

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室

拟拍卖处置芦苞涌疏浚工程堆场一、二砂料的拍卖底价

资产评估报告书

佛 兴 评 字 [2023]04309 号

(共 1 册 第 1 册)

广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司

二〇二三年四月五日



目 录

一、声明

二、评估报告书摘要

三、评估报告书正文

四、附件

- 1、评估结果明细表；
- 2、资产评估委托方及产权持有单位营业执照复印件；
- 3、其他相关资料；
- 4、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 5、关于广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司的备案公告复印件；
- 6、资产评估机构营业（副本）执照复印件。

声 明

1、资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。

2、本评估报告中陈述的事实是基于评估人员在评估过程中收集的资料描述，是真实的和准确的。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和相关当事方的责任。

3、评估人员依据资产评估有关法律、法规、规范、准则和行业指导意见等进行分析、估算，形成意见和结论，撰写本评估报告。

4、本评估报告中的分析、意见和结论是评估人员基于公平原则下的专业分析、意见和结论，但受到报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。

5、本评估报告仅供报告中载明的评估报告使用者于评估报告所载明的评估目的和用途下使用。评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和评估报告的使用限制，并恰当使用评估报告。

6、评估人员与本评估报告中的评估对象没有利害关系，也与委托方或评估目的涉及经济行为的其他关联方没有个人利害关系或偏见。

7、资产评估师已对评估对象及其涉及实物资产进行现场勘查和调查，并对相关权属资料进行了查验。

资产评估报告书摘要

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。

广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司接受佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法等评估方法，按照必要的评估程序，对佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室拟拍卖芦苞涌疏浚工程堆场一、二砂料所涉及的相关资产在评估基准日 2023 年 3 月 29 日的市场价值进行了评估，摘要如下：

一、评估目的

本次资产评估是为佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室拟拍卖芦苞涌疏浚工程堆场一、二砂料所涉及的相关资产在评估基准日时的拍卖底价进行评估，以提供相关经济行为的价值参考依据。

二、评估对象

本次资产评估对象为佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室拟拍卖处置的芦苞涌疏浚工程堆场一、二砂料于评估基准日的相关资产。

三、评估范围

评估范围为佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室拟拍卖处置的芦苞涌疏浚工程堆场一、二砂料（详细见委托评估资产清单）。

四、价值类型

本评估报告的价值类型为市场价值。其定义为：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。评估结果不含挖、运费用。

五、评估基准日

2023 年 3 月 29 日。

六、评估方法

本次评估采用市场法进行分析比较。

七、评估结果

佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室的拟拍卖处置的芦苞涌疏浚工程堆场一、二砂料于评估基准日 2023 年 3 月 29 日的评估结果为 RMB24,971,356.40 元。

资产评估报告书正文

佛兴评字[2023]04309 号

广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司接受佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室拟拍卖处置的芦苞涌疏浚工程堆场一、二砂料进行了评估。评估的目的是为拟拍卖处置芦苞涌疏浚工程堆场一、二砂料资产的拍卖底价提供价值参考。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查验、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日 2023 年 3 月 29 日表现的资产价值作出了公允反映。评估价值类型为市场价值，评估方法为市场法。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、评估委托方、产权持有单位及报告使用者

评估委托方佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室；资产占有方为佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室；

委托方名称：佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室；

统一社会信用代码：11440607MB2D72720W；

住所：佛山市三水区芦苞镇龙坡一路 1 号；

机构性质：机关内设机构

负责人：李建勋

本评估报告使用者为实现本次评估目的的委托方、资产占有方以及国家法律法规规定的评估报告其他相关使用者。

二、评估目的

评估的目的是为佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室拟拍卖处置芦苞涌疏浚工程堆场一、二砂料拍卖底价提供参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为芦苞涌疏浚工程堆场一、二砂料。（详见产权持有单位提供的资产评估申报表）。

根据委托方提供的资料，评估对象为佛山市三水区芦苞涌疏浚工程淤积物（地块 1、地块 2），堆场 1 淤积物堆放方量 111488.8 立方米，面积约 80 亩；堆场 2 淤积物堆放方量 134880.1 立方米，面积约 280 亩。淤积物是被江水淹没、自然沉积的物品，其组成的成分、品质等都具有一定的不确定性。据现场勘查以及佛山市三水区建筑工程质量检测站《普通混凝土用砂检测报告》，主要为河砂。实际淤积物方量和河砂含量我司无法判断，以上情况仅作披露。

四、价值类型和定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的价值类型为市场价值。

其定义为：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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 3 月 29 日，系由本公司与委托方协商确定，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

（一）行为依据

资产评估委托合同。

（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、《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 97 号)；

3、2016 年 7 月修订并颁布的《中华人民共和国水法》；

4、2016 年 7 月修订并颁布的《中华人民共和国防洪法》；

5、2020 年 9 月 1 日起施行《中华人民共和国资源税法》；

6、2018 年 03 月 19 日实施的《中华人民共和国河道管理条例》；

7、《广东省河道采砂管理条例》(2019 年修订)；

8、《佛山市三水区河道管理范围内砂场管理办法(征求意见稿)》；

9、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）准则依据

- 1、财政部财资〔2017〕43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协〔2017〕30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中国资产评估协会中评协〔2018〕35号《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 4、中评协〔2018〕36号《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 5、中评协〔2017〕37号《资产评估执业准则—无形资产》；
- 6、中评协〔2017〕33号《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 7、中评协〔2018〕37号《资产评估执业准则—资产评估档案》；
- 8、中评协〔2018〕38号《资产评估价值类型指导意见》；
- 9、中评协〔2017〕46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 10、中评协〔2019〕35号《资产评估执业准则——资产评估方法》；
- 11、中评协〔2017〕48号《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四） 权属依据

- 1、委托人提供的河砂评估申报明细表；
- 2、委托人提供的相关资料。

（五） 取价依据

- 1、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、（2020年7月29日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过）《广东省资源税税目税率表》；
- 3、中国砂石骨料网统计数据；
- 4、佛山市工程造价信息网数据；
- 5、近期市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
- 6、佛山市三水区建筑工程质量检测站《普通混凝土用砂检测报告》；
- 7、通过市场调查获得的其他资料等。

七、评估方法

（一） 资产评估方法简介

资产评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法和市场法。定义和前提如下：

1.市场法

市场法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

以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动；
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2.收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。

应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3.成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 被评估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评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选取

由于本次评估是为佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室拟拍卖处置芦苞涌疏浚工程堆场一、二砂料提供拍卖底价参考依据，同类资产在近期有公开拍卖起拍价和成交价案例，评估方法的选择考虑的因素包括本次评估的目的、评估对象的特点及可搜集的资料，故适宜采用市场法评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于 2023 年 3 月 29 日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

1、了解产权持有单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；

2、明确评估目的、评估对象及范围；

3、选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；

4、指导产权持有单位搜集、准备有关评估资料。

(二) 现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

1、听取有关人员委托方情况以及委估资产占有方历史和现状的介绍；

2、对委托方填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与第三方相关报告记录数据进行核实；

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与相关人员进行交谈，了解资产的状况。

4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

(三) 评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成成本法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；

2、评估机构内部复核检验评估结果；

3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 一般性假设

1、交易假设

假设待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市

场进行估价。

2、公开市场假设

假设被评估资产将要在公开市场中进行交易，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指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，彼此都有获取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）评估对象于评估基准日状态假设

- 1、假设第三方测绘和监测后砂料无数量和质量变化；
- 2、假设委托方委托拍卖符合相关有关法律和法规；
- 3、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的其他瑕疵和限制；
- 4、假设评估对象所涉及资产无影响其持续使用的重大问题。

（三）评估限制条件

1、本评估报告中所依据的由委托方提供的相关评估资料，其真实性、合法性、完整性和有效性由委托方和产权持有单位负责，由于本次评估是受委托方委托，产权持有单位对此做出书面承诺。若因委托方和产权持有单位提供的相关评估资料的原因所引起的任何法律后果，概与本项目资产评估师及本评估公司无关。

2、我公司评估人员对评估对象所涉及的资产只对其可见实体外表进行勘察，未对委估资产进行专项技术检测。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

十、评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，评估结论如下：佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室拟拍卖处置的芦苞涌疏浚工程堆场一、二砂料资产拍卖底价于评估基准日 2023 年 3 月 29 日的评估结果为 RMB24,971,356.40 元。（详细结果见评估明细表）。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能

影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

1、委估资产的有关权证资料是由委托方提供的，评估委托方应对提供的评估有关资料的真实性、合法性、完整性以及评估行为目的的合法性负责。

2、评估机构的责任只是对资产的价值进行评估并发表专业意见，对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

3、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。

4、对可能存在的其他影响资产评估价值的瑕疵事项，在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悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本次评估结果是对 2023 年 3 月 29 日这一评估基准日的被评估资产的价值的主观公允反映，我公司对这一基准日以后的被评估资产价值发生的重大变化不负任何责任。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告仅供委托方为本次评估目的使用，评估报告书不得随意向他人提供；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；

2、根据资产评估法规现行规定，评估结果有效期为一年，即评估目的在评估基准日后的一年内实现时，要以评估结果作为底价或作价依据，超过一年，一般需重新进行评估。

3、评估基准日后、有效期以内，若资产数量质量及市场价格发生显著变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十三、评估报告提交日期

本评估报告于 2023 年 4 月 5 日提交委托方。

资产评估明细表

委托评估单位：佛山市三水区芦苞镇城建和水利办公室

评估基准日：2023年3月29日

货币单位：人民币元

序号	名称	细度模数	检测机构检测结论	检测日期 (年/月/日)	数量（立方米）	评估单价 (元/立方米)	评估价值
1	芦苞涌疏浚工程一号堆场砂料	1.6	样品经检验，氯离子含量符合GB 55008 2021标准要求。按JGJ 52 2006标准的规定，判该砂为细砂，不符合任何颗粒级配区，含泥量符合 \geq C60、泥块含量符合 \geq C60等级砂的规定，其他所检项目符合标准要求。	2022年12月9日	111, 488.80	103.00	11, 483, 346.40
2	芦苞涌疏浚工程二号堆场砂料	2.3	样品经检验，氯离子含量符合GB 55008 -2021标准要求。按JGJ 52 2006标准的规定，判该砂为中砂，不符合II区颗粒级配区，泥块含量符合 \geq C60等级砂的规定，含泥量不符合JGJ 52 -2006标准要求。 96050044	2022年12月12日	134, 880.10	100.00	13, 488, 010.00
合 计					246, 368.90		24, 971, 356.40

评估机构：广东南兴宇房地产与土地资产评估有限公司

