

报告书

Report



广东智尚资产评估房地产土地估价有限公司
GUANGDONG ZHISHANG ASSETS APPRAISAL AND REAL ESTATE LAND VALUATION CO.,LTD.

公司简介

COMPANY PROFILE

广东智尚资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称本公司）成立于2004年，经广东省建设厅、财政厅、国土资源厅批准设立，公司业务范围涵盖资产评估、土地评估、房地产价格评估、土地登记代理，房屋征收、拆迁咨询和服务，房地产投资咨询服务，信息咨询；同时涵盖可行性研究、经济测算、财政绩效评价、专项资金评审、企业绩效考核、社会工作评价、社会稳定风险评估咨询，管理咨询等多方面的综合评估咨询服务。

公司内部管理制度健全、人才储备丰富，拥有一批理论基础扎实、实践经验丰富的专业人员。公司资质全面，专业人员配备齐全，有房地产开发与管理专业、土地管理专业、资产评估专业、经济管理专业、会计专业人士、市场营销、法律等各方面人才，在工作中能为客户带来专业精准意见与周到的服务。

公司的始终坚守“以质量求信益、以信誉求发展，诚信为本，操守为重”的服务宗旨和“与时俱进，发展创新”的服务理念，竭诚为社会各界提供优质、客观、公正的专业服务。

鹤山市珠西物流枢纽中心管委会委托咨询鹤山市区江门北
站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西的砂石土余
渣市场价值
咨询报告

粤智尚咨字[2021] 第JM-4QT02001号
(共1册，第1册)

广东智尚资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二一年二月四日



目录

摘要.....	1
一、咨询目的.....	1
二、咨询对象和咨询范围.....	1
三、价值类型.....	1
四、咨询基准日.....	1
五、咨询结论.....	1
六、咨询结论的使用有效期.....	1
咨询报告正文.....	3
一、委托人及其他咨询报告使用者.....	3
二、咨询目的.....	3
三、咨询对象和咨询范围.....	4
四、价值类型及其定义.....	6
五、咨询基准日.....	7
六、咨询依据.....	7
七、咨询方法.....	8
八、咨询程序实施过程和情况.....	10
九、咨询假设.....	11
十、咨询结论.....	13
十一、特别事项说明.....	13
十二、咨询报告使用限制说明.....	15
十三、咨询报告日.....	15
附件.....	17

摘要

以下内容摘自咨询报告正文，欲了解本咨询业务的详细情况和正确理解咨询结论，应当阅读咨询报告正文。

鹤山市珠西物流枢纽中心管委会：

本公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规，参照资产评估准则，采用剩余法，按照必要的程序，对鹤山市珠西物流枢纽中心管委会委托位于鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西的砂石土余渣于2021年02月02日的市场价值进行了咨询。现将咨询报告摘要如下：

一、**咨询目的：**为委托人拟出让提供价值参考意见。

二、**咨询对象和咨询范围：**本次咨询对象为鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西的砂石土余渣的市场价值；咨询对象的范围为鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西的砂石土余渣，总量为334156m³，其中残坡积层土石方量为：82981m³，强风化花岗岩土石方量为：74668m³，中风化花岗岩土石方量为：176507m³，委托咨询对象和咨询范围与经济行为涉及的咨询对象和咨询范围一致。

三、**价值类型：**市场价值。

四、**咨询基准日：**2021年02月02日。

五、**咨询结论：**经现场勘查、市场调查和询证、评定估算等必要咨询程序，在本报告所述之咨询目的、咨询假设与限制条件下，在咨询基准日2021年02月02日时，鹤山市珠西物流枢纽中心管委会委托咨询位于鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西的砂石土余渣市场价值(含税价，税率为3%)如下表：

咨询结果明细表

咨询基准日：2021年02月02日

委托人：鹤山市珠西物流枢纽中心管委会

金额单位：人民币元

序号	产权持有人	坐落	分类	数量 (m ³)	土、石类别 (按土石方分)	土、石等级 (按土石方分)	分类数量 (m ³)	咨询单价 (元/m ³)	咨询值 (元)	备注
----	-------	----	----	----------------------	------------------	------------------	---------------------------	-----------------------------	------------	----

1	鹤山市珠西物流枢纽中心管委会	鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西	残坡积层	82,981	松土	I	20,224	6	127,888
2					普通土	II	21,266	6	134,481
3					硬土	III	41,491	6	262,369
4			强风化花岗岩	74,668	软石	IV	74,668	6	472,170
5			中风化花岗岩	176,507	次坚石	V	161,963	26	4,241,278
6					坚石	VI	14,544	29	414,956
合 计				334,156		334,156		5,653,143	

说明：因序号1-4的土壤及岩石的细分比例无法取得，具体含量在相关资料均无体现。本次咨询将其作为普通回填砂土进行评估。若与实际情况不符，本咨询结果需作调整。

六、咨询结论的使用有效期：咨询结论的使用有效期为一年，即自2021年02月02日起至2022年02月01日止。

鹤山市珠西物流枢纽中心管委会委托咨询鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西的砂石土余渣市场价值 咨询报告正文

粤智尚咨字[2021] 第JM-4QT02001号

鹤山市珠西物流枢纽中心管委会：

本公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规，参照资产评估准则，采用剩余法，按照必要的程序，对鹤山市珠西物流枢纽中心管委会委托位于鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西的砂石土余渣于2021年02月02日的市场价值进行了咨询。现将咨询情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他咨询报告使用者

（一）委托人

统一社会信用代码：11440784MB2C738614

1. 机构名称：鹤山市珠西物流枢纽中心管委会
2. 机构性质：机关(派出机构)
3. 机构地址：广东省江门市鹤山市沙坪街道玉桥路480号
4. 负责人：刘德贤

（二）产权持有人

产权持有人为鹤山市珠西物流枢纽中心管委会。

（三）其他报告使用者

本咨询报告的业务约定书中约定的其他咨询报告使用者是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的咨询报告使用者。除此之外，其他任何机构和个人不能成为咨询报告的使用人。

二、咨询目的

根据鹤山市人民政府关于印发《鹤山市工程砂石土余渣利用管理规定》的通知（鹤府〔2020〕7号），为规范我市工程砂石土余渣管理工作，充分利用工程砂石土余渣，属地镇政府（街道办）、鹤山工业城管委会或珠西物流管委会聘请

有资质的专业技术机构根据工程建设项目勘察（勘查）资料与经批准的规划设计方案进行储量核算和价值评估。

综上所述，鹤山市珠西物流枢纽中心管委会拟出让鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西的砂石土余渣，总量为334156m³，其中残坡积层土石方量为：82981m³，强风化花岗岩土石方量为：74668m³，中风化花岗岩土石方量为：176507m³，为此鹤山市珠西物流枢纽中心管委会委托本公司对位于鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西的砂石土余渣市场价值进行咨询，为委托人拟出让提供价值参考意见。

三、咨询对象和咨询范围

（一）咨询对象

本次咨询对象为委托人委托咨询位于鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西的砂石土余渣市场价值。

（二）咨询范围

1. 资产咨询申报明细表

鹤山市珠西物流枢纽中心管委会所拥有的位于鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西的砂石土余渣，委托咨询对象和咨询范围与经济行为涉及的咨询对象和咨询范围一致。详见委托人签名确认的申报明细表，如下表所示：

序号	产权持有人	坐落	分类	数量 (m ³)	土、石类别 (按土石方分)	土、石等级 (按土石方分)	分类数量 (m ³)	备注	
1	鹤山市珠西物流枢纽中心管委会	鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西	残坡积层	82,981	松土	I	20,224		
2					普通土	II	21,266		
3					硬土	III	41,491		
4				强风化花岗岩	74,668	软石	IV	74,668	
5				中风化花岗岩	176,507	次坚石	V	161,963	
6			坚石			VI	14,544		
合 计				334,156			334,156.00		

2. 委托咨询对象概况

根据江门地质工程勘察院在2021年1月出具的《鹤山国际陆港一期工程土石方计

量报告》，鹤山市物流园土石方平整工程项目位于广东省江门市鹤山市珠西物流园内，场地东邻广珠铁路，西、南侧为在建道路，北侧为省道272线的龙口大道段。采用垂直断面法估算，鹤山国际陆港一期土石方量，总量为334156m³，其中残坡积层土石方量为：82981m³，强风化花岗岩土石方量为：74668m³，中风化花岗岩土石方量为：176507m³，详见下表：

残坡积层估算表

块段编号	剖面编号	剖面面积S (m ²)	剖面间距L (m)	计算公式	块段体积 (m ³)
I	1	324	39	$V = S \times L / 2$	6318
II	1	324	47	$(S_1 + S_2 + \sqrt{S_1 \cdot S_2}) \times L / 3$	31980
	2	1116			
III	2	1116	48	$V = S \times L / 2$	26784
	3	0			
IV	3	0	50	$V = S \times L / 2$	4400
	4	176			
V	4	176	55	$(S_1 + S_2) \times L / 2$	11247
	6	233			
VI	6	233	29	$V = S \times L / 3$	2252
	7				
合计					82981

强风化花岗岩估算表

块段编号	剖面编号	剖面面积S (m ²)	剖面间距L (m)	计算公式	块段体积 (m ³)
I	1	147	39	$V = S \times L / 2$	2866
II	1	147	47	$(S_1 + S_2 + \sqrt{S_1 \cdot S_2}) \times L / 3$	18141
	2	692			
III	2	692	48	$(S_1 + S_2) \times L / 2$	24926
	3	364			
IV	3	364	50	$(S_1 + S_2) \times L / 2$	18450
	4	374			
V	4	374	55	$V = S \times L / 2$	10285

	6	0			
合计					74668

中风化花岗岩估算表

块段编号	剖面编号	剖面面积S (m ²)	剖面间距L (m)	计算公式	块段体积 (m ³)
I	1	1690	39	V= S×L/2	32955
II	1	1690	47	V= S×L/2	39715
	2	0			
III	2	0	48	V= S×L/2	43440
	3	1810			
IV	3	1810	50	$(S_1+S_2+\sqrt{S_1 \cdot S_2}) \times L / 3$	50112
	4	374			
V	4	374	55	V= S×L/2	10285
	6	0			
合计					176507

本次咨询以委估资产现状原地处置进行咨询，咨询价值中已扣除了土石方开挖等的费用。

现场查勘时，鹤山市物流园土石方平整工程尚未开始施工，未见具体的土石方资源实物。根据鹤山市人民政府关于印发《鹤山市工程砂石土余渣利用管理规定》的通知（鹤府〔2020〕7号）、江门地质工程勘察院在2021年1月出具的《鹤山国际陆港一期工程土石方计量报告》、鹤山市珠西物流枢纽中心管委会提供的《资产咨询申报明细表》，本次纳入咨询范围的咨询对象的法律权属等咨询资料均由鹤山市珠西物流枢纽中心管委会提供，资料提供方对其所提供的咨询对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。委托咨询对象和咨询范围与经济行为涉及的咨询对象和咨询范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次咨询目的，咨询对象的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，咨询对象在咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、咨询基准日

本次咨询基准日是2021年02月02日；

确定咨询基准日的理由：委托人确定并在《资产评估委托合同》作了约定；

本次咨询中所采用的取价标准（包括但不限于：价格、税率、费率、汇率、存贷款利率）均为咨询基准日或与咨询基准日较近的有效价格标准。

六、咨询依据

本次咨询遵循的咨询依据主要包括行为依据、法律法规依据、咨询准则依据、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）经济行为依据

《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日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，自2016年12月1日起实施）；

2. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布；2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，2008年11月10日中华人民共和国国务院令538号发布；2016年1月13日国务院第119次常务会议通过，2016年2月6日中华人民共和国国务院令666号发布）；

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，自2021年1月1日起施行）；

4. 鹤山市人民政府关于印发《鹤山市工程砂石土余渣利用管理规定》的通知（鹤府〔2020〕7号）；

5. 其他适用的相关法律法规。

（三）参照评估准则依据

1. 《资产评估准则基本准则》（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——资产评估档案》（中评协〔2017〕34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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协〔2017〕38号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）。

（四）咨询权属依据

1. 《资产咨询申报明细表》复印件；
2. 委托人承诺函；
3. 产权证明文件。

（五）取价依据

1. 造价通信息网材料价格信息；
2. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
3. 《广东省市政工程综合定额》（2018年）；
4. 评估人员从各政府部门、专业网站的相关估价信息资料；
5. 咨询人员对咨询对象勘察、分析等所搜集的佐证资料；
6. 委托人提供的其他资料。

（六）其他参考依据

无。

七、咨询方法

咨询业务应当根据咨询对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法和剩余法四种资产咨询方法的适用性，恰当选择一种或多种基本方法进行咨询测算、分析，本次咨询方法采用剩余法，考虑的理由如下：

1. 市场法:选取一定数量的可比实例，将它们与咨询对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到咨询对象价值或价格的方法。

应用市场法须具备的基本前提:

- (1) 存在一个充分发展且活跃的市场;
- (2) 市场上存在相同或类似的参照物，或存在着足够的交易案例;
- (3) 参照物与咨询对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集且具合理性、有效。

咨询对象为松土、普通土、硬土等，处于未开发状态，实物资产均埋于地下，当地类似未开发的原状土交易市场不活跃。在此情况下，本次咨询不适宜采用市场法。

2. 收益法:预测咨询对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到咨询对象价值或价格的方法。

应用收益法须具备的基本前提:

- (1) 被咨询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) 被咨询资产预期获利年限可以预测;
- (4) 资产购买者的购买价格不会超过该类资产未来预期收益折算成的现值;

本次咨询对象砂石土余渣独立的获利能力难以有效的计算，因此，故不宜采用收益法进行咨询。

3. 成本法:是测算咨询对象在咨询基准日的更新重置成本或复原重置成本和折旧，将更新重置成本或复原重置成本减去折旧得到咨询对象价值或价格的方法。

应用成本法须具备的基本前提:

- (1) 被咨询资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被咨询资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

由于本次咨询的砂石土余渣所涉及的经济技术参数的选择没有充分的数据

资料作为基础和依据，因此，本次对委托咨询对象不宜采用成本法进行咨询。

4. 剩余法：又称假设开发法、倒算法或预期开发法，是将资产开发后的预期价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，依据该剩余价值测算委估资产价值的方法。

本次咨询对象具有投资开发及开发潜力，能根据估价对象当地的土石方市场状况预测估价对象开发完成后的价值，并可收集到土石方开发的相关成本数据，故可采用剩余法评估。

八、咨询程序实施过程和情况

（一）明确咨询业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人、咨询目的、咨询对象和咨询范围、咨询基准日、咨询报告使用限制、咨询报告提交时间及方式等咨询业务基本事项。

（二）签订委托合同

根据了解的咨询业务基本情况，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，最终决定与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制咨询计划

根据咨询项目的具体情况，指派项目经理和咨询小组成员。由项目经理编制咨询计划，对咨询项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将咨询计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的咨询计划，咨询人员进驻被咨询单位进行现场调查工作，主要包括对事业单位状况的了解、向事业单位有关人员了解咨询范围内实物资产的现状、检测状态、开挖施工等情况。

（五）收集资料

根据咨询工作的需要，咨询人员收集与本次咨询相关的各种资料与信息，包括被咨询单位的产权属证明材料以及市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算

根据咨询对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体咨询方法，对咨询范围内的资产分别进行分析测算，确定咨询价值。

(七) 编制和提交咨询报告

项目负责人在以上工作的基础上撰写咨询报告，并履行本公司内部审核程序后，向委托人提交咨询报告。

九、咨询假设

本次咨询中，咨询人员遵循了以下咨询假设。本咨询报告及咨询结论的成立，依赖于以下咨询假设：

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待咨询资产已经处在交易过程中，咨询人员根据待咨询资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定待咨询资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖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的条件下进行的。

(二) 一般假设

1. 本次评估以本咨询报告所列明的特定评估目的为前提。

2. 本次评估的各项资产均以咨询基准日的实际存量为前提，假定咨询对象在咨询基准日的状况与完成实地查勘之日的状况一致。有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

3. 本次评估以被咨询资产以现状原地出让为前提。

4. 委托人及产权所有者提供的全部资料真实、准确、完整。

5. 咨询范围仅以产权持有者提供的咨询申报表为准。
6. 假设咨询对象及其所涉及资产均无影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

(三) 特别假设

1. 对于本次咨询报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定咨询过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本咨询报告中全部或部分价值咨询结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照咨询程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对咨询对象存在的可能影响资产咨询结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如委托人等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为咨询对象不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 由委托人提供的与咨询对象相关的产权证明及其他有关资料真实、准确、合法和完整。

5. 对于本咨询报告中价值估算所依据的委托人所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

6. 假设委托人或产权持有者对评估对象所做的一切改良是遵守所有相关法律法规条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7. 本咨询报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被咨询单位之间充分揭示的前提下做出的。

(四) 咨询外部环境的假设

1. 假设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。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成重大不利影响。

(五) 有关资料真实性的假设

本次咨询假设委托人及被咨询企业提供的基础资料及其他资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，咨询结果一般会失效。

十、咨询结论

我们认为，除咨询报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的咨询目的、价值类型、咨询基准和咨询假设条件下，鹤山市珠西物流枢纽中心管委会委询资产于咨询基准日2021年02月02日的咨询结论如下：

经现场勘查、市场调查和询证、评定估算等必要咨询程，于咨询基准日鹤山市珠西物流枢纽中心管委会委托咨询位于鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西的砂石土余渣市场价值(含税价，税率为3%)如下表：

咨询结果明细表

咨询基准日：2021年02月02日

委托人：鹤山市珠西物流枢纽中心管委会

金额单位：人民币元

序号	产权持有人	坐落	分类	数量 (m³)	土、石类别 (按土石方分)	土、石等级 (按土石方分)	分类数量 (m³)	咨询单价 (元/m³)	咨询值 (元)	备注
1	鹤山市珠西物流枢纽中心管委会	鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西	残坡积层	82,981	松土	I	20,224	6	127,888	
2					普通土	II	21,266	6	134,481	
3					硬土	III	41,491	6	262,369	
4			强风化花岗岩	IV	74,668	6	472,170			
5			中风化花岗岩	V	176,507	26	4,241,278			
6			坚石	VI	14,544	29	414,956			
合 计				334,156			334,156		5,653,143	

说明：因序号1-4的土壤及岩石的细分比例无法取得，具体含量在相关资料均无体现。本次咨询设其作为普通回填砂土进行评估。若与实际情况不符，本咨询结果需作调整。

十一、特别事项说明

咨询报告所载咨询结果仅反映咨询对象在本次咨询目的、价值类型、咨询基准和咨询假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在咨询过程中发现的以下事项可能会影响咨询结论，但在目前情况下我们无法估计其对咨询结果的影响程度。谨提请咨询报告使用人和阅读人注意。

(一) 引用其他机构出具的咨询结论情况

本次咨询引用了第三方机构出具的专业报告《鹤山国际陆港一期工程土石方计量报告》[江门地质工程勘察院于2021年01月出具]，引用该报告结论主要涉及鹤山市物流园土石方平整工程覆盖层的分布情况及特征、项目区的平整技术以及土石方的总量等咨询所必须的信息或数据，该专业报告由委托人提供并同意引用。本咨询机构客观引用上述专业报告相关内容仅依法承担引用不当的责任，不代表本咨询机构对被引用报告的真实性、完整性和合法性发表意见。

(二) 关于经济行为本身对咨询结论的影响

1. 本次咨询中，受专业限制，我们无法对砂石土余渣的污染、成分及比例、安全状况、利用状况进行专业检测；因此我们对咨询对象的实地查勘仅限于外观查勘。本次咨询假设砂石土余渣能满足一般利用条件，不存在污染和安全等方面重大瑕疵。特提请使用人合理使用咨询结论

2. 本次咨询以委估资产现状原地处置作为假设前提进行评估，本次咨询结论中已扣除了相关砂石土余渣开挖等加工费用。

(三) 产权瑕疵事项

根据鹤山市人民政府关于印发《鹤山市工程砂石土余渣利用管理规定》的通知（鹤府〔2020〕7号）显示：①涉及的工程项目必须有合法手续，取得用地批文或项目批准文件方可实施；②工程砂石土余渣受让人享有工程砂石土余渣处理权，除取得相应许可外，不得在工程项目批准占地范围内搭建碎石生产线或石料加工场处理相关工程砂石土余渣。工程砂石土余渣需临时堆放的，须办理临时用地手续，堆放场必须做好安全、环保等措施，并主动接受相关部门的监督管理。本次咨询委托人未提供相关用地批文或项目批准文件，提请报告使用者应予以特别关注。

(四)特殊交易方影响

未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格对咨询结果的影响。

(五)其他不可抗力影响

未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

(六)咨询程序受到限制的情况

截至现场勘查日鹤山市物流园土石方平整工程尚未开工，现场勘查时评估人员并未对土石方进行现场开挖，仅做一般性勘查，评估时所采用的如土石方数量等数据来源于委托人提供的《资产评估合同》及江门地质工程勘察院于2021年01月出具的《鹤山国际陆港一期工程土石方计量报告》。

(七)其他特殊事项说明

无。

十二、咨询报告使用限制说明

1. 咨询报告只能用于咨询报告载明的咨询目的和用途。
2. 咨询报告只能由咨询报告载明的报告使用者使用。
3. 未征得本咨询机构同意并审阅相关内容，咨询报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 咨询报告经咨询机构盖章后方可正式使用。
5. 咨询报告所载咨询结论仅对咨询报告中描述的经济行为有效，咨询报告的使用有效期自咨询基准日2021年02月02日至2022年02月01日止。

十三、咨询报告日

本公司于2021年02月04日形成最终咨询意见，并签署本咨询报告。本咨询报告附有若干附件，系本咨询报告的组成部分。

(本页以下无正文)

(本页为签署页)

广东智尚资产评估房地产土地估价有限公司



二〇二一年二月四日

地 址:广东省广州市越秀区寺右南路一街一巷9号广日大厦503房

邮政编码:510600

联系电话:020-37571797

传 真:020-37571526

电子邮箱:zhishangpinggu@163.com

附件

附件一:咨询对象位置示意图及相关照片;

附件二:委托人承诺函;

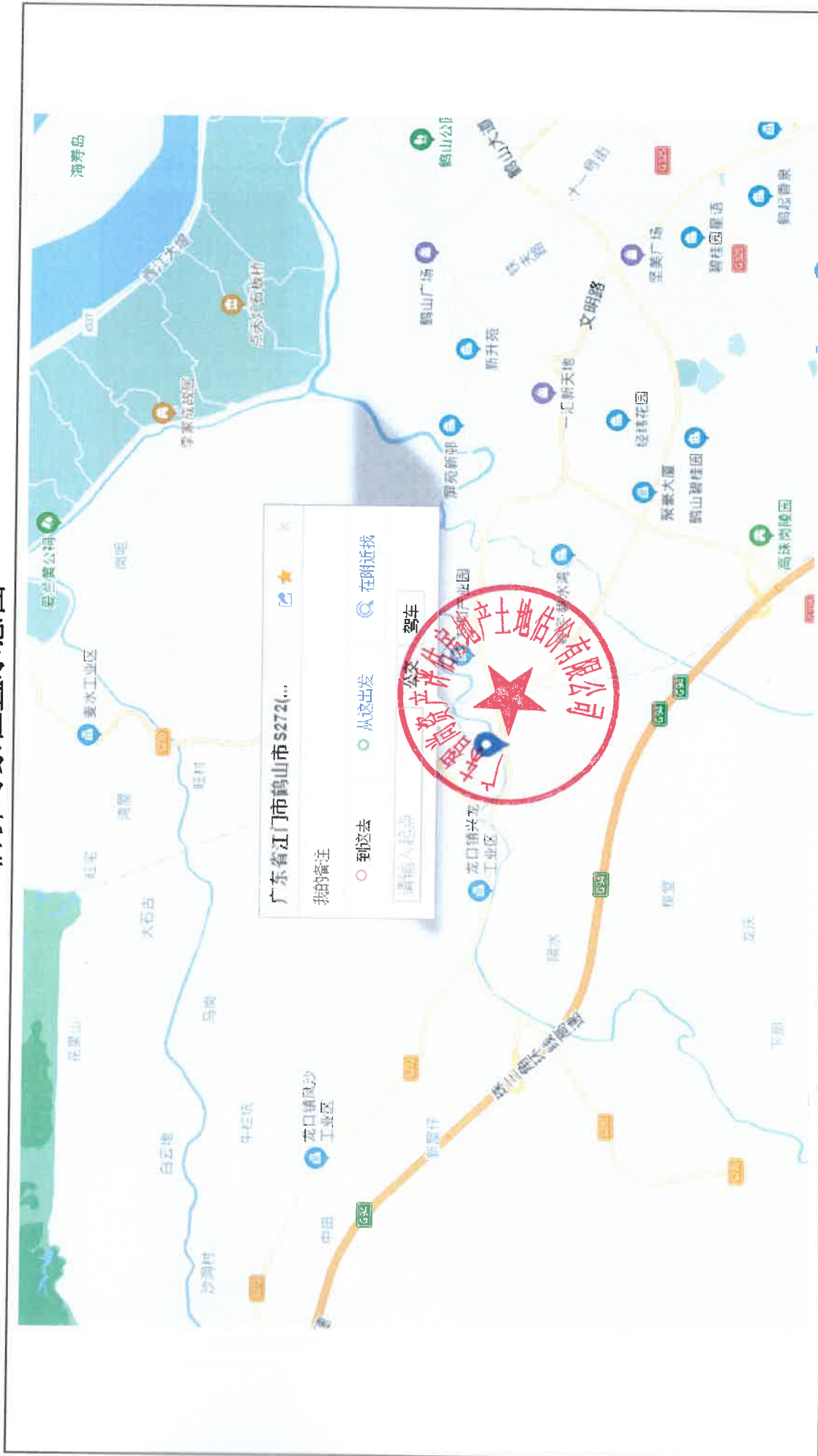
附件三:委托人事事业单位法人证书(复印件);

附件四:资产评估合同(复印件);

附件五:资产咨询机构备案文件(复印件);

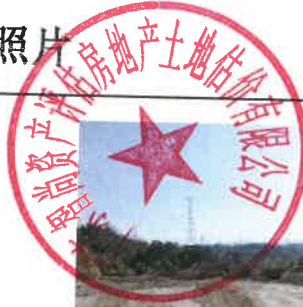
附件六:资产咨询机构营业执照副本(复印件);

估价对象位置示意图



坐落：鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西等共六项砂石土余渣

估价对象相关照片



坐落：鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西等共六项砂石土余渣

委托人承诺函

广东智尚资产评估房地产土地估价有限公司：

因我管委会拟出让资产，为此委托你公司对该经济行为所涉及位于鹤山市区江门北站地区规划区内，疏港大道以东，广珠铁路以西的砂石土余渣市场价值进行评估。为了确保资产评估机构客观、公证、合理地进行评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，按《鹤山市人民政府关于印发〈鹤山市工程砂石土余渣利用管理规定〉的通知》鹤府〔2020〕7号文件执行；
2. 纳入资产评估范围的资产与经济行涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合法，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确、清晰，出具的资产权属证明文件合法、有效；
5. 纳入资产评估范围的资产，相关信息详见《资产评估申报明细表》，我们承诺产权完整清晰，权属不存在争议，也不存在抵押、查封及其他权利负担。
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员坚持独立、客观、公正执业；
8. 接受资产评估行政主管部门的监督检查。

委托人：鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会
(盖章)



法定代表人/负责人(签名盖章)

或授权代理人

日期：2021年02月03日

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 11440784MB2C738614



颁发日期 2020年02月26日

有效期至 2021年01月30日

机构名称 鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会

机构性质 机关（派出机构）

机构地址 广东省江门市鹤山市沙坪街道玉桥路480号

负责人 刘德贤

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。

资产评估委托合同

合同编号: 20210207

签订本合同的双方:

委托人(以下简称甲方): 鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会

住 址: 鹤山市沙坪玉桥路 480 号

法定代表人(授权代理人): _____

联系人: _____ 联系电话: _____

资产评估机构(以下简称乙方): 广东智尚资产评估房地产土地估价有限公司

住 址: 广州市越秀区寺右南路一街一巷 9 号广日大厦 503 房

法定代表人(授权代理人): 公维伟

联系人: 区志民 联系电话: 13392511157

经甲乙双方协商, 关于委托资产评估相关事宜订立本合同, 具体内容如下:

(一)评估目的: 为砂石土余渣拟出让提供价值参考

(二)评估对象和评估范围: 根据评估目的, 本次评估对象为位于鹤山市区江门北站地区规划区内, 疏港大道以东, 广珠铁路以西等共六项砂石土余渣的市场价值。

具体评估范围详见申报表, 简述如下:

序号	坐落	产权持有人	分类	数量 (m ³)	土石类别	土石等级	分类数量 (m ³)
1	鹤山市区江 门北站地区 规划区内, 疏港大道以 东, 广珠铁 路以西	鹤山市珠西 物流枢纽中 心管理委员 会	残坡积层	82981	松土	I	20224
2					普通土	II	21266
3					硬土	III	41491
4			强风化花岗岩	74668	软石	IV	74668
5			中风化花岗岩	176507	次坚石	V	161963
6					坚石	VI	14544
合计	-	-	-	334156	-	-	334156

(三)评估基准日:2021年2月2日;

(四)资产评估报告使用范围:资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(五)资产评估报告提交期限和方式:评估作业期为5个工作日(自甲方提供齐备有关评估资料并协助乙方勘查现场后),乙方在评估作业期满之日提供一式3份资产评估报告,乙方将资产评估报告装订成册,并向甲方提交经乙方和经办注册资产评估师签章的纸质版资产评估报告书。

(六)评估服务费总额或者支付标准、支付时间及支付方式。

1.评估服务费金额:按照《广东省物价局关于资产评估收费有关问题的通知》(粤价[2010]142号)文件的标准,根据实际评估价值,按上述收费标准下浮30%计算评估费用;

2.评估服务费支付时间:乙方将资产评估报告交付给甲方,且甲方出让全部砂石土余渣后5个工作日内一次性付清;

3.甲方应将评估服务费转入乙方指定的银行账户,乙方银行账户信息如下:

账户名:广东智尚资产评估房地产土地估价有限公司

开户行:广发银行股份有限公司广州海月路支行

账 号:130003520010000483

4.乙方需向甲方开具等额有效发票,开票相关信息如下

(1)发票类型:

(2)纳税人名称:

(3)纳税人识别号:

(4)开票金额:

(5)地址:

(6)电话:

(7)开户行:

(8)账号:

(七)甲乙双方的其他权利和义务。

1.甲方应向乙方依法提供评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性,甲方或者其他相关当事人应当对其提供的与评估业务相关资料的真实性、完整性、合法性进行确认,确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式;甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展评估业务所需的包括但不限于权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的,乙方有权拒绝履行本合同。

2.甲方应当为乙方及其评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助;甲方应当根据资产评估业务需要,负责乙方及其评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3.甲方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目的、用途和有效期内使用资产评估报告。甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的,乙方及其评估专业人员不承担责任。

4.乙方应当遵守相关法律、行政法规和资产评估准则,根据评估职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责对评估对象在评估基准日特定目的下的价值或价格进行分析、计算和判断并出具资产评估报告。

5.乙方对甲方提供评估业务需要的资料应妥善保管并尽保密之责,非经甲方同意不得擅自公开或泄露给他人。未经甲方书面许可,乙方及其评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

6.未征得乙方书面同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定的除外。



7.甲方提前终止评估业务、解除本合同的,甲方应当按照已经开展评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

8.甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的,乙方有权单方解除本合同。甲方应当按照已经开展评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

9.因甲方或者其他相关当事人原因导致评估程序受限,乙方无法履行本合同,乙方可以单方解除本合同;甲方应当按照已经开展评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

10.乙方如无特殊原因和正当理由,不得迟于本合同规定的时间交付资产评估报告,每逾期限一个工作日未交付资产评估报告应赔偿甲方本次评估服务费的千分之壹(1%),还应赔偿甲方因此受到的损失。甲方如不按本合同规定的时间向乙方提交包括但不限于权属证明、财务会计信息或者其他相关资料,乙方可按耽误的时间顺延资产评估报告的交付时间。

11.甲乙双方因不可抗力无法履行本合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

12.甲方若增加约定范围外的其他评估对象和评估范围,甲乙双方应当重新协商评估服务费和评估作业期。

13.其他: _____ / _____

(八)甲乙双方因履行本合同出现纠纷,双方应先协商解决。协商解决不成的,依法向原告所在地人民法院起诉。

(九)本合同自甲乙双方法定代表人或授权代理人正式签字盖章时生效,其中任何一方未经对方同意不得随便更改;如有未尽事宜,需双方协商解决。

(十)本合同正本为一式肆份,甲乙各执两份,具有同等法律效力。

以下仅为签章页,无正文内容。

甲方(盖章):



法定代表人:

(或授权代理人):

Handwritten signature of the representative of Party A.

乙方(盖章):



法定代表人:

(或授权代理人):

Handwritten signature of the representative of Party B.



签约时间: 2021年2月 2日

签约时间: 2021年2月 2日

签约地点: 广东·广州



鹤山国际陆港一期工程 土石方量计算报告

江门地质工程勘察院

二〇二一年一月

鹤山国际陆港一期工程

土石方量计算报告

提交单位：鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会



编制单位	江门地质工程勘察院	
项目负责	郝麟	
编写人员	叶伟宇	
	刘元	
	张淑虹	
	廖柱坤	
报告审核	黄学兵	
总工程师	王岳	
法定代表人	黄家盛	

提交时间：二〇二一年一月

目 录

摘 要.....	5
1 概况.....	1
1.1 工作目的与任务.....	1
1.2 位置、交通.....	1
1.3 本次工作范围.....	1
1.4 自然地理概况.....	2
1.5 以往工作评述.....	4
1.6 本次工作及主要地质成果.....	4
2 项目区地质特征.....	6
2.1 区域地质.....	6
2.2 项目区地质.....	6
2.3 地质特征.....	7
4 平整技术条件.....	8
4.1 水文地质条件.....	8
4.2 工程地质条件.....	10
4.3 环境地质条件.....	10
4.4 开采技术条件评价.....	11
5 地质勘查工作及质量评述.....	12
5.1 地形测量、地质勘查工程测量及其质量评述.....	12
5.2 地质填图工作及其质量评述.....	12
6 土石方量估算.....	13
资源储量估算参数确定.....	13
1.2 块段划分.....	14
1.3 资源储量估算结果.....	14
7 结论与建议.....	16
7.1 结论.....	16
7.2 建议.....	16

L — 相邻两剖面间距离

S₁、S₂ — 分别为相邻两断面上矿体面积

1.2 块段划分

由于矿体形态简单且分布较均匀，按勘探线来划分块段，1号勘探线外推部分块段编号为I，1号、2号勘探线剖面间的块段编号为II，2线、3线剖面间的块段编号为III，资源储量编号为：I、II、III…依此类推，共划分为6组块段。

1.3 资源储量估算结果

残坡积层估算表

块段编号	剖面编号	剖面面积 S (m ²)	剖面间距 L (m)	计算公式	块段体积 (m ³)
I	1	324	39	$V = S \times L / 2$	6318
II	1	324	47	$(S_1 + S_2 + \sqrt{S_1 \cdot S_2}) \times L / 3$	31980
	2	1116			
III	2	1116	48	$V = S \times L / 2$	26784
	3	0			
IV	3	0	50	$V = S \times L / 2$	4400
	4	176			
V	4	176	55	$(S_1 + S_2) \times L / 2$	11247
	6	233			
VI	6	233	29	$V = S \times L / 3$	2252
	7				
合计					82981

全强风化花岗岩估算表

块段编号	剖面编号	剖面面积 S (m ²)	剖面间距 L (m)	计算公式	块段体积 (m ³)
I	1	147	39	$V = S \times L / 2$	2866
II	1	147	47	$(S_1 + S_2 + \sqrt{S_1 \cdot S_2}) \times L / 3$	18141
	2	692			
III	2	692	48	$(S_1 + S_2) \times L / 2$	24926
	3	364			
IV	3	364	50	$(S_1 + S_2) \times L / 2$	18450
	4	374			
V	4	374	55	$V = S \times L / 2$	10285
	6	0			
合计					74668

中风化花岗岩估算表

块段编号	剖面编号	剖面面积 S (m ²)	剖面间距 L (m)	计算公式	块段体积 (m ³)
I	1	1690	39	$V = S \times L / 2$	32955
II	1	1690	47	$V = S \times L / 2$	39715
	2	0			
III	2	0	48	$V = S \times L / 2$	43440
	3	1810			
IV	3	1810	50	$(S_1 + S_2 + \sqrt{S_1 \cdot S_2}) \times L / 3$	50112
	4	374			
V	4	374	55	$V = S \times L / 2$	10285
	6	0			
合计					176507

本次检测工作, 采用垂直断面法估算, 鹤山国际陆港一期工程土石方量, 总量为 334156m³, 其中残坡积层土石方量为: 82981m³, 全强风化花岗岩土石方量为: 74668m³, 中风化花岗岩土石方量为: 176507m³。

7 结论与建议

7.1 结论

- (1) 基本查明了覆盖层的分布情况及其特征。
- (2) 基本查明项目区的平整技术条件。本区平整术条件是以环境地质问题为主的中等类型 (II-3)。
- (3) 本次检测工作, 鹤山国际陆港一期工程土石方量, 总量为 334156m^3 , 其中残坡积层土石方量为: 82981m^3 , 全强风化花岗岩土石方量为: 74668m^3 , 中风化花岗岩土石方量为: 176507m^3 。

7.2 建议

- (1) 平整工程施工面积较大, 造成土地裸露, 造成土地植被破坏, 容易造成水土流失, 施工过程中要做好截排水措施。

广东省财政厅

粤财评备〔2020〕25号

广东省财政厅关于广东京华资产评估房地产土地估价有限公司等9家机构的变更备案公告

广东京华资产评估房地产土地估价有限公司、中山市科兴资产评估土地房地产估价有限公司、梅州市嘉平资产评估房地产土地估价有限公司、广东智尚资产评估房地产土地估价有限公司、广州集佳资产评估有限公司、阳江市阳光资产评估事务所（普通合伙）、广东致信资产评估房地产土地估价有限公司、广东大川土地房地产资产评估有限公司、广州和顺资产评估与房地产土地估价有限公司等9家机构报来的《资产评估机构变更事项备案表》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97号）的有关规定，予以变更备案。

上述机构的变更信息如下表所示，并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。

公司名称	变更项目	变更内容
广东京华资产评估房地产土地估价有限公司	法定代表人和股东	1. 法定代表人由葛天宏变更为万天鹏； 2. 股东由邹小春、梁畅、葛天宏等3人变更为万天鹏、黎厦、葛天宏等3人。

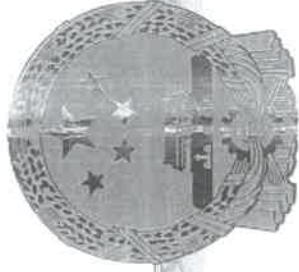
公司名称	变更项目	变更内容
中山市科兴资产评估土地房地产估价有限公司	名称	名称由中山市科兴土地与资产评估有限公司变更为中山市科兴资产评估土地房地产估价有限公司。
梅州市嘉平资产房地产土地评估有限公司	法定代表人和股东	1. 法定代表人由何林青变更为彭春丽； 2. 股东由何林青、曾庆深、付小春等3人变更为彭春丽、何林青、曾庆深、付小春等4人。
广东智尚资产评估房地产土地估价有限公司	股东	股东由公维伟、席庆、黄浩中等3人变更为公维伟、席庆、吴寿河等3人。
广州集佳资产评估有限公司	法定代表人和股东	1. 法定代表人由张文静变更为耿常英； 2. 股东由张文静、赵新等2人变更为耿常英、赵新等2人。
阳江市阳光资产评估事务所（普通合伙）	合伙人	合伙人由林建斌、陈颖、林计福等3人变更为林建斌、陈颖等2人。
广东致信资产评估房地产土地估价有限公司	股东	股东由张学东、赵丽艳等2人变更为张学东、程梅华等2人。
广东大川土地房地产资产评估有限公司	法定代表人和股东	1. 法定代表人由邓日红变更为朱仁华。 2. 股东由朱仁华、黄海强、王丽梅等3人变更为朱仁华、黄海强、王丽梅、邓日红等4人。
广州和顺资产评估与房地产土地估价有限公司	股东	股东由杨林武、顾正才、李莎等3人变更为杨林武、顾正才、李莎、方维贤等4人。



2020年9月19日

公开方式：主动公开

抄送：省档案馆。



营业执照

统一社会信用代码

91440000760601538R

扫描二维码
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 广东智尚资产评估房地产土地估价有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 公维伟
 经营范围 房地产价格评估、土地评估、单观资产评估、土地登记代理、项目资产评估、其他资产评估、以及相关的咨询、土地登记代理、项目资产评估、事前评估、预算评审、绩效跟踪、绩效评价、课题研究、政府和
 绩效评估、提供法律、财务、采购代理、资产评估服务、运营中期评估和
 可行性研究、房屋征收、拆迁咨询和服务、社会稳定风险评估
 评估咨询、房地产权中介服务、房地产权息咨询服务、省内土地利用总
 体规划、土地开发整理规划、耕地保护规划、土地生态建设规划
 土地整治工程规划以及其他土地专项规划的编制、设计、论证、咨
 询等，报经有关部门审批的土地利用总体规划除外。（依法须经批准
 项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



住所 广东省广州市越秀区寺右南路一街一巷9号
五楼503房



登记机关

2019年08月09日

智尚服务体系

SERVICE SYSTEM

资产评估

整体资产评估： 公司设立、企业股份制改造、股权转让、企业抵押、租赁、破产清算等目的涉及的评估；

单项资产评估： 流动资产、建筑物、构筑物、各类设备、土地使用权等；

无形资产评估： 商标、商誉、专利、专有技术、资源性资产、计算机软件、著作权、土地使用权等；

房地产估价

- | | |
|------------------|-----------------------------|
| (1) 房地产转让价格评估； | (7) 房地产分割、合并估价； |
| (2) 房屋租赁价格评估； | (8) 房地产纠纷评估； |
| (3) 房地产抵押价值评估； | (9) 房地产拍卖底价评估； |
| (4) 房地产保险评估； | (10) 企业各种经济活动中涉
及的房地产估价； |
| (5) 房地产课税评估； | (11) 房地产价格咨询； |
| (6) 征地和房屋拆迁补偿估价； | (12) 其他房地产估价。 |

土地估价

- (1) 出让或国家收回土地的地价估价；
- (2) 转让、出租、抵押、作价入股土地的估价；
- (3) 企业兼并、破产、清产核资涉及的土地估价；
- (4) 征收土地税费涉及的土地估价；
- (5) 地价咨询。

顾问咨询

- | | |
|-----------|---------------|
| (1) 绩效评价； | (5) 项目可行性研究； |
| (2) 资金评审； | (6) 房地产投资顾问； |
| (3) 市场调查； | (7) 社会稳定风险评估； |
| (4) 经济测算； | (8) 管理咨询。 |



广东智尚资产评估房地产土地估价有限公司

电话：(020) 37571797 传真：(020) 37571526

邮箱：zhishangpinggu@163.com