

廉江市自然资源局拟实施采矿权出让前期工作
制定方案事宜所涉及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
木的市场价值评估咨询报告

广德颐评报字[2025]第 ZJ-ZN0012 号

广东德颐土地房地产资产评估有限公司

二〇二六年五月十三日



目录

一、委托人	3
二、受托估价方	3
三、价值评估咨询目的	4
四、价值评估咨询对象和范围	4
五、价值评估咨询基准日	6
六、价值评估咨询依据	6
七、价值评估咨询方法	5
八、价值评估咨询结论	5
九、基本前提和假设条件	5
十、其他事项说明	6
十一、附件	7



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

所涉及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评估咨询报告

广德颐评报字 [2025]第ZJ-ZN0012号

廉江市自然资源局：

广东德颐土地房地产资产评估有限公司（以下简称本公司）接受贵公司委托，根据有关法律、法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用市场法，参考评估准则和评估程序要求，对贵公司拟实施采矿权出让前期工作制定方案事宜所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在2026年4月1日所表现的市场价值进行了分析，并形成了评估咨询意见，现将评估咨询意见结果报告如下：

一、委托人

委托人名称：廉江市自然资源局

地址：廉江市建设大道 24 号

法定代表人：未公示

营业期限：长期有效

二、受托估价方

受托估价机构：广东德颐土地房地产资产评估有限公司

三、价值评估咨询目的

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。

四、价值评估咨询对象和范围

本次经济行为是该土地使用权原承租人名下苗木资产的所有权，故本次咨询对象是苗木的市场价值。

咨询范围：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，具体如下：

1、广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区的土地状况

土地状况：位于广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区；权属人为广东农垦晨光农场有限公司；土地现状用途为种植；土地面积为 209.70 亩；宗地已达宗地外五通（通路、通水、通电、排水、通讯），宗地内场地平整，现状为地上种植各种观景苗木；四至：东至乡道、南至老赵村入口、西至其他宗地、北至其他宗地。

2、地上苗木的状况

苗木状况：现种植在广东省廉江市横山镇晨光农场十二队矿区，占地面积 209.7 亩，生长情况良好，具体其它情况如下表所示：

序号	品种	规格	高度	冠幅	计量单位	数量
1	中叶紫薇	D12-18cm	H3.5-4.5m	P2-3m	棵	1,153

2	丛生小叶紫薇	D25-30cm	H3.5-4m	P2.5-3m	棵	662
3	单杆小叶紫薇	D12-16cm	H3.5-4.5m	P2.5-3m	棵	254
4	古桩紫薇	D39-40cm			棵	4
5	古桩紫薇	D42-46cm			棵	7
6	古桩紫薇	D46-58cm			棵	23
7	古桩紫薇	D58-68cm			棵	8
8	古桩紫薇	D68-88cm			棵	2
9	丛生紫槿	D45-55cm	H5-6m	4-6 杆 (单杆地径 8-16cm)	棵	376
10	单杆嫁接紫槿	D17-23cm			棵	119
11	丛生萍婆	D23-50cm	H4-6m		棵	301
12	丛生玉蕊	D30-45cm			棵	350
13	单杆玉蕊	Φ 15-16cm			棵	260
14	锯叶棕	D50-70cm	H1.2-1.8m	4-8 杆	棵	1, 150
15	大朴树	35-40cm			棵	20
16	大朴树	50cm			棵	8
17	丛生朴树	D30-50cm		每杆 8-15cm	棵	54
18	单杆朴树	Φ 18-20cm			棵	10
19	木棉	Φ 30-40cm			棵	210
20	木棉	Φ 40-60cm			棵	11
21	木棉	Φ 60-80cm			棵	12
22	风铃	Φ 14-18cm			棵	984
23	大灰莉球		H2.5-3m	H3-3.5m	棵	63
24	古桩造型九里香	D18-30cm	H2-3m		棵	93
25	单杆九里香	Φ 7-9cm			棵	110
26	大黑金刚	Φ 120-150cm			棵	3
27	柳叶榕		H1-1.5m		棵	8
28	棉叶榄仁	12-15cm			棵	301
29	日本樱花	Φ 9-11cm			棵	41
30	铁笼大树菠萝	D40-45cm			棵	40
31	猴面包	Φ 70-75cm			棵	2
32	糖棕	Φ 70-80cm			棵	15
33	佛肚树	Φ 35-45cm			棵	16
34	小叶榕	Φ 30-40cm			棵	25
35	古桩榕	D1.3-1.5m			棵	21
36	大富贵榕	Φ 40-60cm			棵	24
37	大高山榕	D50-70cm			棵	32
38	丛生莲雾 (袋苗)	D12-29cm	H2-3m		棵	269

39	丛生莲雾（胶板）	D20-38cm	H2.5-3.5m		棵	191
40	单杆白银	Φ 18-20cm	0		棵	21
41	铁笼三角梅	H6m	0		棵	26
42	铁笼三角梅	H4-5m	0		棵	60
43	红刺林投	H2.5-3m	0		棵	157
44	单杆罗汉松	Φ 15-20cm	0		棵	48
45	蘑菇三角梅		H3m		棵	40
46	柱形三角梅		H2m		棵	163
47	丛生三药槟榔	D25-30cm			棵	80
48	西施芒果	D6-8cm	H1.5-1.8m		棵	2,500
49	本地木棉	Φ93cm	H5-6m		棵	1
50	丛生和顺	D38cm	H3-3.5m	每杆 8-10cm	棵	3,200
51	丛生黑金刚	H4-5m	H3-3.5m		棵	800
52	丛生幌伞枫	D25-30cm	H2.5-3m		棵	400

五、价值评估咨询基准日

本项目咨询基准日是 2026 年 4 月 1 日。

六、价值评估咨询依据

- 1、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017] 37 号）；
- 2、《资产评估执业准则——森林资源资产》（中评协（2017） 41 号）；
- 3、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；
- 4、《咨询委托书》；
- 5、现场勘察、市场信息调查结果和评估咨询的实务操作经验等其他资料。

七、价值评估咨询方法

苗木市场价值:

本次估价涉及的苗木的可比实例具有公开的市场，以及活跃的交易，有关交易的必要信息可以获得，故可以比较法进行评估。苗木预期收益资本化能以精准预测，故不宜使用收益法进行评估的前提。苗木的林况因子、成本投入难以准确取得，故不宜选用成本法进行评估。

八、价值评估咨询结论

经过调查测算，委托人委托咨询的该土地使用权原承租人名下苗木资产的所有权在咨询基准日的市场价值为人民币肆仟贰佰伍拾玖万壹仟柒佰元整（4,259.17万元）。（详见咨询结果明细表）

序号	项目	金额（万元）	备注
1	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	4,259.17	市场价值
合 计		4,259.17	-

九、基本前提和假设条件

本价值评估咨询参考值仅在满足以下有关假设、前提及条件的情况下成立， 提请本价值咨询报告书使用者注意。

（一）假设条件

1、假设评估咨询标的在咨询基准日后，继续以设定的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况持续使用，本次咨询不考虑自然力或不可抗力对咨询结论的影响；

2、本次评估咨询的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化；

3、本次评估咨询不考虑影响评估咨询标的有关债务因素；

4、任何有关评估咨询标的的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律法规；

本报告结论仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立。

（二）限制条件

1、未经委托人许可，估价机构不得向委托人和审查部门以外的机构和个人提供本评估咨询报告；未经估价机构书面同意，任何单位和个人不得以任何形式发表本报告；本报告整体使用，单独使用任何一部分是无效的。

2、除委托人、委托人上级监管部门和咨询委托合同中约定的其他报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

3、本价值评估咨询报告仅供委托人内部工作需要而提供价值参考意见，本估价机构不对委托人运用本意见于本次价值评估咨询目的以外的经济行为所产生的后果负责。

4、本评估咨询报告以原件为准，复印件无效，无估价机构加盖公章无效。

十、其他事项说明

1、本次评估咨询标的范围包含了该土地使用权原承租人名下苗木资产的所有权，其主要为了协助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，特请本报告使用者注意！

2、 本次评估咨询标的土地未办理权属登记手续，有关的权属状况、面积数据，以委托人的清查明细表为准。

3、 本评估咨询报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人提供，对所提供资料的真实性、合法性和全面性由委托人负责，本估价机构仅对资产的租金价值发表专业意见，如因资料原因影响评估咨询结果的客观、正确，本估价机构无法对此承担任何责任，特请本报告使用者注意。

4、 本评估咨询报告由广东德颐土地房地产资产评估有限公司负责解释。

十一、附件

- 1、 地上苗木价值咨询汇总表；
- 2、 地上苗木价值咨询明细表；
- 3、 委托人营业执照（复印件）；
- 4、 估价机构营业执照（复印件）；
- 5、 估价机构资产评估备案公告（复印件）。

广东德颐土地房地产资产评估有限公司

二〇二六年五月十三日



地上苗木价值咨询汇总表

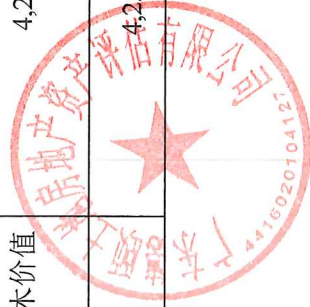
委托方：廉江市自然资源局

估值基准日：2026年4月1日

产权持有人：廉江市宇杰农业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额（万元）	备注
1	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	4,259.17	市场价值
	合计	4,259.17	-



地上苗木价值咨询明细表

委托方：廉江市自然资源局

估值基准日：2026年4月1日

产权持有人：廉江市宇杰农业有限公司

金额单位：人民币元

序号	品种	规格	高度	冠幅	计量单位	数量	单价 (元/棵)	总价 (元, 取整至百位)	备注
1	中叶紫薇	D12-18cm	H3.5-4.5m	P2-3m	棵	1,153	1,500	1,729,500	
2	丛生小叶紫薇	D25-30cm	H3.5-4m	P2.5-3m	棵	662	1,600	1,059,200	
3	单杆小叶紫薇	D12-16cm	H3.5-4.5m	P2.5-3m	棵	254	1,600	406,400	
4	古桩紫薇	D39-40cm			棵	4	50,000	200,000	
5	古桩紫薇	D42-46cm			棵	7	58,000	406,000	
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	丛生紫槿	D45-55cm	H5-6m	4-6杆 (单杆地径8-16cm)	棵	376	3,500	1,316,000	
10	单杆嫁接紫槿	D17-23cm			棵	119	2,800	333,200	
11	丛生萍婆	D23-50cm	H4-6m		棵	301	4,000	1,204,000	
12	丛生玉蕊	D30-45cm			棵	350	3,500	1,225,000	
13	单杆玉蕊	Φ 15-16cm			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	10,000	200,000	
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	Φ 18-20cm			棵	10	1,800	18,000	
19	木棉	Φ 30-40cm			棵	210	2,800	588,000	
20	木棉	Φ 40-60cm			棵	11	3,600	39,600	
21	木棉	Φ 60-80cm			棵	12	6,000	72,000	
22	风铃	Φ 14-18cm			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	900	99,000	
26	大黑金刚	Φ120-150cm			棵	3	60,000	180,000	
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	10,000	210,000	
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	4,500	706,500	
44	单杆罗汉松	Φ15-20cm	0		棵	48	4,500	216,000	
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	2,300	7,360,000	
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	1,000	400,000	
合计						14,728	1,000	42,591,700	



咨询对象照片





廉江市自然资源局

咨询委托书

广东德颐土地房地产资产评估有限公司：

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。



廉江市横山镇晨光农场十二队矿区土地（出租面积 209.7
亩）地上苗木的补偿方案

在土地出租合同期内，原承租人廉江市宇杰农业有限公司投入了若干青苗。现因解除现有《土地出租合同》，需对原承租人在土地出租合同期内所投入的苗木价值进行补偿。

经与原承租人协商，确定按青苗的市场价值进行补偿，青苗的名称、规格、数量等以廉江市宇杰农业有限公司确认的《苗木申报明细表》为依据。

附件：《苗木申报明细表》



廉江市宇杰农业有限公司

2025 年 12 月 1 日

附件:



苗木申报明细表

产权持有人: 廉江市汇源农业有限公司

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	丛生萍婆	D23-50cm	H4-6m		301
12	丛生玉蕊	D30-45cm			350
13	单杆玉蕊	Φ15-16cm			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	Φ18-20cm			10
19	木棉	Φ30-40cm			210
20	木棉	Φ40-60cm			11
21	木棉	Φ60-80cm			12
22	风铃	Φ14-18cm			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	Φ7-9cm			110
26	大黑金刚	Φ120-150cm			3
27	柳叶榕		H1-1.5m		8
28	樟叶榄仁	12-15cm			301
29	日本樱花	Φ9-11cm			41
30	铁笔大树菠萝	D40-45cm			40
31	猴面包	Φ70-75cm			2
32	糖棕	Φ70-80cm			15
33	佛肚树	Φ35-45cm			16
34	小叶榕	Φ30-40cm			25

序号	品种名称	规格	高度	冠幅	数量(棵)
35	古桩榕	D1.3-1.5m			21
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	丛生蝴蝶枫	D25-30cm	H2.5-3m		400
合计					14728

原承租方(签章): 廉江市宇杰农业有限公司



2025年12月1日



编号: S36120240530225(1-1)

统一社会信用代码

914416026633307809

营业执照

(副本)



扫描二维码
“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 广东国联土地房地产评估有限公司

注册资本 伍佰万元(人民币)

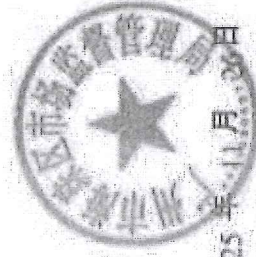
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年06月12日

法定代表人 金耀霖

住所 广州市海珠区海晏路353号3402房(自编3402C房)

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:htp://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。)



登记机关

2025年11月30日

广东省财政厅

公告

公告〔2025〕56号

广东省财政厅关于广东德颐土地房地产资产评估有限公司等6家机构的变更备案公告

广东德颐土地房地产资产评估有限公司、广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司、广东信成土地房地产资产评估有限公司、广东远濠土地房地产与资产评估咨询有限公司、广东中威资产土地房地产评估有限公司、广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司广州分公司等6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
广东德颐土地房地产资产评估有限公司	股东	股东由梁育聪、彭华、严霞等3人变更为梁育聪、彭华、李芬等3人。
广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司	股东	股东由陈安发、卢敏进、吴勉秋等3人变更为陈安发、卢敏进、余巧萍等3人。
广东信成土地房地产资产评估有限公司	股东	股东由田学奎、温建江、梁伟林、梁华柳等4人变更为田学奎、温建江、叶伟朝等3人。
广东远泽土地房地产与资产评估咨询有限公司	股东	股东由王飞、蒋周林、陈建文、叶枫等4人变更为王飞、蒋周林、陈建文、田莉等4人。
广东中成资产土地房地产评估有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由刘细鹏变更为卢志霞。 2. 股东由刘细鹏、苏健流、张际、陈建华、梁茵等5人变更为卢志霞、苏健流、张际、陈建华、梁茵等5人。
广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司广州分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由赖衍凤变更为覃茵。

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8月28日印发

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 9144088109752044YM

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: 91440881MA54YLXN03

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、葬坟、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、

变配电箱、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：cgncogk@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):

Handwritten signature of the representative of Party A.

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):

Handwritten signature of the representative of Party B.

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



