

本报告依据中国资产评估准则编制

关于清理台山市端芬镇三洞村委会合水村、三家村石场废弃石材  
边角料拟投入资金市场价值  
资产评估报告

信诚骏德评报字（2022）第 020 号

（共 1 册，第 1 册）

广东骏德资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二二年十月二十日

## 目 录

声明 .....	- 1 -
资产评估报告摘要 .....	- 2 -
资产评估报告 .....	- 4 -
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	- 4 -
二、评估目的 .....	- 4 -
三、评估对象和评估范围 .....	- 4 -
四、价值类型 .....	- 4 -
五、评估基准日 .....	- 5 -
六、评估依据 .....	- 5 -
七、评估方法 .....	- 6 -
八、评估程序实施过程和情况 .....	- 7 -
九、评估对象概况分析 .....	- 8 -
十、评估假设 .....	- 12 -
十一、评估结论 .....	- 13 -
十二、特别事项说明 .....	- 13 -
十三、资产评估报告使用限制说明 .....	- 14 -
十四、资产评估报告日 .....	- 15 -
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	- 16 -
附件 .....	- 17 -

## 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，本资产评估机构及其评估专业人员不承担责任。

三、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，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对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其评估专业人员遵守法律、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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人和其他相关当事人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。

八、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，对相关当事人不存在偏见。

九、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关注，已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已发现问题进行了如实披露，并且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。

十、本资产评估机构出具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，资产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。

# 关于清理台山市端芬镇三洞村委会合水村、三家村石场废弃石材 边角料拟投入资金市场价值

## 资产评估报告摘要

信诚骏德评报字（2022）第 020 号

台山市端芬镇人民政府：

广东骏德资产评估房地产土地估价有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对《广东政府采购智慧云平台电子卖场资产及其他评估服务定点采购合同》中所列的资产在评估基准日的市场价值进行了评估工作。现将资产评估情况摘要报告如下：

**一、评估目的：**为台山市端芬镇人民政府咨询清理台山市端芬镇三洞村委会合水村、三家村石场废弃石材边角料拟投入资金市场价值提供参考。

**二、评估对象和评估范围：**评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。纳入本次资产评估的评估对象和评估范围为台山市端芬镇三洞村委会合水村、三家村石场废弃石材边角料。

**三、价值类型：**市场价值。

**四、评估基准日：**2022 年 10 月 17 日。

**五、评估方法：**成本法。

**六、评估结论：**本次评估遵照有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以公开市场为前提，在满足评估假设前提条件下，于评估基准日台山市端芬镇人民政府咨询清理台山市端芬镇三洞村委会合水村、三家村石场废弃石材边角料拟投入资金市场价值为¥6384000 元（大写：人民币陆佰叁拾捌万肆仟元整）。

本评估报告仅为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为：自评估基准日起 1 年，即自评估基准日 2022 年 10 月 17 日起至 2023 年 10 月 16 日止。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产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理新业务或重新评估。

**七、对评估结论产生影响的特别事项：**

（一）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对评估对象可实现价格的保证。

(二)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。

(三)对可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，于委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(四)评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明其对评估结论的影响。

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。

# 关于清理台山市端芬镇三洞村委会合水村、三家村石场废弃石材 边角料拟投入资金市场价值

## 资产评估报告

信诚骏德评报字（2022）第 020 号

### 台山市端芬镇人民政府：

广东骏德资产评估房地产土地估价有限公司接受贵单位委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对《广东政府采购智慧云平台电子卖场资产及其他评估服务定点采购合同》中所列的资产进行评估。本公司评估专业人员按照必要的程序，实施了实地勘查、市场调查与询证，对评估对象在 2022 年 10 月 17 日的市场价值作出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托人及其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人和产权持有人

企业名称：台山市端芬镇人民政府

类型：机关单位

住所：广东省江门市台山市端芬镇中粮路 5 号

#### （二）其他资产评估报告使用人

除委托人、产权持有人、国家法律法规规定的与评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

### 二、评估目的

为台山市端芬镇人民政府咨询清理台山市端芬镇三洞村委会合水村、三家村石场废弃石材边角料拟投入资金市场价值提供参考。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。纳入本次资产评估的评估对象和评估范围为台山市端芬镇三洞村委会合水村、三家村石场废弃石材边角料。

### 四、价值类型

价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（市场价值、在用价值、清算价值、

残余价值等)两种类型。经与委托人充分沟通,根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,选定市场价值作为本次价值类型。

市场价值指估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日为2022年10月17日。

本次评估的取价标准,原则上为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1. 《台山市工程建设项目砂石土资源管理规定》;
2. 《广东政府采购智慧云平台电子卖场资产及其他评估服务定点采购合同》。

### (二) 法律法规依据

1. 《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);
2. 《中华人民共和国资产评估法》(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);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号,2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》修改);
4. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (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. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
8. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《中评协关于印发<资产评估准则术语 2020>的通知》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 《台山市端芬镇三洞村委会合水村、三家村废弃石场边角料石资源量检测报告》。

（五）取价依据

1. 资产评估常用方法与参数手册（2011年）；
2. 机电产品价格信息查询系统（2019年）；
3. 百度爱采购等相关网站价格信息；
4. 委托人提供的资料；
5. 本评估机构收集积累的评估资料、价格资料、市场调查资料；
6. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法。

方法	市场法	收益法	成本法
定义	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算资产价值的各种评估技术方法	是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值, 来估算资产价值的各种评估技术方法	是指通过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, 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技术方法
公式	评估价值=(参照物 A 调整后的结果+参照物 B 调整后的结果+参照物 C 调整后的结果) ÷ 3	$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$ 式中 P—评估价值; R <sub>i</sub> —未来第 i 年的预期收益; r—折现率; n—收益年限; i—年序号	评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值
前提	①要有一个活跃的公开市场; ②在公开市场上要有可比的资产及其交易活动	①被评估资产的未来预期收益可以被预测并可以衡量; ②资产所有者获得预期收益所承担的风险可以被预测并可以衡量; ③被评估资产预期获利年	①被评估资产处于持续使用状态或被假定处于继续使用状态; ②被评估资产必须是可以再生、可复制的资产; ③应当具备可利用的历史资料



		限可以被预测	
适用范围	适用于评估具有活跃公开市场且有可比成交案例的资产	适用于无形资产、房地产、机器设备、其他资产等	适用于资产的功能作用具有可替代性、资产重置没有法律和技术障碍、重置资产所需要的物化劳动易于计量的评估对象
局限性	目前我国市场对诸如企业价值等资产的认知和反映仍会受到非理性因素的影响,评估专业人员在使用市场法进行资产评估的过程中就需要特别关注可比案例和被评估资产在风险、收益方面的差异,深刻把握当前市场价格和资产价值之间的差异性,避免用价格取代价值;在充分分析市场认知与价值内在差异性的基础上,合理调整价值乘数等相关因子,得到待估资产的评估价值	首先,收益法的应用需具备一定的的前提条件,对于没有收益或收益无法用货币计量以及风险报酬率无法计算的资产,该方法将无法使用。其次,收益法的操作含有较大成份的主观性,例如对未来收益的预测,对风险报酬率的确定等,从而使评估结果较难把握	由于成本法的理论基础是成本价值论,使用该方法所测算出的企业价值无法从未来收益的角度反映企业真实能为其投资者或所有者带来的收益。尤其是对于轻资产的企业而言,如果使用成本法进行评估,则通常很难将账面没有记载的各类无形资产算入评估的价值之中,因此其成本法评估值与使用收益法或市场法得出的结果可能差异极大

## (二) 评估方法选取

本评估对象为实体投入,且为边远山区,同类型相关案例极少,故不能选用同类型案例测算其未来收益及成本,无法判断其未来的收益价值,故本项目不宜选用收益法评估。

本评估对象具个体特殊性,市场上难以找到足够数量同类型项目,因此本项目不宜选用市场法评估。

根据委托人提供相关详细资料,能准确、合理反映正常市场的成本价值,同时结合其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值等因素可确定其价值,因此本项目适宜选用成本法评估,并以成本法的评估结果确定本次资产评估的最终结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据资产评估准则的相关规定,依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求,按照与委托人的资产评估约定事项,本公司评估专业人员按委托人提供的资产清单,对相关资产进行了必要产权查验、实地勘查与核对,进行了必要的市场调查与比较,以及其他必要实施的评估程序,具体实施过程如下:

### (一) 接受委托阶段

本公司接受委托人委托，确定委托人和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限和方式、评估服务费及支付方式、委托人、其他相关当事人与资产评估机构、评估专业人员工作配合和协助等基本事项，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

## （二）现场调查阶段

评估人员指导产权持有人清查资产、准备评估资料，以此为基础，采取访谈、核对、盘查、勘查等不同方法，对评估对象的数量、质量、基准日使用状况等进行清点和现场勘查、航拍摄录影像。同时核实查验评估对象权益状况相关证明文件，关注评估对象法律权属，了解核实纳入评估范围的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

## （三）收集整理资料阶段

评估人员根据评估对象具体情况收集评估业务需要的资料，包括：委托人和产权持有人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，政府部门和各专业机构及市场等渠道获取的相关资料，对收集的资料进行必要分析、归纳和整理，形成评估估算和编制评估报告的依据。同时对委托人及产权持有人提供的评估申报表及相关重要资料，通过观察、询问、书面调查、实地调查、查询、复核等方式进行核查、验证，以保证所用资料信息的合理、可信。

## （四）评定估算阶段

根据评估目的、评估对象、价值类型、资产收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能影响评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果。对测算结果进行综合分析，编制初步资产评估报告。

## （五）报告出具阶段

按照资产评估准则规定和内部质量控制制度要求，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通意见进行合理修改后，出具并提交委托人正式资产评估报告。

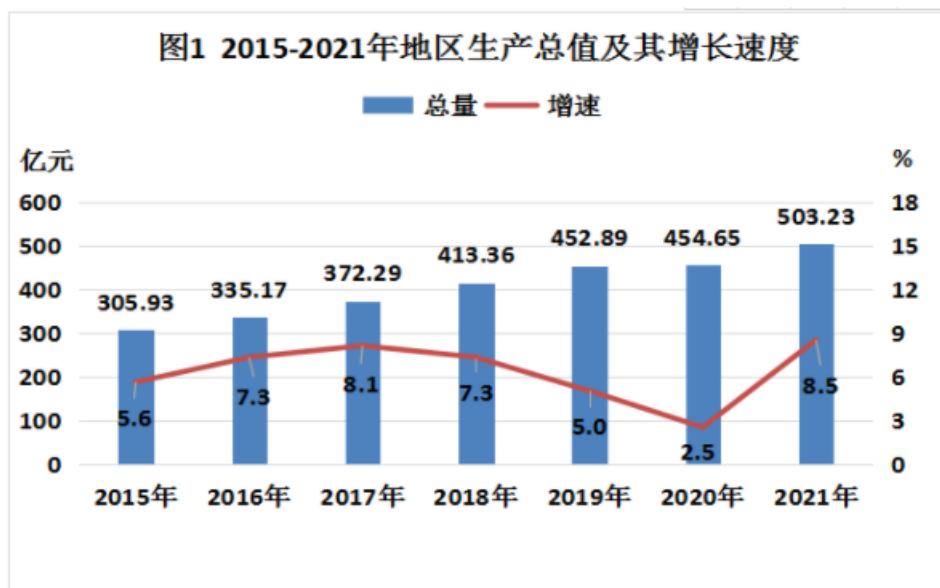
## 九、评估对象概况分析

### 1. 社会经济发展状况

台山市位于珠江三角洲西南部，地处粤港澳大湾区和海上丝绸之路重要节点，陆地总面积 3286.3 平方公里，现辖 16 个镇、1 个街道办事处，常住人口 90.77 万。台山素有“全国第一侨乡”“内外两个台山”之美誉，有 160 多万台山籍乡亲旅居海外及港澳

等 90 多个国家和地区。台山人才辈出，涌现出原全国人大常委会副委员长雷洁琼、中国首条民办铁路创办人陈宜禧、加拿大第 26 任总督伍冰枝等一批著名乡亲。台山是著名的“排球之乡”“广东音乐之乡”“中国曲艺之乡”“飘色艺术之乡”，还是全国文明城市提名城市、国家森林城市。

2021 年台山市实现地区生产总值 503.23 亿元，比上年增长 8.5%。其中，第一产业增加值 108.74 亿元，增长 11.0%；第二产业增加值 201.71 亿元，增长 11.0%；第三产业增加值 192.77 亿元，增长 4.7%。三次产业结构比重为 21.6：40.1：38.3。



2021 年规模以上工业企业资产负债率 62.3%，流动资产周转率 1.8 次，成本费用利润率 1.9%，全员劳动生产率 35.9 万元/人。实现利润总额 12.03 亿元，同比下降 61.5%。全年规模以上工业企业每百元营业收入中的营业成本为 87.39 元，比上年上升 5.78 元。

2021 年固定资产投资比上年增长 0.5%。分投资主体看，国有投资下降 1.6%；民间投资增长 8.2%；港澳台商投资增长 18.3%，外商投资增长 28.9%。分产业看，第一产业投资下降 13.6%；第二产业投资增长 10%，其中工业投资增长 10.1%，制造业投资增长 31.6%；第三产业投资下降 4.9%。民间投资占固定资产投资的比重为 63.4%。基础设施投资下降 8.9%，水利、环境和公共设施管理投资下降 1.7%，信息传输（电信）类项目投资下降 20.9%。高技术产业投资下降 14.3%，占固定资产投资的比重为 2.3%。

## 2. 税收政策

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳

入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

2019年1月1日起，根据新个人所得税法和《财政部 税务总局关于2018年第四季度个人所得税减除费用和税率适用问题的通知》（财税〔2018〕98号）规定，对纳税人在2018年10月1日（含）后实际取得的工资薪金所得，减除费用统一按照5000元/月执行，并适用新税率表；对个体工商户业主、个人独资企业和合伙企业自然人投资者、企事业单位承包承租经营者2018年第四季度取得的生产经营所得，减除费用按照5000元/月执行。

2019年3月20日，财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号），明确增值税降税率有关政策的具体内容如下：

项目	政策
1	增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。
2	纳税人购进农产品，原适用10%扣除率的，扣除率调整为9%。纳税人购进用于生产或者委托加工13%税率货物的农产品，按照10%的扣除率计算进项税额。
3	原适用16%税率且出口退税率为16%的出口货物劳务，出口退税率调整为13%；原适用10%税率且出口退税率为10%的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整为9%。
4	适用13%税率的境外旅客购物离境退税物品，退税率为11%；适用9%税率的境外旅客购物离境退税物品，退税率为8%。
5	自2019年4月1日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号印发）第一条第（四）项第1点、第二条第（一）项第1点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自2019年4月税款所属期起从销项税额中抵扣。
6	纳税人购进国内旅客运输服务，其进项税额允许从销项税额中抵扣。
7	自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。
8	自2019年4月1日起，试行增值税期末留抵税额退税制度。

2021年7月16日，财政部、税务总局联合发布《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》，拟将出让、转让集体土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称集体房地产）纳入征税范围。同时，拟将目前对集体房地产征收的土地增值收益调节金取消。关于税率和计税依据方面，明确土地增值税仍实行四级超率累进税率，并以转移房地产所取得的增值额为计税依据。

税收优惠方面，《征求意见稿》在延续《中华人民共和国土地增值税暂行条例》优惠规定的基础上，对个别政策做了适当调整。一是吸收了现行税收优惠政策中关于建造增值率低于 20% 的保障性住房免税的规定。二是增加授权国务院可规定减征或免征土地增值税的其他情形。三是将建造增值率低于 20% 的普通住宅免税的规定，调整为授权省级政府结合本地实际决定减征或是免征，以体现因地制宜、因城施策的房地产市场调控政策导向，落实地方政府主体责任。四是增加授权省级人民政府对房地产市场较不达、地价水平较低地区集体房地产减征或免征土地增值税的规定。

### 3. 城市规划与发展目标

根据《台山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要（草案）》，坚持高质量发展理念，加快打造现代产业体系。充分发挥台山产业和区位优势，把扩大内需战略基点同供给侧结构性改革有机结合起来，利用国际国内两个市场、两种资源，全面促进消费升级，拓展有效投资空间，加快现代物流发展，推动外贸稳定增长。

突出创新核心地位。主动对接广深港、广珠澳科技创新走廊，高质量通过国家创新型县（市）验收。推动高新技术企业树标提质，培育 50 家以上企业申报高新技术企业。大力发展数字经济，推动数字经济与实体经济深度融合。壮大小微双创基地孵化器、巾帼创新创业基地，新增科技型小微企业 28 家。建立“广深港澳总部+台山基地”“广深港澳研发+台山转化”合作新模式。

壮大产业链供应链。坚持走工业立市制造强市之路，深入实施制造业高质量发展集群强链、创新强核等，发展壮大汽车部件、金属材料两大百亿先进制造业产业集群。加快培育台山核电、富华重工以及海亮铜业、金桥铝材等后备企业，支持迪生力汽配、特一药业发展总部经济。推动中镁镁合金、巨高机床、普洛斯物流等项目建成投产，加快中南高科、昌大昌总部及物流中心建设。推进质量强市，深入开展质量提升行动，完善质量基础设施体系。

推进北部产城融合中心建设。强化全国县城新型城镇化示范市建设，稳步实施城镇老旧小区改造，升级改造宁城公园、塔山公园，推进石花北公园和凤河流域建设，主动引入优质企业开发高铁站场周边区域，积极促进大江古埠、四九艺术、三合晒泉等圩镇提质增效。优化提升台城长兴、水步文华、大江江东、四九长龙、冲葵红岭、三合那金、白沙三八等工业园。

推进东南部战略湾区中心建设。谋划打造大型产业园区，深入推进粤港澳大湾区（珠西）高端产业集聚发展区建设。在黄茅海跨海通道赤溪东、西出口谋划建设万亩海洋战

略新兴产业园区。谋划广海湾绿色石化、新能源产业园区，编制化工园区产业发展规划、总体发展规划，推进广海湾作业区防波堤及进港航道建设。支持国华台电稳产增售和转型升级，推动专用码头转型建设公用码头。力促 LNG 接收站、台山核电二期、广海湾热电冷联供、中广核储能等重大项目纳入国家、省“十四五”规划。

推进西南部旅游集散中心建设。完成川山群岛旅游发展概念规划，编制山咀、飞沙滩、金沙滩三大片区控制性规划。力推川岛镇 5 个码头工程建设，提升川岛陆岛交通能力。加快推进海宴滨海文旅、川岛浪漫海岸、北陡海豚湾、深井盘皇岛、汶村神灶温泉二期等滨海文旅项目。保护开发海丝史迹广海片区，建设梅家大院—海口埠侨乡银信文化。

发展富民兴村产业。发挥涉农改革创新政策的集成效应，争创“农业特区”。加速推进省农产品加工示范区，抓好斗山园区道路管网设施建设。抓紧推进江门市农产品冷链物流优势产区产业园，尽快建成天业冷链物流、天源农产品冷链、穗通冷链物流等。推动鳗鱼现代农业产业园提质，加快杨氏鳗鱼项目建设进度。抓好丝苗米现代农业产业园建设。完成广海渔港升级改造，组建渔业产业化联合体，发展生态健康养殖、深海养殖和远洋捕捞产业，建设“海洋牧场”。

实施乡村建设行动。落实农村人居环境整治提升，抓好“廊道”整治，开展农房管控和乡村风貌提升，打造乡村风貌提升示范片。实施 43 个自然村集中供水全覆盖和农村供水提质改造，谋划大隆洞水库“南水北调”工程。创建“四好农村路”示范县，升级改造县乡公路、危桥。深化“厕所革命”，改造提升农村卫生厕所。全面完成第二轮农村生活污水处理设施建设。

坚守绿色生态底线。深化国家森林城市建设，强化水污染“四源共治”，抓好西江潭江跨界重点支流台山段整治工程。加强固体废物专项整治，提高固体废物无害化处置能力。实施海洋生态红线区常态化监测，开展海岸带、海岛和滨海湿地修复，推动镇海湾红树林国家湿地公园纳入粤港澳大湾区湿地生态保护名录。

## 十、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中，评估专业人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估。

（二）公开市场假设：假设评估对象可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场，是指一

个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。

（三）现状利用假设：现状利用假设要求对一项资产按照其目前的利用状态及利用方式进行价值评估。

（四）行业及地区环境假设：本次评估结论未考虑有关产业政策、行业准入及竞争、行业规划等行业条件以及受国家和行业条件影响的地区相关环境条件对评估对象价格的影响。

（五）特别假设：

1. 本次评估仅以《广东政府采购智慧云平台电子卖场资产及其他评估服务定点采购合同》、《台山市端芬镇三洞村委会合水村、三家村废弃石场边角料石资源量检测报告》为依据，未考虑产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

2. 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的规定。

3. 本次评估范围内的资产不存在质押、担保和出租情况，本次评估也未考虑相关合同形成的权益及他项权利等对资产价值的影响。

4. 本次评估对设备等实物资产的勘查按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位。本次评估假设评估对象的隐蔽工程、内在质量等不存在瑕疵。

5. 非真实性假设：本次评估对象不存在非真实性的情况，故本评估报告无非真实性假设。

## 十一、评估结论

本次评估遵照有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以公开市场为前提，在满足评估假设前提条件下，于评估基准日台山市端芬镇人民政府咨询清理台山市端芬镇三洞村委会合水村、三家村石场废弃石材边角料拟投入资金市场价值为¥6384000元（大写：人民币陆佰叁拾捌万肆仟元整）。

## 十二、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：委托人未作出相关承诺和说明，本评估机构及评估人员对评估对象的权属不承担相关责任。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况：委托人无未提供的其他关键资料情况，

不排除存在他项权利的可能性，本次评估不考虑评估对象若涉及的抵押、质押、担保等他项权利对价格的影响，也不考虑欠税、欠费、滞纳金等因素对价值的影响。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：本次评估对象无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作情况：评估专业人员在执行本次评估业务的过程中，并没有利用专家工作协助完成评估业务。

（五）重大期后事项：根据委托人的承诺，确定在评估基准日期后，资产评估报告出具之前，无重大后期事项需披露。

（六）评估程序受限的有关情况：

1. 评估过程中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估结论是在假定委托人提供的有关技术资料是真实有效的前提下得出的。

2. 本次评估范围及采用的由委托人提供的数据、文件及有关资料，委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

（七）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。

（八）本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项；也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（九）本次评估其中“原合同补偿、青苗补偿、周边村民协调费用”是以委托人提供相关资料为据，评估基准日后若此项发生变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，建议进行相应调整。

以上特别事项可能对评估结论产生较大影响，提请本评估报告使用者予以关注。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人，无委托人以外的其他使用人。
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本资产评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起1年，即自评估基准日2022年10月17日起至2023年10月16日止。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相



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理新业务或重新评估。

5. 未经委托人书面许可，资产评估机构及评估专业人员不得将评估报告的内向第三方提供或公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 对可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，于委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

#### 十四、资产评估报告日

评估报告日为评估结论形成的日期。

本项目资产评估报告日为 2022 年 10 月 20 日。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师

资产评估师

广东骏德资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二二年十月二十日

## 附件

- (一) 评估结果明细表;
- (二) 《广东政府采购智慧云平台电子卖场资产及其他评估服务定点采购合同》;
- (三)《台山市端芬镇三洞村委会合水村、三家村废弃石场边角料石资源量检测报告》;
- (四) 评估对象现场照片;
- (五) 委托人和其他相关当事人的承诺函;
- (六) 资产评估师承诺函;
- (七) 资产评估机构营业执照副本 (复印件);
- (八) 登记通知书 (复印件);
- (九) 公司名称变更说明函 (复印件);
- (十) 资产评估机构备案公告 (复印件);
- (十一) 资产评估师职业资格证书登记卡 (复印件)。

### 评估结果明细表

项目	项目名称	边角料存量(吨)	评估值(元)	备注
一	废弃石场边角石料(约496000吨)、石材清挖运输及拟修建道路成本(包括原征用合同补偿、青苗补偿、不可预见费等费用)	496000 (32万松方)	6384000	其中:原征用合同补偿、青苗补偿、不可预见费等费用,由中标方承担

广东骏德资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二二年十月二十日