

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟地块发包涉及的
金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块
坑塘水面经营权

资产评估报告

苏国衡评报字（2025）第 0102 号

（共壹册，第壹册）

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2025年4月20日

地址：中国·南京洪武路 23 号隆盛大厦五楼 邮编：210000 电话：025-83312598

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232200038202500099
合同编号：	GHHT-2025000564
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	苏国衡评报字（2025）第0102号
报告名称：	金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟地块发包涉及的金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2地块坑塘水面经营权
评估结论：	678,400.00元
评估报告日：	2025年04月20日
评估机构名称：	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司
签名人员：	张昌雷（资产评估师） 正式会员 编号：32200166 曹力（资产评估师） 见习会员 编号：32240071
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年04月25日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	6
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人..	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	22

声 明

一、本资产评估报告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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；已经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。对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构及评估师与资产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。

金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟地块发包涉及的
金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块
坑塘水面经营权

资产评估报告摘要

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受金湖县退圩还湖项目管理有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟地块发包涉及的金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块坑塘水面经营权在评估基准日 2025 年 4 月 1 日的市场价值进行了评估。资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟对位于金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块的坑塘水面经营权进行发包，本次评估目的是为委托人了解委评资产在评估基准日的市场价值提供参考意见。

二、评估对象及评估范围：

评估对象为金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟地块发包涉及的金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块坑塘水面经营权于评估基准日的市场价值；

评估范围为金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块坑塘水面经营权，租赁期 1 年，坑塘水面总面积 1,376.00 亩。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 4 月 1 日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论

经评定估算，采用市场法确定金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟地块发包涉及的金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块一年期坑塘水面经营权，在评估基准日 2025 年 4 月 1 日的市场价值为人民币陆拾柒万捌仟肆佰元整（¥678,400.00 元）。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考意见。评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即自 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟地块发包涉及的
金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块
坑塘水面经营权
资产评估报告

苏国衡评报字（2025）第 0102 号

金湖县退圩还湖项目管理有限公司：

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟地块发包涉及的金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2地块坑塘水面经营权在评估基准日2025年4月1日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：金湖县退圩还湖项目管理有限公司

类型：有限责任公司

注册地址：淮安市金湖县银涂镇涂沟集镇金唐路 30 号（原政府大院）

统一社会信用代码：91320831MAC1MPE742

法定代表人：王志

注册资本：16713 万元

成立日期：2022 年 11 月 08 日

营业期限：2022 年 11 月 08 日至无固定期限

经营范围：许可项目：食品生产；饲料生产；水产苗种生产；水产

养殖；食品销售；食品互联网销售（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；工程管理服务；工程和技术研究和试验发展；自然生态系统保护管理；生态恢复及生态保护服务；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；农业面源和重金属污染防治技术服务；土地使用权租赁；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；谷物种植；蔬菜种植；初级农产品收购；非食用农产品初加工；农副产品销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；水产品零售；水产品批发；农业机械销售；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；粮食收购；科技推广和应用服务；灌溉服务（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）。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据 2025 年 4 月 8 日金湖县退圩还湖项目管理有限公司总经理办公会会议纪要，金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟对位于金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块的坑塘水面经营权进行发包，本次评估目的是为委托人了解委评资产在评估基准日的市场价值提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

评估对象为金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟地块发包涉及的

金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块坑塘水面经营权于评估基准日的市场价值；

评估范围为金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块坑塘水面经营权，租赁期 1 年，坑塘水面总面积 1,376.00 亩。

经核实，纳入评估范围的资产与评估申报明细表一致。

（二）实物资产的分布情况及特点

1、权益状况

为落实《江苏省湖泊保护条例》、《江苏省宝应湖保护规划》、《江苏省高邮湖邵伯湖保护规划》的要求，适应新时期治水思路要求，推动区域经济社会绿色和谐发展，同时为了贯彻国家在基础设施及公共服务领域引入社会资本的政策要求，金湖县政府拟采用特许经营模式投资、建设及运营宝应湖退圩还湖工程(一期)，通过市场机制有效推动生态河湖建设，保障流域区域防洪及水资源安全，改善湖泊水环境。

金湖县人民政府授权金湖县水务局作为本项目实施机构，负责完成项目实施方案的编制、社会资本采购、签订项目协议、合同履行、监管和接受项目移交等工作。

2022 年 9 月 20 日，金湖县水务局通过公开招标的方式选择江苏省沿海土地资源发展有限公司、中交上海航道局有限公司、江苏沿海咨询管理有限公司作为本项目中标社会资本方。

2022 年 9 月 30 日，金湖县政府、金湖县水务局与江苏省沿海土地资源发展有限公司、中交上海航道局有限公司、江苏沿海咨询管理有限公司签署了《金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）项目投资合作协议》。

2022 年 11 月 8 日，江苏省沿海土地资源发展有限公司、中交上海航道局有限公司、江苏沿海咨询管理有限公司在金湖县成立了该项目管理公司，即委托人金湖县退圩还湖项目管理有限公司。

本项目建设期形成的补充耕地指标验收合格后，即进入运营期，金

湖县退圩还湖项目管理有限公司可以开展占补平衡补充耕地指标交易、对新增耕地或坑塘水面开展土地农业综合开发等活动。

2、实物状况

具体位置及现状如下：



金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）采用特许经营模式，由省沿海土地公司牵头联合中交上航局、沿海咨询公司组建联合体中标，政府方

实施机构为金湖县水务局，根据项目投资合作协议第 19.3.1 补充耕地指标数量条款约定：本项目补充耕地指标数量基准值为 2010 亩（水田）。补充耕地主要分布于 1#排泥场-1、-2、-3 和-4 地块，新增耕地立项阶段，经调查，1#排泥场-2 地块（1376 亩，现状为坑塘水面）占用往年已申报土地整治项目，无法进行占补平衡项目立项，1#排泥场实际可立项耕地指标为 866 亩，分布于 1#排泥场-1、-3 和-4 地块。

1#排泥场-1、-3 和-4 地块土地整治工程已基本完成，形成 866 亩新增耕地，新增耕地指标已入库；因 1#排泥场-2 地块无法进行占补平衡项目立项，该区域目前暂未进行弃土。1#排泥场-2 地块总面积约 1376 亩，水面净面积约 1257 亩，其中 832 亩平均水深 1~1.5 米；171 亩因施工期间取土，塘底高程降低，局部水深约 3 米；另有 254 亩尚存在与养殖户征拆诉讼纠纷。

经相关人员介绍，目前该水域主要适用于种植芡实等周期短的项目。

3、区位状况

银涂镇为金湖县的“东大门”淮安市东南部与苏中板块对接的最前沿，系国家重点镇、江苏省重点中心镇、淮安市 10 个重点镇之一，于 2015 年 7 月由原银集镇、涂沟镇合并组建而成。镇域位于金湖县金宝南线经济发展轴东端，地邻“两场”（江苏农垦总公司宝应湖农场、复兴圩农场），地跨“两湖”（高邮湖、宝应湖），西濒国家治淮重点工程淮河入江水道，与金湖县城隔河相望，以桥相连，东行 10 余公里可先后到达京杭运河、规划建设的连淮扬镇铁路、京沪高速，西行 20 公里可达金马高速金湖站。总面积 133 平方公里，总人口 4.7 万人，耕地面积 10.5 万亩，水面 10 万亩，林地 2 万多亩，辖 20 个村 5 个居委会。

四、价值类型

本次评估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的情况下，委评资产在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托人委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

- (一) 本项目评估基准日是 2025 年 4 月 1 日；
- (二) 评估基准日是由委托人根据经济行为的安排而确定的。

六、评估依据

我们在本次评估工作中所遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据和取价依据等，具体如下：

(一) 经济行为依据

2025年4月8日《金湖县退圩还湖项目管理有限公司总经理办公会会议纪要》。

(二) 法律法规依据

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

(2) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议通过、2021年1月1日起施行）；

(3) 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院〔1991〕91号发布，2020年12月11日中华人民共和国国务院令732号修订）；

(4) 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；

(5) 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财

政部令第14号)；

(6) 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国令〔2005〕12号)；

(7) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号)；

(8) 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019年3月2日国务院令第七09号修订)；

(9) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(2013年5月10日国资发产权〔2013〕64号)；

(10) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(2009年9月11日国资产权〔2009〕941号)；

(11) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正)；

(12) 其他相关法律法规依据。

(三) 准则依据

(1) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

(2) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；

(3) 《资产评估准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

(4) 《资产评估准则—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—不动产》(中评协〔2017〕38号)；

(8) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

(9) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

- (10)《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- (11)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- (12)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- (13)《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协〔2021〕30号)。

(四) 权属依据

金湖县宝应湖退圩还湖工程(一期)项目特许经营协议。

(五) 取价依据

- (1) 市场有关价格信息资料;
- (2) 委托人及相关当事人提供的与本次评估有关的资料;
- (3) 评估人员收集和掌握的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-不动产》及《资产评估执业准则-资产评估方法》,确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。具体评估时根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是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各种评估技术方法的总称。市场法应用在评估年租金上,选择的比较实例应为用于出租的比较实例。通过对比比较实例年租金交易情况和自然因素、社会经济因素、特殊因素修正后,得出评估年租金。因本项目能够收集到足够数量的与待估资产相类似的租金案例,因此本项目适宜采用市场法进行评估。

收益法是通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价

值的方法。收益法应用在评估年租金上，可采用两种评估思路，分别为价值折算法和收益剩余法。价值折算法是选取适当的评估方法测算出评估对象的市场价值，然后确定评估对象的报酬率或资本化率，并分析预测评估对象未来租赁价格的变化趋势，最后运用收益法的倒算公式，得出评估对象的租赁价格。收益剩余法是从承租人最高愿意支付的租金的角度出发，根据承租人承租资产所能够获取的正常经营收入扣除在正常经营所发生的经营费用及税费、合理的利润，以其余额作为评估对象的租赁价格的方法。评估对象的价值及收益、费用数据难以取得，不满足收益法应用的前提条件，故本次评估未选用收益法进行评估。

成本法指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产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各种评估方法的总称。成本法应用在评估年租金上也称因素构成法，它是根据委评资产年租金的构成因素加上一定的管理费、利息、地租、保险费、利润、税金等实际测算各因素费用，开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据相加后求出试算年租金的一种方法。评估对象为水面经营权，区域内类似养殖水面取得成本较难获得，故本次评估中未选用成本法。

综上所述，本次采用市场法计算金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2地块坑塘水面经营权市场价值。

（二）评估方法描述

市场法计算公式如下：

委评坑塘水面经营权评估值 = 可比参照物交易价格 × 交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 自然因素状况调整系数 × 社会因素状况调整系数 × 特别因素状况调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

评估师对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了相关文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用市场法，对委估资产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

1、明确业务基本事项

本阶段主要工作是业务负责人与委托人进行沟通，明确以下事项：

- (1) 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人；
- (2) 评估目的；
- (3) 评估对象和评估范围；
- (4) 价值类型；
- (5) 评估基准日；
- (6) 资产评估报告使用限制；
- (7) 资产评估报告提交时间及方式；
- (8) 委托人与资产评估师需要相互配合与协助的其他事项。

2、订立业务委托合同

在对本评估项目进行初步调查分析和评价后，确信本机构专业人员具备完成该项业务的专业胜任能力，本评估机构决定承接该业务，并派专业项目经理负责本次评估业务。

3、编制资产评估计划

在承接该评估业务后，评估师根据委评资产类型和涉及的资产数量组建了评估队伍，并简单地了解项目情况，由项目负责人编制评估计划，评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和评估技术方案等。

4、进行评估现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。

具体包括:

(1) 听取委托人对委估资产的权属状况、使用情况和维护管理情况的介绍;

(2) 对委估资产进行核实了解、分析,掌握资产的实际使用情况;

(3) 根据资产的实际状况和特点,确定适宜的评估方法;

(4) 收集资产评估所需的各项资料;

(5) 要求委托人对其提供的评估申报明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认;

(6) 开展市场调研、行业调查工作。

5、收集整理评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料,并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括:

直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料;

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式;

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

6、评定估算形成结论

根据评估目的、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,充分考虑委评资产的具体特点,评估师结合资产实际情况确定估价方案,明确委估资产的具体评估参数和价格标准,汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写资产评估报告和说明的初稿。

7、编制出具资产评估报告

在上述工作的基础上,起草资产评估报告初稿。我公司内部对资产

评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式资产评估报告。

8、整理归集评估档案

提交资产评估报告后，根据评估有关准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告一起及时形成评估项目档案存档。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析资产特点、技术性能、维护使用等情况，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

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、继续使用假设

继续使用假设是指资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下继续使用，包括按现行用途继续使用或者转换用途继续使用，原地继续使用或者移地继续使用。本次评估的资产为不动产，为原地现行用途继续

使用。

（二）一般条件假设

1、假设国家和地方（经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对资产持续使用形成重大不利影响。

上述评估假设设定了委估资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，评估师认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对纳入评估范围的资产进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评定估算，采用市场法确定金湖县退圩还湖项目管理有限公司拟地块发包涉及的金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2地块坑塘水面经营权，在评估基准日 2025 年 4 月 1 日的市场价值为人民币陆拾柒万捌仟肆佰元整（¥678,400.00 元）。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考意见。评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即自 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估师执业水平 and 能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目评估未引用其他机构出具报告结论。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委托人提供了金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）项目特许经营协议。评估师的责任是对上述资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出评估师的执业范围。

（三）抵押、出租及担保情况

截止评估基准日，上述资产无抵押、出租及担保事项。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据委托人提供的相关材料，纳入本次评估范围的 1,376.00 亩水面中尚有 254 亩水面存在与养殖户征拆诉讼纠纷，本次评估未考虑该因素的影响。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

本项目评估未引用专家工作及其他机构出具报告结论。

（六）重大期后事项

评估师未获告知及现场调查中未发现委评资产存在重大期后事项。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估过程中无评估程序受限情况。

（八）其他需要说明的事项

1、评估结论包含租赁环节的增值税，未考虑其他税费以及特殊的

交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化或遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

2、委托人及相关当事人提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

3、评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

评估报告使用人应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

当上述条件及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。未征得本公司同意，资产评估报告的内容及附件不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当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对其评估对象

可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 4 月 20 日。

资产评估师:



江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2025 年 4 月 20 日



资产评估报告附件

- 附件一：经济行为文件；
- 附件二：评估明细表；
- 附件三：委托人营业执照复印件；
- 附件四：现场照片；
- 附件五：委托人及经营权持有人承诺函；
- 附件六：资产评估师承诺函；
- 附件七：资产评估机构营业执照复印件；
- 附件八：中国资产评估协会单位会员证书；
- 附件九：资产评估机构备案函复印件；
- 附件十：资产评估师资格证件复印件；
- 附件十一：资产评估委托合同。

金湖县退圩还湖项目管理有限公司

总经理办公会会议纪要

2025 年第 5 号

公司工程管理部

2025 年 4 月 8 日

2025 年 4 月 8 日，公司董事长、总经理王志主持召开了 2025 年第 5 次总经理办公会，研究讨论关于委托开展金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块资产评估的议案。现将会议议定主要事项纪要如下：

一、关于委托开展金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块资产评估的议案

会议指出，根据项目公司 2025 年第 4 次总经理办公会会议纪要，同意金湖县退圩还湖项目管理有限公司 2025~2026 年度坑塘水面发包方案，经与土地公司企管部对接发包工作后续决策流程，企管部要求对 1#排泥场-2 地块进行资产评估作为地块发包价格的依据，评估完成后，将评估、决策相关资料报企管部备案后再行发包。因此，有必要委托资产评估单位对 1#排泥场-2 地块进行资产评估。

会议原则上同意关于委托开展金湖县宝应湖退圩还湖工程

(一期)1#排泥场-2 地块资产评估的议案。

会议要求,工程管理部根据《关于印发省沿海集团评估中介机构备选库管理暂行办法的通知》(苏海开发〔2021〕78号)组织进行评估单位遴选及开展评估工作,评估完成后完善对接企管部完善备案手续。

出席:王 志、赵 淼、陶 涛

列席:汪 洋

分送:公司领导,各职能部门。

金湖项目公司工程管理部

2025 年 4 月 8 日印发



统一社会信用代码

91320831MACIMPE742

長福

電話 320831666702305250008



“二維碼登錄”、“國家企業信用總信息公

名称 金湖县退圩还湖项目管理办公室

注册资本 16713万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2022年11月08日

法定代表人 王志

住 所 淮安市金湖县里垛镇徐沟集镇金唐路30号
(原政府大院)

经营范围

[illegible]

登记机关



2023年05月25日

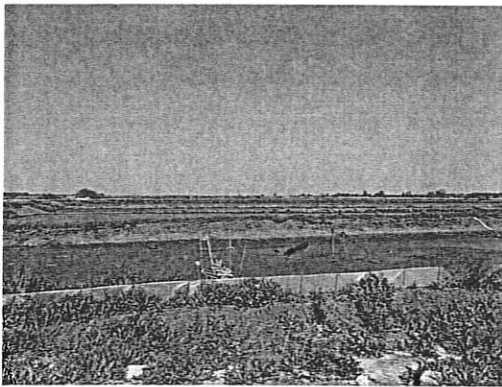
国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.g5xt.gov.cn>

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

现场照片



委托人承诺函

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司：

因 确定金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块坑塘水面价值（发包经营单价等）事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的资产进行评估，评估基准日为 2025 年 4 月 1 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我们所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
- 3、本项目申报评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等事项已及时告知、揭示充分，无任何隐瞒事项；
- 5、本次委评资产未被抵押；
- 6、本项目评估对象涉及的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（经营权持有人）：金湖县退圩还湖项目管理有限公司



年 月 日

资产评估师承诺函

金湖县退圩还湖项目管理有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟地块发包涉及的金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2 地块坑塘水面经营权市场价值，以 2025 年 4 月 1 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、 具备相应的执业资格。
- 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：



资产评估师：



2025 年 4 月 20 日



91320111MA22LP5H69

編 号 320104666202501210113



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。

注册资本 500万元整

成立日期 2020年10月09日

住

[illegible]

登记机关

2025年01月21日



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 32200038

设立备案机关: 南京市财政局

设立公函编号: 宁财企备[2020]42号

设立公函日期: 2020年11月06日



扫码查看详细信息

机构名称: 江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码: 91320111MA22LP5H69

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 刘清军

注册资本: 500.00 万元

办公场所: 江苏省南京市秦淮区洪武路23号隆盛大厦5楼

成立日期: 2020年10月09日

资产评估师数: 21人

年检信息: 通过(2024年)

有效期: 2025年04月30日



南京市财政局文件

宁财企备〔2020〕42号

备案公告

江苏国衡中测土地房地产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》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为李晗。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，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。



信息公开选项：主动公开

南京市财政局办公室

2020年11月6日印发

南京市财政局文件

宁财企备〔2022〕12号

变更备案公告

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）由李晗变更为刘清军。

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。

(此页无正文)



信息公开选项：主动公开

南京市财政局办公室

2022年3月28日印发



南京市财政局文件

宁财企备〔2022〕39号

变更备案公告

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、合伙人（股东）由“刘清军、汤春燕、刘清菊”变更为“刘清军、汤春燕、赵芬丽”。

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。

(本页无正文)



信息公开选项：主动公开

南京市财政局办公室

2022年12月16日印发

南京市财政局文件

宁财企备〔2024〕68号

变更备案公告

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

合伙人(股东)由赵芬丽0.05%、刘清军99.9%、汤春燕0.05%，变更为张玉梅0.05%、刘清军99.9%、汤春燕0.05%。

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。

(此页无正文)



信息公开选项：主动公开

南京市财政局办公室

2024年11月7日印发



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 32200166

会员姓名: 张昌雷

证件号码: 320121*****9



所在机构: 江苏国衡中测土地房地产资产评估
咨询有限公司



扫码查看详细信息

年检情况: 通过 (2024-04-30)

职业资格: 资产评估师

房地产估价师

土地估价师

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

张昌雷



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

见习执业会员证书

会员编号：32240071

会员姓名：曹力

证件号码：320282*****7



所在机构：江苏国衡中测土地房地产资产评估
咨询有限公司

年检情况：新登记

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：

曹力



(有效期至 2025-04-30 日止)

金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期） 1#排泥场-2 地块坑塘水面资产评估 项目服务合同

合同编号：6HHJ-2023000564
030425040001

甲方（委托方）：金湖县退圩还湖项目管理有限公司

住所地：淮安市金湖县银涂镇涂沟集镇金唐路 30 号（原政府大院）

统一社会信用代码：91320831MAC1MPE742

法定代表人（负责人）：王志

乙方（服务方）：江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

住所地：江苏省秦淮区洪武路 23 号隆盛大厦 5 楼

统一社会信用代码：91320111MA22LP5H69

法定代表人（负责人）：刘清军



根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，双方就甲方委托乙方提供金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2地块坑塘水面资产评估项目服务及有关事项协商一致，共同达成如下合同条款：

第一条 服务项目

甲方委托乙方提供下列服务：

服务项目名称：金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2地块坑塘水面资产评估项目

项目地点：金湖县银涂镇

项目主要内容：对金湖县宝应湖退圩还湖工程（一期）1#排泥场-2地块约 1376 亩坑塘水面进行资产评估，确定坑塘水面价值（发包经营单价等），并形成资产评估报告。

具体服务要求：

1.乙方须于合同签订后3个工作日内向甲方提交乙方报价期间承诺函中承诺的相应证明资料；

2.乙方应指派专人进行坑塘水面资产价值评估，根据《资产评估准则——基本准则》的规定，在评估工作中，坚持独立、客观、公正的原则，认真执行法律和行政法规规定提交资产评估报告，并提交相应承诺函以明确乙方的责任。

3.乙方须于合同签订7个工作日内提交约1376亩坑塘水面资产评估报告。

第二条 服务期限

1.服务期限：自合同签订之日起上述事项完成之日止。

2.服务期限届满后，如双方事实上仍在提供与接受服务的，双方应另行协商签订补充协议。

3.服务期限内,甲方有权提前30天通知乙方解除本合同;除正常结算解除前的费用以外,甲方不承担其他违约责任。

第三条 服务费用与付款方式

1.本合同项下的服务费用为人民币大写陆仟元整(¥6000.00)(含税),其中,不含税价人民币(大写:伍仟陆佰陆拾元叁角捌分)(¥5660.38),增值税税率【6】%,增值税税额人民币(大写:叁佰叁拾玖元陆角贰分)(¥339.62)。

本合同约定的合同价格包括但不限于人工费、材料费、管理费、运输费、交通费、利润、税金等乙方为履行本合同所需支出的全部费用。本合同约定的合同价格不因任何外部原因而做调增。甲方除依本合同约定支付价款外,不再向乙方支付其他任何费用。

2.支付方式:

本合同采用下列第1种方式:

(1)【一次性支付】合同签订后,乙方完成所有工作内容并经甲方验收合格后60个工作日内,甲方一次性支付合同的全部价款。

(2)【分期支付】分/期支付,各期付款条件及付款期限具体为:

第一期: /;

第二期: /;

第/期(如有): /;

第/期(如有): /。

3.甲方每次付款前,乙方需根据甲方通知提前开具相应金额的增值税专用发票,因乙方开票原因导致的付款延期,责任由乙方承担。因乙方为行政事业单位或其他原因无法开具增值税专用发票的,经甲方同意可开具其他符合规定的财务票据。

4.甲方发票信息如下:

名称：金湖县退圩还湖项目管理有限公司

纳税人识别号：91320831MAC1MPE742

地址、电话：淮安市金湖县银涂镇涂沟集镇金唐路 30 号（原政府大院）、18651624719

开户行及账号：中国农业银行金湖银涂支行、10366801040010562

5.乙方指定收款账号：

户名：江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

账号：8110501013501624715

开户行：中信银行南京江北新区分行

自甲方将相应款项付至乙方指定收款账号起，即视为甲方履行完成相应付款义务。除非协议另有约定，甲方不接受乙方授权任何员工、第三方收款；因乙方或非甲方原因导致无法支付的，甲方不承担任何责任。

6.差旅费用与其他费用

乙方提供服务中涉及到的人工成本、差旅、文印、通信等成本支出，除本合同明确说明或甲方明确同意报销的以外，均由乙方自行承担。

7.特别说明

除本合同及附件明确约定的情形外，双方人员均无权调整本合同及附件约定的服务费用标准；确需调整本合同约定的服务费用标准的，经双方协商另行签订补充协议后方可生效。

第四条 服务要求

1.服务人员要求

1.1 乙方应按双方约定配备服务人员（服务人员明细及资质证明可附后）。

1.2 乙方服务人员不能满足甲方需求的，甲方有权要求乙方更换服务人员。

1.3 服务过程中，乙方经甲方书面同意后，有权更换相同级别人员，但不能影响服务质量，且整个服务过程中，更换人次不能超过2人次。

2.转委托要求

乙方必须自行完成本合同约定的主要工作，除部分辅助型工作以外，不得转交第三方完成。乙方应就第三方提供的服务向甲方承担责任。

3.期限要求

3.1 日常工作响应：甲方向乙方发出需求后，乙方必须在3小时工作时间内响应并进入工作状态。

3.2 整改要求：甲方向乙方提出的工作整改要求，乙方必须在48小时内（工作时间内）提供解决方案。对于紧急的要求，必须立即做出反馈。

3.3 双方对期限要求有特别约定的，应按特别约定处理。

4.安全生产要求

乙方及乙方人员应保障安全生产，防止人身、财产的各类事故发生。如甲方的工作指示存在事故风险，乙方有权且应予拒绝，不得仅以甲方指示作为乙方免责事由。

5.交接要求

无论何种原因双方合同解除或终止时，或者其他情况下甲方有要求时，乙方应根据甲方要求将甲方提供设备物资及相关资料、账号密码、工作文档等与甲方指定人员进行交接，使甲方可正常进行后续工作。无论双方是否有未结款项或其他争议，乙方可另行主张权利，不得作为拒绝交接的理由。

6.其它要求：

乙方的服务应尽量满足项目目的。

6.1 为满足本项目目的，甲方在履行过程中提出的要求且乙方能够达到的，乙方应予执行。

6.2 除双方约定的以外，乙方的服务同时应满足法律法规要求，满足行业操作规范，达到该领域专业企业的水准。

6.3 如乙方同时自营或为其他第三方经营同类业务，则乙方服务水准不得低于自营或为第三方经营的服务水准。

6.4 如因第三方的原因导致未能满足服务要求，仍视为乙方未能满足服务要求。

6.5 双方约定或乙方承诺的其它要求。

第五条 甲方其他权利义务

1.甲方有权随时对乙方提供服务的服务场所、工作设备、工作台账、日志及其它与乙方履行合同相关的材料等进行检查，并复制相关材料。但不得影响乙方的正常管理与经营。

2.甲方有权要求乙方按照适当的方式维护、保养、操作甲方或客户提供的设备、材料，如甲方提出要求，乙方应予改正。

3.甲方应按照本合同约定向乙方支付费用。

第六条 乙方其他权利义务

1.乙方有权利自行安排人员、班次、工作时间，自行负责人员的招聘、入职、薪资、离职事宜，自行对员工进行管理、发布相关管理制度。

2.乙方应按专业服务企业的水准对其员工进行管理、培训。

3.如乙方人员需要进入甲方场所作业的，必须按照甲方要求统一穿戴工作制服及劳动保护用品，严格执行安全作业规程，不得携带或帮助无关人员进入甲方场所。

4.乙方服务过程中造成自身的人身或财产损害，应由乙方自行承担全部责任，不得向甲方索赔。

5.督促、管理乙方人员安全地提供服务。

6.乙方及乙方全部服务人员应具有相应资质。

- 7.乙方及乙方人员均不得以甲方或甲方职工的名义活动。
- 8.乙方不得将甲方提供的设备（如有）用于本合同目的以外的用途。
- 9.乙方保证向甲方提供的所有材料真实有效。

第七条 交付验收

1.验收标准：乙方提交第一条所述资产评估报告及承诺函相应证明资料，并经甲方审核通过。

2.乙方的服务应符合法律法规的规定和本合同约定的服务要求、技术规范 and 验收标准。

3.在乙方履行合同义务后，甲方应当及时组织验收。

第八条 关于各方关系的特别声明

1.各方确认：

（1）甲乙双方不建立劳务派遣关系或类似关系，乙方应向其员工承担用人单位的全部责任。

（2）甲方不对乙方员工承担任何用人单位或劳务派遣用工单位的责任。

（3）无论因任何原因导致甲方向乙方员工或雇员承担任何责任的，甲方有权向乙方追偿。

2.乙方应与其员工签署劳动合同，依法缴纳社会保险，对员工承担用人单位的全部法定责任。

3.甲乙双方不构成代理关系，乙方不得以甲方名义对外签署或发布任何文件、制度等。

第九条 合同解除与终止

1.双方协商一致时，可提前解除本合同。

2.下列情形下，任何一方有权提前解除本合同：

2.1 任何一方进入破产整顿，或有重大的生产经营的困难时。

2.2 国家机关责令双方或一方改正此种服务或用工模式时。

第十条 合同联系方式

1.为更好的履行本合同，双方提供如下联系方式：

(1) 甲方联系方式

联系人：赵淼；

地址：江苏省淮安市金湖县前锋镇白马湖村中交上航局退圩还湖项目部；

手机：13770631473；

电子邮箱：770493577@qq.com。

(2) 乙方联系方式

联系人：黄孝忠

地址：江苏省南京市秦淮区洪武路 23 号隆盛大厦 5 楼

手机：13705143986

电子邮箱：273333436@qq.com

2.通过电子邮箱及其它电子方式送达时，发出之日即视为有效送达。

3.通过快递等方式送达时，对方签收之日视为有效送达；对方拒收或退回的，视为签收。

4.上述联系方式同时作为有效司法送达地址。

5.一方变更联系方式，应以书面形式通知对方；否则，该联系方式仍视为有效，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

6.本联系方式条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力影响，始终有效。

第十一条 违约责任

1.甲方逾期付款的，每逾期一天，应按逾期金额的0.01%向乙方支付违约金，违约金最高不超过服务费总金额的10%，同时仍应履行付款义

务。

逾期超过 15 日的，乙方有权解除本合同。

2.乙方提供的服务违法或侵犯他人权益的，应赔偿甲方全部损失，包括但不限于甲方因此支出的罚款、向他人作出的赔偿、诉讼仲裁费用、律师费用等；因甲方原因造成的除外。

3.乙方拒绝交接工作，导致甲方工作不能正常进行的，每影响一天，乙方应按人民币（大写）壹仟元整（¥1000.00）向甲方支付违约金。

4.乙方有下列情形之一的，甲方有权立即解除合同：

4.1 乙方或乙方人员造成自身、甲方人员或客户人身伤害事故的；

4.2 乙方或乙方人员造成甲方财产损失超过 20000 元的；

4.3 乙方违反本合同约定，经甲方通知后在 10 天内仍不改正的；

4.4 乙方违反本合同约定，根据法律规定或双方约定甲方有权解除合同的。

5.甲方有下列情形之一的，乙方有权立即解除合同：

5.1 甲方要求乙方提供违法服务的；

5.2 甲方提供的设备或支持无法满足项目要求，经乙方提出，在 30 个工作日内仍无法改正的；

5.3 甲方违反本合同约定，根据法律规定或双方约定乙方有权解除合同的。

6.任何一方违约导致合同提前解除或者任何一方违约提前解除本合同的，应按未履行部分的合同价款的 50 % 向对方支付违约金，同时应正常结算合同解除之前发生的服务费用；依据本合同约定或法律规定提前解除合同的除外。

7.任何一方有其他违反本合同情形的，应赔偿守约方全部损失。

8.违约责任补充：

8.1 一方违约造成对方员工人身损害同时构成工伤，导致对方向员工支付的工伤待遇，应作为对方损失，由违约方予以赔偿。

8.2 一方违约应向对方赔偿或支付违约金的，另一方有权在应向违约方支付的款项直接扣除应赔偿的金额。

8.3 任何一方员工的违约或不当行为，均视为该方的违约或不当行为。

第十二条 不可抗力

1. 出现不可抗力事件时，发生不可抗力的一方应及时、充分地以书面形式向对方告知不可抗力事件，并告知对方该类不可抗力事件对本协议可能产生的影响，并应当在合理期限内提供相关证明。

2. 由于不可抗力事件致使协议的部分或全部不能履行或延迟履行，则甲、乙双方于彼此间不承担任何违约责任。

第十三条 知识产权

1. 甲方的知识产权

履行合同中甲方向乙方及乙方人员提供的信息、材料、技术等知识产权归甲方所有，本合同的签订与履行不代表甲方对乙方的知识产权转让和许可，乙方仅可出于为甲方提供服务之目标而使用。

2. 专有信息

服务过程中产生的属于甲方、甲方关联公司、甲方客户的专有信息的任何权利仍属于甲方、甲方关联公司、甲方客户所有。

3. 乙方知识产权

因提供服务的需要，乙方提供给甲方使用的软件的知识产权仍归乙方所有，甲方仅在接受服务的范围内有权使用。

4. 工作成果知识产权归属

服务过程中乙方向甲方提交的各类文档、工作成果，除非双方另有约定，甲方有权永久、免费使用，无需向乙方另外支付费用。

第十四条 反商业贿赂及保密

1. 双方均不得向对方或对方经办人、工作人员或其他相关人员索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等，否则构成重大违约。如该等利益属于行业惯例或通常做法，则须在本合同中明示，否则亦为重大违约。

2. 乙方保证对在讨论、签订、履行本合同过程中所获悉的属于甲方及甲方关联方的所有无法自公开渠道获取的文件及资料(包括但不限于商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经同意，乙方不得超出本合同约定的目的和范围使用该商业秘密，不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。

上述保密义务，在本合同终止或解除之后仍需履行。

第十五条 争议解决

本合同履行过程中发生的任何争议纠纷，由合同各方友好协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，向甲方住所地有管辖权的人民法院起诉。

第十六条 部分无效处理

如任何法院或有权机关认为本合同的任何部分无效、不合法或不可执行，则该部分不应被认为构成本合同的一部分，但不应影响本合同其余部分的合法有效性及可执行性。

第十七条 不放弃权利

除非另有约定，任何一方未能行使或迟延行使其在本合同项下的任何权利，不得被视为其放弃行使该等权利，且任何权利的任何单独或部分行使亦不得妨碍该等权利的进一步行使或其他任何权利的行使。一方在任何时候放弃追究其他各方违反本合同任何条款或规定的违约行为，不得被视

为该方放弃追究其他各方今后的违约行为,且不得被视为该方放弃其在该等规定项下的权利或其在本合同项下的其他任何权利。

第十八条 附则

1.甲乙双方均对本合同内容完全了解并无异议。双方将遵守本合同中所有条款。

2.甲乙双方确认其授权代表已获得充分授权办理合同签订及执行管理相关事宜。

3.本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

4 本合同一式陆份,甲方持叁份、乙方持叁份,自甲、乙双方签字并盖章之日起生效。各份合同文本均具有同等法律效力。

5.本协议如有未尽事宜,由双方另行商定后签署补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

6.本合同包含如下附件:人员明细及资质证明。上述附件是本合同的一部分,具有与本合同同等的法律效力。

(以下无正文)

(以下无正文，为签署页)

甲方(盖章): 金湖县退圩还湖项目
管理有限公司

法定代表人(负责人)

或授权代表:

乙方(盖章): 江苏国衡中测土地房
地产资产评估咨询有限公司

法定代表人(负责人)

或授权代表:

签署日期: 2015 年 4 月 15 日

附件

人员明细及资质证明			
姓名	拟在本项目中承担的职务	职业资格	专业
张昌雷	负责人	资产评估师	资源环境与城乡规划管理
曹力	助理	资产评估师	资产评估



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 32200166

会员姓名: 张昌雷

证件号码: 320121*****9



所在机构: 江苏国衡中测土地房地产资产评估
咨询有限公司



扫码查看详细信息

年检情况: 通过 (2024-04-30)

职业资格: 资产评估师

房地产估价师

土地估价师

本人印鉴:



签名:

张昌雷



(有效期至 2025-04-30 日止)

打印时间: 2024 年 05 月 04 日



中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号：32240071

会员姓名：曹力

证件号码：320282*****7



所在机构：江苏国衡中测土地房地产资产评估
咨询有限公司



年检情况：新登记

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

曹力



(有效期至 2025-04-30 日止)

打印时间：2024 年 04 月 23 日