

中山南头投资经营有限公司位于南头镇民安堤段（桂州水道左岸）

的洗砂场经营权评估项目

# 资产评估报告

中信评报字[2024]第 0021 号

广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司

二〇二四年四月一日

## 目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	3
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	3
四、价值类型及其定义.....	3
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	5
八、评估程序实施过程和情况.....	7
九、评估假设.....	8
十、评估结论.....	8
十一、特别事项说明.....	9
十二、评估报告使用限制说明.....	10
十三、评估报告日.....	10
评估报告附件.....	11

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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、评估对象涉及的中山南头投资经营有限公司平面布置图、中山南头投资经营有限公司洗砂场宗地图经委托方提供；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、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

四、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。

五、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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

六、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关注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。

七、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

八、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与本公司及资产评估师无关。

九、本资产评估报告是根据委托方及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

# 中山南头投资经营有限公司位于南头镇民安堤段(桂州水道左岸) 的洗砂场经营权评估项目 资产评估报告摘要

中信评报字[2024]第 0021 号

广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司(以下简称“本公司”)接受中山南头投资经营有限公司(以下简称“委托方”)的委托,根据国家有关法律、法规和资产评估准则,本着独立、客观、公正的原则,采用合理的评估方法,对本报告约定的评估目的所涉及的评估对象进行了评估。

一、委托方:中山南头投资经营有限公司

二、被评估单位:中山南头投资经营有限公司

三、评估范围和评估对象:中山南头投资经营有限公司位于南头镇民安堤段(桂州水道左岸)的洗砂场经营权及场地租金

四、评估目的:为委托方确定洗砂场经营权拍卖底价提供价值参考依据。

五、评估基准日:2024年3月15日

六、价值类型:市场价值

七、评估方法:采用市场法

八、评估结果:本公司评估人员对评估对象实施了实地察看、市场调查,履行了必要的评估程序,对评估对象在评估基准日2024年3月15日所表现的市场价值做出了公允反映,其资产评估值为人民币叁佰捌拾万元整(¥3,800,000.00元,精确到佰位),含场地租金评估价值为人民币陆拾万元整(¥600,000.00元)。详细情况请参见“洗砂场经营权评估明细表”。

九、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。

十、评估报告日:二〇二四年四月一日,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。

# 中山南头投资经营有限公司位于南头镇民安堤段(桂洲水道左岸) 的洗砂场经营权评估项目

## 资 产 评 估 报 告

中信评报字[2024]第 0021 号

广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司接受中山南头投资经营有限公司的委托,根据国家有关法律、法规和资产评估准则,本着独立、客观、公正的原则,采用合理的评估方法,对本报告约定的评估目的所涉及的评估对象进行了评估,本公司评估人员对评估对象实施了实地察看、市场调查,履行了必要的评估程序,对评估对象在评估基准日 2024 年 3 月 15 日所表现的市场价值做出了公允反映,现将资产评估情况及结果报告如下:

### 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方和被评估单位: 中山南头投资经营有限公司

住所: 中山市南头镇政府大院 5 楼之一

(二) 委托方以外的其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同》,本评估报告使用者除委托方外,委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

### 二、评估目的

本次评估目的是为委托方确定洗砂场经营权拍卖底价提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估范围和评估对象为位于南头镇民安堤段(桂洲水道左岸)的洗砂场经营权及场地租金。洗砂场用地总面积为 13,109.10 平方米,折合 19.6636 亩,堆放规模为 8601.47 平方米,折合 12.9022 亩,位于民安村围堤外桂洲水道左岸,迎水侧,滩地宽度 60 米,水路交通方便,陆路交通条件一般。

具体评估范围以委托方提供的“中山南头投资经营有限公司平面布置图”、“中山南头投资经营有限公司洗砂场宗地图”所列资产为准。

### 四、价值类型及其定义

(一) 价值类型

根据本次评估目的等相关条件选用价值类型为市场价值。

## （二）市场价值定义

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。

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。

## （三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，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 2024 年 3 月 15 日，即为现场勘察之日。

（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、《资产评估委托合同》。

### （二）法律法规依据

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，施行时间 2021 年 1 月 1 日）。

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。根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）。

4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号）。

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年 8 月 25 日）。

6、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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）。
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）。
- 9、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）。
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）。
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）。
- 13、《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、中山南头投资经营有限公司平面布置图、中山南头投资经营有限公司洗砂场宗地图。
- 2、中山市河道管理范围砂石堆放场专项规划报告（2023-2035 年）。

### （五）取价依据及其他依据

- 1、委托方或被评估单位提供的与评估有关的其他资料。
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》。
- 3、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。
- 4、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

## 七、评估方法

### （一）资产评估方法

资产评估方法有市场法、收益法和成本法。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,经过直接比较法或类比分析以估测资产价值的评估技术方法。市场法应用的前提条件是:

- (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案例。
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

市场法计算公式: 评估价值=参照成交价格×修正系数 1×修正系数 2×…×修正系数 n

## 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技术方法。

收益法应用的前提条件是:

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

收益法计算公式: 
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中: P——评估价值

$R_i$ ——第 i 年客观收益额

r ——折现率

i——年期

n ——收益年限

## 3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行取得成本(重置成本),然后估测被评估资产业已存在的各种贬损因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估技术方法。成本法应用的前提条件是:

- (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) 具备购建被评估资产的历史资料。
- (3) 存在购建被评估资产的社会必要成本。

成本法计算公式: 评估价值=重置全价×成新率

### (二) 资产评估方法的选取

对于洗砂场经营权，不适合采用成本法。目前市场上与评估对象类似资产的交易案例较多，适宜采用市场法。因此本次评估采用市场法进行评估。

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方法。本次评估采用市场法中的直接比较法。

直接比较法是指利用参照物的交易价格及参照物得某一基本特征直接与评估对象的同一基本特征进行比较而判断评估对象价值的一类方法。其基本计算公式为：

评估对象价值=参照物成交价格×评估对象特征÷参照物特征

或：评估对象价值=参照物合理成交价格。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托及评估准备阶段、现场察看及评定估算阶段、评估汇总及复核阶段、提交报告阶段等，具体过程如下：

### （一）接受委托及评估准备阶段

1、了解委托方、被评估单位、评估报告使用者及评估对象的基本情况和本次资产评估目的，确定评估范围与对象、价值类型、评估假设及限定条件和评估基准日，分析评估风险，接受项目委托，签订《资产评估委托合同》。

2、确定项目负责人，组成评估项目组，确定评估重点，编制评估计划。

3、指导被评估单位清查资产，收集被评估单位和与被评估单位相关的其他信息资料。

4、检查核实资产，验证评估申报资料，对提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行一定的查验。

### （二）现场察看及评定估算阶段

1、与委托方、被评估单位等相关当事方进行沟通，根据评估对象的特点约定适当的察看时间和方式，通过察看确认所申报资产存在的真实性和完整性，了解资产的质量状况，形成察看记录。

2、调查分析资产价格影响因素，根据已收集到的资料选择相应评估方法。

3、开展市场调研和价格咨询，收集市场信息。

4、分析评估资料的合理性、相关性和完整性以及资料来源的可靠性。

5、针对评估对象选取的评估方法，合理选取相应的计算公式和参数，进行分析、计算和判断，确定评估对象的评估价值。

### （三）评估汇总及复核阶段

- 1、进行资产的评估汇总工作。
- 2、对评估结论进行分析，相应调整、修改和完善评估结果。
- 3、撰写资产评估报告，汇总编写评估说明。
- 4、项目负责人完成对项目的一级复核。
- 5、项目复核人完成评估报告的二级复核，项目负责人根据二级复核意见进行修改。
- 6、向委托方提交资产评估报告书初稿，并与委托方及相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，取得交换意见后，对评估报告书再次修改。
- 7、完成评估报告书的三级复核，根据三级复核意见进行修改。

#### （四）提交报告阶段

经本公司内部三级复核后，按《资产评估委托合同》的要求，向委托方提交资产评估报告书。

### 九、评估假设

（一）交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）公开市场假设：公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获得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。

（三）资产持续经营假设：资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（1）假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

（2）评估对象依被评估单位提供的《中山市河道管理范围砂石堆放场专项规划报告》评估对象规划为海砂淡化场，但尚未取得正式的许可，是否可以作为海砂淡化场，仍有不确

定因素，本次评估设定为可经营砂石堆放及海砂淡化业务的假设前提下进行估算，当假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 本次评估的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化、评估对象的现状条件基本保持不变。

(五) 本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响。

(六) 本评估结果建立在被评估单位提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日和价值类型定义下的评估价值。

(七) 本评估报告是基于被评估单位提供的各种资料和数据，并认为其真实、可靠，如实际情况与资料不符，可能造成评估结果的偏差，其责任由被评估单位负责。

(八) 本次评估范围内的资产为被评估单位所有，产权属清晰，无瑕疵，不存在权属纠纷。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了必要的评估程序，通过清查及评估计算，评估对象于评估基准日 2024 年 3 月 15 日时的资产评估值为人民币叁佰捌拾万元整(¥3,800,000.00 元，精确到佰位)，含场地租金评估价值为人民币陆拾万元整(¥600,000.00 元)。详细情况请参见“洗砂场经营权评估明细表”。

## 十一、特别事项说明

(一) 本次评估范围依被评估单位提供的中山南头投资经营有限公司平面布置图、中山南头投资经营有限公司洗砂场宗地图为准，我们仅对纳入评估范围内的资产进行评估，因被评估单位的责任导致评估范围不清、扩大或缩小，一切责任由被评估单位负责。

(二) 本次委托评估的中山南头投资经营有限公司平面布置图、中山南头投资经营有限公司洗砂场宗地图由委托方提供。评估人员对委托评估资产以有无实物存在为原则，以实存数量为依据。评估人员对所取得的评估资产法律权属资料，我们不对评估资产的权属发表意见，只对其权属进行一般的鉴别认定。

(三) 本次评估结果表明是对 2024 年 3 月 15 日这一评估基准日资产价值的公允反映，我们并未考虑其今后价值发生重大变化可能产生的影响。本公司及资产评估师对这一基准日以后的资产价值发生重大变化不负任何责任。

(四) 本次资产评估我们未考虑该项资产出售应承担的费用和税项可能对其价值所造成的影响。

(五) 评估对象法律权属的真实性、合法性、完整性由被评估单位负责。

(六) 被评估单位对其提供资料的真实性负责，因其提供虚假的证明资料所造成评估结果失实的，被评估单位应承担相应的法律责任。

(七) 对存在的影响资产评估的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明或未提供有关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构和资产评估师不承担责任。

(八) 在资产评估报告书有效期内，当资产数量发生变化时，委托方应根据本评估报告书对该资产的评估价格，相应调整资产评估值。

(九) 当资产价格发生显著变化时，委托方应及时重新聘请有资格的资产评估机构重新进行评估。

(十) 提醒委托方及评估报告相关使用者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评估对象可实现价格的保证。

(十一) 本评估报告书仅原件具有法律效力，复印件无效。

(十二) 评估报告附件与评估报告书正文具有相同的法律效力，需与评估报告书正文同时使用方为有效。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的使用，并不适用于其他任何目的，因评估报告使用者使用不当所造成的后果与本公司及其资产评估师无关。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 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。

(四) 评估报告的使用有效期为一年，即从 2024 年 3 月 15 日至 2025 年 3 月 14 日。

## 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二四年四月一日。

广东中正信德资产评估与土地房地产

估价有限公司

法定代表人：

地址：广东 中山

资产评估师：

资产评估师：

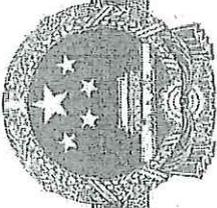
评估报告日：二〇二四年四月一日



## 评估报告附件

- 一、洗砂场经营权评估明细表（共 1 页）。
- 二、委托方营业执照复印件（共 1 页）。
- 三、中山市河道管理范围砂石堆放场专项规划报告（2023-2035 年）。
- 四、中山南头投资经营有限公司平面布置图、中山南头投资经营有限公司洗砂场宗地图（共 3 页）。
- 五、评估对象照片。
- 六、位置示意图。
- 七、声明书、承诺函。
- 八、资产评估师承诺函。
- 九、资产评估机构营业执照复印件。
- 十、资产评估机构资格证书复印件。
- 十一、资产评估师资格证书复印件。





统一社会信用代码  
914420003348080699

# 营业执照

(副本) (1-1)

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 中山市南头投资管理有限公司  
类型 有限责任公司(国有独资)  
法定代表人 胡大清

注册资本 人民币陆亿贰仟叁佰贰拾伍万伍仟玖佰贰拾柒元

成立日期 2015年03月02日

营业期限 长期

住所 中山市南头镇政府大院5楼之一

经营范围 受镇政府委托管理镇属资产，投资管理，工程建设，土地物业收购、出租和管理，设计及发布广告等。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关

2022年05月

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

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

中山市河道管理范围  
砂石堆放场专项规划报告  
(2023-2035 年)  
(印发稿)



中山市水务局

广东省水利水电科学研究院

二零二三年九月

附表三 河道管理范围内 24 个规划砂石堆放场名录

序号	行政区	堆放场名称	现状/规划	所在河道	岸别	提防位置关系	滩地宽度 (m)	设置海砂淡化场
1	板芙镇	中山市板芙镇西江中顺大围四联砂石堆放场(整合)	现状	西江水道	左岸	迎水侧	58	
2	大涌镇	石镜砂石堆放场	现状	西江水道	左岸	迎水侧	65	
3	东风镇	东罟堆砂场(整合)	现状	小榄水道	左岸	迎水侧	43	
4		东风吉昌砂石堆放场	新增	鸡鸦水道	右岸	迎水侧	200	
5	卓沙镇	卓沙地豆围砂石场	新增	鸡鸦水道	右岸	迎水侧	113	√
6		卓沙罗松村砂石场	新增	鸡鸦水道	右岸	迎水侧	47	
7	港口镇	中山市港口镇铺棉砂石堆放场(整合)	现状	小榄水道	右岸	迎水侧	37	
8	古镇镇	古镇洼口砂石场(整合)	现状	西江水道	左岸	迎水侧	64	√
9	横栏镇	横栏2号砂石场	新增	磨刀门水道	左岸	迎水侧	86	
10	黄圃镇	黄圃镇中山市黄圃镇涌泉砂石场	现状	洪奇沥水道	右岸	迎水侧	95	√
11		黄圃镇石军砂石场	新增	洪奇沥水道	右岸	迎水侧	148	
12		黄圃镇新规划2	新增	黄沙沥	左岸	背水侧	/	
13		中山市黄圃镇陆岛砂石场	新增	洪奇沥水道	左岸	迎水侧	470	√
14	民众街道	民众街道沙仔砂石堆放场	现状	洪奇沥水道	右岸	迎水侧	55	
15		民众沿江沙场3	新增	横门水道	左岸	迎水侧	205	√
16		民众沿江砂石堆放场1	新增	横门水道	左岸	背水侧	/	
17	南头镇	中山市南头投资经营有限公司沙仔砂石场	现状	鸡鸦水道	左岸	迎水侧	50	
18		南头镇民安堤段砂石场1(整合)	新增	桂洲水道	左岸	迎水侧	60	√
19	三角镇	永德围砂石场	现状	洪湾水道	右岸	迎水侧	229	
20		乌沙砂石场	现状	黄沙沥水道	右岸	迎水侧	60	√
21	神湾镇	神湾镇外沙砂石场	现状	磨刀门水道	左岸	迎水侧	298	
22		神湾镇竹排砂石场	新增	磨刀门水道	右岸	背水侧	/	
23	小榄镇	东升九十亩砂石场	现状	小榄水道	右岸	迎水侧	160	
24		龙成路尾砂石场	现状	小榄水道	右岸	迎水侧	64	
合计		24个						

注：现状为现行规划堆放场；新增为镇街根据需求提出的新增堆放场。本规划为堆场专项规划，不作为陆地海砂淡化场的设置依据。



# 中山南头投资经营有限公司平面布置图（反光柱标识）单位：m、m<sup>2</sup>

图纸编号：D02XFA20235022

宗地面积：6178.3

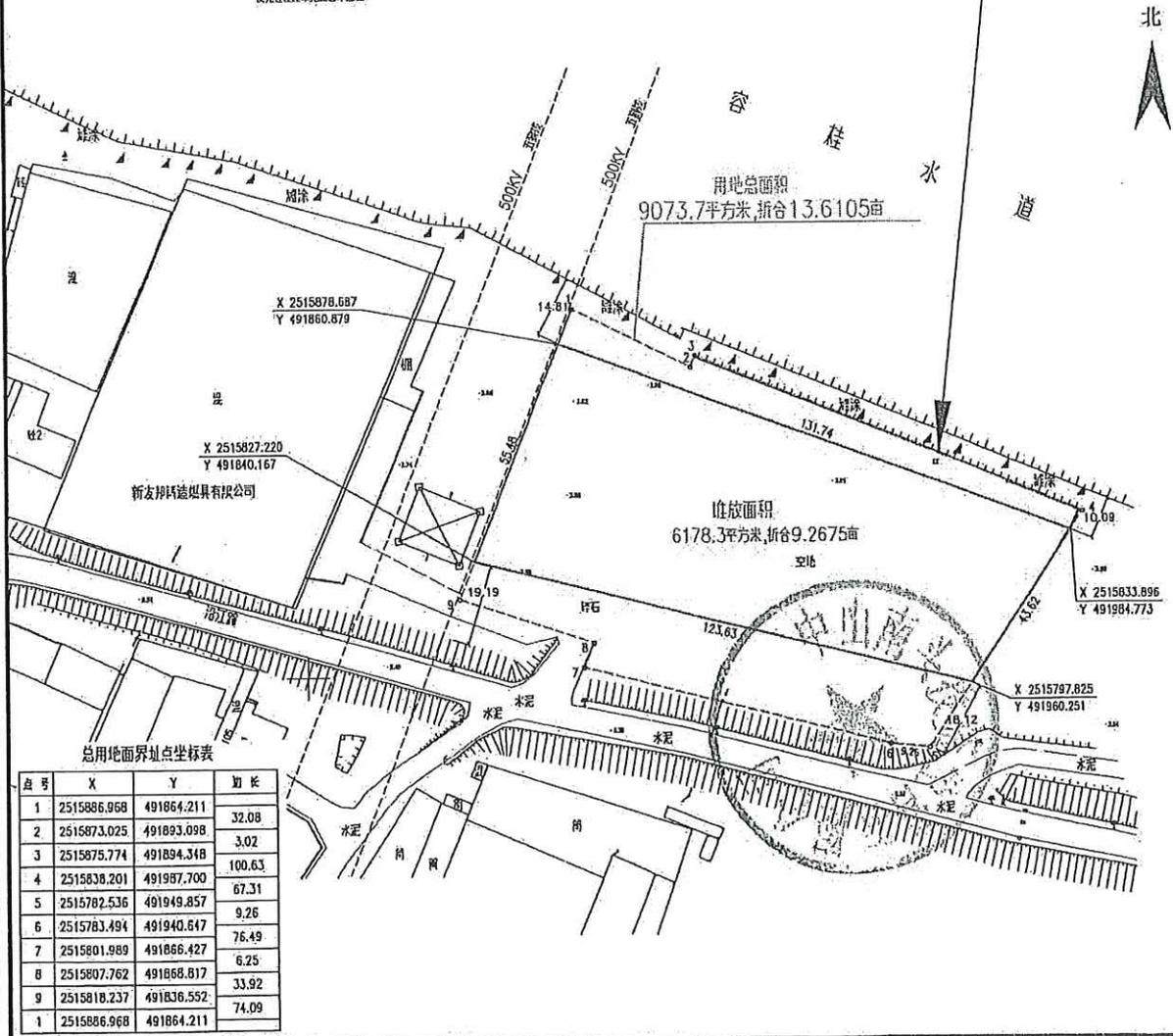
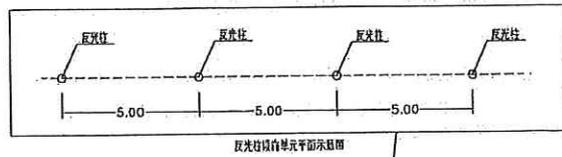
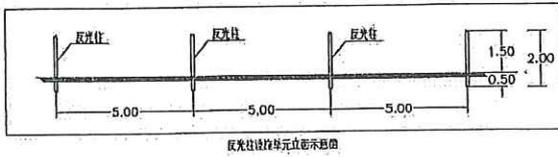
所在图幅号：

坐落：中山市南头镇民安村

坐标系统：中山市统一坐标系

高程系统：1985国家高程基准

不动产单元号：



总用地面界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2515886.968	491864.211	32.08
2	2515873.025	491893.098	3.02
3	2515875.774	491894.348	100.63
4	2515838.201	491987.700	67.31
5	2515782.536	491949.857	9.26
6	2515783.494	491940.647	76.49
7	2515801.989	491866.427	6.25
8	2515807.762	491868.817	33.92
9	2515818.237	491836.552	74.09
1	2515886.968	491864.211	

中山市广中量测绘工程有限公司

2023年10月解析法测绘界址点  
 制图日期：2023年10月02日  
 审核日期：2023年10月02日

1:500

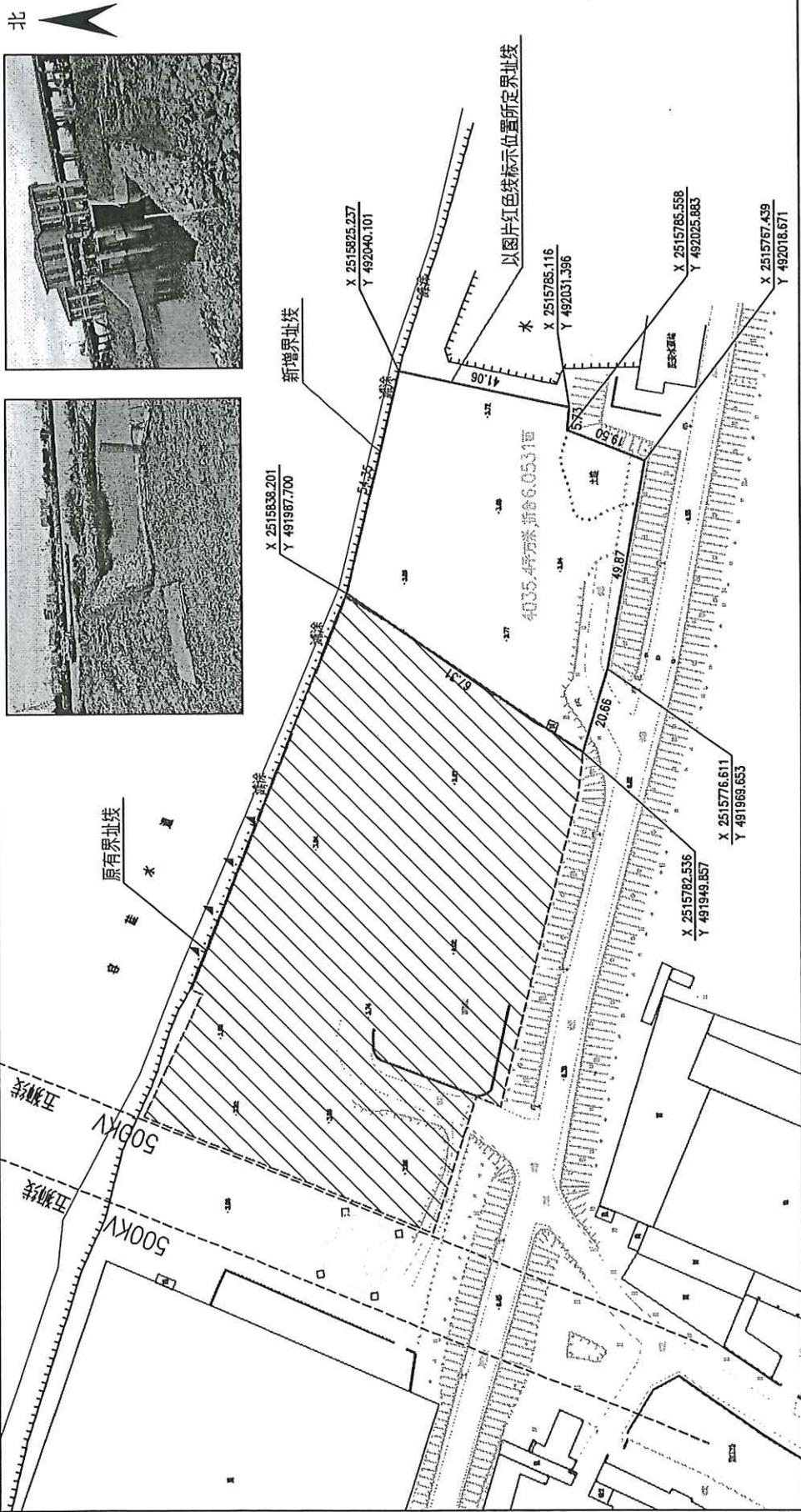
制图者：梁赞棠  
 审核者：冼杰文

# 中山南头投资经营有限公司洗砂场宗地图 二维码

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地代码: D02XFA202430001  
图纸编号: 所在图幅号:  
坐标系统: 中山市统一坐标系  
不动产单元号:

宗地面积: 4035.4  
坐落: 中山市南头镇民安村  
高程系统: 1985国家高程基准



2024年03月解析法测绘界址点  
制图日期: 2024年03月06日  
审核日期: 2024年03月06日

1:500

制图者: 梁赞棠  
审核者: 洗杰文

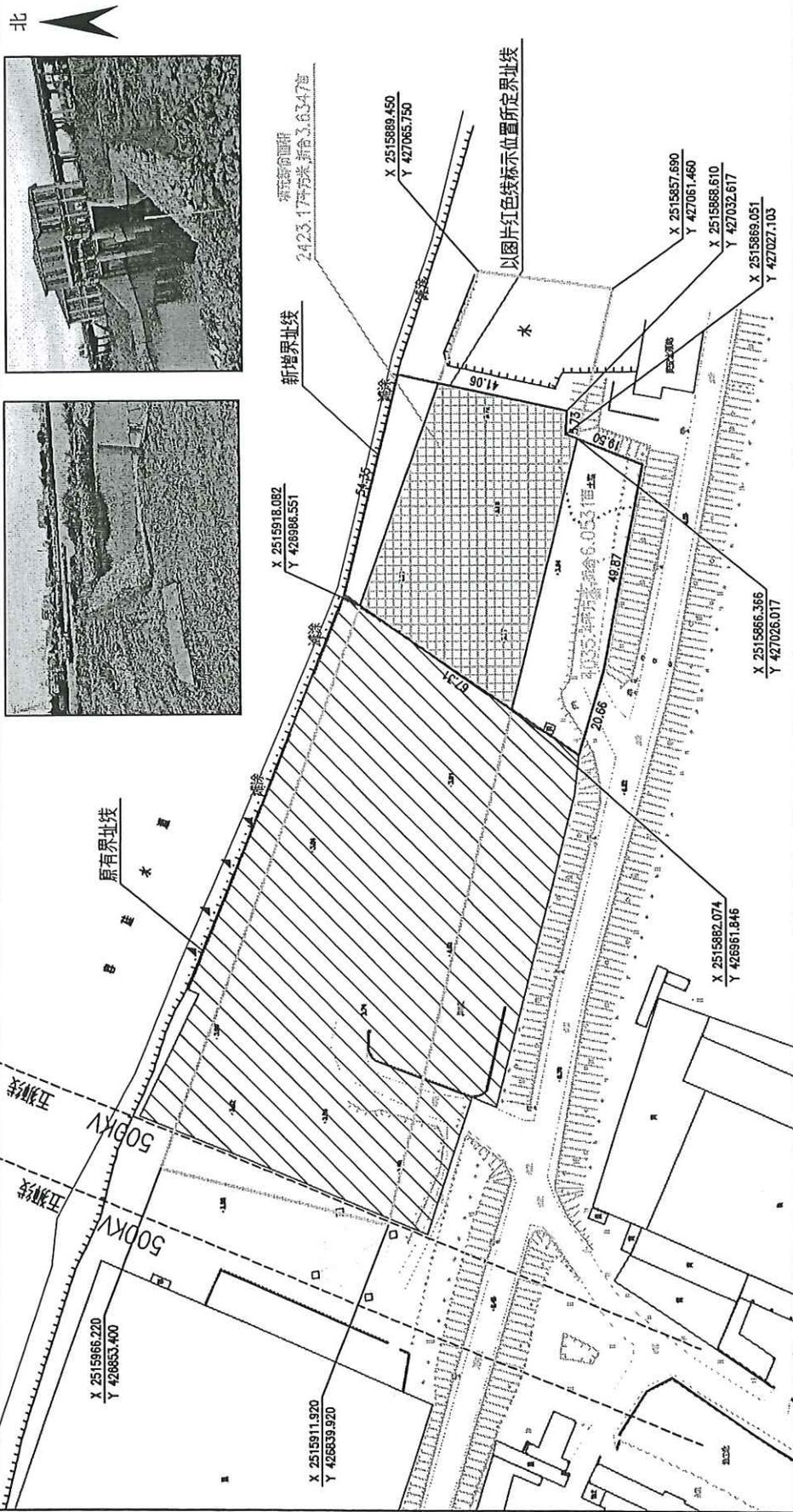
中山市广中量测绘工程有限公司

# 中山南头投资经营有限公司洗砂场宗地图 二维码

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地代码: D02XFA202430001  
 图纸编号: 所在图幅号:  
 坐标系统: 国家2000坐标  
 不动产单元号:

宗地面积: 4035.4  
 坐落: 中山市南头镇民安村  
 高程系统: 1985国家高程基准



制图者: 梁赞棠  
 审核者: 冼杰文

1:500

2024年03月解析法测绘界址点  
 制图日期: 2024年03月06日  
 审核日期: 2024年03月06日

中山市广中量测绘工程有限公司

# 标的物照片



宗地现状



宗地现状



宗地现状



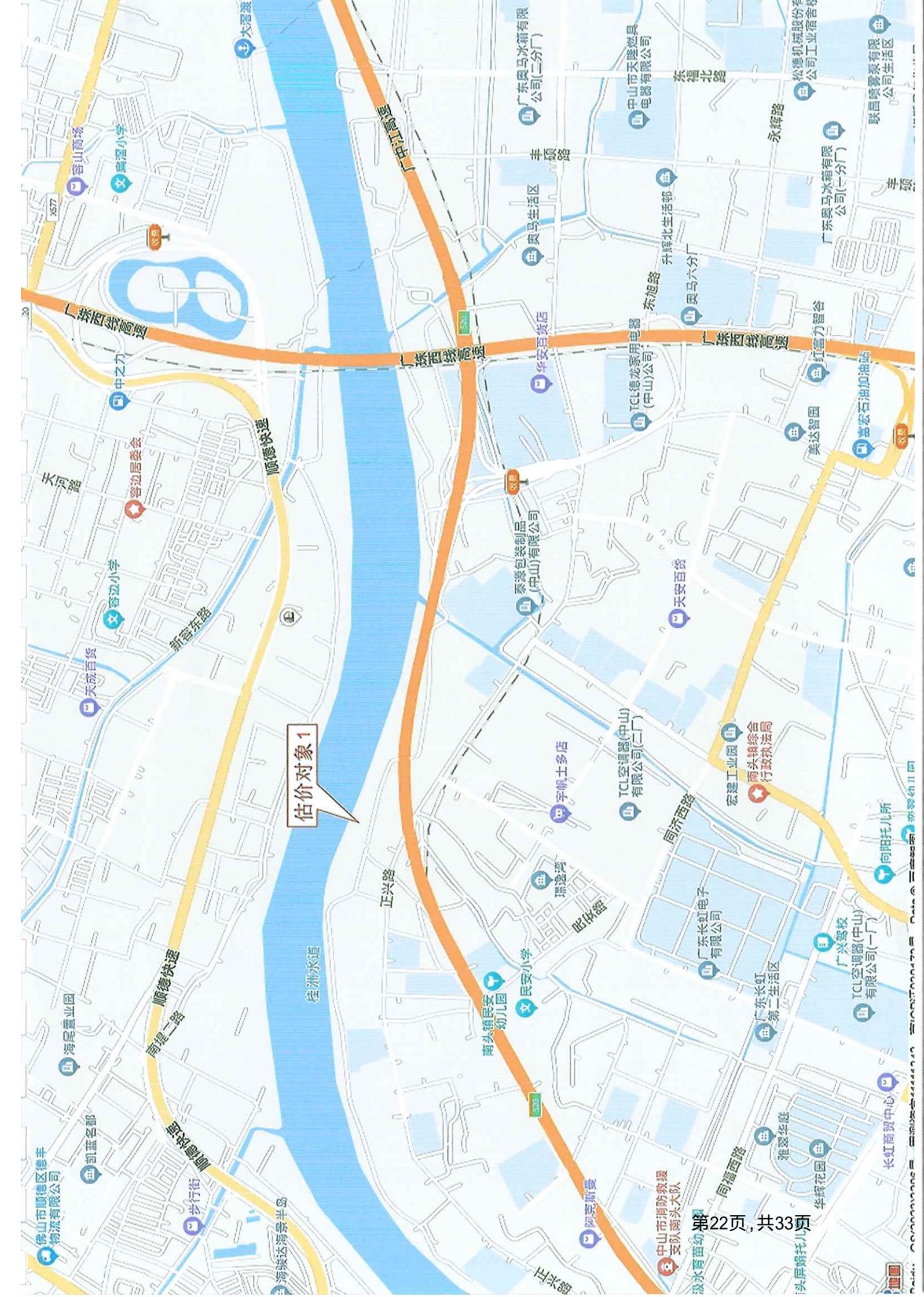
宗地现状



宗地现状



周边环境及门前路况



估价对象1

## 声明书

广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司：

因洗砂场经营权拍卖事宜，贵公司对我单位的资产进行评估，为确保贵公司独立、客观、公正的开展工作，我单位声明如下并承担相应的法律责任。

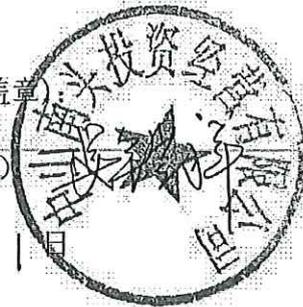
- 一、我单位拥有该评估资产的完全产权，该产权在权利上无瑕疵。
- 二、资产经我单位实地盘点，资产实存数与我单位提供的测量图中的数量一致。
- 三、评估的资产无抵押、担保等他项权利限制。
- 四、评估的资产不存在查封、扣押、权属有争议等事项。
- 五、评估范围和评估对象以测量图为准，测量图以外的资产不在本次评估范围内。

特此声明！

被评估单位(盖章)

授权人(签名)

2024年4月1日



## 承诺函

广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司：

因洗砂场经营权拍卖事宜，贵公司对我单位委评的资产进行评估。为确保贵公司独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、所提供的资产评估资料真实、准确、完整、有关重大事项揭示充分，并对所提供资料的真实性、完整性承担责任。

二、纳入评估范围内的资产产权清晰、无瑕疵，提供的资产产权资料合法、真实、无虚假；因提供虚假的证明资料所造成评估结果失实的，我单位愿意承担相应的法律责任。

三、不干预评估工作。

单位（盖章）

授权人（签字）

2024年4月10日



## 资产评估师承诺函

中山南头投资经营有限公司：

受贵单位委托，我们对贵单位委托的资产进行评估，评估目的是资产拍卖，评估对象是中山南头投资经营有限公司位于南头镇民安堤段（桂州水道左岸）的洗砂场经营权，评估基准日 2024 年 3 月 15 日，我们按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查和评定估算，并形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

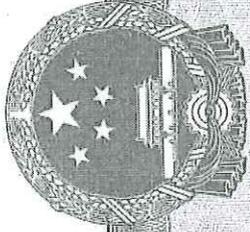
资产评估师(签章)：(



资产评估师(签章)：



2024 年 4 月 1 日



统一社会信用代码  
914420007977517919

# 营业执照

(副本) (1-1)

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 广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司

注册资本 人民币伍佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年01月19日

法定代表人 高本法

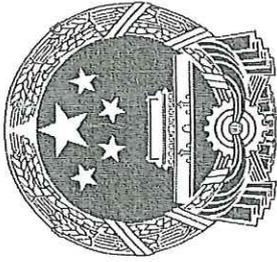
住所 中山市东区东苑路十二号二楼03卡

经营范围 资产评估；土地及房地产价格评估、咨询服务。（凭资质证经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2024年03月23日



# 资产评估资格证书

经审查，中山市中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司《资产评估机构审批管理办法》及相关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：粤财工[2012]97号

证书编号：44120003

批准机关：



发证时间：2012年3月30日

序列号：00006965

中华人民共和国财政部统一印制

# 核准变更登记通知书

粤中核变通内字【2018】第1800343821号

名称：广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914420007977517919

以上企业于二〇一八年十一月十五日经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

登记事项	变更前内容	变更后内容
企业名称	中山市中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司	广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司
营业期限	自2007-01-19 至 2029-04-15	自2007-01-19 至 长期
注册资本(万元)	200万元人民币	500万元人民币

经核准的备案事项如下：

备案事项	备案前内容	备案后内容
章程备案		章程

特此通知。



二〇一八年十一月十五日

注：本证书仅供中信字 [ ] 号报告作附件使用，不得用于其他用途。

# 广东省财政厅

---

粤财评备〔2019〕29号

## 关于广州上德行土地房地产与资产评估咨询 有限公司等 12 家机构的变更备案公告

广州上德行土地房地产与资产评估咨询有限公司、中山市梵亚资产评估与土地房地产估价有限公司、佛山市正通房地产土地与资产评估有限公司、广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司、广东世华行资产评估房地产土地估价顾问有限公司、惠州市金城土地房地产资产评估有限公司、佛山市鸿科土地房地产评估有限公司、广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司、广州知融资产评估有限公司、广东宇恒土地房地产与资产评估有限公司、广东同信房地产土地资产评估有限公司以及梅州市嘉平资产房地产土地评估有限公司等 12 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》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 97 号）的有关规定，予以变更备案。

上述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
广州上德行土地房地产与资产评估咨询有限公司	股东	股东由刘放、华灿辉、戴玉霞、余玉梅、王杨等 5 人变更为刘放、华灿辉、戴玉霞、余玉梅等 4 人。
中山市梵亚资产评估与土地房地产估价有限公司	股东	股东由李智锋、黄文毓等 2 人变更为李智锋、黄媛等 2 人。
佛山市正通房地产土地与资产评估有限公司	股东	股东由钟志敏、梁国昌、黄苏、卢健平等 4 人变更为钟志敏、梁国昌、黄苏、潘欣欣等 4 人。
广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司	名称	名称由中山市中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司变更为广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司。
广东世华行资产评估房地产土地估价顾问有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由周胜华变更为林文胜； 2. 股东由周胜华、石青松、张玲等 3 人变更为林文胜、石青松、杨健梅、张玲等 4 人。
惠州市金城土地房地产资产评估有限公司	股东	股东由吴莉琴、喻成、吴莉玲、常志荣、林汉武等 5 人变更为吴莉琴、喻成、吴莉玲、常志荣等 4 人。
佛山市鸿科土地房地产评估有限公司	股东	股东由沙丽珍、王映凑等 2 人变更为沙丽珍、王映凑、招丽甜等 3 人。
广东天一资产价格与土地房地产评估有限公司	股东	股东由董连喜、沈初凌、马国彩、曾凡毅、李宝香等 5 人变更为董连喜、沈初凌、马国彩、曾凡毅等 4 人。

公司名称	变更项目	变更内容
广州知融资产评估有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由赵国营变更为刘前明; 2. 股东由赵国营、严霞等 2 人变更为刘前明、梁家庆、吕佳、高原等 4 人。
广东宇恒土地房地产与资产评估有限公司	股东	股东由郭欢来、闫晓升、王济高等 3 人变更为郭欢来、闫晓升、王济高、吕健等 4 人。
广东同信房地产土地资产评估有限公司	名称及股东	1. 名称由佛山市公信房地产土地资产评估有限公司变更为广东同信房地产土地资产评估有限公司; 2. 股东由饶秋芳、龙维、刘金良等 3 人变更为饶秋芳、龙维、付建军等 3 人。
梅州市嘉平资产房地产土地评估有限公司	名称及股东	1. 名称由梅州市嘉平资产评估有限公司变更为梅州市嘉平资产房地产土地评估有限公司; 2. 股东由何林青、曾庆深、凌丽兰等 3 人变更为何林青、曾庆深、付小春等 3 人。

特此公告。



2019年12月18日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：高本法

性别：男

登记编号：41000332

单位名称：广东中正信德资产评估与土地  
房地产估价有限公司



初次执业登记日期：2001-09-30

年检信息：通过（2023-06-30）



(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：2024-03-29



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蔡可聪

性别：男

登记编号：44080008

单位名称：广东中正信德资产评估与土地  
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2008-04-28

年检信息：通过（2023-06-30）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2024-03-29