目 录

第一部分 一、致委托方函	1
二、价格鉴证师声明	2
第二部分 评估报告书正文	3
一、评估对象与评估范围	3
二、评估目的	3
三、评估基准日	3
四、价值类型	3
五、评估依据	4
六、评估方法	4
七、评估程序实施过程 and 情况	6
八、评估假设与限制条件	7
九、评估结论	7
十、特别事项说明	7
十一、评估报告使用限制说明	8
十二、评估作业日期	9
十三、评估有效期	9
十四、评估机构	9
十五、评估人员	10
第三部分 评估报告书附件	11

第一部分

致委托方函

江门市新会区崖门镇人民政府：

受贵单位的委托，我对位于江门市新会区崖门镇广东粤电新会发电有限公司地块场地平整的花岗岩石一批进行了价格评估，为委托方提供评估对象的市场价值参考。

根据提供的有关资料，依据《中华人民共和国价格法》及相关法律法规和政策规定，本公司评估人员到现场进行了勘察和调查。结合我公司掌握的市场调查资料数据和评估经验，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照规定的标准、程序和方法，对与本次评估目的相关的各项因素进行了分析测算。

在满足本次评估限定条件的前提下，评估对象在评估基准日的评估价值为¥8,752,434 元。具体评估结果及过程详见评估结论书。

江门市南方价格鉴证有限公司

2020 年 11 月 4 日

二、价格鉴证师声明

我们郑重声明：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实和准确的。我们与本评估报告中的评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。

2、本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析意见和结论。但受本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、委托方对所提供评估对象资料的真实性和有效性负责，如因所提供的资料而引起的相应责任由委托方承担。

4、我公司评估人员已对评估对象进行了实地勘查。除本公司人员外，没有人对本评估报告提供重要专业帮助。

5、本评估报告仅对本次委托有效，不作其他用途。对应用于本次评估目的以外的行为本公司不负任何责任。

6、我们承诺，未经委托方同意，不得以任何方式向本次评估目的无关的第三方提供本报告的相关内容，评估值等资料（法律规定的除外），亦不得见于媒体。

7、参加本次评估的价格鉴证师：

黄文伟（执业登记证号：0036）

黄文辉（执业登记证号：0038）

第二部分

评估报告书

受江门市新会区崖门镇人民政府的委托，本公司遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照规定的标准、程序和方法，对位于江门市新会区崖门镇广东粤电新会发电有限公司地块场地平整的花岗岩石一批进行价格评估。现将评估情况综述如下：

一、评估项目基本情况

价格评估对象为位于江门市新会区崖门镇广东粤电新会发电有限公司地块场地平整的花岗岩石一批。该批岩体呈基岩状产出，总体上呈面状分布，中粒花岗结构，块状构造，颜色浅肉红色、灰白色。覆盖层包括第四系残坡积层、全~强风化层和中风化层，其下部为坚硬的微风化层。该批花岗岩石为强风化花岗岩石和中风化花岗岩石，其中强风化花岗岩石 136,180 立方米，中风化花岗岩石 1,136,236 立方米。

二、价格评估目的

本次评估拟为委托方了解资产价值而提供评估对象在价格评估基准日时的市场价值作参考。

三、价格评估基准日

2020 年 11 月 4 日

四、价值类型

价格评估对象在价格评估基准日，采用公开市场价值标准综合确定的客观合理的价格。

公开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进行正常公平交易的价值估计数额。买卖双方对委估资产及市场,以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景,相关交易方自主、独立地决定其交易行为。

五、评估依据

(一) 有关法律、法规及技术标准文件

- 1、《中华人民共和国价格法》;
- 2、《价格评估管理办法》;
- 3、《广东省价格认证操作规程》;
- 4、《国有资产评估管理办法》(国务院 91 号令);
- 5、《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会【1996】03 号);
- 6、《资产评估准则—机械设备》;
- 7、国家、省、市有关价格评估的其他规定。

(二)、委托方提供的资料

- 1、委托方提供的清单;
- 2、委托方提供的其他资料。

(三) 评估方收集的有关资料

- 1、实地勘察资料;
- 2、市场调查资料;
- 3、其他调查资料。

六、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、成本法与收益法。

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、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以及因强制处置快速变现等因素，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假设处于持续使用状态；
- （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。

3、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；
- （4）资产能通过不断地自我补偿和更新，使资产持续经营下去并

保证其获利能力。

（二）评估方法的选取

根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对成本法、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断，最终确定采用市场法。

七、评估程序实施过程和情况

本公司接受委托后，成立了价格评估小组，制订了价格评估作业方案，组织价格评估人员对评估对象进行了实物勘验，评估过程如下：

（一）接受委托

接受委托，了解评估对象情况，明确评估目的、评估基准日、评估价格定义。

（二）资产清查

取得委托方的评估委托之后，本公司评估人员对委托评估资产的进行了抽查和现场勘察，主要记录资产的名称、单位等。

（三）评定估算

通过资产现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，作出了价值评定，估算出资产的处置价值。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的评估明细表。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析，经本公司三级审核制度审核，形成本评估结果。

八、评估假设与限制条件

（一）一般性假设

- 1、本次评估所涉及资产是假设在市场上进行交易时的价格。
- 2、我国现行法律、法规和制度以及资产所在地的社会经济环境无重大变动；
- 3、资产所涉及的国家和地区目前的政治、法律、经济政策（如财税政策）无重大改变及若存在改变均能预期；
- 4、无自然力和其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

（二）评估限制条件

- 1、本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上；评估人员受现场条件、时间的限制，评估结论受机构评估人员职业判断的影响；
- 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，也没有考虑委托评估资产涉及的各项委托评估资产关联方因保存委托评估的资产而支付的额外费用的影响。

九、评估结论

评估对象在价格评估基准日的评估价值为：人民币捌佰柒拾伍万贰仟肆佰叁拾肆元整（¥8,752,434元），详见附件明细表。

十、特别事项说明

1、本次价格评估仅为委托方提供评估对象的市场价值作参考依据，不作它用。

2、本评估结论未考虑国家宏观经济正常发生变化以及自然力和其他不可抗力因素等对评估对象价格的影响。

3、委托方提供的资料真实、可靠、合法，没有对重要的资料予以隐瞒，并对所提供的资料的真实性、合理性及完整性承担责任；因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人不承担相应责任。

4、在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

5、在评估定价时，评估人员未考虑抵押事项和可能负有的其他担保责任及可能承担的费用和税项等对资产价值带来的影响。

6、本次评估时，评估人员观察了被评估资产的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料，并取得了资产的实际使用状况资料。然而，对评估对象未作结构测试和设施检验，无法呈报委托评估对象是否有任何内部结构性损坏。

7、评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能对评估对象法律权属作出判断。委托方和资产占有方应对其所提供的评估对象的法律权属的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

8、对委托方委托评估的资产可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获

悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十一、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用前提

- 1、本评估结果仅在满足前述有关假设、前提及条件的情况下成立；
- 2、本评估结果依照法律法规的有关规定，仅针对本次评估目的有效；
- 3、本公司不对委托方运用本报告于本次评估目的以外经济行为所产生的后果负责；
- 4、本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

（二）申明

本评估报告仅供委托方在本报告所述特定评估目的下使用和送交资产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有。除法律、法规规定以及本公司与委托方约定外，未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。本公司承诺：未经委托方许可不将评估报告提供给无关单位或个人。

十二、评估作业日期

2020 年 11 月 4 日至 2020 年 11 月 4 日。

十三、评估有效期

本评估报告书有效期为一年。

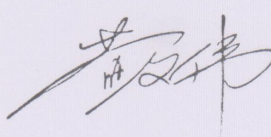
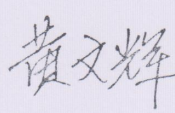
十四、评估机构

机构名称：江门市南方价格鉴证有限公司

机构资质证书证号: PGJZ-023

法定代表人: 余子汉

十五、评估人员

姓名	执业资格名称	执业登记证号	鉴证师签名
黄文伟	价格鉴证师	0036	
黄文辉	价格鉴证师	0038	

江门市南方价格鉴证有限公司

2020年11月4日



第三部分

附 件

- 1、《评估结果明细表》1 页；
- 2、评估对象现状照片 1 页；
- 3、《企业法人营业执照》复印件 1 页；
- 4、《价格评估机构资质证书》复印件 1 页；
- 5、《价格评估人员执业资格证书》复印件 2 页。

评估结果明细表

委托方：江门市新会区崖门镇人民政府 评估基准日：2020年11月4日 货币单位：人民币 元

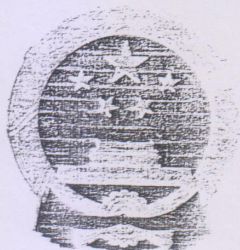
序号	项目名称	规格	单位	数量	评估单价（元 / 立方米）	评估总价（元）	备注
1	强风化花岗岩石		立方米	136,180	6.70	912,406	
2	中风化花岗岩石		立方米	1,136,236	6.90	7,840,028	
合计				1,272,416		8,752,434	

评估机构：江门市南方价格鉴证有限公司
填表日期：2020年11月4日





评估对象现状照片



营业执照

统一社会信用代码 914407037657083698

名称 江门市南方价格鉴证有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 江门市五福二街25号102首层
法定代表人 余子汉
注册资本 人民币伍拾万元
成立日期 2004年08月02日
营业期限 长期

经营范围

价格鉴证, 价格咨询, 价格评估及当事人委托的涉诉讼财物价格评估。(以上经营范围涉及国家限制和禁止及法律、法规规定需前置审批的项目除外)(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。)



登记机关

2016

年



请于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告。

<http://gsxt.gdgs.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

价格评估机构资质登记证书

证书编号: PGJZ-023

机构名称: 江门市南方价格评估有限公司

机构类别: 综合、涉诉讼类

信用等级: 二级

机构地址: 江门市五福二街25号102首层

资质范围:

根据《中华人民共和国价格法》和《中华人民共和国资产评估法》相关规定, 该机构具有从事价格政策法规咨询、价格成本调查、测算、在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、拆迁物、车辆及车物损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。

证书有效期: 至 2021 年 1 月 22 日

发证单位:

2018 年 7 月 20 日





姓名: 黄文伟

性别: 男

身份证号码: 440701196504260011

执业类别: 价格鉴证师

执业单位

江门市南方价格鉴证有限公司



持证人签名:

证书编号: 0036

签发日期: 2018-07-20

登记情况

登记情况

经审核, 持证人符合条件, 准予
登记。

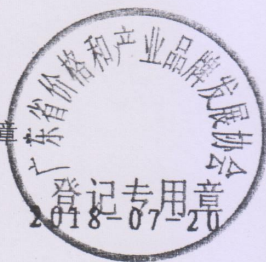
登记有效期至: 2021-07-19

登记有效期至:

登记单位印章

登记单位印章:

登记日期:



登记日期:



姓名: 黄文辉

性别: 男

身份证号码: 440702197506100311

执业类别: 价格鉴证师

执业单位: 江门市南方价格鉴证有限公司

持证人签名:

证书编号: 0038

签发日期: 2018-07-20

登记情况

经审核, 持证人符合条件, 准予登记。

登记有效期至: 2021-07-19

登记单位印章:

登记日期:



登记情况

登记有效期至:

登记单位印章:

登记日期: