

鹤山市沙坪街道办事处规划建设办公室  
委估资产价值咨询评估报告书

经华资评[2021]第 VB061 号

广东经华资产评估土地房地产估价有限公司

地址：江门市蓬江区跃进路 100 号三楼

联系电话：0750-3300398

# 目 录

	页码
	共 13 页
第一部分 声明	1
第二部分 摘要	2—3
第三部分 资产评估报告书正文	4—13
一、 委托方、被评估单位及其他评估 报告使用者	4
二、 评估目的	4
三、 评估对象及评估范围	5
四、 价值类型	5—6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6—7
七、 评估方法	7—8
八、 评估程序实施过程和情况	8—9
九、 评估假设	9—10
十、 评估结论	10
十一、 评估报告特别事项说明	10—11
十二、 评估报告的使用限制说明	11—12
十三、 资产评估报告日期	12
第四部分 附件	13

## 声 明

1、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。

2、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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3、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。

4、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。

5、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，以委托方和相关当事方提供的评估资料为依据，根据法律、行政法规和资产评估准则的要求出具资产评估报告。因委托方和相关当事方评估资料造成评估结果偏差的，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

6、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。

广东经华资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年九月二十四日



## 摘 要

### 重 要 提 示

以下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。

委托方：鹤山市沙坪街道办事处规划建设办公室

资产占有方：鹤山市沙坪街道办事处

评估目的：本次资产评估为鹤山市沙坪街道办事处规划建设办公室拟实施价值咨询行为所涉及的委估资产提供评估基准日的市场价值作参考。

评估对象：是鹤山市沙坪街道办事处规划建设办公室委估的资产。

评估范围：本次评估范围是委托方提供给广东经华资产评估土地房地产估价有限公司所列明的委估资产：委估的位于拟建新文华酒店项目场地即鹤山市沙坪街道文华酒店东南侧地块内剩余土方（杂填土）资源出让收益，根据委托方提供的资料所示，委估资产所涉及的土方（杂填土）数量合计为37252.2立方米，设定委估土方（杂填土）资源挖方工期为4个月。（具体详见报告书所附的资产清查评估明细表）

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年8月10日。

评估方法：收益法。

评估结论：在满足正文评估假设及使用条件下，经过评估人员清查及评估计算，鹤山市沙坪街道办事处规划建设办公室委估的资产在评估基准日2021年8月10日的市场价值为¥111,520.00元（大写：人民币壹拾壹万壹仟伍佰贰拾元整）。

评估结论有效使用期限：自评估基准日起一年，即在2021年8月10日至2022年8月9日内有效。

评估报告特别事项说明：报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意

本报告正文中“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

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正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

二〇二一年九月二十四日

# 鹤山市沙坪街道办事处规划建设办公室 委估资产价值咨询评估报告书

经华资评[2021]第 VB061 号

鹤山市沙坪街道办事处规划建设办公室：

广东经华资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法评估方法，按照必要的评估程序，对贵方拟实施价值咨询行为所涉及的委估资产在评估基准日 2021 年 8 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、被评估单位及其他评估报告使用者

### （一）委托方、被评估单位概况

1、委托方名称：鹤山市沙坪街道办事处规划建设办公室

2、资产占有方：鹤山市沙坪街道办事处

（1）机构性质：机关

（2）颁发日期：2017 年 08 月 17 日

（3）统一社会信用代码：114407840070859165

（4）机构地址：广东省江门市鹤山市沙坪新环路 833 号

（5）负责人：李伟东

（6）赋码机关：鹤山市机构编制委员会办公室

### （二）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

本次资产评估为鹤山市沙坪街道办事处规划建设办公室拟实施价值咨询行为涉及的委估资产提供评估基准日的市场价值作参考。

### 三、评估对象及评估范围

(一) 评估对象：是鹤山市沙坪街道办事处规划建设办公室委估资产。

(二) 评估范围：本次评估范围是委托方提供给广东经华资产评估土地房地产估价有限公司所列明的委估资产：委估的位于拟建新文华酒店项目场地即鹤山市沙坪街道文华酒店东南侧地块内剩余土方（杂填土）资源出让收益，根据委托方及资产占有方提供的资料所示，委估资产所涉及的土方（杂填土）数量合计为 37252.2 立方米，设定委估土方（杂填土）资源挖方工期为 4 个月。（具体详见报告书所附的资产清查评估明细表）

(三) 资产状态：我司评估人员根据委托方及资产占有方提供的评估资料，到现场勘查，委估资产是位于拟建新文华酒店项目场地即鹤山市沙坪街道文华酒店东南侧地块内剩余土方（杂填土）资源出让收益，委估资产所涉及的土方（杂填土）资源尚未开挖。本次委估资产所涉及的实物资产由于尚未开挖，该名称、数量、相关资料等情况均由资产占有方确认为准，可能与实际名称、数量等情况有误差，委估资产日后若处置则在处置时应以委估资产所涉及的实物资产现场清点的名称、数量等情况为准。

(四) 评估对象及资产的法律权属

评估对象及资产法律权属：根据资产占有方提供的《产权声明书》资料所示，委估资产属于鹤山市沙坪街道办事处所有。

(五) 评估对象和评估范围与委托合同一致。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）的说明：无。

### 四、价值类型

1. 本评估报告采用的评估价值是评估对象的市场价值。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，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。

2. 价值类型适用性分析：选择市场价值是因为拟实施经济行为对评估对象、市场交易条件和潜在交易对象并无特别限制和要求。

3. 本评估报告所采用的货币单位为：人民币元。

## 五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日是 2021 年 8 月 10 日。

2. 确定评估基准日的重点考虑因素：委托方基于评估目的时效性、会计期末、工作计划等因素确定评估基准日。本次评估采用的价格均为评估基准日有效的价格。

3. 本项目资产评估基准日由委托方决定。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1. 委托方与受托方签署的业务约定书；
2. 资产占有方承诺函。

### （二）法律依据

1. 《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）；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；
3. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见》；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
5. 财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规；
6. 《中华人民共和国合同法》；
7. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）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. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
12. 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

#### (四) 权属依据

1. 资产占有方提供的《产权声明书》资料。

#### (五) 取价依据

1. 委托方或相关当事方提供的 2021 年 8 月 10 日的资产清查评估明细表等资料;
2. 《资产评估常用方法和参数手册》;
3. 本公司市场调查资料和现场勘查结果;
4. 中国政府官方网站资料;
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法适用性分析

1. 成本法也称资产基础法,是指在合理估算各项成本的基础上确定评估对象价值的评估思路。

由于委托方及资产占有方提供的资料以及搜集的资料并不足以估算委估资产的各项成本,故该单位委估资产不宜采用成本法评估。

2. 收益法是通过估测被评估单位资产未来预期收益的现值来判断委估资产价值的评估方法。

由于委托方及资产占有方提供必要财务经营资料和预测资料,故本次评估可以采用收益法评估。

3. 市场法是指将评估对象与参考对象、在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的技术路径。市场法进行资产评估需要满足两个最基本的前提条件：一是要有一个充分发育活跃的资产市场；二是参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资料是可搜集到的和有代表性的。

由于评估基准日时市场上缺乏具有与本次评估的委估的位于拟建新文华酒店项目场地即鹤山市沙坪街道文华酒店东南侧地块内剩余土方（杂填土）资源出让收益类似成交案例，缺乏可比性的交易案例进行比较，不适用市场法进行评估。

## （二）最终评估结论确定方式

根据本次评估的评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选择并使用的主要评估方法是：收益法。

## 八、评估程序实施过程和情况

### 1、接受委托

在签署评估委托协议前，本公司派出有关人员与委托方及被评估单位进行接触，了解委托方及被评估单位的基本情况，介绍本公司的基本情况、评估程序等，并就委托评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、评估收费以及被评估单位应提供的资料，如何协助评估工作等事项进行协商。根据评估目的及委托方实际情况，明确评估范围与对象，并选定评估基准日。委托协议书签定后本公司拟定了评估清查计划及实施方案。

### 2、指导被评估单位清查资产、准备评估资料

（1）本公司接受委托后，根据本次项目的具体情况，组织了评估工作组；

（2）按照资产评估的资产清查要求、指导、协助委托方及被评估单位做好评估清查的组织工作和资料收集、核实资产、验证资料、填报资产清查评估明细表的工作；

### 3、现场调查

在委估资产清查的基础上，根据委托方及被评估单位填报的委评资产清查评估明细表及提供的有关资料，进行现场勘查、核查工作。

（1）对资产委托方提供的相关文件、资料进行了检查及补充搜集；

(2) 对实物资产的现状等情况作出评估的现场记录；

(3) 对委估资产有关情况详细了解，并验证委托方及被评估单位所提供的资料。

#### 4、选择评估方法、收集资料并核查验证

在现场调查之后，根据评估方法适用性分析选择收益法进行评估，制定评估技术路线，收集评估资料并核查验证。

#### 5、评定估算阶段

选取合适的参数，对各类资产进行分析判断和计算。采用逐级汇总，得出初步评估结论。

#### 6、内部审核和撰写评估报告阶段

对初步评估结果进行分析、检查其合理性、准确性、工作底稿的完整性，并听取委托方的意见，最终形成评估结论，撰写评估报告和评估说明，按评估工作程序、逐级进行内部审核后向委托方提交资产评估报告。

### 九、评估假设

1. 交易假设：资产假设在市场公开交易，未考虑实际税费的扣除、减免、转移。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 外部环境假设：未考虑不可抗力及国家宏观政策重大调整的影响。未考虑未来经济环境、市场环境、社会环境等（如市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。未考虑特殊交易方式可能追加或减少付出的价格对评估值的影响。

4. 评估对象假设：假评估对象所涉及资产的取得符合法律程序，无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。委估资产的制造和使用符合国家相关要

求，委估资产中不存在对其价值有重大的不利影响。若存在他项权利，评估时对评估对象及其相关资产视同他项权利已解除。

5. 资料真实性假设：委估资产的权属和所涉及的实物申报评估数量以委托方或资产占有方确认的为准。委托方及资产占有方须对提供的资料、权证等的真实性、完整性、合法性、有效性负责，并保护资产的安全和完整。对缺损、权属、数量、面积、真假存在的任何争议，本公司不负任何责任。委托方及资产占有方所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的；我们的评估在很大程度上依赖委托方及资产占有方所提供的有关本次评估的资料，我们未对这些资料进行逐一查验，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。本次评估结果建立在委托方及资产占有方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，有关重大事项提示充分，纳入评估范围的资产权属明确。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本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

按照评估程序，在满足正文评估假设及使用条件下，经本公司评估计算，委估的资产评估结果为：

鹤山市沙坪街道办事处规划建设办公室委估的资产在评估基准日 2021 年 8 月 10 日的市场价值为 ¥111,520.00 元（大写：人民币壹拾壹万壹仟伍佰贰拾元整）。

## 十一、评估报告特别事项说明

### （一）评估对象权属事项和评估范围资产权属事项：

1、评估对象权属根据资产占有方提供的《产权声明书》未发现评估对象权属与实际不符。

2、评估人员未考虑委评物的产权归属问题，因为该事项超出评估人员执业范围，由于委评物产权归属引起的任何纠纷，本公司不负任何责任。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况：对委估资产所涉及的实物资产在评估主要以外观等直观现状作评估依据，对其内在稳定性、安全性等未作技术性鉴定。对于评估中可能存在影响评估结果的其他瑕疵事项，委托方在委托评估时未作特别说明，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。委估资产是位于拟建新文华酒店项目场地即鹤山市沙坪街道文华酒店东南侧地块内剩余土方（杂填土）资源出让收益，委估资产所涉及的土方（杂填土）资源尚未开挖。本次委估资产所涉及的实物资产由于尚未开挖，该名称、数量、相关资料等情况均由资产占有方确认为准，可能与实际名称、数量等情况有误差，委估资产日后若处置则在处置时应以委估资产所涉及的实物资产现场清点的名称、数量等情况为准。

(三) 评估程序事项：现场调查未受到限制。

(四) 引用其他机构（外部专家）出具报告结论的情况

1、引用专业报告作为评估依据情况：无。

2、引用单项资产评估报告作为资产评估报告的组成部分情况：无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：无。

(六) 重大期后事项：无。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项：无。

(八) 本次评估对应的经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：无。

(九) 本次价值咨询委估资产的评估值不含日后转让时所需缴纳的其它相关税费。

(十) 本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效，评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

评估报告使用者应该关注特别事项对评估结论的影响，按其影响程度调整评估结论或重新评估。

## 十二、评估报告的使用限制说明

(一) 评估报告的使用范围：本评估报告仅供委托方为本次评估目的之使

用和评估报告载明评估报告使用者使用。未经本机构许可，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律法规和双方另有约定除外。

（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师和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和使用评估结论。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。

（五）评估结论的有效使用期限：自评估基准日起一年，即在 2021 年 8 月 10 日至 2022 年 8 月 9 日内有效。如本次委托方的评估目的未能在有效期内实现，依理是需要重新进行资产评估。如对本报告书有任何异议，在本报告书送达之日起 15 日内提出。

十三、资产评估报告日期：二〇二一年九月二十四日

资产评估师：



资产评估师：



广东经华资产评估土地房地产估价有限公司



## 附件

1. 委估资产清单评估明细表一份；
2. 资产占有方统一社会信用代码证书复印件一份；
3. 委估资产《产权声明书》复印件一份；
4. 本公司营业执照副本复印件一份；
5. 本公司评估资格资料复印件一份；
6. 资产评估师证书复印件二份；
7. 委估资产照片。





# 统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 114407840070859165



机构名称 鹤山市沙坪街道办事处

机构性质 机关

机构地址 广东省江门市鹤山市沙坪新环路833号

负责人 李伟东

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。

颁发日期 2017年08月17日

# 涉及资产评估产权声明书

广东经华资产评估土地房地产估价有限公司：

因鹤山市沙坪街道办事处规划建设办公室拟价值咨询事宜需要评估，产权持有人现作如下声明：

一、产权持有人提供的委估资产所涉及的实物名称、数量等情况与实际情况是完全一致的。

二、产权持有人对本次委估的资产拥有合法的所有权和处置权，且不存在任何产权纠纷，对本次委估的资产行使所有权和处置权不存在法律障碍。

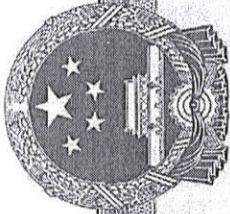
三、本次涉及评估的资产没有涉及该资产的诉讼、仲裁、司法强制执行或其他重大争议事项。

四、产权持有人保证上述声明真实、准确，不存在任何虚假陈述，对所提供资料的真实性、合法性和完整性负责；若产权持有人实际行为如与上述声明事项不符，所引起的法律后果等相关责任全部由产权持有人承担。

产权持有人：鹤山市沙坪街道办事处

2021年9月23日





# 营业执照

统一社会信用代码  
9144070377998548X6

扫描二维码登录“  
国家企业信用信息公示系  
统”了解更多登记、备  
案、监管信息。



(副本) (副本号:1-1)

名称 广东经华资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王清科

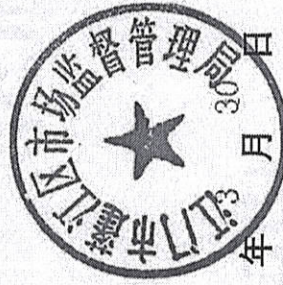
经营范围 资产评估、土地价格评估(凭《评估资格证书》经营);土地信息咨询、土地登记代理;房地产价格评估(凭《评估资格证书》经营)、房地产信息咨询、房地产开发投资项目可行性咨询;绩效管理服务项目,经相关部门批准后方可开展经营活  
动。) 〰〰

注册资本 人民币伍佰万元

成立日期 2005年09月20日

营业期限 长期

住所 江门市蓬江区跃进路100号三楼



登记机关

2021

市场主体公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

# 广东省财政厅

粤财评备〔2019〕17号

## 关于佛山市粤德信资产评估与房地产土地估价有限公司等5家机构的变更备案公告

佛山市粤德信资产评估与房地产土地估价有限公司、广东中晟土地房地产资产评估咨询有限公司、广东经华资产评估土地房地产估价有限公司、广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司、广东中正土地房地产与资产评估有限公司等5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》的有关规定，予以变更备案。

上述5家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
佛山市粤德信资产评估与房地产土地估价有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由梁振欣变更为曹征求。 2. 股东由梁振欣、何顺开等2人变更为曹征求、麦报添、谢绍雄等3人。



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王清科

性别：男

登记编号：44000646

单位名称：广东经华资产评估土地  
房地产估价有限公司



初次执业登记日期：2000-04-05

年检信息：通过（2021-05-11）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2021-05-21



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：谭松发

性别：男

登记编号：44120019

单位名称：广东经华资产评估土地  
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2012-06-13

年检信息：通过（2021-05-11）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-05-21

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

# 委估资产照片

