

本报告依据中国资产评估准则编制

柳州市自然资源和规划局拟出让柳州市柳城县社冲乡牛角山冶金用白云岩矿矿区“净采矿权”所涉及的资产（包括土地山场投入等）的评估报告

正德评报字[2024]第 044 号

（共 1 册，第 1 册）

广西正德房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年六月六日

目 录

声 明.....	1
摘要.....	2
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	10
十二、评估报告使用限制说明.....	12
十三、资产评估报告日.....	12
附 件	13
承诺函	14

资产评估师声明

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、行政法规规定及本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未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产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、被评估单位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。

五、本资产评估机构及资产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。

六、资产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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

摘要

广西正德房地产土地资产评估有限公司接受柳州市自然资源和规划局的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对拟出让柳州市柳城县社冲乡牛角山冶金用白云岩矿矿区“净采矿权”所涉及的资产（包括土地山场投入等）在 2024 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

本次评估目的系为柳州市自然资源和规划局拟出让柳州市柳城县社冲乡牛角山冶金用白云岩矿矿区“净采矿权”所涉及的资产确定资产补偿提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

（一）评估对象：广西盛起矿业有限公司申报资产的市场价值。

（二）评估范围：广西盛起矿业有限公司申报的长期待摊费用，详见后附评估明细表。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2024 年 5 月 31 日。

五、评估方法

根据委估资产的实际情况，本次采用成本法进行评估。

六、评估结论及其使用有效期

经上述方法和程序，委估资产在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的市场价值为 8,744,788.00 元，大写人民币捌佰柒拾肆万肆仟柒佰捌拾捌元整。

详见：《资产评估结果汇总表》、《长期待摊费用评估明细表》。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 5 月 31 日起，至 2025 年 5 月 30 日止。

七、对评估结论产生影响的特别事项如下：

（一）被评估单位申报的村民协调费、工作人员劳务费、车船费，申报金额为 800,000.00 元，以上费用已提供原始收条，均为现金支付，无相关支付凭证。该金额可能对评估结果产生影响，提请报告使用者关注该情况。

（二）本次评估对象均为前期费用，费用的发生日期接近评估基准日，因该矿山尚未开发建设，我们认为该费用目前尚未能通过矿山经营得到补偿，因此根据评估目的，本次评估值未考虑摊销。

（三）本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了评估师执业范围。被评估单位受条件所限，仅提供协议、相关证照、《资产申报表》、《承诺函》，对于委估资产的权属问题评估机构无法确定，若因产权产生的一切纠纷与评估机构无关。

（四）本报告仅对评估对象价值公允性负责，评估结果未考虑与评估对象相关的可能存在的对外支付义务。

（五）对被估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在相关当事方未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获得的情况下，评估机构及评估师不承担相关责任。

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。

广西正德房地产土地资产评估有限公司

正德评报字[2024]第044号



柳州市自然资源和规划局拟出让柳州市柳城县社冲乡牛角山冶金用白云岩矿矿区“净采矿权”所涉及的资产（包括土地山场投入等）的评估报告

柳州市自然资源和规划局：

广西正德房地产土地资产评估有限公司接受贵局委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对拟出让柳州市柳城县社冲乡牛角山冶金用白云岩矿矿区“净采矿权”所涉及的原有矿山资产（包括土地山场投入等）在 2024 年 5 月 31 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人名称：柳州市自然资源和规划局

（二）被评估单位名称：广西盛起矿业有限公司

统一社会信用代码：91450222MA5PK9AH5L

企业类型： 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：吴起

注册资本：5000 万元人民币

地 址：广西壮族自治区柳州市柳城县沙埔镇沙埔街 168 号（沙埔商贸中心）19 栋 1-5 号

经营范围：一般项目:石灰石、石膏开采；矿业开发、开采、加工；矿产品销售；建筑用石、建筑材料来料加工、销售；五金交电、化工、有色金属矿、农畜产品、金属材料销售；机械设备出租。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）（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。）

（三）委托人及其他资产评估报告使用人：除委托人、被评估单位以外的其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评

估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的系为柳州市自然资源和规划局拟出让柳州市柳城县社冲乡牛角山冶金用白云岩矿矿区“净采矿权”所涉及的资产确定资产补偿提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象：广西盛起矿业有限公司申报资产的市场价值。

(二) 评估范围：广西盛起矿业有限公司申报的长期待摊费用，具体情况如下：

序号	转让人	受让人	项目内容	土地面积(亩)	承包期(年)	租期起始日期	租期终止日期	支付方式	申报金额	已支付金额	备注
1	杨日金	广西盛起矿业有限公司	柳城县美锤养殖场整体资产(不含牲口及家禽)	约 10 亩				一次性付款	1,700,000.00	1,700,000.00	转让协议、养殖场营业执照及开办批准等资料、付款电子回单
2	杨日金	广西盛起矿业有限公司	柴山屯山场承包(包含猪头山、太子读书山、昂天狗山山场)		30	2024年5月1日	2054年5月1日	按年支付	600,000.00	600,000.00	(已付第一年租金和一年押金各30万元),有转让协议、柴山屯山场承包合同书、付款电子回单
其中:	柳城县社冲乡平村村民委员会柴山屯村民小组	杨日金	柴山屯山场承包(包含猪头山、太子读书山、昂天狗山山场)		30	2024年5月1日	2054年5月1日	按年支付	600,000.00	600,000.00	
3	杨日金	广西盛起矿业有限公司	平村柴山屯村民土地租用	90.25	30			按5年一次支付	541,500.00	541,500.00	(已付五年租金及青苗费),有转让协议、平村柴山屯村民土地租用协议、付款电子回单
其中:	黄金雄	杨日金	山坳凹土地租用	36	30	2024年5月1日	2054年5月1日		216,000.00	216,000.00	
	谢程斌	杨日金	猪头山南面与石灰山交界土地租用	20.3	30	2024年5月1日	2054年5月1日		121,800.00	121,800.00	
	杨正	杨日金	柴山山洞土地租用	5	30	2024年3月1日	2054年2月28日		30,000.00	30,000.00	
	黄社养	杨日金	猪头山脚土地租用	4.25	30	2024年5月1日	2054年5月1日		25,500.00	25,500.00	
	周永恒	杨日金	昂天狗山底土地租用	5.2	30	2024年5月1日	2054年5月1日		31,200.00	31,200.00	
	杨少竹	杨日金	柴山山洞土地租用	3.3	30	2024年5月1日	2054年5月1日		19,800.00	19,800.00	
	杨日忠	杨日金	柴山山洞土地租用	9	30	2024年5月1日	2054年5月1日		54,000.00	54,000.00	
	黄金养	杨日金	昂天狗山北面土地租用	7.2	30	2024年5月1日	2054年5月1日		43,200.00	43,200.00	
4	杨日金	广西盛起矿业有限公司	土地使用权及相关事项转让	204.81	30			一次性付款	5,079,288.00	5,079,288.00	(已付30年租金及青苗费),有转让协议、平村柴山屯村民土地租用协议、付款电子回单
其中:	杨正、杨立	杨日金	柴山山洞猪头山	110	30	2024年3月1日	2054年3月1日		2,728,000.00	2,728,000.00	
	涂志明	杨日金	猪头山	14	30	2024年3月1日	2054年3月1日		347,200.00	347,200.00	
	杨从桂	杨日金	昂天狗与猪头山中间	18.5	30	2024年3月1日	2054年3月1日		458,800.00	458,800.00	
	黄金养	杨日金	昂天狗西北面	3	30	2024年3月1日	2054年3月1日		74,400.00	74,400.00	
	杨金昭	杨日金	昂天狗山	4.31	30	2024年3月1日	2054年3月1日		106,888.00	106,888.00	
	杨少竹	杨日金	猪头山	10.5	30	2024年3月1日	2054年3月1日		260,400.00	260,400.00	
	杨正	杨日金	猪头山	24	30	2024年3月1日	2054年3月1日		595,200.00	595,200.00	
	谢程斌	杨日金	猪头山西南面	20.5	30	2024年3月1日	2054年3月1日		508,400.00	508,400.00	

资产评估报告

					月1日	3月1日					
5	杨日金	广西盛起矿业 有限公司	村民协调费、工 作人员劳务费、 车船费				一次 性付 款	800,000.00	800,000.00	有相关收条， 现金支付， 无相关支付 凭证	
6	杨日金	广西盛起矿业 有限公司	三座坟墓迁移 费用				一次 性付 款	24,000.00	24,000.00	坟墓迁移协 议书、付款电 子回单	
合计								8,744,788.00	8,744,788.00		

四、价值类型

本报告中的评估结果系评估对象在评估假设和特别事项说明的情况下，于评估基准日 2024 年 5 月 31 日公开条件下的市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2024 年 5 月 31 日。

评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准；选择上述时点为此次评估的基准日，是为了有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项，准确高效地清查核实资产，合理选择作价依据、价格标准、评估方法和评估技术参数。

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、与此次经济行为、目的相关的法律法规等。

（二）准则依据

- 1、《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——资产评估报告》（中评协〔2019〕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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 9、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（三）经济行为依据

《资产评估委托合同》。

（四）产权证明依据

- 1、被评估单位提供的营业执照；
- 2、资产申报表；
- 3、协议、支付凭证、相关证照等。

（五）取价依据

- 1、被评估单位及其管理层提供的评估基准日账册、凭证、资产评估申报表；
- 2、资产评估师勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

七、评估方法

（一）评估方法的种类

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。评估方法的选择应按照资产评估的基本准则要求，根据委估资产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的，选择适当的估价方法。

资产评估专业人员根据委托人提供的资料和调查掌握的相关材料和经对委估对象的分析，决定采用成本法进行评估，理由如下：

（一）该类资产市场成交案例较少，采用市场法评估缺乏前提条件，因此市场法不适用；

（二）根据本次委估资产的自身实际情况，委估资产较难通过同类资产的状况统计分析来对其获利能力予以量化，故不采用收益法进行评估；

（三）根据资产评估专业人员现场勘察及收集到的该资产相关资料可知，评估基准日计算委估资产构成所需的各种参数均可客观获得，故可采用成本法测算委估资产的价值。

本次成本法通过分析构成资产的各项要素，以此确定评估值。

根据提供的协议、相关证照、付款凭证等，分析费用的基本信息（包含协议、合同的合法性等）、确认费用的真实性，以被评估单位提供的数据为基础进行复核后的金额确认为评估值。

长期待摊费用

对于长期待摊费用，评估人员在了解其合法性、合理性、真实性和准确性，了解费用支出、形成资产或权利情况的基础上，根据被评估单位提供的协议、合同等资料对进行核实后列示。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(一)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过程中，根据待评

估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

(二)具体假设

1.本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2.社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3.法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

4.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

5.假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

十、评估结论

(一)评估结论

经上述方法和程序，委估资产在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的市场价值为 8,744,788.00 元，大写人民币捌佰柒拾肆万肆仟柒佰捌拾捌元整。

详见：《资产评估结果汇总表》、《长期待摊费用评估明细表》。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 5 月 31 日起，至 2025 年 5 月 30 日止。

(二)评估结果与账面值比较变动情况及原因

被评估单位申报的金额为 8,744,788.00 元，评估金额为 8,744,788.00 元，无变化。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况。

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

无。

(三)评估程序受到限制的情形。

无。

(四) 评估资料不完整的情形。

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

不详。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

不详。

(七) 重大期后事项:

1、评估基准日后有效期内资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价格已产生了严重影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估基准日期后发生重大事项,不得直接使用本评估报告。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据资产评估的要求,评估测算中所依据的,部分是现行的政策条款,部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

(九) 其他需要说明的事项

1、被评估单位申报的村民协调费、工作人员劳务费、车船费,申报金额为**800,000.00**元,以上费用已提供原始收条,均为现金支付,无相关支付凭证。该金额可能对评估结果产生影响,提请报告使用者关注该情况。

2、本次评估对象均为前期费用,费用的发生日期接近评估基准日,因该矿山尚未开发建设,我们认为该费用目前尚未能通过矿山经营得到补偿,因此根据评估目的,本次评估值未考虑摊销。

3、本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出了评估师执业范围。被评估单位受条件所限,仅提供协议、相关证照、《资产申报表》、《承诺函》,对于委估资产的权属问题评估机构无法确定,若因产权产生的一切纠纷与评估机构无关。

4、本报告仅对评估对象价值公允性负责,评估结果未考虑与评估对象相关的可

能存在的对外支付义务。

5、对被估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在相关当事方未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获得的情况下，评估机构及评估师不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告的使用范围；

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外；

（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专业人员不承担责任；

（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

评估报告日为 2024 年 6 月 6 日。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：

广西正德房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年六月六日

附件目录

- 1、被评估单位营业执照；
- 1、资产占有方承诺函和资产评估师承诺函；
- 3、资产评估机构备案公告；
- 4、资产评估师职业资格登记卡；
- 5、评估机构营业执照；
- 6、委估资产相片；
- 7、资产评估汇总表及各明细表。

（以上均为复印件）

资产评估师承诺函

柳州市自然资源和规划局：

受贵局委托，我们对拟出让柳州市柳城县社冲乡牛角山冶金用白云岩矿矿区“净采矿权”所涉及的资产（包括土地山场投入等）以2024年5月31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。

资产评估师号：45230024

资产评估师签名盖章：

资产评估师号：45200038

资产评估师签名盖章：

2024年6月6日