本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社拟公开挂牌招租涉及位于遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地租赁价值

资 产 评 估 报 告 书

粤华信评报字【2025】第036号

广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二五年十月二十三日

目 录

资产评估报告声明 1
摘 要 2
资产评估报告书正文 5
一、委托人、产权持有人和委托人以外其他报告使用者概况 5
二、评估目的 6
三、评估对象和范围 6
四、价值类型 7
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 12
九、评估假设 14
十、评估结论 15
十一、评估结论有关说明 16
十二、特别事项说明 17
十三、评估报告使用说明 19
十四、评估报告日 21
报告附件

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4444020007202500035
合同编号：	资字[2025]第017号-1
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	粤华信评报字【2025】第036号
报告名称：	广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社拟公开挂牌招租涉及位于遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地租赁价值资产评估报告
评估结论：	9,438,100.00元
评估报告日：	2025年10月23日
评估机构名称：	广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员：	黄文昕 （资产评估师） 正式会员 编号：44230065 罗婵 （资产评估师） 正式会员 编号：44000048

（可扫描二维码查询备案业务信息）

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年10月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

资产评估报告声明

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3．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。

5．资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

6．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。

7．资产评估报告中涉及的资产和负债由委托人或者其他相关当事人申报并确认；委托人或者其他相关当事人依法对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。

8．资产评估机构及资产评估师与委托人、其他相关当事人和评估对象没有现存或者可预期的利害关系，对相关当事人不存在偏见。

9．资产评估师已经对委托人和其他相关当事人提供的资产评估对象法律权属资料进行核查验证，并对核查验证情况予以披露。资产评估机构及资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社拟公开挂牌招租涉及位于遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地租赁价值

资 产 评 估 报 告

粤华信评报字【2025】第036号

摘 要

重要提示

本摘要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正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社。

产权持有人：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社。

评估目的：委托人拟确定公开挂牌招租的采矿用地租赁（租金）底价，本次评估是为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象及范围：根据委托，本次评估对象为位于广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地租赁价值；评估范围为位于广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地，土地规划用途为采矿用地，土地面积为165,581.45平方米，租赁年限为6年。

价值类型：市场价值。

评估基准日：二〇二五年九月十五日。

评估方法：市场法。

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，得出评估结果如下：被评估资产在评估基准日租赁期内的租金市场价值合计为人民币玖佰肆拾叁万捌仟壹佰元（RMB9,438,100元），租金单价为57元/平方米，详见《资产评估明细表》。

特别事项说明：

1.评估对象现状地类为设施农用地、其他草地、乔木林地、农村道路、其他园地，出租规划用途为采矿用地，本次评估土地用途设定为采矿用地。本次评估仅对采矿用地土地使用权租赁市场价值进行评估，不包含采矿权等其他权利。

2.本次评估未考虑租期满后对以后土地使用权价值的影响。

3.本次评估出租用途为采矿用地，租期为6年，租赁期间不设置浮动、递增等；租金一次性支付。

4.因委托人未能提供评估对象的权属证书，根据委托人提供的《关于委估资产权属的说明》，评估对象权属人为广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社，在本项目租赁过程中，如出现因土地地质瑕疵、土地权属、出租使用权面积、土地四至界址、交付使用时间、地上附着物处置等问题产生纠纷或争议，由委托人、承租方自行协商处理。触犯法律法规的，由双方各自承担相应的法律责任。

评估结论的有效期：按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告

载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二五年九月十五日起至二〇二六年九月十四日以内，可以使用本评估报告。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用人于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。评估报告使用人应关注评估报告中假设、特别事项说明、限定条件和对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社拟公开挂牌招租涉及位于遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地租赁价值资产评估报告书正文

粤华信评报字【2025】第036号

广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社：

广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、技术规范和指导意见，以及相关的文件资料，遵守客观、公正、独立、科学的原则，通过制定相应的评估方案与工作计划，实施了实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，对委估资产进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外其他报告使用者概况

1.委托人暨产权持有人：

名称：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

统一社会信用代码：N1440823555601213K

机构地址：广东省湛江市遂溪县港门镇枫树村委会北地村

类型：集体经济

法定代表人：庞成发

成立日期：2010年01月10日

有效期限：自2020年06月01日至2030年05月31日

业务范围：集体资产经营与管理、集体资源开发与利用、农业生产发展与服务、财务管理与效益分配等

2、委托人与产权持有人的关系

本次资产评估的委托人和产权持有人均为广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社。

3.其他报告使用者

本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者以外的其他评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

委托人拟确定公开挂牌招租的采矿用地租赁（租金）底价，本次评估是为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

（一）评估对象和范围

根据委托，本次评估对象为位于广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地租赁价值；评估范围为位于广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地，土地用途为采矿用地，土地面积为165,581.45平方米，租赁年限为6年（备注：仅对采矿用途土地使用权租赁市场价值进行评估，不包含采矿权等其他权利）。

以上评估对象和范围与委托评估的资产范围一致。

（二）评估对象的基本情况

1.实物状况：评估对象现状地类为设施农用地、其他草地、乔木林地、农村道路、其他园地，出租规划用途采矿用地，出租面积为165,581.45平方米。土地形状基本规则，土地开发程度为宗地红线外“二通”(通路、通电)，宗地红线内地上有建（构）筑物和种有林木（发财树和桉树），土地较平坦，地形、地基承载力对土地利用无不良影响，宗地临小路，距S290省道约3公里，距兰海高速收费站约18公里。

2.权益状况：根据委托人提供的《关于委估资产权属的说明》及《土地使用权评估申报表》，评估对象的权属人为广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社，出租用途为采矿用地，产权清晰合法。

3.出租情况说明：根据委托人提供的《土地使用权评估申报表》，出租面积为165,581.45平方米，出租用途为采矿用地，租期为6年，租赁期间不设置浮动、递增等；租金一次性支付。

四、价值类型

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见,各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为,按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析:随着市场经济的不断发展,资产交易日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析:本次评估的评估假设是

立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响;

从价值类型选择惯例分析:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

1.本项目资产评估基准日为2025年9月15日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

2.评估基准日是由委托人考虑实现经济行为的需要，由委托人确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

（一）法律法规依据

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.《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第三次修正）；

4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华

人民共和国国务院令第743号第三次修订）；

5.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

6.《中华人民共和国矿产资源法》（2024年11月8日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）。

（二）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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

7.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

8.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

9.《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号）；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

11.《资产评估准则—不动产》（中评协[2017]38号）。

（三）权属依据

1.《关于委估资产权属的说明》；

2.《租赁土地使用权评估申报表》；

3.《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图》；

4．委托人提供的资产清查评估明细表。

（四）取价依据

1．中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；

2．国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

3．土地所在地的土地市场相关价格信息查询；

4．《资产评估常用方法与参数手册》及相关风险系数资料；

5．评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

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：

⑴存在一个活跃的公开市场；

⑵公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

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：

⑴被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

⑵资产拥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；

⑶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业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：

⑴被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；

⑵可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

成本法的基本评估方法包括重置成本法、复原成本法等。

（二）评估方法的选择与运用

1．评估方法的选择

本次评估对象为土地使用权出租期内的总租金市场价值，支付方式为租金一次性付清，评估对象涉及的资产所在区域有较多的相同支付方式下的可比案例，且案例交易情况及背景清晰，可对市场案例进行比较修正，计算评估对象价值，故本次适宜采用市场法进行评估；

本次评估对象为土地使用权出租期内的总租金市场价值。评估对象涉及的资产为的采矿用地，其收益主要源自矿藏的开采，根据我国相关法律法规，矿产资源属于国家，产权持有人未持有相关的采矿权等权益，无法确定评估对象的收益，故不适宜采用收益法进行评估；

本次评估对象为土地使用权出租期内的总租金市场价值，不包含采矿权等权益，但评估对象涉及的资产为采矿用地，采矿用地的使用权一般难以脱离采矿权单独购建，即委估资产难以与采矿权等权益成本分离单独计算，故不适宜采用成本法进行评估。

2．评估方法的运用

采用市场法进行评估。市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的成交价格在建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和土地状况调整，以此求取评估对象市场价值的方法。市场法计算公式为：

比准价格＝可比实例成交价格 V_0×交易情况修正系数 A_z×市场状况修正系数 B_z×房地产状况修正系数 F_z

采用直接比较修正和调整公式，即：$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{F}{F_0}$$

其中：V = 待估土地产比准价格；

V_0 =可比实例成交价格；

A =正常土地市场价格指数；

A_0 =比较实例实际成交价格指数；

B = 待估房地产评估基准日土地产价格指数；

B_0 =可比实例成交日期土地价格指数；

C = 待估土地区域因素条件指数；

C_0 = 比较实例土地区域因素条件指数；

F = 待估土地状况价格指数；

F_0 =可比实例土地状况价格指数。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1．与委托人明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日等业务基本事项，；

2．对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；

3．与委托人依法订立资产评估委托合同；

4．根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划。

（二）现场评估阶段

1．根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。

2．对评估对象进行现场调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等；在委托人的协助下进行现场查勘，并对资产状况作出记录及现场拍照。

3．对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等；

4．根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）选择评估方法和结果测算阶段

1．根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

2．根据所采用的评估方法，合理使用评估假设，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段

1．对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

2．在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

3．按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

4．在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者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，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。

5．出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）评估基本假设

1．交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结论是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2．公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

（二）关于评估对象的假设

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、运营销售过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

3. 评估报告中所涉及土地的面积、性质、形状等数据均依据委托人

提供的《土地使用权评估申报表》、《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图》等资料确定，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

5. 除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

6. 假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

7. 假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市场以评估基准日的国内有效价格为依据。

（三）其他假设

依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

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，得出评估结果如下：被评估资产在评估基准日租赁期内的租金市场价值合计为人民币玖佰肆拾叁万捌仟壹佰元（RMB9,438,100元），租金单价为57元/平方米，详见《资产评估明细表》。

评估结论的有效期：按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二五年九月十五日起至二〇二六年九月十四日以内，可以使用本评估报告。

十一、评估结论有关说明

1．本次评估结果不包括资产租赁时应交纳的相关税费，实际租赁发生时应按有关规定交纳相关税费。

2．本次仅对采矿用途土地使用权租赁市场价值进行评估，不包含砍伐权、采矿权等其他权利。

3．本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

4．评估人员已知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

5．评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

6．评估工作在很大程度上依赖于委托人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

7．评估中的资产权属以委托人提供的《关于委估资产权属的说明》、《租赁土地使用权评估申报表》及相关承诺为依据，委托人对其真实性、合法性承担法律责任。

8．使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

9．在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)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。

十二、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下

事项对评估结论的影响：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

委托人未能提供委估资产明确清晰的产权证明资料，本次评估根据委托人提供《关于委估资产权属的说明》、《租赁土地使用权评估申报表》确认其权属人。

（二）抵押担保、对外担保事项

本次评估未考虑委估资产可能存在的抵押、担保责任等因素对评估结论的影响。

（三）重要的利用专家工作情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（五）重大期后事项

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

（六）其他需要说明的重要事项

1.评估对象现状地类为设施农用地、其他草地、乔木林地、农村道路、其他园地，出租规划用途为采矿用地，本次评估土地用途设定为采矿用地。本次评估仅对采矿用地土地使用权租赁市场价值进行评估，不包含采矿权等其他权利。

2.本次评估未考虑租期满后对以后土地使用权价值的影响。

3.本次评估出租用途为采矿用地，租期为6年，租赁期间不设置浮动、递增等；租金一次性支付。

4.因委托人未能提供评估对象的权属证书，根据委托人提供的《关于委估资产权属的说明》，评估对象权属人为广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社，在本项目租赁过程中，如出现因土地地质瑕疵、土地权属、出租使用权面积、土地四至界址、交付使用时间、地上附着物处置等问题产生纠纷或争议，由委托人、承租方自行协商处理。触犯法律法规的，由双方各自承担相应的法律责任。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十三、评估报告使用说明

1．本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。

2．委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

3．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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

4．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。

5．本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6．在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7．本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8．本报告是以委托人或被评估单位提供的相关资产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9．本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产权属的证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10．根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

11．本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十四、评估报告日

本次评估报告日为二〇二五年十月二十三日。

评估机构：广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司

评估机构法定代表人：

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
罗婵
44000048

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
黄文昕
44230065

资产评估报告书附件

1. 资产评估明细表
2. 评估委托合同及补充说明（复印件）
3. 委估资产照片及位置图
4. 《关于委估资产权属的说明》（复印件）
5. 《土地使用权评估申报表》（复印件）
6. 《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图》（复印件）
7. 委托人组织登记证（复印件）
8. 委托人承诺函（复印件）
9. 评估机构营业执照（复印件）
10. 资产评估机构的备案文件（复印件）
11. 资产评估师职业资格登记卡（复印件）

资产租赁权（租金）评估明细表

评估基准日：2025年9月15日

委托人：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

序号	坐落	产权证号	权属人	出租用途	出租面积（㎡）	租期	租金支付方式	评估单价（元/㎡）	评估总价（元）	备注
1	遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区	/	广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社	采矿用地	165,581.45	6年	租赁期间不设置浮动、递增等；租金一次性支付	57	9,438,100	本次仅对采矿用途土地使用权租赁市场价值进行评估，不包含砍伐权、采矿权等其他权利

评估单位：广东粤华信资产评估土地房地估价有限公司

二〇二五年十月二十三日

合同编号:资字[2025]第017号

评估委托合同

委托人(甲方):广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

地　　址:遂溪县港门镇枫树村委会北地村

受托人(乙方):广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司

地　　址:湛江市霞山区海滨大道南52号和平大厦A座10楼

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》和有关评估收费与支付管理办法,甲乙双方经友好协商,就甲方委托乙方开展评估项目的有关事宜约定如下:

一、评估对象:

1、评估对象一为广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地租赁价值;评估范围为广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地,土地用途为采矿用地,土地面积为170893.47平方米,租赁年限为6年(备注:仅对采矿用途土地使用权租赁市场价值进行评估,不包含采矿权等其他权利),详见《租赁土地使用权评估明细表》。

2、评估对象二为广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目地上附着物的补偿价值;评估范围为广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目项目地上附着物,具体详见《地上附着物评估明细表》。

二、评估目的:

1、为甲方公开挂牌招租确定采矿用地租赁底价进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

2、为甲方进行补偿所涉及的地上附着物补偿价值进行评估,

为上述经济行为提供价值参考。

三、评估基准日：2025 年 9 月 15 日。

四、价值类型：

1、土地使用权租赁的市场价值；

2、地上附着物的补偿价值。

本次评估范围各类资产的征收补偿方式由甲方确定，地上附着物的补偿按湛府规[2025]4 号规定进行补偿（湛府规[2025]4 号中无补偿标准的按重置价进行补偿。

五、评估报告使用者：评估报告仅供委托方使用，法律、法规另有规定的除外。估价师和评估机构对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。

未经委托方书面许可，估价师和评估机构不得将评估报告的内容及评估工作中知悉的相关信息向第三方提供或者公开；未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或见诸于公开媒体。但法律、法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

六、评估报告提交期限和方式：在甲方向乙方提供资产评估明细表、权属证明以及相应的资料、协助乙方实施现场勘察工作后 5 个工作日内完成评估工作，提交评估报告一式肆份。甲方如未能按商定的时间向乙方提交前述有关评估资料，乙方可按耽误时间顺延评估报告书的交付时间。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行协商。

七、评估服务费总额、支付时间和方式：根据国家发展改革委、财政部《资产评估收费管理办法》（发改价格〔2009〕2914 号）及广东省物价局《关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价〔2010〕142 号）确定收费标准，参考本次评估的工作量，协商一致本次评估服务费用为￥25,000.00 （含税），大写人民币贰万伍仟元整。

在评估报告提交之前，甲方以现金或转账的方式先支付一半的评估费，即为￥12,500.00（含税），大写人民壹万贰仟伍佰元整。其余一半评估费在待采矿权挂牌出让成交后并收到采矿权竞得人缴交采矿权出让“资产包”款项后的十个工作日内由甲方一次性支付给乙方，乙方的银行账号如下：

单位名称：广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司

帐号：4400 1688 8370 5300 0511

开户行：建设银行湛江分行鑫利支行

八、甲、乙双方的其他权利和义务：

1、因甲方原因造成评估业务中止时，甲方需按照乙方已完成的工作量支付相应的评估服务费。

2、甲方应当为乙方提供必要的工作条件和协助，特别是在乙方评估人员进行现场勘察时，甲方应指定相应专业技术人员及其他有关人员积极配合，应当根据评估业务的需要，负责乙方评估人员与相关当事方之间的协调。甲方或者产权持有者应当对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章的方式进行确认。

3、乙方应当按照国家有关房地产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法对甲方委托评估的资产进行评估，并按双方商定的时间提交评估报告。但当评估程序受限制对评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行业务委托合同；相关限制无法排除时，乙方可以解除业务委托合同；解除委托合同时，不再收取未收取的评估费，也不退回已收取的评估费。

4、遵守相关法律、法规和房地产估价准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册估价师的责任；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事人的责任。

5. 对甲方提供的文件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，但按法律和规定提供给评估管理机构或有关部门的除外。

6. 甲乙双方各自负责做好本单位现场踏勘及作业全过程中人员安全问题，必须强调各自人员做好安全防范措施，并由甲乙双方各自负全责。

7. 乙方向甲方提交全部工作成果时，乙方须对评估成果的真实性、合理性及合法性负责，并出具承诺书。

九、违约责任：如乙方无故不履行合同义务或有违反本合同约定的行为，甲方有权解除本合同另行聘请其他评估机构，并有权追究乙方的违约责任，乙方应向甲方支付合同总价款30%的违约金；如甲方无故终止本委托合同，乙方有权终止评估并且不退还评估费用。

十、本委托合同未尽事宜或业务约业书签订后发生变更事项，双方可通过友好协商签订补充协议予以解决。

十一、本委托合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，自双方签字盖章后生效。

十二、本委托合同履行过程中产生争议时，甲、乙双方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担违约责任。

十三、双方对其他有关事项的约定：无。

委托方（甲方）：

甲方代表：

2025 年 10 月 20 日

受托方（乙方）：

法定代表人或授权人：

2025 年 10 月 20 日

评估委托合同补充说明

广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司：

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司：

广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司：

我单位于2025年10月20日委托贵公司对广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地租赁价值进行评估，并签订了委托合同，委托土地面积为170893.47平方米；根据《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图》，土地面积为165581.45平方米；委托土地面积与红线图规划用地面积不一致，本次评估土地面积以红线图规划面积165581.45平方米为准。

特此补充说明！

广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

2025年10月22日

委估资产照片

















委估资产位置图



关于委估资产权属的说明

广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司：

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司：

广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司：

因土地租赁及地上附着物补偿事宜，需对位于广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地（165581.45平方米）的租赁价值及其地上附着物（详见《地上附着物评估申报表》）的补偿价值进行评估。该土地为我村集体所有，其地上附着物为陈询（身份证号码：[redacted]）所有，无产权争议。

特此说明

广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

2025年10月21日

陈询

租赁土地使用权评估申报表

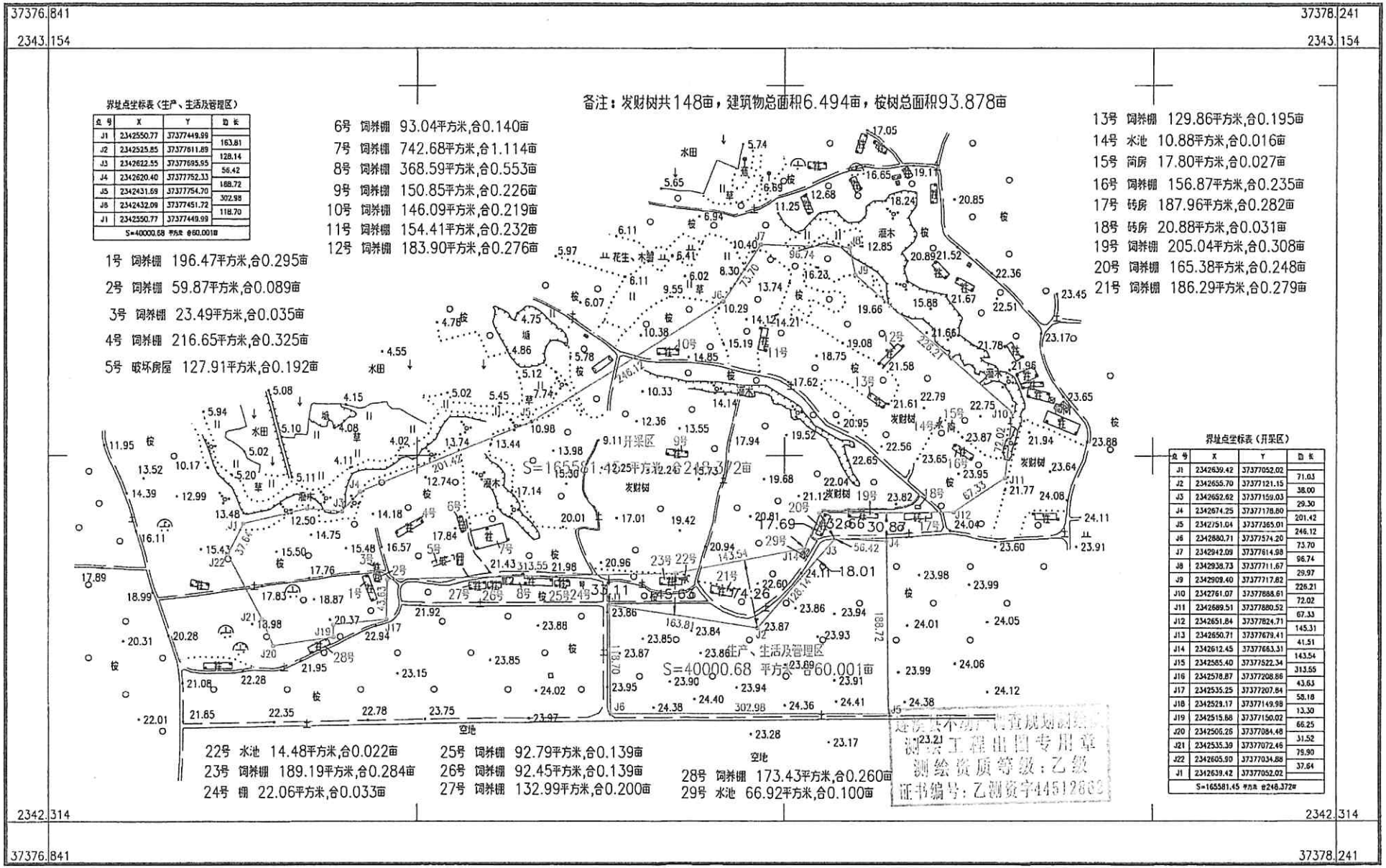
评估基准日：2025/9/15

评估委托人（盖章）：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

序号	坐落	产权证编号	使用权人	租赁用途	土地开发程度	租赁面积（㎡）	租赁年限（年）	租金支付方式	他项权利	备注
1	遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区	/	广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社	采矿用地	宗地红线外“二通”（通路、通电）及红线内场地未平整	165,581.45	6	一次性付款	/	仅对采矿用途土地使用权租赁市场价值进行评估，不包含采矿权等其他权利

广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图

2342.314-37376.841



点号	X	Y	边长
J1	2342550.77	37377449.99	
J2	2342525.85	37377611.89	163.81
J3	2342622.55	37377695.95	128.14
J4	2342620.40	37377752.33	56.42
J5	2342431.69	37377754.70	188.72
J6	2342432.09	37377451.72	302.98
J1	2342550.77	37377449.99	118.70

S=40000.68 平方米 合60.001亩

点号	X	Y	边长
J1	2342639.42	37377052.02	
J2	2342655.70	37377121.15	71.03
J3	2342652.62	37377159.03	38.00
J4	2342674.25	37377178.60	29.30
J5	2342751.04	37377365.01	201.42
J6	2342880.71	37377574.20	246.12
J7	2342942.09	37377614.98	73.70
J8	2342938.73	37377711.67	96.74
J9	2342909.40	37377717.82	29.97
J10	2342761.07	37377888.61	226.21
J11	2342689.51	37377880.52	72.02
J12	2342651.84	37377824.71	67.33
J13	2342650.71	37377679.41	145.31
J14	2342612.45	37377663.31	41.51
J15	2342585.40	37377522.34	143.54
J16	2342578.87	37377208.86	313.55
J17	2342535.25	37377207.84	43.63
J18	2342529.17	37377149.98	58.18
J19	2342515.88	37377150.02	13.30
J20	2342506.26	37377084.48	66.25
J21	2342535.39	37377072.46	31.52
J22	2342605.90	37377034.88	79.90
J1	2342639.42	37377052.02	37.64

S=165581.45 平方米 合248.372亩

遂溪县不动产调查规划测绘队

GB/T 20257.1-2017国家基本比例尺地图图式。
1985国家高程基准，等高距1米。
2000国家大地坐标系。
2024年8月数字制图。

1:4000

m80 40 0 80 160 240 320m

制图者：张岚沁

审核者：林建秋

农村集体经济组织登记证

（副 本）

统一社会信用代码：N1440823555601213R

名　　称：广东省遂溪县港门镇枫村北地经济合作社

法定代表人：庞淑发

类　　型：集体经济

资产情况：集体土地总面积91.0亩，资产总额2.0万元

住　　所：广东省湛江市遂溪县港门镇枫村委会北地村

成立日期：2019年01月10日

业务范围：集体资产经营与管理、集体资源开发与利用、农业生产发展与服务、财务管理与收益分配等

有效期限：自2020年06月01日至2030年05月31日

登记机关：遂溪县农业农村局

2020年06月01日

中华人民共和国农业农村部监制

委托人承诺函

广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司：

因 我单位拟公开挂牌招租及对地上附着物进行补偿 事宜，我单位委托贵公司对1.广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地租赁价值；2.广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目地上附着物的补偿价值进行评估，评估基准日为2025年9月15日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；

2. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3. 不干预评估工作。

委托人：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

2025 年 10 月 10 日

统一社会信用代码

91440800456246877Y

营业执照

(副 本)(2-1)

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、许可、监管信息

名　　称　广东粤华信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　罗婵

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；二手车鉴定评估；价格鉴证评估；物业服务评估；企业信用调查和评估；破产清算服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；房地产咨询；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；土地整治服务；不动产登记代理服务；工程造价咨询业务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；招投标代理服务；社会经济咨询服务；环保咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币伍佰万元

成立日期　1993年08月04日

住　　所　湛江市霞山海滨大道南52号和平大厦A座十楼

登记机关　湛江市霞山区市场监督管理局

2023 年 01 月 12 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕17号

关于广东粤华信资产评估房地产估价有限公司备案公告

广东粤华信资产评估房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》和《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86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称广东粤华信资产评估房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会组织代码为91440800456246877Y。

二、广东粤华信资产评估房地产估价有限公司法定代表人为罗婵。

三、广东粤华信资产评估房地产估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020007，序列号为：00004082，原取

得资产证书批准文号为：粤国资评〔1999〕139号）已按规定回收。

四、广东粤华信资产评估房地产估价有限公司变更后的股东为：罗婵（资产评估师证书编号：44000048）、刘艳红（资产评估师证书编号：44120038）、罗剑。

五、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息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。

特此公告。

广东省财政厅

2017年10月31日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：44000048

会员姓名：罗婵

证件号码：440803**********5

所在机构：广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就行业

本人印鉴：

正式执业会员
资产评估师
罗 婵
44000048

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 03 月 31 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：44230065

会员姓名：黄文昕

证件号码：440801**********2

所在机构：广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就未来

本人印鉴：

签名：黄文昕

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 03 月 31 日