

广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区

(面积209.7亩) 地上苗木的市场价值

评估咨询报告

广东粤达评咨字(2025)第Z110129号

广东粤达资产评估与土地房地产估价有限公司

二〇二六年五月十三日



目录

| | | |
|------|---------------|----|
| 第一部分 | 声明 | 4 |
| 第二部分 | 摘要 | 6 |
| 第三部分 | 正文 | 9 |
| 一、 | 委托人和产权持有单位概况 | 9 |
| 二、 | 价值咨询目的 | 11 |
| 三、 | 估值咨询对象和估值咨询范围 | 11 |
| 四、 | 价值类型 | 14 |
| 五、 | 估值咨询基准日 | 14 |
| 六、 | 估值依据 | 15 |
| 七、 | 估值咨询方法 | 15 |
| 八、 | 价值咨询程序实施过程和情况 | 18 |
| 九、 | 估值咨询假设 | 19 |
| 十、 | 估值咨询结论 | 20 |
| 十一、 | 特别事项说明 | 20 |
| 十二、 | 价值咨询报告使用限制说明 | 22 |
| 十三、 | 咨询报告日 | 23 |

第四部分 附件

- 一、咨询估值汇总表及明细表
- 二、经济行为文件
- 三、权属资料(复印件)
- 四、广东粤达资产评估与土地房地产估价有限公司营业执照(复印件)
- 五、广东粤达资产评估与土地房地产估价有限公司资产备案证书(复印件)

第一部分 声明

我们郑重声明：

(一) 本价值咨询报告是我们根据委托人及被咨询单位提供的资料和价值咨询目的，履行了一定的工作程序编制的。本价值咨询报告陈述的内容是客观的，但由于受委托人提供资料的真实性、合法性、完整性和工作程序履行情况的制约，我们仅对价值咨询结论的相对合理性承担相应责任。

(二) 本价值咨询报告仅供委托人和价值咨询报告中披露的其他报告使用者用于载明的咨询目的。专业估值人员及其所在价值咨询机构不承担因报告使用不当所造成后果的责任。

(三) 未征得价值咨询报告出具机构的同意，价值咨询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) 价值咨询结论不应被认为是对价值咨询对象可实现价格的保证。

(五) 价值咨询对象所涉及的资产清单由委托人及被咨询单位申报并经其签章确认，并对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担法律责任。

(六) 我们已对价值咨询报告中的价值咨询对象及其所涉及资产进行现场调查，并已对价值咨询对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对价值咨询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方完善产权以满足出具价值咨询报告的要求。

(七)我们出具的价值咨询报告中的分析、判断和结论受价值咨询报告中假设和限定条件的限制，价值咨询报告使用者应当充分考虑价值咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对价值咨询结论的影响。

(八)本报告书仅提供咨询性参考意见，不能用于出资、产权交易及抵押等目的，对相应的经济行为不具有强制约束力。

第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自咨询报告正文，欲了解本估值咨询业务的详细情况和正确理解估值结论，应当阅读咨询报告正文。

委托人：廉江市自然资源局

产权持有人：廉江市宇杰农业有限公司

经济行为：根据廉江市自然资源局出具的《咨询委托书》显示：本次价值估算的经济行为是拟对广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区（面积209.7亩）地上苗木市场价值咨询。

估值目的：根据廉江市自然资源局出具的《咨询委托书》显示：根据委托人要求及《咨询委托书》记载，委托人拟实施采矿权出让前期工作制定方案事宜，需要咨询位于晨光农场十二队矿区（面积 209.7 亩）使用权原承租人所持有的上述土地上的苗木的市场价值，本次咨询结论为上述经济行为提供价值参考。。

估值咨询对象及咨询范围：本次估值咨询对象是广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区（面积209.7亩）地上苗木的市场价值。咨询范围为广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区（面积209.7亩）地上苗木，详见《咨询清查明细表》。

价值类型及其定义：本次估值咨询的价值类型为市场价值。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压制的情况下，估值对象在估值咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

估值咨询基准日：2026年4月1日

估值咨询程序实施过程：接受委托、资产清查、估算评定、汇总和出具报告。

采用估值方法：市场法。

估值咨询结论：

经过测算与分析，估值咨询基准日(2026年4月1日)时，廉江市宇杰农业有限公司拥有的广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区（面积209.7亩）地上苗木的市场价值为大写人民币肆仟贰佰玖拾壹万柒仟叁佰元整（¥4,291.73万元），具体估值咨询结果详见《估值咨询结果明细表》。



特别事项说明：

(一)本次估值咨询除特殊说明外，未考虑产权持有单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对估算价值的影响，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。

(二)对产权持有单位可能存在的其他影响资产估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而估值咨询人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，估值咨询机构及估值人员不承担相关责任。

(三)我们出具的咨询报告中的分析、判断和结论受咨询报告中假设和限定条件的限制，咨询报告使用人应当充分考虑咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估算结论的影响。

(四) 本次咨询涉及的相关苗木，由于客观原因的限制，估值人员无法对其涉及的苗木进行逐一清查盘点，故而采用抽样调查的方式进行上述苗木的盘点，本次咨询涉及的土地租赁面积及相关苗木仅以委托人、产权持有人提供的《苗木清查明细表》中所载数据及相应咨询用途的基础上进行，咨询报告使用人应当充分考虑咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估算结论的影响。

估值咨询结论及其使用有效期：本估值咨询结论自估值基准日起一年内有效，即估值咨询结论有效期为2026年4月1日至2027年3月31日。

咨询报告日：本咨询报告日为二〇二六年五月十三日，是估值咨询专业意见形成日。

第三部分 正文

广东粤达评咨字(2025)第Z110129号

廉江市自然资源局：

广东粤达资产评估与土地房地产估价有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司委托，按照法律、行政法规和相关准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的估值咨询程序，对廉江市自然资源局拟实施采矿权出让前期工作制定方案事宜涉及广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区(面积209.7亩)地上苗木在2026年4月1日的市场价值进行了估值咨询。现将资产评估咨询情况报告如下。

。

一、委托人和产权持有单位概况

(一) 委托人概况

1、基本情况

名称：廉江市自然资源局

统一社会信用代码：11440881MB2D28295B

住所：廉江市建设大道24号

登记状态：正常

(二) 产权持有人概况

1、产权持有人

名称：廉江市宇杰农业有限公司

统一社会信用代码：91440881MA54YLXN03

企业类型：其他有限责任公司

住所：廉江市横山镇晨光农场场部01号

注册资本：600万元

法定代表人：林沛然

经营期限：2020-07-08 至无固定期限

经营范围：一般项目：水果种植【分支机构经营】；谷物种植【分支机构经营】；花卉种植【分支机构经营】；树木种植经营【分支机构经营】；以自有资金从事投资活动；休闲观光活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；企业管理咨询；企业管理；咨询策划服务；市场营销策划；园林绿化工程施工；谷物销售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；包装材料及制品销售；机械设备销售；机械设备租赁；耐火材料销售；五金产品批发；五金产品研发；五金产品零售；家用电器销售；农副产品销售；初级农产品收购；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑装饰材料销售。（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）

许可项目：水产养殖【分支机构经营】。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（三）委托人以外的其他报告使用人

价值咨询报告使用者为委托人及法律法规规定的使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经本公司和委托人确认的机构或个人不能由于得到价值咨询报告而成为报告使用者。

二、价值咨询目的

根据委托人要求及《咨询委托书》记载，委托人拟实施采矿权出让前期工作制定方案事宜，需要咨询位于晨光农场十二队矿区（面积 209.7 亩）使用权原承租人持有的上述土地上的苗木的市场价值，本次咨询结论为上述经济行为提供价值参考。

三、估值咨询对象和估值咨询范围

本次估值咨询对象是广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区（面积209.7亩）地上苗木的市场价值，估值咨询范围是广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区（面积209.7亩）地上苗木，具体如下表所示：

表1-地上苗木咨询明细表

| 序号 | 权属人 | 品种名称 | 规格 | 高度 | 冠幅 | 数量 |
|----|-------------|--------|----------|-----------|---------|----------|
| 1 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 中叶紫薇 | D12-18cm | H3.5-4.5m | P2-3m | 1,153.00 |
| 2 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 丛生小叶紫薇 | D25-30cm | H3.5-4m | P2.5-3m | 662.00 |
| 3 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 单杆小叶紫薇 | D12-16cm | H3.5-4.5m | P2.5-3m | 254.00 |
| 4 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 古桩紫薇 | D39-40cm | | | 4.00 |
| 5 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 古桩紫薇 | D42-46cm | | | 7.00 |

| 序号 | 权属人 | 品种名称 | 规格 | 高度 | 冠幅 | 数量 |
|----|-------------|---------|------------|-----------|------------------|----------|
| 6 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 古桩紫薇 | D46-58cm | | | 23.00 |
| 7 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 古桩紫薇 | D58-68cm | | | 8.00 |
| 8 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 古桩紫薇 | D68-88cm | | | 2.00 |
| 9 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 丛生紫槿 | D45-55cm | H5-6m | 4-6杆(单杆地径8-16cm) | 376.00 |
| 10 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 单杆嫁接紫槿 | D17-23cm | | | 119.00 |
| 11 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 丛生萍婆 | D23-50cm | H4-6m | | 301.00 |
| 12 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 丛生玉蕊 | D30-45cm | | | 350.00 |
| 13 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 单杆玉蕊 | Φ15-16cm | | | 260.00 |
| 14 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 锯叶棕 | D50-70cm | H1.2-1.8m | 4-8杆 | 1,150.00 |
| 15 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 大朴树 | 35-40cm | | | 20.00 |
| 16 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 大朴树 | 50cm | | | 8.00 |
| 17 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 丛生朴树 | D30-50cm | | 每杆8-15cm | 54.00 |
| 18 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 单杆朴树 | Φ18-20cm | | | 10.00 |
| 19 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 木棉 | ①30-40cm | | | 210.00 |
| 20 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 木棉 | Φ40-60cm | | | 11.00 |
| 21 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 木棉 | ①60-80cm | | | 12.00 |
| 22 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 风铃 | Φ14-18cm | | | 984.00 |
| 23 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 大灰莉球 | | H2.5-3m | H3-3.5m | 63.00 |
| 24 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 古桩造型九里香 | D18-30cm | H2-3m | | 93.00 |
| 25 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 单杆九里香 | φ7-9cm | | | 110.00 |
| 26 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 大黑金刚 | Φ120-150cm | | | 3.00 |
| 27 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 柳叶榕 | | H1-1.5m | | 8.00 |
| 28 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 棉叶榄仁 | 12-15cm | | | 301.00 |
| 29 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 日本樱花 | Φ9-11cm | | | 41.00 |
| 30 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 铁笼大树菠萝 | D40-45cm | | | 40.00 |
| 31 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 猴面包 | ①70-75cm | | | 2.00 |
| 32 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 糖棕 | Φ70-80cm | | | 15.00 |
| 33 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 佛肚树 | ①35-45cm | | | 16.00 |

| 序号 | 权属人 | 品种名称 | 规格 | 高度 | 冠幅 | 数量 |
|----|-------------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 34 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 小叶榕 | Φ 30-40cm | | | 25.00 |
| 35 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 古桩榕 | D1.3-1.5m | | | 21.00 |
| 36 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 大富贵榕 | Φ 40-60cm | | | 24.00 |
| 37 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 大高山榕 | D50-70cm | | | 32.00 |
| 38 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 丛生莲雾(袋苗) | D12-29cm | H2-3m | | 269.00 |
| 39 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 丛生莲雾(胶板) | D20-38cm | H2.5-3.5m | | 191.00 |
| 40 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 单杆白银 | Φ 18-20cm | | | 21.00 |
| 41 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 铁笼三角梅 | H6m | | | 26.00 |
| 42 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 铁笼三角梅 | H4-5m | | | 60.00 |
| 43 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 红刺林投 | H2.5-3m | | | 157.00 |
| 44 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 单杆罗汉松 | Φ 15-20cm | | | 48.00 |
| 45 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 蘑菇三角梅 | | H3m | | 40.00 |
| 46 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 柱形三角梅 | | H2m | | 163.00 |
| 47 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 丛生三药槟榔 | D25-30cm | | | 80.00 |
| 48 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 西施芒果 | D6-8cm | H1.5-1.8m | | 2,500.00 |
| 49 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 本地木棉 | Φ 93cm | H5-6m | | 1.00 |
| 50 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 丛生和顺 | D38cm | H3-3.5m | 每杆8-10cm | 3,200.00 |
| 51 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 丛生黑金刚 | H4-5m | H3-3.5m | | 800.00 |
| 52 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 丛生幌伞枫 | D25-30cm | H2.5-3m | | 400.00 |
| 合计 | | | | | | 14,728.00 |

详见《苗木咨询清查明细表》，地上的苗木长势正常，存活率较好。委托估值对象和估值范围与经济行为涉及的估值对象和估值范围一致。如下图所示：



四、价值类型

依据本次价值咨询目的，确定价值类型为市场价值。

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，价值咨询对象在价值咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择价值类型的理由：从价值咨询目的看，本次价值咨询的目的是确定广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区（面积209.7亩）地上苗木的价值而提供相关咨询性参考意见，是一个正常的市场经济行为，在委托人无特殊要求情况下应选择市场价值。

从价值类型的选择与价值咨询假设的相关性看，本次价值咨询的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，即设定价值咨询假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对价值咨询结论的影响。

从价值类型选择惯例看，当对市场条件和价值咨询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价值咨询结论的价值类型。

五、估值咨询基准日

（一） 估值咨询基准日

本项目估值咨询基准日是2026年4月1日。

（二）确定估值咨询基准日所考虑的主要因素

1、 估值咨询基准日的选定是委托人、产权持有单位共同商定的；

2、 本项目一切资产的估值咨询计价标准均为估值咨询基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、估值依据

（一） 行为依据

1、 《资产咨询业务委托合同》；

2、 廉江市自然资源局出具的《咨询委托书》。

（二） 法律依据

1、 《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）；

2、 《中华人民共和国公司法》（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修订）；

3、 《国有资产评估管理办法》；

其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1、 《资产评估基本准则》（财评[2017]43号）；

2、 《资产评估职业道德准则》（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——资产评估方法》（中评协[2019]35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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 12、其它相关的法律法规文件。

（三）权属依据

- 1、土地的租赁合同；
- 2、《咨询明细申报表》；
- 3、广东省农垦集团公司《关于对外出租晨光农场12队及14队部分土地的批复》（粤垦函【2024】570号）；
- 4、其他权属证明文件等。

（四）取价依据

- 1、 估值咨询专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 2、 市场询价资料；

七、估值咨询方法

（一）估值测算方法简介

价值咨询基本方法包括成本法、收益法和市场法。

成本法：是指在现时条件下重新购置一个全新状态的被估资产所需的全部成本，减去被估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为委估对象价值咨询的方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定价值咨询对象价值的价值咨询方法。

市场法：是指将价值咨询对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定价值咨询对象价值的价值咨询方法。

（二）估值方法选择及理由

1、由于咨询对象为广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区（面积209.7亩）地上苗木的市场价值，周边类似项目的租赁费用案例较多，青苗树木的交易案例较多，故本次估值宜采用市场法估算。

2、由于咨询对象为广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区（面积209.7亩）地上苗木的市场价值，该资产组合不构成独立获利能力，因此也不适宜采用收益法进行价值咨询。

3、由于咨询对象为广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区（面积209.7亩）地上苗木的市场价值，其成本构成因素较多，现有成本构成资料不足，不适宜采用成本法进行估值。

（三）估值咨询方法说明

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估算方法。其使用的基本前提有：

(1)存在一个活跃的公开市场；

(2)公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

其计算公式为：估值对象价值=参照物成交价格×修正系数

本次咨询测算过程：本次咨询根据周边类似场地租赁租金、青苗树木，用市场法求取咨询对象于估价基准日的市场价值。

八、价值咨询程序实施过程和情况

本公司接受价值咨询委托后，选派价值咨询人员，组成项目价值咨询小组开展工作。估值专业人员于2026年4月1日至2026年5月13日对估值对象涉及的资产实施了估值测算。主要程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

与委托人洽谈，明确价值咨询业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；确定项目负责人，组成价值咨询项目组，编制价值咨询计划；指导产权持有人清查资产、填报资产价值咨询申报表，准备价值咨询所需资料。

(二)现场调查及收集价值咨询资料阶段

根据此次价值咨询业务的具体情况，按照价值咨询程序准则和其他相关规定的要求，价值咨询人员通过询问等方式对价值咨询对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对资产状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取价值咨询资料，核实价值咨询范围，了解价值咨询对象状况，关注价值咨询对象法律权属。

(三) 价值咨询估算阶段

价值咨询人员对收集的价值咨询资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据价值咨询对象、价值类型、价值咨询资料收集情况等相关条件，选择适用的价值咨询方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步价值咨询结果。

根据各类资产的初步价值咨询结果，编制相关价值咨询说明，在核实确认相关价值咨询说明具体资产项目价值咨询结果准确无误，价值咨询工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产价值咨询说明进行资产价值咨询汇总分析，确定最终价值咨询结论，撰写资产价值咨询报告。

(四) 编制和提交资产价值咨询报告阶段

根据价值咨询工作情况，起草价值咨询报告书，并经公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式价值咨询报告书。

九、 估值咨询假设

本次估值分析时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，估值咨询结论应进行相应的调整。

(一) 一般假设

1、交易假设，是假定所有待估算资产已经处在交易的过程中，专业人员根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产估值得以进行的一个最基本的前提假设。

2、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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 本次价值咨询以本资产价值咨询报告所列明的特定价值咨询目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人的待价值咨询资产、负债造成重大不利影响。

4. 资产持续使用假设：是假定被价值咨询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，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

十、估值咨询结论

经过测算与分析，估值咨询基准日(2026年4月1日)时，廉江市宇杰农业有限公司拥有的广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区（面积209.7亩）地上苗木的市场价值为大写人民币肆仟贰佰玖拾壹万柒仟叁佰元整（¥4,291.73万元），具体估值咨询结果详见《估值咨询结果明细表》。

十一、特别事项说明

(一)本报告所称“价值咨询结果”系指我们对所价值咨询的资产在现有用途不变，以及在价值咨询基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的市场价值意见，而不对其它用途负责。

(二)报告中的价值咨询结论是反映价值咨询对象在本次价值咨询目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产增值额作任何纳税调整准备。价值咨询结论不应当被认为是对价值咨询对象可实现价格的保证。

(三)在报告出具日期后，自价值咨询基准日起壹年内使用有效，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用价值咨询结论。

(四)价值咨询程序受到限制的情形

价值咨询人员对咨询对象进行了现场查勘，价值咨询对象数据均由委托人申报并确认，如最终资产数量与申报不符，最终以实际数量为准，咨询结果应作相应调整，且因价值咨询对象申报数量与实际不符造成的后果与专业估值人员及其所在价值咨询机构无关。

(五)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次价值咨询发现申报资产存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。委托人未能提供咨询对象权属资料，咨询对象权属等信息均由委托人申报并确认，因价值咨询对象申报权属与实际不符造成的后果与专业估值人员及其所在价值咨询机构无关。

(六)价值咨询基准日存在的法律、经济等未决事项

根据委托人的承诺，确定纳入价值咨询范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

(七) 价值咨询资料不完整的情形

本次价值咨询发现资料不完整的情形，因委托人无法提供咨询对象产权等资料，本次咨询根据委托人资料确定相关技术参数，如与实际不符。咨询结果应作相应调整，且因价值咨询对象数量、权属与实际不符造成的后果与专业估值人员及其所在价值咨询机构无关。

(八) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与价值咨询对象的关系

根据委托人的承诺，确定纳入价值咨询范围的资产不涉及其他的担保、及其或有负债(或有资产)等事项。

(九) 价值咨询基准日至价值咨询报告日之间可能对价值咨询结论产生影响的事项

根据委托人的承诺，自价值咨询基准日至价值咨询报告出具日，除上述事项外，不存在其他影响价值咨询前提和价值咨询结论而需要对价值咨询结论进行调整的重大事项。

(十) 本次资产价值咨询对应的经济行为中，可能对价值咨询结论产生重大影响的瑕疵情形

根据委托人的承诺，确定价值咨询对应的经济行为不会对价值咨询结论产生重大影响。

(十一) 其他需要说明的重要事项

本价值咨询结果是为本次价值咨询目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对价值咨询对象的公平市场价值的估算。

价值咨询报告使用者应关注上述特别事项对价值咨询结论的影响。

十二、价值咨询报告使用限制说明

(一) 本价值咨询报告仅用于价值咨询报告载明的价值咨询目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与专业估值人员及其所在价值咨询机构无关。

(二) 委托人或者其他资产价值咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产价值咨询报告载明的使用范围使用资产价值咨询报告的，资产价值咨询机构及其专业估值人员不承担责任。

(三) 本价值咨询报告仅由《资产咨询业务委托合同》中约定的价值咨询报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用。

(四) 资产价值咨询报告使用人应当正确理解价值咨询结论，价值咨询结论不等同于价值咨询对象可实现价格，价值咨询结论不应当被认为是对价值咨询对象可实现价格的保证。

(五) 本资产价值咨询报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需价值咨询机构审阅相关内容，未经价值咨询机构审阅相关内容，价值咨询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。

(六) 本价值咨询结论是在以2026年4月1日为价值咨询基准日时，对纳入价值咨询范围的市场价值的客观公允反映。发生价值咨询基准日期后重大事项时，不能直接使用本价值咨询结论。

十三、咨询报告日

本咨询报告日为二〇二六年五月十三日，是咨询专业意见形成日。

(本页以下无正文)

(本页为报告专用签字盖章页，无正文)

广东粤达资产评估与土地房地产估价有限公司



二〇二六年五月十三日

地上苗木价值估值汇总表

估值基准日：2026年4月1日

委托人：廉江市自然资源局

| 序号 | 权属人 | 项目 | 金额(万元) | 备注 |
|----|-------------|--|----------|----|
| 1 | 廉江市宇杰农业有限公司 | 廉江市宇杰农业有限公司拥有的广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区(面积209.7亩)地上苗木价值 | 4,291.73 | |
| 合计 | | | 4,291.73 | |



广东粤达资产评估与土地房地产估价有限公司
2026年5月13日

苗木估值明细表

评估基准日：2026年4月1日

委托人：廉江市自然资源局

| 序号 | 品种 | 规格 | 高度 | 冠幅 | 计量单位 | 数量 | 估值单价(元) | 估值总价(元) | 备注 |
|----|---------|------------|-----------|------------------|------|-------|---------|-----------|----|
| 1 | 中叶紫薇 | D12-18cm | H3.5-4.5m | P2-3m | 棵 | 1,153 | 1,400 | 1,614,200 | |
| 2 | 丛生小叶紫薇 | D25-30cm | H3.5-4m | P2.5-3m | 棵 | 662 | 1,550 | 1,026,100 | |
| 3 | 单杆小叶紫薇 | D12-16cm | H3.5-4.5m | P2.5-3m | 棵 | 254 | 1,550 | 393,700 | |
| 4 | 古桩紫薇 | D39-40cm | | | 棵 | 4 | 49,000 | 196,000 | |
| 5 | 古桩紫薇 | D42-46cm | | | 棵 | 7 | 59,000 | 413,000 | |
| 6 | 古桩紫薇 | D46-58cm | | | 棵 | 23 | 170,000 | 3,910,000 | |
| 7 | 古桩紫薇 | D58-68cm | | | 棵 | 8 | 182,000 | 1,456,000 | |
| 8 | 古桩紫薇 | D68-88cm | | | 棵 | 2 | 200,000 | 400,000 | |
| 9 | 丛生紫薇 | D45-55cm | H5-6m | 4-6杆(单杆地径8-16cm) | 棵 | 376 | 3,500 | 1,316,000 | |
| 10 | 单杆嫁接紫薇 | D17-23cm | | | 棵 | 119 | 2,800 | 333,200 | |
| 11 | 丛生萍婆 | D23-50cm | H4-6m | | 棵 | 301 | 4,200 | 1,264,200 | |
| 12 | 丛生玉蕊 | D30-45cm | | | 棵 | 350 | 3,500 | 1,225,000 | |
| 13 | 单杆玉蕊 | Φ15-16cm | | | 棵 | 260 | 1,300 | 338,000 | |
| 14 | 锯叶棕 | D50-70cm | H1.2-1.8m | 4-8杆 | 棵 | 1,150 | 2,800 | 3,220,000 | |
| 15 | 大朴树 | 35-40cm | | | 棵 | 20 | 9,500 | 190,000 | |
| 16 | 大朴树 | 50cm | | | 棵 | 8 | 28,200 | 225,600 | |
| 17 | 丛生朴树 | D30-50cm | | 每杆8-15cm | 棵 | 54 | 6,000 | 324,000 | |
| 18 | 单杆朴树 | Φ18-20cm | | | 棵 | 10 | 1,800 | 18,000 | |
| 19 | 木棉 | Φ30-40cm | | | 棵 | 210 | 2,900 | 609,000 | |
| 20 | 木棉 | Φ40-60cm | | | 棵 | 11 | 3,600 | 39,600 | |
| 21 | 木棉 | Φ60-80cm | | | 棵 | 12 | 6,000 | 72,000 | |
| 22 | 风铃 | Φ14-18cm | | | 棵 | 984 | 3,800 | 3,739,200 | |
| 23 | 大灰莉球 | | H2.5-3m | H3-3.5m | 棵 | 63 | 2,500 | 157,500 | |
| 24 | 古桩造型九里香 | D18-30cm | H2-3m | | 棵 | 93 | 4,800 | 446,400 | |
| 25 | 单杆九里香 | Φ7-9cm | | | 棵 | 110 | 1,000 | 110,000 | |
| 26 | 大黑金刚 | Φ120-150cm | | | 棵 | 3 | 60,000 | 180,000 | |

| 序号 | 品种 | 规格 | 高度 | 冠幅 | 计量单位 | 数量 | 估值单价(元) | 估值总价(元) | 备注 |
|----|----------|-----------|-----------|----------|------|--------|---------|------------|----|
| 27 | 柳叶榕 | | H1-1.5m | | 棵 | 8 | 13,000 | 104,000 | |
| 28 | 棉叶榄仁 | 12-15cm | | | 棵 | 301 | 2,500 | 752,500 | |
| 29 | 日本樱花 | Φ9-11cm | | | 棵 | 41 | 1,600 | 65,600 | |
| 30 | 铁笼大树菠萝 | D40-45cm | | | 棵 | 40 | 18,000 | 720,000 | |
| 31 | 猴面包 | Φ70-75cm | | | 棵 | 2 | 60,000 | 120,000 | |
| 32 | 糖棕 | Φ70-80cm | | | 棵 | 15 | 1,800 | 27,000 | |
| 33 | 佛肚树 | Φ35-45cm | | | 棵 | 16 | 2,500 | 40,000 | |
| 34 | 小叶榕 | Φ30-40cm | | | 棵 | 25 | 3,800 | 95,000 | |
| 35 | 古桩榕 | D1.3-1.5m | | | 棵 | 21 | 11,000 | 231,000 | |
| 36 | 大富贵榕 | Φ40-60cm | | | 棵 | 24 | 11,000 | 264,000 | |
| 37 | 大高山榕 | D50-70cm | | | 棵 | 32 | 17,000 | 544,000 | |
| 38 | 丛生莲雾(袋苗) | D12-29cm | H2-3m | | 棵 | 269 | 2,100 | 564,900 | |
| 39 | 丛生莲雾(胶板) | D20-38cm | H2.5-3.5m | | 棵 | 191 | 3,600 | 687,600 | |
| 40 | 单杆白银 | Φ18-20cm | 0 | | 棵 | 21 | 2,200 | 46,200 | |
| 41 | 铁笼三角梅 | H6m | 0 | | 棵 | 26 | 12,000 | 312,000 | |
| 42 | 铁笼三角梅 | H4-5m | 0 | | 棵 | 60 | 9,800 | 588,000 | |
| 43 | 红刺林投 | H2.5-3m | 0 | | 棵 | 157 | 4,600 | 722,200 | |
| 44 | 单杆罗汉松 | Φ15-20cm | 0 | | 棵 | 48 | 4,600 | 220,800 | |
| 45 | 蘑菇三角梅 | | H3m | | 棵 | 40 | 2,500 | 100,000 | |
| 46 | 柱形三角梅 | | H2m | | 棵 | 163 | 1,600 | 260,800 | |
| 47 | 丛生三药槟榔 | D25-30cm | | | 棵 | 80 | 1,200 | 96,000 | |
| 48 | 西施芒果 | D6-8cm | H1.5-1.8m | | 棵 | 2,500 | 1,600 | 4,000,000 | |
| 49 | 本地木棉 | Φ93cm | H5-6m | | 棵 | 1 | 59,000 | 59,000 | |
| 50 | 丛生和顺 | D38cm | H3-3.5m | 每杆8-10cm | 棵 | 3,200 | 2,400 | 7,680,000 | |
| 51 | 丛生黑金刚 | H4-5m | H3-3.5m | | 棵 | 800 | 1,200 | 960,000 | |
| 52 | 丛生幌伞枫 | D25-30cm | H2.5-3m | | 棵 | 400 | 1,100 | 440,000 | |
| 合计 | | | | | | 14,728 | - | 42,917,300 | |



广东粤达资产评估与土地房地产估价有限公司
2026年5月13日

廉江市自然资源局

咨询委托书

广东粤达资产评估与土地房地产估价有限公司：

现委托贵公司对位于广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区（面积 209.7 亩）地上苗木的市场价值进行咨询，具体咨询委托事项如下：

一、本次咨询对象及范围：广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区（面积 209.7 亩）地上苗木的市场价值（详见委托方提供的资料清单）。

二、本次咨询目的：位于广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区（面积 209.7 亩）地上苗木的市场价值进行咨询，本次咨询结果作为该经济行为计算相关价值的参考。

三、本次咨询基准日：2026 年 4 月 1 日

四、本次咨询的价值类型：市场价值。

五、其他事项：无。



勘察表

| | | | |
|-------|--|--------|-----------|
| 咨询项目 | 广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区土地（出租面积 209.7 亩）的租金市场价值以及地上苗木的市场价值咨询 | | |
| 查勘日期: | 2025 年 12 月 1 日 | 委托方: | 廉江市自然资源局 |
| 查勘地点: | 广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区土地 | 苗木权属人: | 廉江市宇源农业公司 |



查勘情况:

| 序号 | 品种名称 | 规格 | 高度 | 冠幅 | 数量(棵) |
|----|---------|-------------|-----------|---------------------|-------|
| 1 | 中叶紫薇 | D12-18cm | H3.5-4.5m | P2-3m | 1153 |
| 2 | 丛生小叶紫薇 | D25-30cm | H3.5-4m | P2.5-3m | 662 |
| 3 | 单杆小叶紫薇 | D12-16cm | H3.5-4.5m | P2.5-3m | 254 |
| 4 | 古桩紫薇 | D39-40cm | | | 4 |
| 5 | 古桩紫薇 | D42-46cm | | | 7 |
| 6 | 古桩紫薇 | D46-58cm | | | 23 |
| 7 | 古桩紫薇 | D58-68cm | | | 8 |
| 8 | 古桩紫薇 | D68-88cm | | | 2 |
| 9 | 丛生紫薇 | D45-55cm | H5-6m | 4-6 杆 (单杆地径 8-16cm) | 376 |
| 10 | 单杆嫁接紫薇 | D17-23cm | | | 119 |
| 11 | 丛生薄皮 | D23-50cm | H4-6m | | 301 |
| 12 | 丛生玉蕊 | D30-45cm | | | 350 |
| 13 | 单杆玉蕊 | Φ 15-16cm | | | 260 |
| 14 | 锯叶棕 | D50-70cm | H1.2-1.8m | 4-8 杆 | 1150 |
| 15 | 大朴树 | 35-40cm | | | 20 |
| 16 | 大朴树 | 50cm | | | 8 |
| 17 | 丛生朴树 | D30-50cm | | 每杆 8-15cm | 54 |
| 18 | 单杆朴树 | Φ 18-20cm | | | 10 |
| 19 | 木棉 | Φ 30-40cm | | | 210 |
| 20 | 木棉 | Φ 40-60cm | | | 11 |
| 21 | 木棉 | Φ 60-80cm | | | 12 |
| 22 | 风铃 | Φ 14-18cm | | | 984 |
| 23 | 大灰莉球 | | H2.5-3m | H3-3.5m | 63 |
| 24 | 古桩造型九里香 | D18-30cm | H2-3m | | 93 |
| 25 | 单杆九里香 | Φ 7-9cm | | | 110 |
| 26 | 大黑金刚 | Φ 120-150cm | | | 3 |
| 27 | 柳叶榕 | | H1-1.5m | | 8 |
| 28 | 棉叶榄仁 | 12-15cm | | | 301 |
| 29 | 日本樱花 | Φ 9-11cm | | | 41 |
| 30 | 铁笼大树菠萝 | D40-45cm | | | 40 |
| 31 | 猴面包 | Φ 70-75cm | | | 2 |
| 32 | 糖棕 | Φ 70-80cm | | | 15 |
| 33 | 佛肚树 | Φ 35-45cm | | | 16 |
| 34 | 小叶榕 | Φ 30-40cm | | | 25 |
| 35 | 古桩榕 | D1.3-1.5m | | | 21 |

| 序号 | 品种名称 | 规格 | 高度 | 冠幅 | 数量(棵) |
|----|----------|----------|-----------|-----------|-------|
| 36 | 大富贵榕 | Φ40-60cm | | | 24 |
| 37 | 大高山榕 | D50-70cm | | | 32 |
| 38 | 丛生蓬雾(袋苗) | D12-29cm | H2-3m | | 269 |
| 39 | 丛生蓬雾(胶板) | D20-38cm | H2.5-3.5m | | 191 |
| 40 | 单杆白银 | Φ18-20cm | | | 21 |
| 41 | 铁笼三角梅 | H6m | | | 26 |
| 42 | 铁笼三角梅 | H4-5m | | | 60 |
| 43 | 红刺林投 | H2.5-3m | | | 157 |
| 44 | 单杆罗汉松 | Φ15-20cm | | | 48 |
| 45 | 蘑菇三角梅 | | H3m | | 40 |
| 46 | 柱形三角梅 | | H2m | | 163 |
| 47 | 丛生三药槟榔 | D25-30cm | | | 80 |
| 48 | 西施芒果 | D6-8cm | H1.5-1.8m | | 2500 |
| 49 | 本地木棉 | Φ93cm | H5-6m | | 1 |
| 50 | 丛生和顺 | D38cm | H3-3.5m | 每杆 8-10cm | 3200 |
| 51 | 丛生黑金刚 | H4-5m | H3-3.5m | | 800 |
| 52 | 丛生幌伞枫 | D25-30cm | H2.5-3m | | 400 |
| 合计 | | | | | 14728 |



现场核查人签名: 林沛然

负责人签名: 林沛然

出租方签名:

地上青苗价值咨询估值清查申报明细表

估值基准日：2025年12月1日

产权持有人：廉江市宇杰农业有限公司



| 序号 | 品种名称 | 规格 | 高度 | 冠幅 | 数量 | 备注 |
|----|---------|----------|-----------|-----------------------|----------|----|
| 1 | 中叶紫薇 | D12-18cm | H3.5-4.5m | P2-3m | 1,153.00 | |
| 2 | 丛生小叶紫薇 | D25-30cm | H3.5-4m | P2.5-3m | 662.00 | |
| 3 | 单杆小叶紫薇 | D12-16cm | H3.5-4.5m | P2.5-3m | 254.00 | |
| 4 | 古桩紫薇 | D39-40cm | | | 4.00 | |
| 5 | 古桩紫薇 | D42-46cm | | | 7.00 | |
| 6 | 古桩紫薇 | D46-58cm | | | 23.00 | |
| 7 | 古桩紫薇 | D58-68cm | | | 8.00 | |
| 8 | 古桩紫薇 | D68-88cm | | | 2.00 | |
| 9 | 丛生紫薇 | D45-55cm | H5-6m | 4-6杆 (单杆地径 8-16cm) | 376.00 | |
| 10 | 单杆嫁接紫薇 | D17-23cm | | | 119.00 | |
| 11 | 丛生萍婆 | D23-50cm | H4-6m | | 301.00 | |
| 12 | 丛生玉蕊 | D30-45cm | | | 350.00 | |
| 13 | 单杆玉蕊 | Φ15-16cm | | | 260.00 | |
| 14 | 锡叶榕 | D50-70cm | H1.2-1.8m | 4-8杆 | 1,150.00 | |
| 15 | 大朴树 | 35-40cm | | | 20.00 | |
| 16 | 大朴树 | 50cm | | | 8.00 | |
| 17 | 丛生朴树 | D30-50cm | | 每杆8-15cm | 54.00 | |
| 18 | 单杆朴树 | Φ18-20cm | | | 10.00 | |
| 19 | 木棉 | Φ30-40cm | | | 210.00 | |
| 20 | 木棉 | Φ40-60cm | | | 11.00 | |
| 21 | 木棉 | Φ60-80cm | | | 12.00 | |
| 22 | 凤铃 | Φ14-18cm | | | 984.00 | |
| 23 | 大灰柯球 | | H2.5-3m | H3-3.5m | 63.00 | |
| 24 | 古桩造型九里香 | D18-30cm | H2-3m | | 93.00 | |

地上青苗价值咨询估值清查申报明细表

估值基准日：2025年12月1日

产权持有人：廉江市宇杰农业有限公司

| 序号 | 品种名称 | 规格 | 高度 | 冠幅 | 数量 | 备注 |
|----|----------|------------|-----------|----|----------|----|
| 25 | 单杆白里 | Φ7-9cm | | | 110.00 | |
| 26 | 大黑金刚 | Φ120-150cm | | | 3.00 | |
| 27 | 柳叶榕 | | H1-1.5m | | 8.00 | |
| 28 | 棉叶榄仁 | 12-15cm | | | 301.00 | |
| 29 | 日本樱花 | Φ9-11cm | | | 41.00 | |
| 30 | 铁笼大树菠萝 | D40-45cm | | | 40.00 | |
| 31 | 猴面包 | Φ70-75cm | | | 2.00 | |
| 32 | 糖棕 | Φ70-80cm | | | 15.00 | |
| 33 | 佛肚树 | Φ35-45cm | | | 16.00 | |
| 34 | 小叶榕 | Φ30-40cm | | | 25.00 | |
| 35 | 古桩榕 | D1.3-1.5m | | | 21.00 | |
| 36 | 大富贵榕 | Φ40-60cm | | | 24.00 | |
| 37 | 大高山榕 | D50-70cm | | | 32.00 | |
| 38 | 丛生蓬雾(袋苗) | D12-29cm | H2-3m | | 269.00 | |
| 39 | 丛生蓬雾(胶板) | D20-38cm | H2.5-3.5m | | 191.00 | |
| 40 | 单杆白银 | Φ18-20cm | | | 21.00 | |
| 41 | 铁笼三角梅 | H6m | | | 26.00 | |
| 42 | 铁笼三角梅 | H4-5m | | | 60.00 | |
| 43 | 红刺林投 | H2.5-3m | | | 157.00 | |
| 44 | 单杆罗汉松 | Φ15-20cm | | | 48.00 | |
| 45 | 蘑菇三角梅 | | H3m | | 40.00 | |
| 46 | 柱形三角梅 | | H2m | | 163.00 | |
| 47 | 丛生三药槟榔 | D25-30cm | | | 80.00 | |
| 48 | 西施芒果 | D6-8cm | H1.5-1.8m | | 2,500.00 | |
| 49 | 本地木棉 | Φ93cm | H5-6m | | 1.00 | |

地上青苗价值咨询估值清查申报明细表

估值基准日：2025年12月1日

产权持有人：肇庆市宇杰农业有限公司

| 序号 | 品种名称 | 规格 | 高度 | 冠幅 | 数量 | 备注 |
|----|-------|----------|---------|----------|-----------|----|
| 50 | 丛生红枫 | D38cm | H3-3.5m | 每杆8-10cm | 3,200.00 | |
| 51 | 丛生黑金刚 | H4-5m | H3-3.5m | | 800.00 | |
| 52 | 丛生观音枫 | D25-30cm | H2.5-3m | | 400.00 | |
| 合计 | | | | | 14,728.00 | |

合同编号: ZJ-CG-20235096-12-Y-T号

农业用地合作经营合同

甲方: 广东农垦晨光农场有限公司

统一社会信用代码 9144088109752044YH

法定代表人: 叶振

住所: 广东省廉江市横山镇晨光农场场部

甲方委托代理人: /

统一社会信用代码/身份证号码: /

法定代表人: /

住所: /

乙方: 廉江市宇杰农业有限公司

统一社会信用代码/身份证号码: 91440881MA54YLN03

法定代表人: 黄文翔

住所: 廉江市三中北留用地26号

乙方委托代理人: /

统一社会信用代码/身份证号码: /

法定代表人: /

住所: /

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》及《广东农垦国有农业用地经营管理暂行办法》等有关规定, 现甲乙双方就合作经营农业用地事宜充分协商, 在公平、公开、公正、自愿的基础上达成一致意见, 特订

立本合同，以资共同遵守。

第一条 合作宗旨

充分利用土地资源，争取合作共赢。

第二条 合作方式

甲方与乙方合作经营甲方享有土地使用权的农业用地(公共设施和地下各类自然资源、隐藏物等不属于本合同合作范围)。

甲方提供农业用地，该土地面积共 287.94 亩，

位于本场 12 队, 14 队，编号为

190118011200102[102], 190118011200100[100], 190118011200103[103], 190118011400017[17], 190118011400018[18], 190118011400019[19], 190118011400020[20], 190118011400021[21], 190118011400023[23], 190118011400024[24], 190118011400025[25], 190118011400026[26], 190118011400027[27], 190118011400028[28], 190118011400029[29], 190118011400061[61], 190118011400063[63], 190118011400064[64], 190118011400066[66], 190118011400069[69], 190118011400109[109]号(《国有土地使用证》号: /), 具体位置见附件一。

乙方提供资金、技术及农业设备等，在不改变合作经营土地为农业用地性质的前提下，按以下第一点确定生产经营的产品。

(一) 该合作经营土地为种植生长周期 3 年内农业经济作物用地。未经甲方书面同意，乙方不得种植生长周期 3 年及以上的经济作物及林木、橡胶等。

(二) 该合作经营土地为 种植 养殖 / 用地。未经甲方书面同意，乙方不得改种其它作物。

第三条 合作期限

该项目合作期限共 3 年，从 2023 年 08 月 01 日起至 2026 年 07 月 31 日 止。合作期限届满，合同自动终止。乙方拟继续合作的，应在合同期满前至少提前 3 个月书面告知甲方继续合作的意向，未按约定告知的，视为乙方不再继续合作。

若双方达成继续合作意向的，另行按照甲方规定办理。

第四条 土地收益标准以及支付方式

(一) 甲方每一年度的土地收益采取以下第2种标准计收：

1. 甲方每年度的土地收益按每亩人民币 / 元/年，总计为 / 元(大写： /)。

2. 甲方第一年度的土地收益按每亩人民币2200 元/年；第2年度开始，每亩每1年递增5%；第 / 年度开始，每亩每 / 年递增 / %；第 / 年度开始，每亩每 / 年递增 / %。具体土地收益标准详见下表。

| 合作期限 | 期限范围 | 单价 | 总计(元) |
|------|-------------------------|---------|------------|
| 2023 | 2023-08-01 至 2024-07-31 | 2200.00 | 633468.00 |
| 2024 | 2024-08-01 至 2025-07-31 | 2310.00 | 665141.40 |
| 2025 | 2025-08-01 至 2026-07-31 | 2425.50 | 698398.47 |
| 总计 | | | 1997007.87 |

(二) 甲方按以下第1种方式先行收取土地收益，不承担合作经营期间因乙方经营或乙方其他行为导致的任何损失；剩余产品及利润全部归乙方所有。支付方式可选择 现金 银行转账。

1. 乙方应在合同签订之日按照每亩2200元/年(大写：贰仟贰佰元整)的标准一次性向甲方支付土地收益人民币1997007.87元(大写：壹佰玖拾玖万柒仟零柒元捌角柒分)。

2. 经过甲方书面同意，乙方可按照以下第 / 种方式分批次支付土地收益。

(1) 乙方应在合同签订之日支付第一年度的收益，之后每年度的收益应在上一年度期满前三个月内支付。

(2) 乙方应在合同签订之日支付第1- / 年度的收益，剩余的土地收益应于 / 前支付。

第五条 履约保证金

1. 乙方在签订合同之日，按 / 元/亩 合同总金额的31.72086%向甲方账户支付履约保证金共计人民币633468.07元(大写：陆拾叁万叁仟肆

佰陆拾捌元零角柒分)。

2. 乙方应在合同终止或解除后 10 日内自行清理完毕地上作物、构筑物、附着物、残留物等，恢复土地原状、与甲方办理交接手续。乙方无任何违约行为的，甲方收到土地验收合格后 10 日内，将履约保证金不计利息返还乙方。

3. 若乙方在履行本合同过程中因违约而需要向甲方赔偿损失或支付违约金的，甲方有权直接从履约保证金中抵扣，因此导致履约保证金减少的，乙方应当自履约保证金被扣除之日起 3 日内按照本条第 1 款数额补足履约保证金。

第六条 甲方的权利和义务

(一) 甲方的权利

1. 按照合同约定收取土地收益、履约保证金等相关费用；
2. 对合作经营土地使用和开发利用进行监管，确保乙方使用土地符合法律法规及合同约定的用途；
3. 甲方有权制止乙方损害合作经营土地、污染土壤和农业资源以及破坏地面生产设施的行为；
4. 对于政府因公益事业而铺设的各种管线穿越合作经营土地所造成的破坏，甲方无需做任何工程上的修补或经济上的补偿；
5. 甲方有权依约先行收取土地收益，在合作经营期满收回土地；
6. 甲方有权制止乙方弃耕撂荒土地的行为；
7. 合同终止或解除后，乙方在 10 日内未清理地上作物、构筑物、附着物、残留物等的，甲方有权在不通知乙方的情况下直接清理、处置，并有权要求乙方支付所有清理、处置费用；
8. 法律、行政法规规定的其他权利。

(二) 甲方的义务

1. 甲方不得无故变更、解除合作经营合同；
2. 甲方应执行国家、政府或上级土地利用(含建设)的总体规划，为乙方农业基础设施项目建设依法提供协助；
3. 甲方保证对合作土地拥有合法的土地使用权；

4. 尊重乙方的生产经营自主权, 不得非法干涉乙方依法进行正常的生产经营活动;

5. 甲方在乙方无违反本合同任何约定的情形下, 应协助乙方办理林木产品(如有)处置的有关手续;

6. 法律、行政法规规定的其他义务。

第七条 乙方的权利和义务

(一) 乙方的权利

1. 按照合同约定的面积、用途和期限, 依法使用合作经营的土地, 依法享有在合作土地上进行农业生产经营并获取收益的权利;

2. 乙方按照合同约定享有生产经营自主权和产品处置权;

3. 乙方有权投资建设保证农业生产经营所需的配套设施;

4. 合作经营土地被依法征收的, 乙方有权按照当地政府规定的作物青苗及附着物补偿标准获得相应的补偿;

5. 乙方对合作经营土地自主经营, 独立核算, 自负盈亏, 所发生的一切债权债务由乙方独自享有和承担, 与甲方无关;

6. 法律、行政法规规定的其他权利。

(二) 乙方的义务

1. 按合同约定按时足额支付甲方土地收益及履约保证金等费用;

2. 维护土地的农业性质, 不得擅自改变土地用途(包括但不限于非农建设、坟墓、采矿、挖改及其他商业用途等); 未经甲方书面同意和法定程序, 不得在合作经营土地上建造永久性设施及房屋等建筑物; 依法保护和合理利用土地, 不得降低土地质量等级, 不得给土地造成永久性损害;

3. 未经甲方书面同意, 严禁改种其他农作物;

4. 全面负责合作经营期限内所发生的治安防范、安全生产、安全事故、工伤责任及其他风险等, 做好水池防护栏、警示标志, 做好安全用电等设施, 确保生产经营过程的安全, 根据甲方要求签订《安全生产协议》;

5. 乙方因其自身行为造成合作土地及周边的道路、绿化带、路灯、水利设备、

变电箱、变压器等公共基础设施设备损坏的，应当承担修理、恢复原状、赔偿损失等全部责任，若因乙方行为导致甲方承担相关责任的，乙方应赔偿甲方全部损失；

6. 未经甲方书面同意，乙方不得将合同的权利和义务全部或者部分转让给第三人；不得以任何方式转让、转包、出租、分租、抵押合作经营土地；

7. 合同终止或解除后，乙方应在10日内自行清理地上作物、构筑物、附着物、残留物等，并承担所有清理、处置费用；

8. 负责合作经营期限内生产经营活动所产生的所有税费等及社保费用；

9. 乙方不得向合作经营土地排放有毒有害物质，不得堆放重金属、生活垃圾或其他有毒有害物质含量超标的工业固体废物等；乙方因土地污染造成他人人身或者财产损害的，由乙方承担全部责任。若因乙方行为导致甲方承担相关责任的，乙方应赔偿甲方全部损失；

10. 乙方不得以强种、抢种、间种等任何方式种植生产周期超过合同剩余期限的作物或合同外作物或违反种植统管作物规定的；

11. 如种植农场统一计划管理的甘蔗、剑麻等作物的，应由甲方统一收购；

12. 法律、行政法规规定的其他义务。

第八条 声明和承诺

★★★1. 乙方确认：本合同签字之日时乙方即收到并实际占有、使用该土地；已全部知悉租赁土地现状、权属，愿意按现状与甲方合作；乙方确认甲方交付的土地完整，符合合同约定的用途。

★★★2. 乙方承诺：合同终止或解除后，乙方应在10日内自行清理、处置地上作物、构筑物、附着物、残留物等，承担所有清理、处置费用，并将土地恢复为正常使用状态交还甲方，逾期未清理的，视为乙方的抛弃物，甲方无需另行通知乙方，甲方有权清理或处置前述抛弃物并自行收回土地，清理、处置费用及产生的全部责任的由乙方承担。同时乙方承诺：自愿放弃对逾期清理的地上作物、构筑物、附着物、残留物等的所有权、追索权。

第九条 合同的变更和解除

1. 本合同一经签订，即具有法律约束力，除法定和本合同约定事项外，非经甲乙双方协商一致签订书面协议，不得随意变更或解除。

2. 合同生效后，甲方不得因承办人或负责人变动而变更或者解除合同，也不得因甲方的分立或者合并而变更或者解除合同。

3. 在合作经营期内，如因甲方种植业布局调整或作物连片机械化耕作而需要调整乙方合作经营土地的面积或位置的，乙方应予配合。

4. 在合作经营期内如国家、政府或甲方上级主管部门征收、征用、占用、收回合作经营土地的，双方互不因此承担违约责任，乙方无异议同意甲方收回合作经营土地，自收到甲方通知之日起六十日内搬迁、清理完毕地上作物、构筑物、附着物、残留物等，乙方已支付的当年土地收益可按乙方实际使用土地当年的未使用月数，由甲方按当年度该土地收益平均值无息退还乙方（计算公式为：退还费用=合作经营土地亩数*每亩土地收益*1/12*当年未使用月数），双方权利义务终止。

因前款情形所致的合作经营土地产生的土地补偿费及安置补助费属甲方所有，土地上的作物、附着物等补偿费按照谁投入谁收取的原则进行处理。

5. 若乙方存在本合同第十条第（二）、（三）款约定的情形的，甲方有权单方解除合同，自书面解除通知送达乙方时，本合同自动解除；

6. 乙方擅自处理应由甲方统一收购的作物，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同。

第十条 违约责任

（一）甲方有下列行为之一的，乙方有权视具体情形分别或同时要求甲方承担停止侵害、返还原物、恢复原状、排除妨害、消除危险、赔偿损失等违约责任，该损失以乙方实际直接投入农业生产经营的损失为限，不包括间接损失及预期收益：

1. 干涉乙方依法享有的生产经营自主权的；
2. 违反约定收回合作经营土地的；

3. 强迫乙方对合作经营土地使用进行流转的;
4. 甲方将土地与第三方进行合作导致乙方经济损失的;
5. 其他侵害乙方自主经营的行为。

(二) 乙方有下列行为之一的, 应当向甲方支付相当于合同总金额 5% 的金额作为违约金, 除此之外乙方还需承担停止侵害、返还原物、恢复原状、排除妨害、消除危险、赔偿损失等违约责任, 同时甲方有权单方解除合同、没收履约保证金、收回土地;

1. 在合同约定种植甲方指令性计划作物时, 未经甲方同意, 违反甲方指令性计划在合作土地上种植其他作物的; 违反合同约定改种其他农作物的;
2. 将合作土地用于非农建设、葬坟、采矿、挖改等改变土地用途的;
3. 放弃合作经营土地的管理而造成被他人侵占的;
4. 未经甲方同意擅自或变相转让、转包、出租、分租、抵押的;
5. 乙方在使用土地过程中污染土壤、降低土地质量等级或未依法依约恢复土地原状并进行土地复垦的;
6. 阻碍国家、政府、甲方上级主管部门土地利用总体规划中农业基础设施建设的;
7. 乙方存在违反法律法规、本合同其他约定或本合同目的行为, 经甲方两次书面催告仍未改进或仍不符合合同要求的。

(三) 乙方逾期支付土地收益的, 甲方有权每日按照合同总金额的 0.5% 计收迟延履行违约金, 逾期支付超过 30 日的, 视为乙方根本违约, 甲方有权单方解除合同、没收履约保证金、收回土地;

★★★(四) 合同终止或解除后, 乙方应在 10 日内自行清理、处置地上作物、构筑物、附着物、残留物等, 并返还土地给甲方。10 日后未清理、处置完毕并返还土地的, 视为乙方拒绝返还, 每逾期一日, 甲方按照合同总金额 0.5% 计收乙方迟延履行违约金, 并有权没收履约保证金, 乙方还应承担归还原物、恢复原状、赔偿损失等责任。

(五) 任何一方违反本合同给无过错方造成任何损失 (包括但不限于资金占用费、诉讼/仲裁费、律师费、保全费、评估费、鉴定费、清理费及其他维权费用

等), 应向无过错方就该类损失支付赔偿金。

(六) 因不可抗力导致甲乙双方或一方不能履行或不能完全履行本合同项下有关义务时, 双方互不承担违约责任。但遇有不可抗力事件的双方或一方应于不可抗力事件发生后 7 日内以书面形式告之对方并提供有关部门的证明。

第十一条 争议解决方式

如本合同履行过程中发生纠纷, 双方可以通过协商、调解解决争议; 双方协商或调解不成的, 应选择下列 2 种方式解决:

1. 向 湛江 阳江 汕尾 揭阳 (其他) 仲裁委员会提起仲裁。
2. 向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

第十二条 通知、送达及联系方式

1. 任何一方就本合同发给另一方的任何通知、函件等须以书面形式进行。该通知如以专人送达, 受送达人签收即构成送达, 对方当事人拒收的, 送达人可采取拍照、录像方式记录送达过程, 并将文书留置, 亦视为送达; 如以邮寄形式送达, EMS 投妥或退回之日均视为送达; 如以电子邮件、手机短信、微信等方式送达, 以发送到本合同约定的接收系统视为送达。

2. 任何一方通讯送达地址及收付款账号、接收系统如有变更, 变更方应及时书面通知对方予以确认, 在对方未收到书面变更通知前, 以协议约定的通讯送达地址及收付款账号、接收系统为准。若因接收系统、地址、名称有误或有变更而未书面通知另一方的, 按前款规定执行。

3. 甲、乙双方通讯送达地址及收付款账号、接收系统信息经双方确认如下:

甲方: 广东农垦晨光农场有限公司

住所: 广东省廉江市横山镇晨光农场场部

开户银行: 中国农业银行廉江市安铺支行

户名: 广东农垦晨光农场有限公司

银行账号: 44633701040002097

联系人: 叶振

电话：0759-6879560

微信号：

邮箱：cgncqgk@126.com

乙方：廉江市宇杰农业有限公司

住所：廉江市三中北留用地 26 号

开户银行：广东南粤银行股份有限公司廉江支行

户名：廉江市宇杰农业有限公司

银行账号：82000123090001600

联系人：黄文翔

电话：16606680707

微信号：

邮箱： /

第十三条 补充条款

乙方除承包上述土地外，尚有置换身份土地 / 亩，位于本场 / 队，地块编号为 / 号，置换年限和管理以当时的相关政策文件及签署的协议为准。

合作经营土地涉及处理 / 株，补偿标准按每株 / 元，合计人民币 / 元（大写： / 元）。相关作物青苗补偿标准及相关条款另行约定（详见补充协议/补充条款）

1. 租金未含税，如需开具发票，税金由乙方负责。

2. 乙方承租期间投入的固定设施，在合同到期后，无偿归甲方所有。

第十四条 其他

1. 附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同自双方签字并盖章后生效。

3. 甲乙双方同意选择梁广幼（身份证号：440823197507060654）作为本合同签订的见证人。见证人确认甲乙双方在见证人的见证下在本合同文尾相应的签名处签字和（或）盖章。

4. 本合同一式3份，甲方执2份，乙方执1份。

5. 未尽事宜，由合同当事人另行签订补充条款或补充协议，补充条款与补充协议与本合同具有同等法律效力。

★★★乙方声明：甲方已依法向乙方提示了相关条款（特别是★★★标记加粗条款），应乙方要求对相关条款的概念、内容及法律效果做了说明，乙方已知悉并理解上述条款。

(以下无正文, 为签字盖章页)



甲方 (公章)

法定代表人/授权代表 (签章):

鄢勇

见证人: (签名或盖章)

身份证号码:

联系方式:

乙方 (签章)



法定代表人/授权代表 (签章):

李

本合同于 2023 年 7 月 27 日签订于广东省 湛江 市 廉江 县 (市、区)

附件一: 标明土地四至面积红线的新版数字化航片附图

广东农垦晨光农场有限公司蔬菜基地对外合作范围图

图中红线范围内面积291.94亩，减去坟面积4亩，实用面积287.94亩



姓名 黄文翔

性别 男

出生 1989年7月1日

住址 海南省乐东黎族自治县抱
由镇东安路281号公路局
大院



公民身份号码 460033198907010039



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 海南省乐东黎族自治县公安局

有效期限 2016.02.24-2019.02.24

广东省财政厅

公告

公告〔2025〕9号

广东省财政厅关于广东粤达资产评估与土地 房地产估价有限公司等2家机构的变更备案公告

广东粤达资产评估与土地房地产估价有限公司、广东诚德正土地房地产资产评估咨询有限公司等2家机构报来的变更备案材料收悉。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。

| 机构名称 | 变更项目 | 变更内容 |
|----------------------|------|--|
| 广东粤达资产评估与土地房地产估价有限公司 | 股东 | 股东由许春光、张海鹏、石思文、杨琴等4人变更为许春光、张海鹏、石思文、代寒波等4人。 |

| 机构名称 | 变更项目 | 变更内容 |
|----------------------|------|--|
| 广东诚德正土地房地产资产评估咨询有限公司 | 股东 | 股东由郭宝欣、叶国英、曾俊杰、熊子文等4人变更为郭宝欣、叶国英、曾俊杰、李伟等4人。 |

特此公告。



公开方式：主动公开

抄送：省档案馆，广东省资产评估协会。

广东省财政厅办公室

2025年2月18日印发





苗木现状



苗木现状



苗木现状



苗木现状



苗木现状



苗木现状

咨询对象为物业现场勘察图



苗木现状



苗木现状



航拍图



航拍图



航拍图



航拍图

咨询对象为部分物业现场勘察图



苗木现状



苗木现状



苗木现状



苗木现状

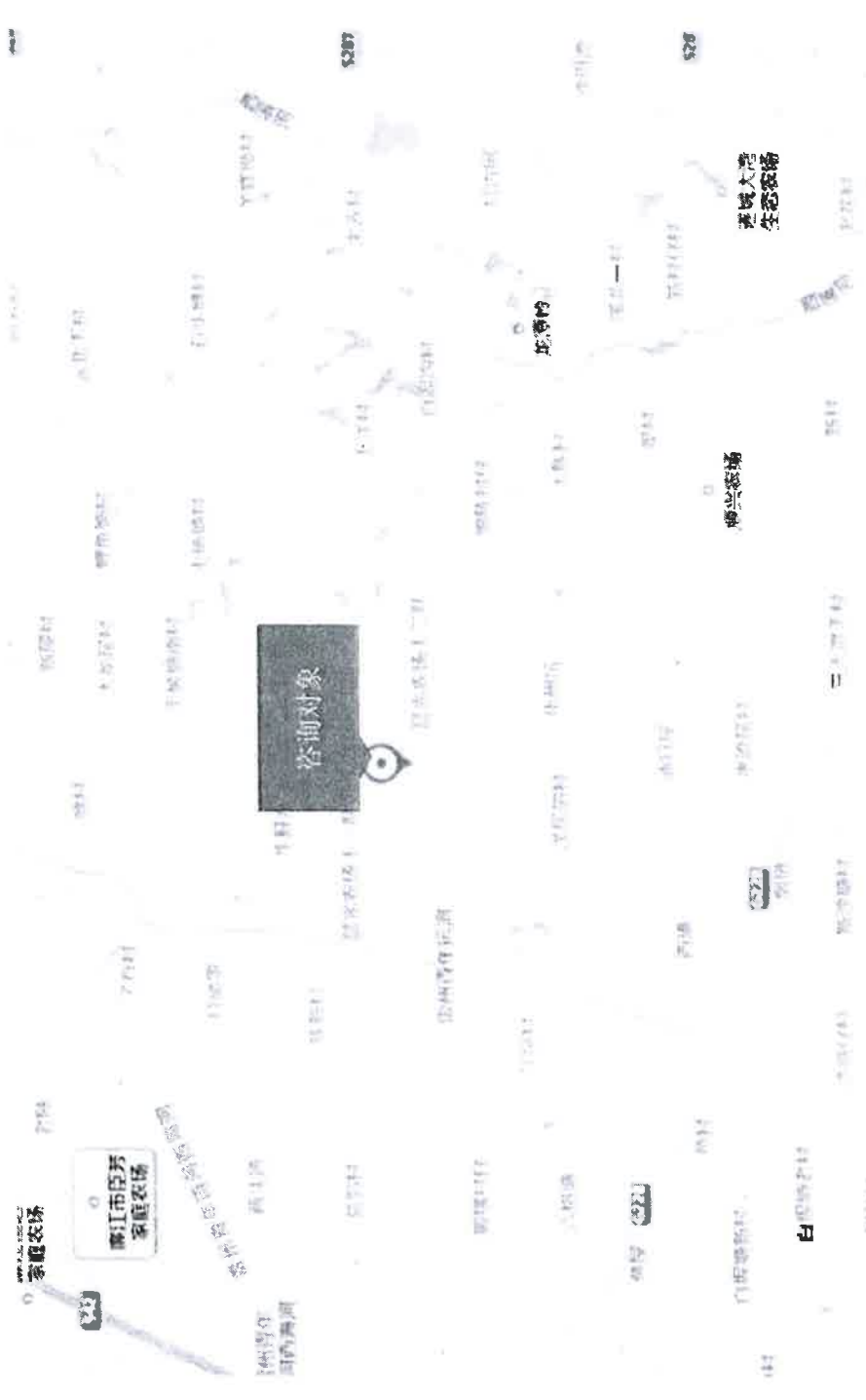


苗木现状



苗木现状

咨询对象为物业现场勘察图



咨询对象为位置图