

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

鹤山市龙口镇人民政府拟出让弃土
所涉及的中顺保税物流地块土方
资产评估报告（初稿）

深永评字 Y(2022)XXX 号

深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

2022 年 12 月 19 日

目 录

声明	3
一、委托方及评估委托合同约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	16
十四、评估机构和资产评估师签章	17
附件	18

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、行政法规规定和本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，产评估机构及资产评估师不承担责任。

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、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，结论不等同于评估对象可实现价格，结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，独立、客观和公正的原则，所编制的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、资产占有方申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他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。

五、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，关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，经发现的问题进行了如实披露，已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构编制的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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。

鹤山市龙口镇人民政府拟出让弃土 所涉及的中顺保税物流地块土方 资产评估报告摘要

深永评字 Y(2022)XXX 号

深圳市永信资产评估房地产估价有限公司接受鹤山市龙口镇人民政府的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,采用公认的评估方法,按照必要的评估程序,对鹤山市龙口镇中顺保税物流地块土方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:

一、评估目的: 鹤山市龙口镇人民政府拟出让弃土,需对涉及的鹤山市龙口镇中顺保税物流地块土方在评估基准日的市场价值进行评估,本次资产评估结果作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

二、评估对象和评估范围: 鹤山市龙口镇中顺保税物流地块土方(314,592 m³)
市场价值;

三、价值类型: 市场价值。

四、评估基准日: 2022 年 12 月 10 日。

五、评估方法: 市场法。

六、评估结论:

截止评估基准日 2022 年 12 月 10 日,经市场法评估,鹤山市龙口镇中顺保税物流地块土方(314,592 m³)评估价值为 1,088,820.00 元,单位土方评估价值 3.46 元/立方米。

七、评估结论使用有效期: 本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年,超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、评估报告日: 本评估报告日为 2022 年 12 月 19 日。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

鹤山市龙口镇人民政府拟出让弃土 所涉及的中顺保税物流地块土方 资产评估报告正文

深永评字 Y(2022)XXX 号

鹤山市龙口镇人民政府:

深圳市永信资产评估房地产估价有限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,采用市场法,按照必要的评估程序,对鹤山市龙口镇中顺保税物流地块土方在评估基准日 2022 年 12 月 10 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方及评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方暨资产占有方均为鹤山市龙口镇人民政府。

(一) 委托方

鹤山市龙口镇人民政府

(二) 评估委托合同约定的其他评估报告使用者

除委托方和资产占有方外,其他评估报告使用者包括:经济行为相关方、资产占有方的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

鹤山市龙口镇人民政府拟出让弃土,需对涉及的鹤山市龙口镇中顺保税物流地块土方在评估基准日的市场价值进行评估,本次资产评估结果作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本项目评估对象为单项资产价值:鹤山市龙口镇中顺保税物流地块土方(314,592 m³)市场价值。

(二) 评估范围

评估范围是资产占有方申报评估的资产。

鹤山市龙口镇中顺保税物流地块面积为 86534m², 约 129.8 亩。

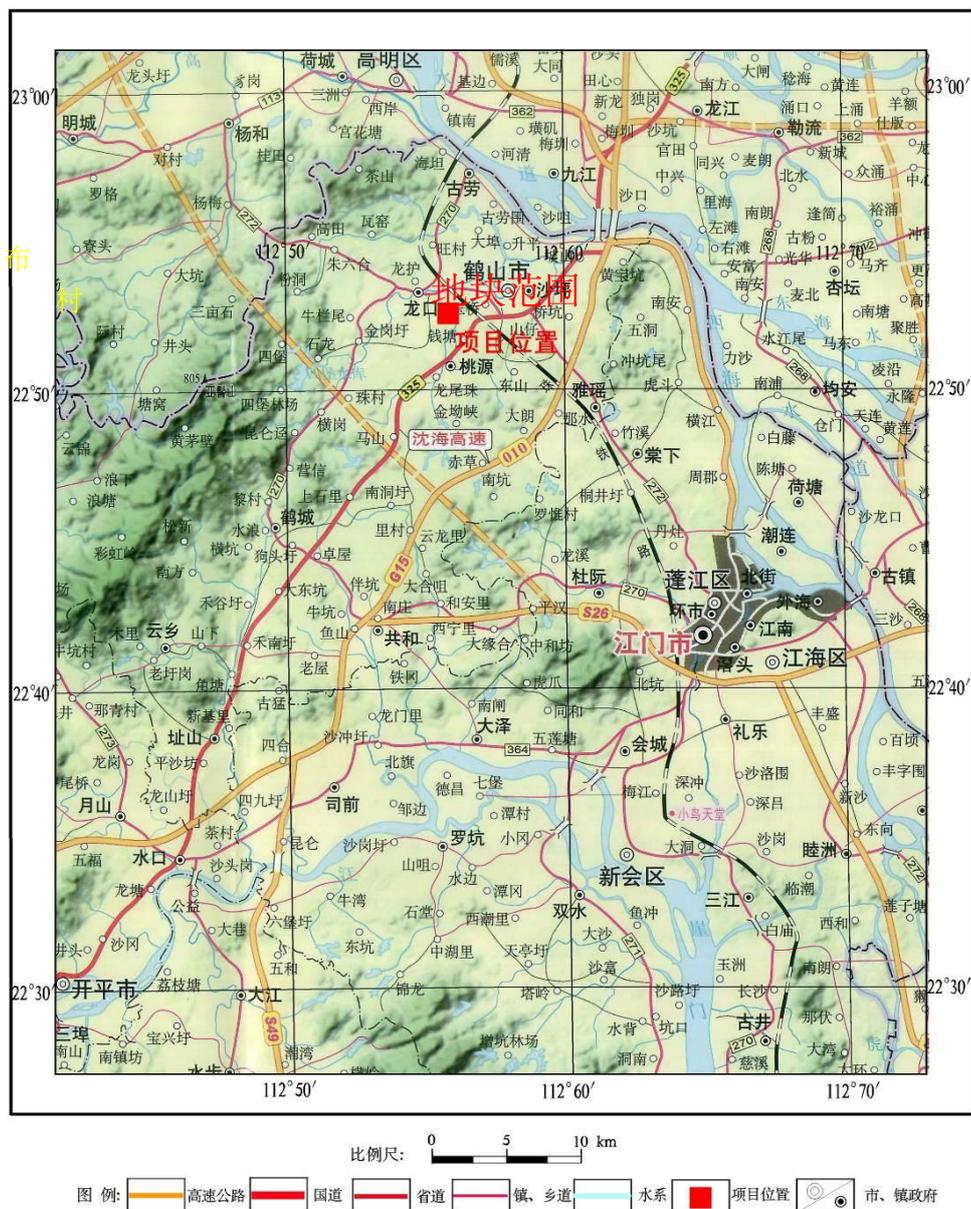


图 1-1 地块交通位置图示意图

根据广东省地质局第六地质大队 2022 年 12 月编制的《鹤山市龙口镇中顺保税物流地块土方资源储量检测报告》：

鹤山市龙口镇中顺保税物流地块范围（86534m²）开挖土方总量为 374875.9m³，回填土方总量为 60284.3m³，剩余土方量为 314592m³。

土方量汇总表

地块范围	挖方量 (m ³)	回填量 (m ³)	剩余土方 (m ³)
仓库	227697.4	25616.4	202081
路面	133344.7	22594.8	110749.9
道路	13833.8	12073.1	1760.7
合计	374875.9	60284.3	314592



照片 1 ZK1 地块现状



照片 2 ZK2 地块现状



照片 3 ZK3 地块现状



照片 4 ZK4 地块现状

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求,结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约,本次评估价值类型选用市场价值。

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

(一)本项目评估基准日为 2022 年 12 月 10 日。

(二)按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则,由委托方确定评估基准日。

(三)本次资产评估的工作中,评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等,均以评估基准日企业内部的财务报表、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格标准。

六、评估依据

(一)行为依据

资产评估委托合同;

(二)评估依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年1月25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》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正);

3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

4、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);

5、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

6、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

8、《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省资源税具体适用税率等事项的决定》(广东省第十三届人民代表大会常务委员会,2020年7月29日通过);

9、其他与资产评估有关的法律法规。

(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、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48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——资产评估档案》(中评协[2018]37号);

6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

7、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

- 8、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 9、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

(五) 取价依据

- 1、广东省地质局第六地质大队 2022 年 12 月编制的《鹤山市龙口镇中顺保税物流地块土方资源储量检测报告》;
- 2、国务院国资委考核分配局编写的《企业绩效评价标准值 2022》;
- 3、市场调查资料;

七、评估方法

(一)评估方法的简介

依据资产评估准则的规定,单项资产评估可以采用市场法、收益法和成本法三种方法。市场法是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算资产价值的评估思路;收益法是通过被评估资产预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路;成本法是通过资产的重置成本扣减各种贬值来反映评估对象价值的评估思路。

(二)市场法简介

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以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用市场法对工业场地土方进行评估,计算步骤如下:

1 销售收入的确定

(1)根据广东省地质局第六地质大队 2022 年 12 月编制的《鹤山市龙口镇中顺保税物流地块土方资源储量检测报告》,确定产品数量以及可销售量。

(2)根据市场调查后综合分析确定销售价格。

(3)销售收入 = \sum (产品产量 × 销售价格)

2 综合成本的确定。

综合成本主要报告开挖成本、加工(淘洗/破碎)成本、管理费用。

3 税金及附加的确定。

本次评估涉及增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、资源税。

4 企业所得税

企业所得税税额=(销售收入- 综合成本- 税金及附加)×企业所得税税率

5 净利润分成额的确定。

根据国务院国资委考核分配局编写的《企业绩效评价标准值 2022》确定销售利润率计算净利润分成额。

6 评估价值的确定

评估价值=销售收入-综合成本-税金及附加-企业所得税-利润分成额。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案,明确委托方、资产占有方(资产占有方)、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二)签订评估委托合同

根据了解的评估业务基本情况,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,最终决定与委托方签订资产评估委托合同。

(三)编制评估计划

根据评估项目的具体情况,指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划,对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排,并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

(四)现场调查

根据批准的评估计划,评估人员进驻资产占有方进行现场调查工作,主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内无形资产的情况等。

(五)收集评估资料

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,包括资产占有方的财务资料、资产权属证明材料、市场价格信息、行业信息等。

(六)评定估算

根据评估对象的实际状况和特点,制定各类资产的具体评估方法,对评估范围内的资产分别进行评估测算,确定评估价值。

(七)编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析,并由项目经理撰写评估报告,经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

(一)宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策无重大变化;本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设资产占有方所在的行业保持稳定发展态势,行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素,造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的,未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

(二)交易假设

1、交易原则假设,即假设所有待评资产已经处在交易过程中,评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设,即假设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,资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制条件下进行的。

3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整,不存在产权瑕疵,不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜,不存在其他限制交易事项。

(三)特定假设

1、资产持续使用假设,即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去,并在可预见的使用期内,不发生重变化。

2、假设委托方及资产占有方所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、

政策文件等相关材料真实、有效。

3、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

4、本评估报告的评估结论在上述假设条件下成立,当上述假设条件发生较大变化时,评估人员及评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序,根据鹤山市龙口镇人民政府的评估委托,对鹤山市龙口镇中顺保税物流地块土方进行了评估。本次评估采用了市场法,评估结论根据以上评估工作得出,其评估结果如下:

截止评估基准日 2022 年 12 月 10 日,经市场法评估,鹤山市龙口镇中顺保税物流地块土方(314,592 m³)评估价值为 1,088,820.00 元,单位土方评估价值 3.46 元/立方米。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一)评估程序受到限制的情况

无。

(二)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(三)担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中,评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况,评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

(四)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大

事项;

2、在评估基准日后,当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失,往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时,不能直接使用评估结论;

3、发生评估基准日期后重大事项时,不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化,应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(五)需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的,遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系,评估人员在整个评估过程中,始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托方及资产占有方负责提供,对其真实性、合法性由委托方及资产占有方承担相关的法律责任;同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18号)的规定,资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见,对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估师的执业范围,因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责,而不对经济业务定价决策负责,资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响,评估结论不作为相关交易及其他经济行为的唯一依据,仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途,本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年,超过 1 年有效期需重新进行评估。

(四)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,需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五)本报告复印无效,未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2022 年 12 月 19 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

评估机构法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

2022年12月19日

附件

- 附件一： 评估目的对应的经济行为文件复印件
- 附件二： 资产评估机构营业执照复印件
- 附件三： 资产评估机构资格证书复印件
- 附件四： 资产评估师资格证书复印件
- 附件五： 资产评估师承诺函
- 附件六： 鹤山市龙口镇中顺保税物流地块土方资源储量检测报告