



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

翠亨新区管委会、中山西湾建设投资有限公司拟对深南电“工改工”宗地项目进行征收补偿所涉及深南电（中山）电力有限公司名下的土地、建（构）筑物、地上附着物、青苗、停产停业损失、可搬迁设备和其他生产生活办公资产搬迁补偿价值之评估项目

# 资产评估报告书

粤置信评报字[2023]第 1175 号

广东置信土地房地产估价有限公司

评估基准日：二〇二三年六月三十日

资产评估报告日：二〇二三年十一月二日



# 目 录

资产评估师声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托方、被评估单位和其他报告使用者概况 .....	4
二、评估目的 .....	4
三、评估对象与范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	5
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	11
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	17
十一、特别事项说明 .....	17
十二、评估报告的使用限制说明 .....	19
十三、评估报告日 .....	20
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	20
资产评估报告书附件 .....	21

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位(或者产权持有单位)申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，也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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

## 资产评估报告书摘要

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文

中山西湾建设投资有限公司：

广东置信土地房地产估价有限公司接受翠亨新区管委会、中山西湾建设投资有限公司的委托，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，此次对翠亨新区管委会、中山西湾建设投资有限公司拟对深南电“工改工”宗地项目进行征收补偿所涉及深南电（中山）电力有限公司名下的土地、建（构）筑物、地上附着物、青苗、停产停业损失、可搬迁设备和其他生产生活办公资产在2023年6月30日的搬迁补偿价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

**评估目的：**翠亨新区管委会、中山西湾建设投资有限公司拟对深南电“工改工”宗地项目进行征收补偿所涉及深南电（中山）电力有限公司名下的土地、建（构）筑物、地上附着物、青苗、停产停业损失、可搬迁设备和其他生产生活办公资产搬迁补偿价值进行评估，为其实施征地补偿提供价值参考依据。

**评估对象：**本次评估对象为中山西湾建设投资有限公司拟对深南电“工改工”宗地项目进行征收补偿所涉及深南电（中山）电力有限公司名下的土地、建（构）筑物、地上附着物、青苗、停产停业损失、可搬迁设备和其他生产生活办公资产搬迁补偿价值。

**评估范围：**深南电（中山）电力有限公司名下的土地、建（构）筑物、地上附着物、青苗、停产停业损失、可搬迁设备和其他生产生活办公资产（详情见评估明细表）。

**评估基准日：**2023年6月30日，为双方约定时间。

**价值类型：**补偿价值。

**评估方法：**成本法、市场法及基准地价修正法

**评估结论：**经过实施必要的评估程序，在评估基准日中山西湾建设投资有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，于评估基准日所表现的搬迁补偿价值为人民币582,227,765元(大写金额人民币：伍亿捌仟贰佰贰拾贰万柒仟柒佰陆拾伍元整)。

序号	项目	补偿价值（元）	补偿价值大写（元）	备注
1	土地 - 补偿	482,079,063	肆亿捌仟贰佰零柒万玖仟零陆拾叁元整	
2	建筑物 - 补偿	29,970,212	贰仟玖佰玖拾柒万零贰佰壹拾贰元整	
3	地上附着物— —补偿	16,129,725	壹仟陆佰壹拾贰万玖仟柒佰贰拾伍元整	
4	青苗——补偿	1,102,240	壹佰壹拾万贰仟贰佰肆拾元整	
5	停产停业损失 —补偿	10,348,997	壹仟零叁拾肆万捌仟玖佰玖拾柒元整	
6	其他设备搬迁 ——补偿	360,000	叁拾陆万元整	
7	可搬迁设备-补 偿	42,237,528	肆仟贰佰贰拾叁万柒仟伍佰贰拾捌元整	
<b>合计</b>		<b>582,227,765</b>	<b>伍亿捌仟贰佰贰拾贰万柒仟柒佰陆拾伍元整</b>	

评估结论的详细情况请参阅《搬迁补偿评估结果汇总表》及各项明细表。

**评估报告的有效使用期限：**本评估报告的使用有效期为一年，即从评估基准日起一年内有效。

**评估报告日：**2023年11月2日，评估报告日是专业意见形成日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

广东置信土地房地产估价有限公司

二〇二三年十一月二日

## 资产评估报告正文

### 中山西湾建设投资有限公司：

广东置信土地房地产估价有限公司接受翠亨新区管委会、中山西湾建设投资有限公司的委托，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，对深南电“工改工”宗地项目进行征收补偿所涉及深南电（中山）电力有限公司名下的土地、建（构）筑物、地上附着物、青苗、停产停业损失、可搬迁设备和其他生产生活办公资产在 2023 年 6 月 30 日的搬迁补偿价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、被评估单位和其他报告使用者概况

（一）委托方：中山西湾建设投资有限公司

统一社会信用代码：91442000MAC5F46B4W

（二）被评估单位：深南电（中山）电力有限公司

统一社会信用代码：914420007564567614

（三）其他报告使用者

除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，业务约定书中未约定有其他评估报告使用者。

### 二、评估目的

本次评估目的系为中山西湾建设投资有限公司拟对深南电“工改工”宗地项目进行征收补偿所涉及深南电（中山）电力有限公司名下的土地、建（构）筑物、地上附着物、青苗、停产停业损失、可搬迁设备和其他生产生活办公资产搬迁补偿价值进行评估，为其实施征地补偿提供价值参考依据。

### 三、评估对象与范围

本次评估对象为中山西湾建设投资有限公司拟对深南电“工改工”宗地项目进行征收补偿所涉及深南电（中山）电力有限公司名下的土地、建（构）筑物、地上附着物、青苗、停产停业损失、可搬迁设备和其他生产生活办公资产搬迁补偿价值。

评估对象基本情况：

#### 1. 法律权属状况

##### （1）产权状况

本次评估范围内，委托方提供委估资产的《国有土地使用权证》、《不动产权证书》等产权证书，显示评估范围内的资产均归深南电（中山）电力有限公司所有，委托方及产权持有方对评估对象的权属承担完全法律责任，资产评估师和评估机构对其不承担法律责任。

序号	宗地名称	产权证号	土地位置	用地性质	终止日期	土地面积 (m <sup>2</sup> )	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	电厂小岛区 土地	粤（2021）中山市不动产权第0079458号	中山市南朗镇横门海城北路3号	工业	2053-12-17	70445.1	1640.15
2	电厂主厂区 土地	粤（2021）中山市不动产权第0042194号	中山市南朗镇横门海城北路11号	工业	2053-12-20	216717.8	24117.5
3	管廊用地使用权(原ABB用地)	中府国用（2012）第易2500342号	中山市南朗镇横门海城北路	工业	2047-3-24	2745.4	
<b>合计</b>						<b>289908.3</b>	<b>25757.65</b>

##### （2）他项权利状况

本次评估目的为搬迁补偿提供价值参考依据，根据相关搬迁补偿条例的规定，搬迁补偿评估不考虑抵押登记等他项权利对评估价值的影响。

#### 2. 经济状况

委估土地、建（构）筑物，用于企业生产生活场所，不存在闲置状况。

委估青苗、可搬迁设备、其他生产生活办公资产，主要用于企业正常生产生活，不存在闲置状况。

根据委托方提供的《国有土地使用权证》及《不动产权证》，土地使用权人为深南电（中山）电力有限公司，粤（2021）中山市不动产权第 0079458 号国有土地使⽤权限至 2053 年 12 月 17 日，剩余使用年限为 30.47 年，总面积为 70445.1 平方米；粤（2021）中山市不动产权第 0042194 号国有土地使⽤权限至 2053 年 12 月 20 日，剩余使用年限为 30.48 年，总面积为 216717.8 平方米；中府国用（2012）第易 2500342 号国有土地使⽤权限至 2047 年 3 月 24 日，剩余使用年限为 23.73 年，总面积为 2745.4 平方米。

### 3. 物理状况

#### （1）土地状况

委估宗地位于中山市南朗镇横门海城北路，本次工改面积为 289908.3 平方米（434.8624 亩）。

#### （2）建（构）筑物状况

委估建（构）筑物 41 项，主要包含钢混、混合、砼及简易结构等，处于正常使用状态。各建筑物详况见《建（构）筑物—补偿评估明细表》。建筑物已包含排水暗沟、厂区电缆沟等隐蔽工程。

#### （3）地上附着物状况

委估地上附着物共 44 项，主要包含篮球场、活动岗亭、蓄水池等，处于正常使用状态。各地上附着物详况见《地上附着物—补偿评估明细表》。经协商，油罐（含罐内重油）、输油管道、引水明渠由委托方进行处理，不在本报告中体现。

#### （4）青苗状况

委估青苗共 183 项，主要包含地栽——芒果树、大王椰子树、细叶榄仁等，处于正常生长状态。各青苗详况见《青苗—补偿评估明细表》。

#### （5）可搬迁机器设备状况



经双方协商确定，待估可搬迁机器设备共 8 项，正常使用中，日常维护良好，主要包括汽轮机、汽轮发电机、燃机等，各类可搬迁机器设备 详况见《可搬迁设备-补偿评估明细表》。

#### （6）停产停业损失

待估电厂目前仍在正常生产中，厂区用地及相关构筑物均为权利人自有，根据委托方确认，本次停产停业损失范围包含 25757.65 平方米的厂房租金损失和 277996.67 平方米的空地租金损失。参考周边市场确定市场租金，详况见《停产停业损失补偿-补偿评估明细表》。

#### （7）其他生产生活办公资产状况

待估其他生产生活办公资产为未列入可搬迁机器设备清单的其他资产，正常使用中，主要包括电厂小型可搬运设备（单独计价除外设备）、铁架、工作台、管廊、工具、杂物、办公物资材料、生产物资等，各其他生产生活办公资产详况见《其他生产生活资产-补偿评估明细表》

备注：本次评估范围已经委托方、被评估单位确认的评估明细表和测量图数据为准。

以上纳入评估范围的资产，经委托人确认，与委托评估时确定的评估范围一致。

## 四、价值类型及其定义

### （一）价值类型

本次评估目的是对被征收人所拥有资产在征收条件下的合理补偿价值提供参考依据，其选择的价值类型为补偿价值。

### （二）补偿价值定义

补偿价值，是指评估对象根据有关城市规划、建设和房地产管理等相关法律、法规关于征收补偿的具体规定和要求所具有的价值估计数额。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报

告约定评估目的服务而提出的评估意见。

在本项目中，土地补偿价值根据市场情况，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估，停产停业损失采用房屋及土地租金损失补偿方法评估，建（构）筑物、地上附着物按重置价值乘以综合成新率进行补偿；青苗按搬迁价值进行补偿；可搬迁机器设备、其他生产生活办公资产按搬迁价值进行补偿。

### （三）选择价值类型的理由

采用补偿价值类型的理由是补偿价值类型与其他价值类型相比，更与此次评估目的相适应，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

## 五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2023 年 6 月 30 日，为双方约定时间。

（二）评估基准日在本着有利保证评估结果有效地服务于评估目的，合理选取评估作价依据的原则下确定的。

## 六、评估依据

（一）行为依据

1、与委托方签订的《委托合同》。

（二）法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日）；

2、《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）；

3、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过，自 2014 年 3 月 1 日起实行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中 2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

6、《国有土地上房屋征收和补偿条例》（国务院第 590 号令）；

7、当地人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等文件。

### （三）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—基本准则》（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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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）；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

### （四）权属依据

1、委托方提供的《不动产权证》、《国有土地使用权证》；

2、委托方提供的测量图。

### （五）取价依据

1、《中山市人民政府文件中府[2019]107 中山市人民政府关于中山市公益性项目

用地征收补偿的实施意见》；

- 2、《广东省建筑与装饰工程综合定额》、《广东省安装工程综合定额》
- 3、委托方或被评估单位提供的与评估有关的其他资料；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件等；
- 6、本公司评估人员现场勘察、核查、验证以及市场调查收集到的有关资料、信息及评估人员专业知识和经验等。

## 七、评估方法

### （一）资产评估方法

资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估师应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析各种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

#### 1. 市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。单项资产评估含直接比较法和间接比较法等。

#### 2. 收益法

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现至评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

#### 3. 成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

#### 4. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数将评估对象宗地所处土地级别或地价区段的基准地价调整为评估对象宗地价格的方法。

## （二）评估方法的选取

根据《资产评估执业准则——不动产》和《房地产估价规范》，有条件选用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法。收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

本项目根据评估目的、价值类型和评估对象的具体情况，选择评估方法具体如下：土地使用权采用市场法和基准地价修正法；建（构）筑物、青苗、可搬迁设备和其他生产生活资产采用成本法；停产停业损失采用市场法，按周边租赁市场价值进行补偿。

## （三）评估过程简述

### 1、土地价值评估

①市场法：将评估对象与在估价时点近期有过交易的相同用途的类似土地进行比较，对类似土地的已知价格作价格类型修正、交易情况修正、交易日期修正、土地剩余使用年限修正、区域因素修正和个别因素等修正，以此估算评估对象在估价时点的公开市场价值，市场法计算公式为：

$$P=PB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中：P =待估宗地价格；

PB =比较实例价格；

A=待估土地价格类型指数/比较实例土地价格类型指数；

B=待估土地交易情况指数/比较实例土地交易情况指数；

C=待估土地估价期日土地价格指数/比较实例土地交易日期土地价格指数；

D=待估土地使用年期指数/比较实例土地使用年期指数；

E=待估土地区域因素条件指数/比较实例土地区域因素条件指数；

F=待估土地个别因素条件指数/比较实例土地个别因素条件指数。

A、价格类型修正，通过对交易方式的分析，测定其对正常土地价格的影响程度，从而排除掉特殊交易方式所造成的交易价格偏差。

B、交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而剔除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

C、期日修正，采用地价指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格。

D、土地使用年期修正：土地使用年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

E、区域因素修正：包括道路通达度、离港口高速距离、供电保证率、供水保证率、排水状况、产业聚集度、城市规划、区域开发程度等因素，这些因素在一定程度上对土地价格会产生一定的影响。

F、个别因素修正：包括宗地的面积、地形条件、地质状况与地基承载力、宗地形状、宗地实际开发程度等对土地价格在一定程度上都有一定的影响。

②基准地价系数修正法：就是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，将待估宗地的区域因素和个别因素等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在价格的一种方法。工业用地区片基准地价修正法计算公式：

$$P = P_{ilb} \times Y \times T \times (1 + A + S) - D$$

式中：P——待估宗地单位面积价格；

$P_{ilb}$ ——工业用地基准地价区片价（容积率为1.5，地面价）；

Y——剩余使用年期修正系数；

T——期日修正系数；

A——宗地面积修正系数；

S——宗地形状修正系数；

D——开发程度修正

根据对比分析以上二种评估方法，取市场比较法的评估结果。

## 2. 停产停业损失的评估

市场比较法：将评估对象与在估价时点近期有过交易的相同用途的类似房屋及土地

租金进行比较，对类似房屋及土地的租金价格作价格类型修正、交易情况修正、交易日期修正、使用年限修正、区域因素修正和个别因素等修正，以此估算评估对象在估价时点的公开市场价值，市场比较法计算公式为：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E\times F;$$

根据《中山市人民政府文件中府[2019]107 中山市人民政府关于中山市公益性项目用地征收补偿的实施意见》，对于具有合法经营手续的地上附着物涉及的停产停业损失的补偿费用，参考同类房屋市场租金计算，补偿期为 6 个月。

### 3. 建（构）筑物的评估

#### （1）计算公式：

建（构）筑物评估价值 = 重置成本 × 成新率 × 折扣率

其中：重置成本 = 建安成本 + 前期费用 + 管理费用 + 投资利息

#### （2）计算过程：

1 ) 建安成本：主要包括建筑工程及安装工程，根据评估对象建（构）筑物的结构、室外装饰、水电设施等状况，按目前国内的建筑技术及经济指标的当前价格水平综合确定；

2 ) 前期费用：主要包括筹建费、可行性研究费、规划费、设计费、地质勘察费、场地平整费、水电气费、临时设施费用等，按照国内该项费用的一般水平，以取建安成本的一定比例确定；

3 ) 管理费用：主要包括管理员工资及福利费、办公费、差旅费等，通常按照建设成本（建安成本 + 前期费用）的一定比例来测算；

4 ) 投资利息：主要考虑借贷资金要支付的贷款利息或自有资金要放弃的存款利息，本次评估假设所用资金均为贷款资金，然后根据建（构）筑物规模的大小，估算合理工期，按工期对应的贷款利率确定；

5 ) 成新率：根据尚可使用年限 / （已使用年限 + 尚可使用年限）确定年限成新率，然后通过现场勘查建（构）筑物的实际情况评定勘查成新率，再赋予两者权重，

最后确定综合成新率。

6) 折扣率：对产权手续完善的建（构）筑物，建（构）筑物价值按依法评估的重置价值确定。

#### 4、可搬迁青苗的评估

本次评估根据《中山市人民政府文件中府[2019]107 中山市人民政府关于中山市公益性项目用地征收补偿的实施意见》确定

#### 5. 可搬迁机器设备的评估

##### (1) 计算公式：

评估价值 = 拆卸费 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费 + 损毁零部件损耗

##### (2) 计算过程：

1) 拆卸费：通常为安装调试费的一半；

2) 运杂费：考虑设备规模大小、总重、运距等因素，按照市场价格水平确定；

3) 安装调试费：根据产房提供的设备购买合同约定的基价的一定比例，并进行市场修正确定；

4) 设备基础费：根据基础的规格、施工方式、人工材料费等因素综合确定或按设备基价的一定比例确定；

5) 损毁零部件损耗：按设备基价的一定比例确定。

#### 6. 其他生产生活资产的评估

##### (1) 计算公式：

评估价值 = 装卸费 + 运输费

##### (2) 计算过程：

1) 装卸费：通过咨询当地搬运公司，按照市场价格水平确定；

2) 运输费：考虑物资规模大小、重量、运距等因素，按照市场价格水平确定



## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序，具体实施过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

与委托方就产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式、评估服务费总额、支付时间和方式等重要事项进行商讨，予以明确。

### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，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后，接受项目委托，与委托方签订《估价委托合同》。

### （三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤，时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

### （四）现场调查

1、与委托方、产权持有者等相关当事方进行现场清查资产、收集涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有者等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理。

### （六）评定估算

1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；

3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

#### （七）编制和提交评估报告

1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，并对资产评估报告书进行内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托方提交资产评估报告书。

#### （八）工作底稿归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

### 九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件：如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2、假设评估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；

3、本评估报告中的估算是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委托人、被征收方之间充分揭示的前提下做出的；

4、现场勘查之日为2023年6月30日至2023年7月20日，本次评估假定评估对象在评估基准日的状况与现场勘查的状况一致。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；

5、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，也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；

6、委托方及被征收方提供的全部资料真实、准确、完整；

7、评估范围以经委托人、被评估单位确认的评估明细表和测量图数据为准；

若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

评估人员根据评估目的，遵循有关评估准则和评估原则，经过实施必要的评估程序，在评估基准日中山西湾建设投资有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，于评估基准日所表现的补偿价值为人民币 582,227,765 元(大写金额人民币：伍亿捌仟贰佰贰拾贰万柒仟柒佰陆拾伍元整)。

序号	项目	补偿价值（元）	补偿价值大写（元）	备注
1	土地 -补偿	482,079,063	肆亿捌仟贰佰零柒万玖仟零陆拾叁元整	
2	建筑物 -补偿	29,970,212	贰仟玖佰玖拾柒万零贰佰壹拾贰元整	
3	地上附着物— —补偿	16,129,725	壹仟陆佰壹拾贰万玖仟柒佰贰拾伍元整	
4	青苗——补偿	1,102,240	壹佰壹拾万贰仟贰佰肆拾元整	
5	停产停业损失 -补偿	10,348,997	壹仟零叁拾肆万捌仟玖佰玖拾柒元整	
6	其他设备搬迁 ——补偿	360,000	叁拾陆万元整	
7	可搬迁设备-补 偿	42,237,528	肆仟贰佰贰拾叁万柒仟伍佰贰拾捌元整	
<b>合计</b>		<b>582,227,765</b>	<b>伍亿捌仟贰佰贰拾贰万柒仟柒佰陆拾伍元整</b>	

评估结论的详细情况请参阅《搬迁补偿评估结果汇总表》及各项明细表。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵

根据中山西湾建设投资有限公司提供的资料，显示纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

1、评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

2、委托方提供的与评估相关的所有资料，是本评估报告的基础。委托方应对其提供资料的真实性、全面性负责。

3、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值。本报告未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有其他不可抗力因素对资产价值的影响。

4、相关当事方在委托评估时，对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，本公司和评估人员不承担相关责任。

### （二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据委托方及权利人的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

### （三）重大期后事项

根据委托方及权利人提供的相关资料，评估基准日后无重大期后事项。

### （四）其他需要说明的重要事项

1. 本次评估范围以经委托方、被评估单位确认的评估明细表和测量图数据为准；因委托方的责任导致评估范围不清、扩大或缩小，本公司和评估人员不承担相关责任。

#### 2. 勘察受限

评估师未对地上附着物的内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估师在假定产权所有者提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

3. 本报告的最终版本以中山市政府审定为准。

## 十二、评估报告的使用限制说明

1、本次评估是对补偿价值可能发生的费用及损失作出预测性的估计，而非必然发生的费用或损失。评估价值仅为拆迁各方协商提供价值参考依据，具体补偿金额应由拆迁各方协商确定。本评估报告书仅供本评估报告所列明的评估目的使用，不得用于评估目的以外的用途。

2、本评估报告书仅供委托方及业务约定书约定的其他报告使用者使用，评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方书面许可，注册资产评估师及评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、法规另有规定的除外。

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，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方另有约定的除外。

4、评估结论在评估基准日成立，在基准日后的某个时期经济行为发生时，市场环境未发生较大变化，评估结论在此期间可以使用，如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5、本评估报告的使用有效期按现行规定自评估基准日 2023 年 6 月 30 日起至 2024 年 6 月 29 日止。超过 2024 年 6 月 29 日需重新进行评估。

6、本评估报告系本机构评估人员对被评估资产在报告所述前提和假设条件下的公允价值发表的专业、公正的评估意见和结论，故提请报告使用者认真阅读、理解并恰当地使用评估报告。

7、本评估报告书系评估专业人员依据国家有关规定出具的，按照法律、法规的有关规定发生法律效力，在有效期内如果相关的法律、法规发生了实质性的修订与调整，则评估报告相应失效，评估报告使用者应停止继续使用评估报告。

8、本评估报告书复印无效。

### 十三、评估报告日

本评估报告的报告日为 2023 年 11 月 2 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

广东置信土地房地产估价有限公司

资产评估师：

黄 萌

资产评估师：

地址：广东 中山

评估报告日：二〇二三年十一月二日

## 资产评估报告书附件

- 一、《搬迁补偿评估结果汇总表》及各项明细表；
- 二、评估对象现场查勘照片、位置图；
- 三、委托方组织机构代码证和权利人营业执照复印件；
- 四、《国有土地证》、《不动产权证》、测量图复印件；
- 五、产权方提供的设备购买合同
- 六、资产评估机构营业执照复印件；
- 七、《广东省财政厅关于广东置信土地房地产估价有限公司等4家机构的备案公告》  
(粤财评备[2020]18号)复印件；
- 八、资产评估师资格证书复印件。