

本报告依据中国资产评估准则编制

中山市南头镇城建开发有限公司因公开出租物业事宜而涉及的位于
中山市南头镇汲水村六队“排坎”的土地、建筑物及机器设备
租金市场价值资产评估报告

穗衡资评字[2026]第 03086 号

报告出具日期：2026 年 3 月 12 日

广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司

地址：广州市天河区华庭路 4 号富力天河商务大厦 1510 室（仅限办公）

电话：（020）38491226

邮政编码：510620

评估报告目录

| | |
|-------------------------|----|
| 第一部分 声明及提示 | 1 |
| 第二部分 摘要 | 3 |
| 第三部分 正文 | 8 |
| 一、委托人和其他评估报告使用人概况 | 8 |
| 二、评估目的 | 9 |
| 三、评估对象和评估范围 | 9 |
| 五、评估基准日 | 12 |
| 六、评估依据 | 13 |
| 七、评估方法 | 15 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 17 |
| 九、评估假设 | 18 |
| 十、评估结果 | 20 |
| 十一、特别事项说明 | 20 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 21 |
| 十三、评估报告出具日期 | 23 |
| 附 件 | 24 |

第一部分 声明及提示

我们郑重声明：

（一）本评估报告是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的。

（二）委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本评估报告仅供委托人、评估业务约定书中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

（四）评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（五）本资产评估机构及资产评估师与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

(六) 资产评估师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;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,且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(七) 本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制,评估报告使用人应当充分考虑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果的影响。

(八) 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外,评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

(九) 产权持有人可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项,在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结果，应当阅读评估报告正文。

委托人：中山市南头镇城建开发有限公司。

评估目的：为委托方因公开出租物业事宜而涉及的中山市南头镇城建开发有限公司在评估基准日拥有的土地、建筑物及机器设备的租金的拍卖底价提供价值参考依据而对其进行评定和估算。

评估对象：中山市南头镇城建开发有限公司拥有的位于广东省中山市南头镇汲水村六队“排坎”的土地、建筑物及机器设备。

评估范围：截至评估基准日的中山市南头镇城建开发有限公司拥有的位于广东省中山市南头镇汲水村六队“排坎”的土地、建筑物及机器设备的年租金，包括房屋建筑物及合理分摊的土地租赁权和机器设备的租赁权，不包括债权债务、特许经营权等其它财产和权益，详见《资产评估申报表》、《评估委托函》等。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

本次根据跟委托人的沟通，确定租金市场价值内涵如下：①租赁期限：根据出租面积大小及实际情况设定租赁期限；②租金交付标准：签署《租赁合同》时承租方应交付首年租赁费用，每年交付当年租金；③本次仅评估首期的租金值，以后各年租金增长率由租赁双方协商确定；④租赁价格为含税价（包含因出租房地产涉及的增值税、房产税

等），租赁双方税费各付；⑤管理费、水电费等相关费用由承租方承担；⑥统一以人民币为交易币种。

评估基准日：本次评估基准日由委托人确定为 2026 年 2 月 9 日。

主要评估方法：收益法、市场法。

评估结果：中山市南头镇城建开发有限公司因公开出租物业事宜而涉及的位于中山市南头镇汲水村六队“排坎”的土地、建筑物及机器设备在评估基准日 2026 年 2 月 9 日的租金市场价值为：

年租金总额为贰佰玖拾万壹仟捌佰零壹元整（¥2,901,801.00 元）。（详见《资产评估结果汇总表》）

特殊事项：

1、本次资产评估根据委托人提供的《资产评估申报表》、《评估委托函》、不动产权证等资料并结合有关人员现场指引确定评估对象的范围、用途及面积。

2、本次出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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果的影响。

3、评估结果的有效使用期限：以基准日为一年有效，即 2026 年 2 月 9 日至 2027 年 2 月 8 日内有效。

评估报告日：本评估报告日为 2026 年 3 月 12 日，是评估专业意见形成日。

评估结果汇总表

评估基准日：2026年2月9日

| 序号 | 权利人 | 权利类型 | 权利性质 | 宗地位置 | 土地面积 (m ²) | 年租金(元) (取整至个位) | 备注 |
|----|----------------|-----------|------|-----------------|---------------------------|-------------------|--|
| 1 | 中山市南头镇城建开发有限公司 | 国有建设用地使用权 | 出让 | 中山市南头镇汲水村六队“排坎” | 10656.70 | 2,901,801.00 | ①经营设备已由出租方投资建设,评估范围包括土地、建筑物及机器设备。 ②承租方需要自行办理加油站经营的相关手续。 |
| 合计 | | | | | 10656.70 | 2,901,801.00 | |

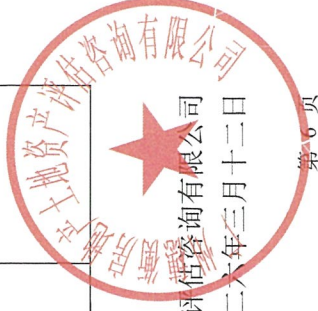


评估机构：广州德衡房地产资产评估咨询有限公司
二〇二六年三月十二日

评估结果明细表

评估基准日：2026年2月9日

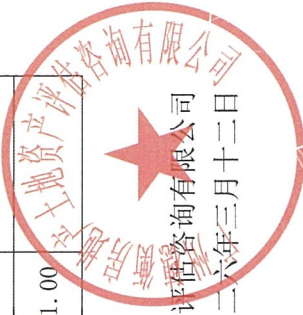
| 序号 | 权利人 | 权利类型 | 权利性质 | 宗地位置 | 评估基准日的规划用途 | | | 面积 (m ²) | 年租金(元) (取整至个位) | 备注 |
|----|----------------|-----------|------|-----------------|------------|---------------|---------------|----------------------|-------------------|----|
| | | | | | 证载(或批准) | 实际 | 设定 | | | |
| 1 | 中山市南头镇城建开发有限公司 | 国有建设用地使用权 | 出让 | 中山市南头镇汲水村六队“排坎” | 商务金融用地 | 零售商业用地-加油站用地 | 零售商业用地-加油站用地 | 2510.00 | 1,668,648.00 | |
| 2 | 中山市南头镇城建开发有限公司 | 国有建设用地使用权 | 出让 | 中山市南头镇汲水村六队“排坎” | 商务金融用地 | 临时用地-临时停车、堆放等 | 临时用地-临时停车、堆放等 | 5228.24 | 464,268.00 | |



评估机构：广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二六年三月十二日

| | | | | | | | | | | | | |
|----|----------------|-----------|----|-----------------|--------|-------------|-------------|---------|------------|--|--------------|--|
| 3 | 中山市南头镇城建开发有限公司 | 国有建设用地使用权 | 出让 | 中山市南头镇汲水村六队“排坎” | 商务金融用地 | 公用设施用地-绿化用地 | 公用设施用地-绿化用地 | 2114.41 | 71,044.00 | | | |
| 4 | 中山市南头镇城建开发有限公司 | 机器设备 | - | - | - | - | - | - | 199,584.00 | | | 包括：加油设备的强电、弱电、工艺管道、设备主体材料、整体容器设备及管件、埋地油罐抗浮带、充电桩、运营系统 |
| 5 | 中山市南头镇城建开发有限公司 | 建筑物 | - | - | - | 两层商业楼 | 两层商业楼 | 1316.05 | 498,257.00 | | | |
| 合计 | | | | | | | | | | | 2,901,801.00 | |



评估机构：广州穗衡房地资产评估咨询有限公司
二〇二六年三月十二日

第三部分 正文

资产评估报告

穗衡资评字[2026]第 03086 号

中山市南头镇城建开发有限公司：

广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受中山市南头镇城建开发有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对中山市南头镇城建开发有限公司因公开出租物业事宜而涉及的位于中山市南头镇汲水村六队“排坎”的土地、建筑物及机器设备的在 2026 年 2 月 9 日的租金市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人概况

（一）委托人

名称：中山市南头镇城建开发有限公司

地址：中山市南头镇政府大院五楼（一照多址）

统一社会信用代码：91442000726491320T

（二）委托人以外的其他报告使用人

根据《资产评估业务协议书》的约定，委托人以及国家法律、法规规定的报告使用人，为本报告的合法使用人。

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人。

二、评估目的

为委托方因公开出租物业事宜而涉及的中山市南头镇城建开发有限公司在评估基准日拥有的土地、建筑物及机器设备的租金的拍卖底价提供价值参考依据而对其进行评定和估算。

三、评估对象和评估范围

评估对象：中山市南头镇城建开发有限公司拥有的位于广东省中山市南头镇汲水村六队“排坎”的土地、建筑物及机器设备。

评估范围：截至评估基准日的中山市南头镇城建开发有限公司拥有的位于广东省中山市南头镇汲水村六队“排坎”的土地、建筑物及机器设备的月租金、年租金，包括房屋建筑物及合理分摊的土地租赁权和机器设备的租赁权，不包括债权债务、特许经营权等其它财产和权益，详见《资产评估申报表》等。

评估对象状况：

(1) 评估对象的区位状况

评估对象位于中山市南头镇汲水村六队“排坎”，其基础设施状况已通平；交通便捷；距离区域中心有一定距离，但道路通达度较好；商业氛围较繁华；公共服务设施及基础设施较完善。

(2) 评估对象的权益状况

委托方提供的《房地产权证》等资料显示，评估对象的土地用途为商务金融用地，国有出让取得，土地面积为 10656.7 平方米，国有建设用地使用权 2024-12-05 起 2064-12-04 止。本次根据《中山市发展和改革局关于同意编码 18#南头镇南三公路路段

新建加油站的函》中同意新建加油站规划点，结合《评估委托函》中明确使用计划开发后可出租范围分别设定为：①2510 平方米零售商业用地-加油加气站用地、5228.24 平方米临时用地-临时停车、堆放等和 2114.41 平方米公用设施用地-绿化用地为 6369.64 平方米，以及 1316.05 平方米建筑面积的两层商业楼，另外可出租机器设备包括：加油设备的强电、弱电、工艺管道、设备主材辅材、整体容器设备及管件、埋地油罐抗浮带、充电桩、运营系统（详见《资产评估申报表-机器设备》）。

(3) 评估对象的实物状况

①零售商业用地-加油加气站用地

土地面积设定为 2510 平方米，东至酒店，南及西均至民宅，北面临南三公路。土地形状较规则，地势较平坦。宗地红线外五通（即通路、通水、通电、排水、通讯），各项基础设施完备，宗地红线内已平整。

②临时用地-临时停车、堆放等

土地面积设定为 5228.24 平方米，东至酒店，南及西均至民宅，北面临南三公路。土地形状较规则，地势较平坦。宗地红线外五通（即通路、通水、通电、排水、通讯），各项基础设施完备，宗地红线内已平整。

③公用设施用地-绿化用地

土地面积设定为 2114.41 平方米，东至酒店，南及西均至民宅，北面临南三公路。土地形状较规则，地势较平坦。宗地红线外五通（即通路、通水、通电、排水、通讯），各项基础设施完备，宗地红线内已平整。

④机器设备

根据资产评估专业人员的评估现场调查和相关工作人员的介绍，结合《资产评估申

报表》，本次评估的机器设备已完成投资建设，于评估基准日大部分使用年限较短，存放地点较集中，维护保养情况均较好。具体清单如下：

| 序号 | 资产名称 | 型号规格 | 数量 | 单位 | 备注 |
|----|-----------|--|-----|----|----|
| 1 | 双层油罐 | 双层油罐 S/F, SH/T3178-2015, 柴油罐 1 个, 汽油罐 3 个 | 4 | 个 | |
| 2 | 6 枪加油机 | 新国标 GB/T9081-2023 | 5 | 台 | |
| 3 | 尾气处理液加注机 | 220V 带计量手动关枪不锈钢底座, 配紧急切断阀, 双枪、防爆 | 1 | 台 | |
| 4 | 尿素储存机 | V=10m ³ 、长×宽: ≥4885mm*2285mm | 1 | 台 | |
| 5 | 潜油泵 | QYB150A-1.5P 1.1KW 防爆电机潜油泵 | 4 | 台 | |
| 6 | 液位仪 | 220V 磁致伸缩液位计 | 1 | 台 | |
| 7 | 液位仪探棒 | | 4 | 根 | |
| 8 | 充电桩 | GB/T 50966-2024 | 12 | 台 | |
| 9 | 运营系统 | 含收银系统、单机调试、联机调试、试运行等运营系统 | 1 | 套 | |
| 10 | 测漏报警控制器 | 检测精度小于 3mm, 相应时间小于 2 秒, 防爆等级为 ExiaIIBT4 Ga | 1 | 台 | |
| 11 | 油气回收在线检测 | GB20952-2020 加油站大气污染物排放标准 | 1 | 台 | |
| 12 | 加油机控制箱 | | 1 | 个 | |
| 13 | 承重成品人孔操作井 | 八边形或十六边形, 操作空间内直径 1350mm~1400mm | 4 | 个 | |
| 14 | 成品加油机防渗底槽 | Q/ZRS08-2017, GB25286.1-2010 | 5 | 个 | |
| 15 | 九孔成品法兰盘 | DN700 | 4 | 个 | |
| 16 | 单层热塑管 | GB/T39997-2021, Φ110 | 168 | 米 | |
| 17 | 单层热塑管 | GB/T39997-2021, Φ90 | 60 | 米 | |
| 18 | 单层热塑管 | GB/T39997-2021, Φ63 | 42 | 米 | |
| 19 | 单层热塑管 | GB/T39997-2021, Φ54 | 30 | 米 | |
| 20 | 双层防渗热塑管 | GB/T39997-2021, Φ75/63 | 255 | 米 | |

⑤建筑物

根据资产评估专业人员的评估现场调查和相关工作人员的介绍，结合《资产评估申报表》，本次评估的机器设备已完成投资建设。委估建筑面积为 1316.05 平方米，其中首层 804.05 平方米，二层 512 平方米，用作商业。

现场勘查时，物业未开始使用，外墙部分玻璃幕墙。内部区域部分完成装修，部分为毛坯，水电可正常使用，维护状况较好。

四、价值类型

（一）本资产评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义表述：市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性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。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次租赁价评估所选取的价值类型为市场价值。

（四）本次根据跟委托人的沟通，确定租金市场价值内涵如下：①租赁期限：根据出租面积大小及实际情况设定租赁期限；②租金交付标准：签署《租赁合同》时承租方应交付首年租赁费用，每年交付当年租金；③本次仅评估首期的租金值，以后各年租金增长率由租赁双方协商确定；④租赁价格为含税价（包含因出租房地产涉及的增值税、房产税等），租赁双方税费各付；⑤管理费、水电费等相关费用由承租方承担；⑥统一以人民币为交易币种。

五、评估基准日

（一）评估基准日

本次评估基准日由委托人确定为 2026 年 2 月 9 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

1. 本评估基准日与评估人员现场勘查日相同、与实际评估日期接近，同时与评估目的计划实现日期也较为接近，评估人员能更好地把握评估对象的基准日状况，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的；

2. 本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币；

3. 本报告一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。若评估基准日变动，将会对评估结果产生影响。

六、评估依据

（一）行为依据

《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

- 《中华人民共和国民法典》（2020 年国家主席令第 45 号）；
- 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号公布）；
- 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）；
- 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令 2005 年 8 月 25 日）；
- 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；
- 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；

- 《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 86 号）。

（三）准则依据

- 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
- 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
- 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
- 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
- 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
- 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
- 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（四）委托人或第三方提供的资料

- 委托人提供的《房地产权证》；
- 委托人提供的《委托人承诺函》；
- 委托人提供的《评估委托函》；
- 委托人提供的《资产评估申报表》。

（五）取价依据

- 本公司评估人员现场勘查、核查、验证以及市场调查收集到的有关资料、信息

及评估人员专业知识和经验。

七、评估方法

1. 资产评估的基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。评估方法的选择，要根据评估目的和价值类型、评估对象、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量和影响评估方法选择的其他因素等，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

(1) 市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法应用的前提条件：

- ①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- ②有关交易的必要信息可以获得。

(2) 收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法应用的前提条件：

- ①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- ②预期收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

(3) 成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法应用的前提条件：

- ①评估对象能正常使用或者在用；
- ②评估对象能够通过重置途径获得；
- ③评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

2. 评估方法的选择

(1) 零售商业用地-加油加气站用地、公用设施用地-绿化用地

对于土地用地性质分别为零售商业用地-加油加气站用地、公用设施用地-绿化用地土地的年租金的市场价值，相关土地直接出租的案例较少，不适用直接市场法求取土地年租金价值；同时限于土地的自然属性，直接选用成本法也不合适，最终应当选用收益法进行评估。

(2) 商业楼、临时用地

对于商业楼、临时用地的年租金的市场价值，同一区域内租赁市场交易较活跃、可比交易案例容易搜集，适宜采用市场法进行评估；同类型物业当地租赁市场较活跃但交易市场活跃程度一般，现值的确定具有一定的难度；且评估对象的所有者所承担的风险的确定具有较大的主观性。故不采用收益法进行评估；由于同类型物业的租金取决于房地产市场供求关系，而非花费的成本，房地产成本的增加不一定能增加其租赁价值，故不适宜采用成本法进行评估。

(3) 机器设备

对于机器设备的年租金的市场价值，相关直接出租的案例较少，不适用直接市场法求取土地年租金价值；同时由于其租金构成的各因素费用（主要包含管理费、利息、保险费、利润及税金）均为不确定，难以采用成本法测算其租金价值；最终应当选用收益法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

依据上述资产评估准则和评估方法的相关规定，评估人员履行了适当的评估程序，具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项：与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同：根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项；

（三）编制资产评估计划：编制评估计划书，设计评估技术路径，并确定评估技术方案；

（四）进行评估现场调查：一方面指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；另一方面根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现

状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料：评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

（六）评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括盘点、观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

（七）评定估算形成结论：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、资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法，最终按照所选用的评估方法，对相应的公式和参数进行必要的分析、计算和判断，进行评定估算工作，最终形成合理评估结论；

（八）编制资产评估报告书，经三级审核确定，与委托人交换评估意见后，向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

1、已对评估过程中所依据的委托人提供的评估对象位置、面积等数据所涉及的资料进行了审慎检查，但无理由怀疑其真实性、准确性和完整性且未能予以核实，故假定评估对象权属等相关资料真实、准确和完整。

2、本次评估中的各项资产，最终以委托人指定的范围和数据为准，评估以此为基础进行；

3、本评估结果建立在委托人提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托人指定之评估对象在评估基准日的市场价值；

4、假设评估对象所涉及的相关资产中，除在报告中已注明的事项外，不存在对其价值有重大的不利影响。

（二）基本假设

1、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。

2、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。

3. 资产持续使用假设：资产持续使用假设是指资产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。

（三）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由委托人提供的法律、相关经济行为文件、《资产评估申报表》、《评估委托函》、不动产权证等资料，其真实性和准确性由委托人负责。

2、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。

3、根据《评估委托函》，其中土地根据使用计划开发后可出租范围分别设定为 2510 平方米零售商业用地-加油加气站用地、5228.24 平方米临时用地-临时停车、堆放等和 2114.41 平方米公用设施用地-绿化用地，以及 1316.05 平方米建筑面积的两层商业楼，另外可出租机器设备包括：加油设备的强电、弱电、工艺管道、设备主材辅材、整体容器设备及管件、埋地油罐抗浮带、充电桩、运营系统（详见《资产评估申报表-机器设备》），其他物业范围内的投资建设均不在本次评估范围内。租赁期限拟定为 15 年。

本评估结果仅在满足上述有关基本前提及假设条件的情况下成立。

十、评估结果

中山市南头镇城建开发有限公司因公开出租物业事宜而涉及的位于中山市南头镇汲水村六队“排坎”的土地、建筑物及机器设备在评估基准日 2026 年 2 月 9 日的租金市场价值为：

年租金总额为贰佰玖拾万壹仟捌佰零壹元整（¥2,901,801.00 元）。（详见《资产评估结果汇总表》）

十一、特别事项说明

1、本次资产评估根据委托人提供的《资产评估申报表》、《评估委托函》、不动产权证等资料并结合有关人员现场指引确定评估对象的范围、用途及面积。

2、本评估基准日与评估人员现场勘查日相同、与实际评估日期接近，同时与评估目的计划实现日期也较为接近，评估人员能更好地把握评估对象的基准日状况，有利于

保证评估结果有效地服务于评估目的。

3、受客观条件限制，评估人员所作的评估工作，在一定程度上依据委托人提供的相关资料，资料的真实性及完整性会对评估结果产生重大影响，委托人对其所提供的评估相关资料的真实性及完整性负责，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本次出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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果的影响。

5、评估结果的有效使用期限：以基准日为一年有效，即 2026 年 2 月 9 日至 2027 年 2 月 8 日内有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（二）评估报告仅供委托人、评估业务约定书中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

（三）评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（四）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人另有约定的除外。

（五）评估结果的使用有效期：为自评估基准日起一年，即从 2026 年 2 月 9 日至 2027 年 2 月 8 日为有效期。

（六）当政策调整对评估结果产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告出具日期

本评估报告于 2026 年 3 月 12 日出具并提交给委托人。

广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司

法人代表签字：



中国注册资产评估师 姓名：邝俊杰
登记编号：44210165

签名：



中国注册资产评估师 姓名：常江
登记编号：44180055

签名：



报告负责人：邝俊杰

2026 年 3 月 12 日

附 件

- 一、 粤（2024）中山市不动产权证第 0661393 号《不动产权证》（复印件）
- 二、 《委托人承诺函》（复印件）；
- 三、 《资产评估申报表》（复印件）；
- 四、 《评估委托函》（复印件）；
- 五、 评估对象实景照片；
- 六、 评估对象位置图；
- 七、 广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司营业执照副本（复印件）；
- 八、 广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 九、 资产评估师资格证书（复印件）。

| | | |
|--------|-------------------------------------|--|
| 权利人 | 中山市尚头镇城建开发有限公司 | |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 中山市尚头镇汲水村六队“排坎” | |
| 不动产单元号 | 442000 111206 GB01810 W000000000 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 | |
| 权利性质 | 出让 | |
| 用途 | 商务金融用地 | |
| 面积 | 土地: 10656.7m ² | |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2024-12-05 起 2064-12-01 止 | |
| 权利其他状况 | | |

权利人证件类型: 统一社会信用代码
 权利人证件号码: 91442000736191320T
 土地批准用途: 商业
 用地文号: 中山土地政函 (2024) 1093号

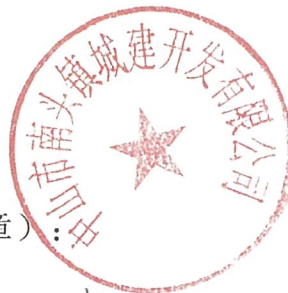
委托人（被评估单位）承诺函

广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司：

因公开出租物业的需要，本单位委托贵资产评估机构对实施该经济行为所涉及的位于中山市南头镇汲水村六队“排坎”的土地、建筑物及机器设备租金市场价值以二〇二六年二月九日为评估基准日进行资产评估。为确保贵资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并对此承担相应的法律责任：

1. 拟实施的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的《资产评估申报表》等与本资产评估业务相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托资产评估的资产范围与拟实施的经济行为所涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 不干预资产评估工作；
5. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托单位（公章）：



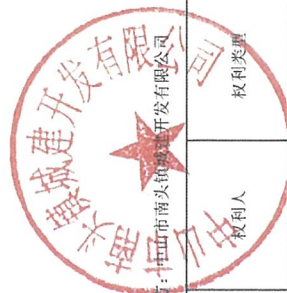
负责人(签字)：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "吴锦华".

2026年3月12日

资产评估申报表-土地使用权、建筑物

评估基准日：2026年2月9日



委托方：中山市南头镇城建设发展有限公司

| 序号 | 权利人 | 权利类型 | 权利性质 | 宗地位置 | 评估基准日的规划用途 | | | 评估基准日实际土地开发程度 | 评估设定土地开发程度 | 租期(年) | 面积(m ²) | 备注 |
|----|-----------------|-----------|------|-----------------|------------|---------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------|---------------------|--|
| | | | | | 证载(或批准) | 实际 | 设定 | | | | | |
| 1 | 中山市南头镇城建设发展有限公司 | 国有建设用地使用权 | 出让 | 中山市南头镇汲水村六队“排坎” | 商务金融用地 | 零售商业用地-加油站用地 | 零售商业用地-加油站加气站用地 | 宗地红线外“五通”、红线内场地平整 | 宗地红线外“五通”、红线内场地平整 | 15 | 2510 | |
| 2 | 中山市南头镇城建设发展有限公司 | 国有建设用地使用权 | 出让 | 中山市南头镇汲水村六队“排坎” | 商务金融用地 | 临时用地-临时停车、堆放等 | 临时用地-临时停车、堆放等 | 宗地红线外“五通”、红线内场地平整 | 宗地红线外“五通”、红线内场地平整 | 15 | 5228.24 | |
| 3 | 中山市南头镇城建设发展有限公司 | 国有建设用地使用权 | 出让 | 中山市南头镇汲水村六队“排坎” | 商务金融用地 | 公用设施用地-绿化用地 | 公用设施用地-绿化用地 | 宗地红线外“五通”、红线内场地平整 | 宗地红线外“五通”、红线内场地平整 | 15 | 2114.41 | |
| 4 | 中山市南头镇城建设发展有限公司 | 机器设备 | - | - | - | - | - | - | - | 15 | - | 包括：加油设备的强电、弱电、工艺管道、设备主材辅材、箱体容器设备及管件、埋地油罐抗浮带、充电桩、运营系统(详见《资产评估申报表-机器设备》) |
| 5 | 中山市南头镇城建设发展有限公司 | 建筑物 | - | - | - | 两层商业楼 | 两层商业楼 | - | - | 15 | 1316.05 | 一层建筑面积为804.05平方米，二层建筑面积为512平方米 |

资产评估申报表-机器设备

评估基准日：2026年2月9日

委托方：中远油南头镇城建开发有限公司



包括：加油设备的强电、弱电、工艺管道、设备主材辅材、整体容器设备及管件、埋地油罐抗浮带、充电桩、运营系统

| 序号 | 资产名称 | 型号规格 | 数量 | 单位 | 备注 |
|----|-----------|---|-----|----|----|
| 1 | 双层油罐 | 双层油罐S/F, SH/T3178-2015, 柴油罐1个, 汽油罐3个 | 4 | 个 | |
| 2 | 6枪加油机 | 新国标GB/T9081-2023 | 5 | 台 | |
| 3 | 尾气处理液加注机 | 220V带计量手动关闭枪不锈钢底座, 配紧急切断阀, 双枪、防曝 | 1 | 台 | |
| 4 | 尿素储存机 | V=10m³、长×宽: ≥4885mm*2285mm | 1 | 台 | |
| 5 | 潜油泵 | QYB150A-1.5P 1.1KW防爆电机潜油泵 | 4 | 台 | |
| 6 | 液位仪 | 220V磁致伸缩液位计 | 1 | 台 | |
| 7 | 液位仪探棒 | | 4 | 根 | |
| 8 | 充电桩 | GB/T 50966-2024 | 12 | 台 | |
| 9 | 运营系统 | 含收银系统、单机调试、联机调试、试运行等运营系统 | 1 | 套 | |
| 10 | 测漏报警控制器 | 检测精度小于3mm, 响应时间小于2秒, 防爆等级为ExiaII BT4 Ga | 1 | 台 | |
| 11 | 油气回收在线检测 | GB20952-2020加油站大气污染物排放标准 | 1 | 台 | |
| 12 | 加油机控制箱 | | 1 | 个 | |
| 13 | 承重成品人孔操作井 | 八边形或十六边形, 操作空间内直径1350mm~1400mm | 4 | 个 | |
| 14 | 成品加油机防渗底座 | Q/ZRS08-2017, GB25286.1-2010 | 5 | 个 | |
| 15 | 九孔成品法兰盘 | DN700 | 4 | 个 | |
| 16 | 单层热塑管 | GB/T39997-2021, Φ110 | 168 | 米 | |
| 17 | 单层热塑管 | GB/T39997-2021, Φ90 | 60 | 米 | |
| 18 | 单层热塑管 | GB/T39997-2021, Φ63 | 42 | 米 | |
| 19 | 单层热塑管 | GB/T39997-2021, Φ54 | 30 | 米 | |
| 20 | 双层防渗热塑管 | GB/T39997-2021, Φ75/63 | 255 | 米 | |

评估委托函

广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司：

中山市南头镇城建开发有限公司因公开出租物业事宜而涉及位于广东省中山市南头镇汲水村六队“排坎”的土地、建筑物及机器设备的市场租金评估，故委托贵公司对上述资产进行评估，现就有关事项说明如下：

一、基本事项

- 评估目的：为委托方因公开出租物业事宜而涉及的中山市南头镇城建开发有限公司在评估基准日拥有的土地、建筑物及机器设备的租金的拍卖底价提供价值参考依据而对其进行评定和估算。
- 评估基准日：2026年2月9日。
- 评估范围及设定用途：房地产权证号为粤（2024）中山市不动产权第0661393号，权利人为中山市南头镇城建开发有限公司，国有出让取得，用途为商务金融用地，土地面积为10656.7平方米，土地使用期限由2024年12月5日起，2064年12月4日止。评估基准日实际土地开发程度为宗地红线外“五通”、红线内场地平整。其中土地根据使用计划开发后可出租范围分别设定为2510平方米零售商业用地-加油加气站用地、5228.24平方米临时用地-临时停车、堆放等和2114.41平方米公用设施用地-绿化用地，以及1316.05平方米建筑面积的两层商业楼，另外可出租机器设备包括：加油设备的强电、弱电、工艺管道、设备主材辅材、整体容器设备及管件、埋地油罐抗浮带、充电桩、运营系统（详见《资产评估申报表-机器设备》），其他物业范围内的投资建设均不在本次评估范围内。租期拟定为15年。
- 价值类型：市场价值。

二、其他事项说明

- 本次评估的土地、建筑物及机器设备归中山市南头镇城建开发有限公司所有。

委托人（盖章）：中山市南头镇城建开发有限公司

日期： 年 月 日



评估对象现场相片



周边环境



周边环境 (2)



宗地现状



宗地现状 (2)



宗地现状 (3)



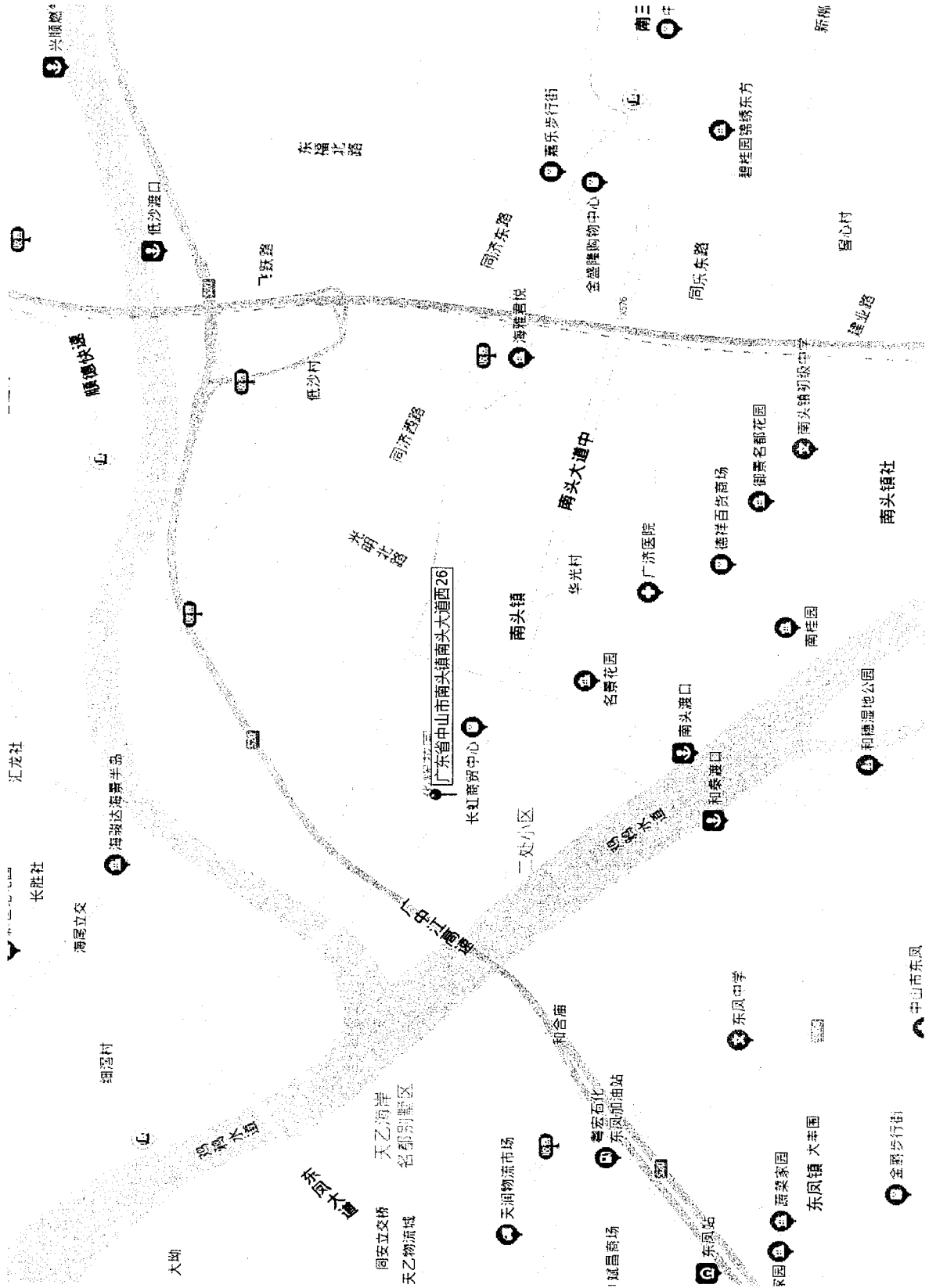
宗地现状 (4)



建筑物 (内1)



建筑物 (内2)



兴顺

低沙渡口

东涌北路

飞跃路

同济东路

涌乐步行街

南三

碧桂园锦绣东方

新桥

留心村

建业路

顺德快线

低沙村

同济西路

海雅君悦

金盛隆购物中心

同济东路

南头镇初级小学

兴街北路

广东省中山市南头镇南头大道西26

南头大道中

广济医院

德祥百货商场

御景名都花园

南头镇社

南头镇

华光村

南头渡口

南桂园

和博湿地公园

汇龙社

长胜社

海屋立交

海骏达海景半岛

长虹商贸中心

名景花园

利泰渡口

和博湿地公园

二处小区

中山六路

和合面

东风中学

中山市东风

锦源村

天乙湾

长区大道

天乙湾岸 名都别墅区

天润物流市场

石化 东风加油站

东风站

南菜家园

东风镇 大丰园

金源步行街

大脚

城昌商场

南菜家园

东风镇 大丰园

金源步行街

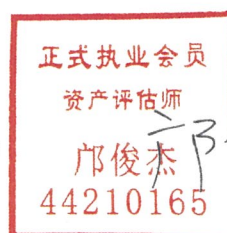
资产评估师承诺函

中山市南头镇城建开发有限公司：

受您的委托，对中山市南头镇城建开发有限公司拥有的因公开出租物业事宜涉及位于中山市南头镇汲水村六队“排坎”的土地、建筑物及机器设备租金市场价值，以2026年2月9日为基准日进行了评估，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、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

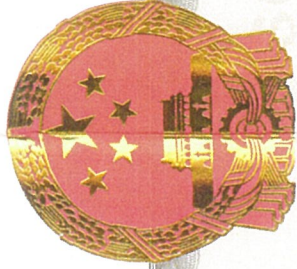
资产评估师签章：



资产评估师签章：



2026年3月12日



编号: S0612020150939

统一社会信用代码

91440101749928265K

营业执照



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 广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李峻峰

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址:<http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)

注册资本 叁佰零壹万元(人民币)

成立日期 2003年06月02日

住所 广州市天河区华庭路4号1510室(仅限办公)

登记机关



2024

年09

月26

日

广东省财政厅

粤财评备〔2018〕52号

关于广州穗衡房地产土地资产评估咨询 有限公司登记的备案公告

广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司报来的《资产评估机构备案表》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）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440101749928265K。

二、广州穗衡房地产土地资产评估咨询有限公司法定代表人为李峻峰。

三、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。





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：44180055

会员姓名：常江

证件号码：440681*****3



所在机构：广州穗衡房地产土地资产评估咨询
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

土地估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

常江



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：44210165

会员姓名：邝俊杰

证件号码：440681*****9

所在机构：广州穗衡房地产土地资产评估咨询
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 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

邝俊杰



(有效期至 2026-04-30 日止)