

佛山市价格事务所有限公司

价格评估报告书

地址： 佛山市禅城区季华六路3号一区2座1721-1722单元

电话： 0757-83207511 传真： 0757-83216608 邮编： 528000

佛山市价格事务所有限公司

价格评估报告书

项目名称：鹤山市珠西物流园鹤山国际陆港一期项目地块内未开挖的土石方余泥余渣评估

委托方：鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会

评估方：佛山市价格事务所有限公司

评估人员：陈浩权（执业登记证号：0004651）

黄燕容（执业登记证号：0013720）

评估日期：2021年02月03日至2021年02月08日

报告编号：佛价估字（2021）019号

综合、涉诉讼类价格鉴证评估机构

公司地址：广东省佛山市禅城区季华六路3号九鼎国际写字楼1721单元

电话：0757-83207511、83385603 电子邮箱：2290825502@qq.com

目 录

第一部分.....	1
价格鉴证师声明.....	1
第二部分.....	2
价格评估报告摘要.....	2
第三部分.....	3
评估报告书正文.....	3
一、价格评估标的.....	3
二、价格评估目的.....	3
三、价格评估基准日.....	3
四、价格定义.....	3
五、价格评估依据.....	4
(一) 法律依据.....	4
(二) 委托方提供的资料.....	4
(三) 评估方搜集的有关资料.....	4
六、价格评估方法.....	4
七、价格评估过程.....	5
(一) 评估标的概况.....	5
(二) 评估计算过程.....	6
八、价格评估结论.....	6
九、限定条件.....	7
十、声明.....	7
十一、价格评估作业日期.....	8
十二、价格评估机构.....	8
十三、评估人员签章.....	8
第四部分.....	9
附件.....	9
1、评估明细表;	9
2、评估标的部分相片资料;	9
3、委托书复印件;	9
4、委托方承诺函复印件;	9
5、样品检测报告;	9
6、鹤山国际陆港一期工程土石方量计算地形图;	9
7、价格评估机构营业执照复印件;	9
8、价格评估机构资质登记证书复印件;	9
9、评估人员资格执业登记证书复印件。	9

第一部分

价格鉴证师声明

我们郑重声明：

一、我们在执行本价格鉴证业务中，遵循相关法律法规和执业准则，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，评估报告陈述的事项是客观、真实的。

二、评估对象涉及的岩土工程勘察报告及土石方量计算报告由委托方确认及提供；所提供资料的真实性、合法性、完整性由委托方负责。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、我们已对评估对象的法律权属状况予以了必要的关注，对评估对象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。

六、我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地勘察，但现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对评估对象结构质量进行调查的责任。

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

八、价格鉴证师执行价格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。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

九、由于所评估资产数量较大，我们按委托内容要求分别对委托评估的资产进行评估，其具体产权归属由委托方自行界定，对被评估资产因产权争议引起的纠纷评估公司不承担法律责任。

十、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，不承担责任。

第二部分

价格评估报告摘要

鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员会：

受贵单位的委托，我司对位于鹤山市珠西物流园鹤山国际陆港一期项目地块内未开挖的土石方余泥余渣（残坡积层土石方量 82981 立方米，强风化花岗岩土石方量 74668 立方米，中风化花岗岩土石方量共 176507 立方米，合共 334156 立方米）的市场价格进行了评估，为委托单位整体出让待估土石方余泥余渣提供市场价格作参考。

根据提供的有关资料，依据《中华人民共和国资产评估法》及相关法律法规和政策规定，我司评估人员到现场对评估标的进行了勘察和调查。结合我司掌握的市场调查资料数据和评估经验，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照规定的标准、程序和方法，对与本次评估标的相关的各项因素进行了分析测算。

在满足本次评估限定条件的前提下，评估标的在评估基准日的评估价格为人民币伍佰陆拾万零捌佰壹拾叁元玖角贰分（¥5,600,813.92）。具体评估结果及过程详见评估报告书正文。

佛山市价格事务有限公司

2021年02月08日



第三部分

评估报告书正文

接受贵单位的委托，我们遵循依法、公正、科学、效率的原则，按照规定的标准、程序和方法，对委托评估标的位于鹤山市珠西物流园鹤山国际陆港一期项目地块内未开挖的土石方余泥余渣（残坡积层土石方量 82981 立方米，强风化花岗岩土石方量 74668 立方米，中风化花岗岩土石方量共 176507 立方米，合共 334156 立方米）的市场价格进行了评估。现将评估情况综述如下：

一、价格评估标的

本次价格评估标的位于鹤山市珠西物流园内鹤山国际陆港一期项目地块内未开挖的土石方余泥余渣（残坡积层土石方量 82981 立方米，强风化花岗岩土石方量 74668 立方米，中风化花岗岩土石方量共 176507 立方米，合共 334156 立方米）的市场价格。

二、价格评估目的

为委托单位整体出让待估土石方余泥余渣提供市场价格作参考。

三、价格评估基准日

2021 年 02 月 03 日

四、价格定义

价格评估结论所指价格是：评估标的在评估基准日，采用公开的市场价值标准，确定的客观合理价格。

公开市场价值是指自愿买方与自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估标的在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数

额。买卖双方了解交易对象及掌握必要的市场信息，并且有较充裕的交易时间，相关交易方自主，独立地决定其交易行为。

五、价格评估依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《价格评估执业规范》中价协[2020]31号；
- 4、《中华人民共和国矿产资源法》；
- 5、其他有关价格评估的法律、法规、政策。

(二) 委托方提供的资料

- 1、委托书；
- 2、价格评估业务合同；
- 3、《鹤山市物流园土方平整工程项目岩土工程勘察报告》；
- 4、《鹤山国际陆港一期工程土石方量计算报告》；
- 5、场地内样品检测报告；
- 6、鹤山市人民政府关于印发《鹤山市工程砂石土余渣利用管理规定》的通知（鹤府[2020]7号）；
- 7、其他有关价格评估的相关资料。

(三) 评估方搜集的有关资料

- 1、估价人员现场勘察记录资料；
- 2、市场价格调查获取的资料；
- 3、其他途径调查获取的资料。

六、价格评估方法

价格评估基本方法一般有市场法、成本法和收益法。价格评估人员根据国家关于价格评估的有关法规，遵循独立，客观，公正和科学的原则，对价格评估标的相关事项进行了必要的核查，经分析运用各种方法所需的数据资料及主要经济技术参数的收集情况，最终确定采用市场法。

七、价格评估过程

我公司接受委托后，根据价格评估目的成立了评估小组，制定了评估作业方案，对标的物进行了实地勘察及对有关情况进行了调查了解，并查看了涉及标的物的有关资料，通过咨询相关行业市场价格，整理数据，结合评估标的实际情况，经反复研究、评估得出初步评估结论；征求有关方面意见，修正初步评估结论，得出评估结论报告。

（一）评估标的概况

评估标的位于鹤山市珠西物流园鹤山国际陆港一期项目地块内未开挖的土石方余泥余渣。根据委托内容，结合鹤山国际陆港一期工程土石方量计算报告，待估的土石方余泥余渣中残坡积层土石方量 82981 立方米，全强风化花岗岩土石方量 74668 立方米，中风化花岗岩土石方量共 176507 立方米，合共 334156 立方米。

标的物具体场地东邻广珠铁路，西、南侧为在建道路，北侧为省道 272 线的龙口大道段。场地周边交通便利，场地地表状况主要为空地，地貌形态为低山丘陵区，间夹冲洪积洼地，地形起伏较平缓，无悬崖峭壁深谷等不利地形地貌。

场地内岩体呈基岩状突出，总体上呈面状分布，中粒花岗结构，块状构造，颜色呈浅肉红色，灰白色。花岗岩裂隙含水层富水性较差，总体水文地质条件简单。场内矿产多为非金属，主要为花岗岩，高岭土等。

(二) 评估计算过程

评估人员对委托评估标的物价值作了评估。具体如下：

本次评估采用市场法。

根据本次价格评估目的和要求，评估人员对现场实物的勘察情况，结合委托方提供资料，经咨询相关行业行家及专家意见以及对同类标的物的价格调查，参考同样或同类型标的物的市场价格，再根据待估标的物实际情况，评估人员对收集到的影响评估标的价格的相关因素进行修正，综合评估确定待估标的物现行市场价格。评估计算过程如下：

评估价格=评估单价×数量

以残坡积层土石方为例，说明待估土石方余泥余渣的评估过程：

待估的残坡积层土石方为 82981 立方米，处于尚未开挖状态，带植皮等有机杂物。本次评估参照《建设用砂》规范的砾石、泥及天然砂有关数值，结合待估土石方样品检测报告，根据替代原则，评估人员对周边地区同类型土石方交易案例进行整理分析，参考泥、砂、砾石的含量比例对影响土石方价格的各项因素进行调整修正，综合评估，确定待估未开挖残坡积层土石方整体处置评估价格为每立方米 5.32 元，则待估土方的评估价格为：

$$\begin{aligned} \text{评估价格} &= \text{评估单价} \times \text{数量} \\ &= 5.32 \text{ 元/m}^3 \times 82981.00\text{m}^3 \\ &= 441,458.92 \text{ 元} \end{aligned}$$

同理，可依据上述方法评估计算得出强风化花岗岩土石方和中风化花岗岩土石方的评估价格。

其中：

强风化花岗岩土石方(74668立方米)的评估单价为10.00元/m³,评估价格为:

$$\begin{aligned} \text{评估价格} &= \text{评估单价} \times \text{数量} \\ &= 10.00 \text{ 元/m}^3 \times 74668.00 \text{ m}^3 \\ &= 746,680.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

中风化花岗岩土石方(176507立方米)的评估单价为25.00元/m³,评估价格为:

$$\begin{aligned} \text{评估价格} &= \text{评估单价} \times \text{数量} \\ &= 25.00 \text{ 元/m}^3 \times 176507.00 \text{ m}^3 \\ &= 4,412,675.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

经综合评估计算得出待估土石方余泥余渣共3项的评估价格为5,600,813.92元(详见评估明细表)。

八、价格评估结论

经综合评估确定,评估标的位于鹤山市珠西物流园鹤山国际陆港一期项目地块内未开挖的土石方余泥余渣(残坡积层土石方量82981立方米,强风化花岗岩土石方量74668立方米,中风化花岗岩土石方量共176507立方米,合共334156立方米)在评估基准日的评估价格总额为人民币伍佰陆拾万零捌佰壹拾叁玖角贰分(¥5,600,813.92)(详见《评估明细表》)。

九、限定条件

1、委托单位、业主单位、资产权属人等各方提供的评估材料应保证客观真实性和完整性。

2、待估土石方余泥余渣为未开挖状态,评估时已适当考虑受让单位开挖难度和相应成本,评估价格为整体出让价格。

十、声明

- 1、价格评估结论受结论书中已说明的限定条件限制。
- 2、委托方提供资料的真实性由委托方负责。
- 3、价格评估结论仅对本次委托有效，不做它用。未经我公司同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位或个人提供，结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。
- 4、评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。
- 5、本次评估结果，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现行公允时价，没有考虑将来可能承担的特殊交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。
- 6、本评估结论书自评估基准日起有效期为壹年。

十一、价格评估作业日期

2021年02月03日至2021年02月08日

十二、价格评估机构

佛山市价格事务所有限公司

法人代表签章：



十三、评估人员签章

评估人员：



佛山市价格事务所有限公司

2021年02月08日



第四部分

附件

- 1、评估明细表；
- 2、评估标的部分相片资料；
- 3、委托书复印件；
- 4、委托方承诺函复印件；
- 5、样品检测报告；
- 6、鹤山国际陆港一期工程土石方量计量地形图；
- 7、价格评估机构营业执照复印件；
- 8、价格评估机构资质登记证书复印件；
- 9、价格鉴证师执业登记证书复印件。

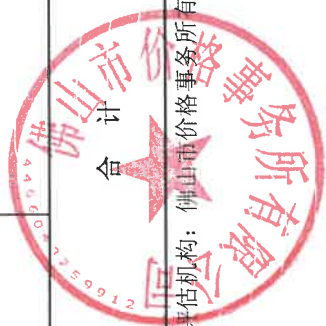
鹤山国际陆港一期项目地块内未开挖土石方余渣评估明细表

评估基准日：2021年02月03日

委托方：鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员

金额单位：人民币元

序号	项目名称	岩土名称	数量单位	数量	评估单价	评估价值	备注
1	待开挖待出售土方	残坡积层土方	立方米	82,981.00	5.32	441,458.92	待开挖土，带植皮等有机杂物弃土
2	待开挖待出售石方	强风化花岗岩土石方	立方米	74,668.00	10.00	746,680.00	
3	待开挖待出售石方	中风化花岗岩土石方	立方米	176,507.00	25.00	4,412,675.00	
				334,156.00		5,600,813.92	



评估机构：佛山市价格事务所有限公司



委 托 书

佛山市价格事务所有限公司：

现委托你公司对评估内容所列明细进行价格评估。请贵公司接受委托后，在规定时间内出具评估报告书。

评估内容：对位于鹤山市珠西物流园内鹤山国际陆港一期项目地块内未开挖的土石余坭余渣（残坡积层土石方量 82981 立方米，强风化花岗岩土石方量 74668.00 立方米，中风化花岗岩土石方量共 176507.00 立方米，合共 334156 立方米）的现行市场价格进行评估。

评估基准日：2021 年 2 月 2 日

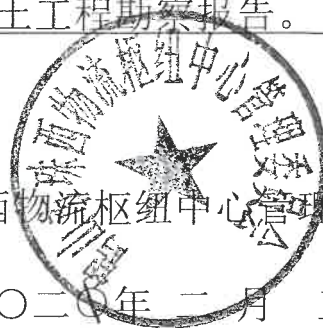
评估目的：为委托方提供评估标的在评估基准日期间的市场价格作参考。

附件：

- 1、鹤山市物流园土石方平整工程土石方检测报告；
- 2、鹤山市物流园土方平整工程项目岩土工程勘察报告。

委托方：鹤山市珠西物流枢纽中心管理委员

二〇二〇年 二 月 三 日



委托方承诺函

佛山市价格事务所有限公司：

因土石方余坭余渣评估事宜我单位委托你公司对该经济行为所涉及的位于鹤山市珠西物流园内鹤山国际陆港一期项目地块内未开挖的土石方余坭余渣（残坡积层土石方量 82981 立方米，强风化花岗岩土石方量 74668 立方米，中风化花岗岩土石方量共 176507 立方米，合共 334156 立方米）于评估基准日（2021 年 2 月 2 日）的市场价格进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我单位承诺如下，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，按《鹤山市人民政府关于印发〈鹤山市工程砂石土余渣利用管理规定〉的通知》鹤府〔2020〕7 号文件执行；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件等合法有效；
- 4、不干预评估工作。

委托方法定（或授权）代表人签字：

委托方印章：

二〇二一年二月三日

广东省有色金属地质局九四〇队

检测报告

委托单位：广东省地质局第六地质队地质灾害防治所
 项目/工程：鹤山鹤花镇平整工程
 检测批次：2021120175

委托日期：2020年12月29日
 检测日期：2020年12月30日
 报告日期：2021年01月06日

分析结果

序号	化验编号	委托编号	样品名称	铝 Al ₂ O ₃	铁 TFe ₂ O ₃	钛 TiO ₂	硅 SiO ₂	钙 CaO	镁 MgO	钾 K ₂ O	钠 Na ₂ O	烧失量
				%	%	%	%	%	%	%	%	
1	12474	LK-H1	全风化花岗岩	22.93	2.74	0.28	—	—	—	—	—	—
2	12475	LK-H2	全风化花岗岩	21.50	2.66	0.28	—	—	—	—	—	—
3	12476	LK-H3	全风化花岗岩	20.03	0.68	0.23	—	—	—	—	—	—
4	12477	LK-H4	全风化花岗岩	22.41	1.75	0.22	—	—	—	—	—	—
5	12478	LK-H5	全风化花岗岩	18.74	1.95	0.19	—	—	—	—	—	—
6	12479	组合样	全风化花岗岩	—	—	—	66.16	0.04	0.30	1.76	0.07	8.70

执行标准：DZG 93-05, DZ/T0279-2016。

- 声明：
- 1、检测结果仅适用于客户提供的样品，对检验结果若有异议，请于收到本报告一周内来电来函提出，非注明报告编号，逾期视为认可该报告。
 - 2、本报告未经本机构批准不得部分复制(完整复制除外)。
 - 3、本报告涂改无效，无授权签字人签字无效，无本机构检测报告专用章无效。

地址：广东省清远市清城区横荷街38号；电话：0763-3630622, 3373217 (传真)。

授权签字人：[Signature]

审核：[Signature]

制表：[Signature]

广东省有色金属地质局九四〇队

检测报告

委托单位：广东省地质局第六地质大队地质灾害防治所
 项目/工程：揭阳市龙川镇平整工程
 检测批次：120195


 委托日期：2020年12月29日
 检测日期：2020年12月30日
 报告日期：2020年12月30日

序号	检测编号	样品名称	委托编号	颗粒分析 %					
				>5mm	5mm~2mm	2mm~0.5mm	0.5mm~0.25mm	0.25mm~0.075mm	<0.075mm
1	12474	全风化花岗岩	LK-H1	4.7	33.4	14.1	4.4	2.4	41.0
2	12475	全风化花岗岩	LK-H2	0.0	29.5	11.0	5.4	4.2	49.9
3	12476	全风化花岗岩	LK-H3	4.0	45.4	17.0	6.1	4.6	22.9
4	12477	全风化花岗岩	LK-H4	12.4	24.1	11.2	5.3	3.5	43.5
5	12478	全风化花岗岩	LK-H5	1.9	19.8	20.4	8.3	5.7	43.9
以下空白									

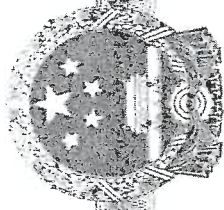
执行标准：GB/T 50123-2019.

- 声明：
- 1、检测结果仅适用于客户提供的样品，对检验结果若有异议，请于收到本报告一周内来电来函提出，并注明报告编号，逾期视为认可该报告。
 - 2、本报告未经本机构批准不得部分复制(完整复制除外)。
 - 3、本报告涂改无效，无授权签字人签字无效，无本机构检测报告专用章无效。

地址：广东省清远市清城区横荷街38号；电话：0763-3630622，3373217（传真）。

授权签字人：  审核：  制表： 

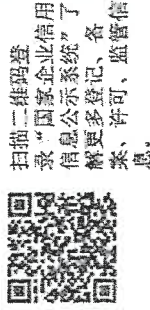




营业执照

统一社会信用代码

914406047455253707



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。

(副本) (副本号:2-1)

名称	佛山市价格事务所有限公司	注册资本	壹佰万元人民币
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2002年12月10日
法定代表人	陈铭华	营业期限	长期
经营范围	市场商品及服务价格、有形资产、无形资产、无形资产、工程造价(审价)、旧机 动车等价格评估、事故定损;价格和收费 成本核算、审计、测算、鉴证、咨询;资 产评估及咨询;会计、审计服务及咨询; 服务及咨询;资金使用审核、绩效评价; 社会稳定风险评估。(依法须经批准的项目 目,经相关部门批准后方可开展经营活 动。)		
住所	佛山市禅城区季华六路3号1区2座1721号		



2020年 07月 20日

登记机关

国家市场监督管理总局监制

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

价格评估机构资质登记证书

证书编号: PGJZ-011-1

机构名称: 佛山市价格事务所有限公司

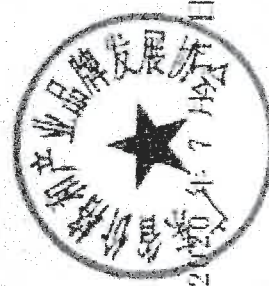
机构类别: 综合、涉诉讼类

信用等级: 二级

机构地址: 佛山市禅城区季华六路3号1区2座1721

资质范围:

根据《中华人民共和国价格法》和《中华人民共和国资产评估法》相关规定, 该机构具有从事价格政策法规咨询、价格成本调查、测算、在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、资产分割、工程审计、工程造价、资产核算、经济纠纷、法律诉讼、土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、走私物、车辆及车物、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。



发证单位:

证书有效期: 至 2023 年 07 月 13 日



姓名：陈浩权

性别：男

身份证号：44060119551110093X

执业单位：佛山市价格事务所有
限公司

持证人签名：

证书编号：0004651

签发日期：2017-05-09

登记情况

登记有效期至：2019-05-08

登记单位印章：

登记日期：2017-05-09



登记情况

登记有效期至：2021-12-18

登记单位印章：

登记日期：2018-12-19





姓名：黄燕容

性别：女

身份证号：440924197604105908

执业单位：佛山市价格事务所有
限公司

持证人签名：

证书编号：0013720

签发日期：2017-05-09

登记情况

登记有效期至：2019-05-08

登记单位印章：



登记日期：

2017-05-09

登记情况

登记有效期至：

2021-12-18

登记单位印章：



登记日期：

2018-12-19