

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江区成团水泥
厂南面采石场石灰岩矿涉及的矿区相关资产市场价值

资产评估报告

广西金土资评报字〔2024〕第 031 号

（共一册，第一册）

广西金土资产房地产不动产评估有限公司

2024 年 6 月 6 日

目 录

声 明.....	- 1 -
摘 要.....	- 2 -
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况..	- 10 -
二、评估目的.....	- 11 -
三、评估对象和评估范围.....	- 11 -
四、价值类型及其定义.....	- 12 -
五、评估基准日.....	- 12 -
六、评估依据.....	- 13 -
七、评估方法.....	- 14 -
八、评估程序实施过程和情况.....	- 16 -
九、评估假设.....	- 22 -
十、评估结论.....	- 22 -
十一、特别事项说明.....	- 23 -
十二、评估报告使用限制说明.....	- 24 -
十三、评估报告日.....	- 25 -
报 告 附 件.....	- 26 -

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

广西金土资产房地产不动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，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对柳江县果铜山矿业有限责任公司投资建设形成的位于柳州市柳江区成团水泥厂南面采石场石灰岩矿矿区内各项资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

柳州市自然资源和规划局采取“净采矿权”方式公开出让柳州市柳江区成团水泥厂南面采石场石灰岩矿，需对柳江县果铜山矿业有限责任公司投资建设形成的矿区资产于评估基准日的市场价值进行评估，为委托人决策提供价值参考。

二、评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为柳江县果铜山矿业有限责任公司投资建设形成的柳州市柳江区成团水泥厂南面采石场石灰岩矿矿区资产，包括原矿区范围内生产设施设备、办公生产及其他配套用房、土地山场投入、电力和道路设施、建矿投入等，评估资产类型主要包括：房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道和沟槽、机器设备、车辆及长期待摊费用。评估范围资产未申报账面价值，柳江县果铜山矿业有限责任公司提供的申报明细表如下：

（一）房屋建筑物申报明细表

序号	项目名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
1	1号生产区厂房1	钢架	2020/2/1	m ²	12,347.00
2	1号生产区宿舍	砖混	2020/2/1	m ²	770.00
3	1号生产区办公楼	砖混	2020/2/1	m ²	560.00
4	1号生产区卫生间	砖混	2020/2/1	m ²	51.00
5	1号生产区车棚	钢构	2020/2/1	m ²	166.00
6	1号生产区地磅室	砖混	2020/2/1	m ²	134.20
7	1号生产区地磅室	砖混	2020/2/1	m ²	15.00
8	1号生产区门卫室	板房	2020/2/1	m ²	109.60
9	2号生产区厂房	钢架	2020/2/1	m ²	13,978.80
10	2号生产区宿舍房1	砖混	2020/2/1	m ²	1,596.80
11	2号生产区宿舍房2	板房	2020/2/1	m ²	840.00
12	2号生产区集装箱房	板房	2020/2/1	m ²	42.00
13	2号生产区砖混办公室	砖混	2020/2/1	m ²	240.00

序号	项目名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
14	2号生产区卫生间	砖混	2020/2/1	m ²	86.78
15	2号生产区车棚	钢构	2020/2/1	m ²	97.68
16	3号生产区厂房	钢架	2020/2/1	m ²	11,162.00

(二) 构筑物及其他辅助设施申报明细表

序号	项目名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²) 或体积(m ³)
1	主干道	沥青路	2020/2/1	m ³	7388.00
2	厂区内道路	混凝土	2020/2/1	m ³	1567.00
3	绿化	绿植	2020/2/1	m ²	3637.00
4	挡土墙	砌片石	2020/2/1	m ³	320.00
5	排水沟	砖混结构	2020/2/1	m	243.00
6	厂区围挡		2020/2/1	m ²	1450.00
7	1号厂房外地面硬化	混凝土	2020/2/1	m ²	5081.00
8	2号厂房外地面硬化	混凝土	2020/2/1	m ²	7424.00
9	3号厂房外地面硬化	混凝土	2020/2/1	m ²	2816.00
10	10立方水塔		2021/12/1	个	1
11	3号生产线地漏	混凝土	2021/12/1	m ³	60.00
12	污水罐(水稳)		2021/12/1	个	1
13	塑料水罐	塑料	2021/12/1	个	2
14	水罐柱子(水稳)	219管	2021/12/1	m	24.00
15	30立方洗水罐	钢	2021/12/1	个	1
16	水泥罐(水稳)		2021/12/1	个	1
17	水稳罐	钢材	2021/12/1	个	1

(三) 管道和沟槽申报明细表

序号	项目名称	材质	建成年月	计量单位	长度(m)
1	1号厂区水槽	镀锌板	2020/2/1	m	79
2	3号厂区水槽	镀锌板 3.0	2020/2/1	m	80
3	3号厂区排水管	PVC	2020/2/1	m	195
4	水管 12 直径(水稳)		2020/2/1	m	50
5	水槽(水稳)	30×30 水泥	2020/2/1	m	18

(四) 机器设备申报明细表

序号	项目名称	规格型号	计量单位	数量
1	喂料机	1500×4500 型, 配 7.5kw 电机 2 台	台	1
2	颚式破碎机	900×1200, 配 132kw 电机	台	1
3	鄂破到振筛输送带	1.6×32 米, 配 45kw 电机, 减速器 750 型, 顶带管 16 型 50 米	米	32
4	振筛(两层)	2 米×5 米, 配 30kw 电机	台	1
5	输送带	1.4×26 米, 配 30kw 电机, 减速器 650 型, 顶带立柱 219 直径 36 米	米	26
6	地漏给料机	配 11kw 电机, 顶带立柱 219 直径 30 米	台	1
7	输送带	1.4×32 米, 配 30kw 电机, 减速器 650	米	32

柳州市自然资源和规划局拟出让柳州市柳江区成团水泥厂南面采石场石灰岩矿
涉及的矿区相关资产市场价值资产评估报告

序号	项目名称	规格型号	计量单位	数量
		型		
8	反击式破碎机	配 250kw 电机 2 台	台	1
9	输送带	1.4×26 米, 配 45kw 电机, 减速器 650 型, 顶带立柱 219 型 60 米	米	26
10	双轴双层振筛	配 37kw 电机	台	1
11	输送带	1×3 米, 配 7.5kw 电机, 减速器 400 型	米	3
12	输送带	1.2×32 米, 配 22kw 电机, 减速器 600 型	米	32
13	输送带	1.4×33 米, 配 22kw 电机, 减速器 550 型, 顶带立柱 219 直径 60 米	米	33
14	输送带	1.4×28 米, 配 22kw 电机, 减速器 500 型, 顶带立柱 219 直径 30 米	米	28
15	三层振筛(双轴双电机)	配 37kw 电机 2 台	台	1
16	输送带	1×7 米, 配 3kw 电机 2 台, 减速器 2 台, 共 2 条	米	14
17	输送带	1.2×34 米, 配 30kw 电机, 减速器 500 型, 顶带立柱 219 直径 40 米	米	34
18	输送带	1×28 米, 配 22kw 电机, 减速器 400 型, 顶带立柱 219 直径 36 米	米	28
19	输送带	1.2×28 米, 配 22kw 电机, 减速器 450 型, 顶带立柱 219 直径 36 米	米	28
20	输送带	1.2×28 米, 配 30kw 电机, 减速器 650 型, 顶带立柱 219 直径 72 米	米	72
21	输送带	1×41 米, 配 30kw 电机, 减速器 650 型, 顶带立柱 219 直径 50 米	米	41
22	输送带	1×27 米, 配 22kw 电机, 减速器 500 型, 顶带立柱 219 直径 100 米	米	27
23	输送带	1×28 米, 配 22kw 电机, 减速器 500 型, 顶带立柱 219 直径 60 米	米	28
24	皮带防尘漏斗 600 直径		米	40
25	料斗	9 米×2.5 米	组	1
26	送料带	1×2 米, 配 3kw 电机 3 台, 振动器 0.75kw, 共 3 条	米	6
27	输送带	1.4×16 米, 配 5.5kw 电机, 减速器 1 台	米	16
28	搅拌机	配 30kw 电机, 减速器 37 型	台	1
29	输送带	1.2×18 米, 配 11kw 电机, 减速器 1 台	米	18
30	螺旋机	4 米长, 电机 3kw, 减速器 250 型	台	1
31	水泥料仓	8 厚铁板 2×2.5 米	个	1
32	压滤机	250/1250—300 型	台	1
33	搅拌机	2m*3m, 电机 7.5kw 4 台;	台	2
34	摆正齿轮	电机 3k	台	2
35	抽水电机	4kw	台	1

柳州市自然资源和规划局拟出让柳州市柳江区成团水泥厂南面采石场石灰岩矿涉及的矿区相关资产市场价值资产评估报告

序号	项目名称	规格型号	计量单位	数量
36	压泥泵	配 37kw 电机	台	1
37	抽水电机	15kw	台	1
38	料仓	12 厚, 5×6 米	个	1
39	振动器	0.75kw	台	2
40	输送带	1×13 米, 配电滚筒 11kw	米	13
41	螺旋洗砂机	祥云机械	套	1
42	输送带	1×15 米, 配电滚筒 15kw	米	15
43	输送带	1×22 米, 电机 15kw, 减速器 400 型, 圆管柱子 16 型 30 米	米	22
44	862 铲车	柳工 862 型	台	1
45	933 钩机 085253	柳工 933 型	台	1
46	942 钩机 082982	柳工 942 型	台	1
47	862 铲车 680586	柳工 862 型	台	1
48	CLG862H 装卸机	柳工 862H 型	台	1
49	ZEGAD545A 一体式潜孔钻机	ZEGA D545A	台	1
50	ZEGAD535+一体式潜孔钻机	ZEGAD535	台	1
51	破碎机		台	1
52	重锤	2018	台	1
53	螺栓式空压机		台	1
54	钩机 059208	柳工 933 型	台	1
55	856 铲车 689369	柳工 856 型	台	1
56	856 铲车 689250	柳工 856 型	台	1
57	GE039637 钩机	柳工 950 型	台	1
58	GE050735 钩机	柳工 933 型	台	1
59	922E 钩机	柳工 922E 型	台	1
60	933 钩机	柳工 933 型	台	1
61	钻机	志高 415 型	台	1
62	装载机	柳工 862 型	台	2
63	挖掘机	沃尔沃 240 型	台	2
64	挖掘机	沃尔沃 250 型	台	2
65	挖掘机	沃尔沃 350 型	台	1
66	挖掘机	沃尔沃 480 型	台	1
67	钩机	柳工 915D	台	1
68	铲车	柳工 40	台	1
69	喂料机	海立 1200*6000 型	台	1
70	喂料机	海立 1m*4.5m	台	1
71	石粉机冲击式(制砂机)	黎明重工	台	1
72	小喂料机	1m*2.5m	台	1
73	地漏给料机	台	台	1
74	鄂破碎机	柳探 600*900 型, 配 55kw 电机	台	1

序号	项目名称	规格型号	计量单位	数量
75	主机鄂破碎机	1000*1200	台	1
76	立轴冲式破碎机（制砂机）	6*1150 型，配电机 250*2kw	台	1
77	反击破	2 米*2 米	台	1
78	连轴器	400*130*150 型	套	1
79	电石筛双层	3m*7m	台	1
80	重锤破		台	1
81	三成层筛双抽	2*3*6	台	1
82	两层筛	海立 2m*3.4m*7m	台	3
83	两层筛	海立 2m*5m	台	1
84	双轴双电机三层	3m*7M	台	1
85	2 号锤破机	HY-1600，配 480kw 电机	台	1
86	螺旋机		台	1
87	混料仓	79.2 平方米	个	1
88	水混机		台	1
89	加湿器		台	1
90	除尘环保设备		套	1
91	10KV 线路系统	12 米水泥直线杆 4 基，15 米水泥直线杆 6 基，12 米水泥加强杆 16 基；10KV 电缆 30 米 YJV22-8.7/15kV-3×95mm ² ；绝缘架空导线（JKLGYJ-95mm ² ）6300 米；绝缘导线（JKLYJ-50mm ² ）150 米	套	1
92	80kva 杆式变压器（1 号变压器）		台	1
93	250kva 台墩式变压器（2 号变压器）		台	1
94	250kva 台墩式变压器（3 号变压器）		台	1
95	400kva 台墩式变压器（4 号变压器）		台	1
96	500kva 台墩式变压器（5 号变压器）		台	1
97	500kva 台墩式变压器（6 号变压器）		台	1
98	1000kva 台墩式变压器（6 号变压器）		台	1

（五）车辆申报明细表

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	计量单位	数量
1	/	洒水车	台	1
2	/	洒水车	台	1

(六) 长期待摊费用申报明细表

序号	费用名称或内容	原始发生额	备注
1	六道村拉四屯采石场平地	408,000.00	
2	柳江县成团镇六道村拉三屯全体村民租地协议	130,000.00	

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

根据评估目的、价值类型和资产状况，建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备采用重置成本法评估，长期待摊费用采用费用分摊法评估。

六、评估结论及其有效期

于评估基准日2024年5月31日，柳江县果铜山矿业有限责任公司所拥有的柳州市柳江区成团水泥厂南面采石场石灰岩矿矿区影响范围内原有矿山资产市场价值为3,667.87万元，人民币大写叁仟陆佰陆拾柒万捌仟柒佰元整。评估结论如下表所示，详细情况请见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年5月31日

产权持有单位：柳江县果铜山矿业有限责任公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	一、固定资产		3,639.16		
2	房屋建筑物		1,456.75		
3	构筑物及其他辅助设施		421.76		
4	管道和沟槽		4.84		
5	机器设备		1,742.74		
6	车辆		13.07		
7	二、长期待摊费用		28.71		
资产合计			3,667.87		

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。

本次的评估结论为不含税价值。

七、对评估结论产生影响的特别事项

（一）重要的利用专家工作情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估中所涉及资产为柳江县果铜山矿业有限责任公司投资建设，截止评估基准日，房屋建筑未办理报建手续及产权证书。部分机器设备为自制或购买的二手设备，没有发票、购买合同。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

产权持有人未提供相关资料，评估人员未查询到企业存在相关未决事项，本次评估结果不考虑该相关事项的影响。

（五）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

产权持有人未提供相关资料，评估人员未查询到企业存在相关事项，本次评估结果不考虑该相关事项的影响。

（六）重大期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托人及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现有重大期后事项发生。

2. 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。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估值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值。

4. 委托人在评估基准日至评估报告提出日期之间，资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由委托人承担。

5. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（七）本次资产评估对应的经济行为，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(八) 其他需要说明的事项

1. 于评估基准日，柳州市柳江区成团水泥厂南面采石场石灰岩矿矿区内在正常生产，评估人员进行了现场查勘，根据委托人提供的资产清单进行实物清点。由于条件所限，资产清查中，对委估资产主要采用现场勘察手段，未使用精密仪器对设备进行测试和检验，评估人员的清查措施主要是进行表面观察、询问相关人员和查看其档案资料为主进行核实。房屋建筑物建筑面积的核实是在被评估单位提供的数据的基础上，评估人员通过现场抽查测量来进行核实，以被评估单位的申报数为准。面积数据仅用于本次评估工作，不能作为房屋权属和产权面积的认定。

2. 评估范围内的房屋建筑均未办产权证，部分机器设备没有购买凭证，各产权持有人已对上述资产的权属状况作出承诺，并承担相应的法律责任。产权持有人对所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。

3. 在履行评估程序的过程中，评估人员依据评估有关规定对委托方提供的评估对象的权属文件、资料进行了关注，并进行了必要的查验，但是对委托评估资产的产权鉴定工作已超出了评估工作的范围。本次评估结果是在假设委估资产权属合法的前提下得出，未考虑上述资产将来办理产权证和过户可能出现的法律障碍对评估价值产生的影响。我们对委估资产的权属不作确认或保证。在此特提醒报告使用者注意。

4. 本次评估未考虑纳入评估范围的资产可能存在的抵押、担保、质押以及可能存在的未决诉讼事项等可能影响评估结果的任何限制。

5. 本次仅评估各项资产市场价值，不考虑购买资产未付账款形成的负债，各产权持有人承诺承担购买评估范围内资产所欠债务的清偿责任。

6. 本次评估未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需要支付的交易税费。

7. 根据本次评估目的，评估价值为不含增值税价值，房屋建(构)筑物评估价值不含土地使用权价值。

8. 本次评估报告和评估结果仅作为委托人决策的参考依据，评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

柳州市自然资源和规划局拟出让柳州市柳江区成团水泥厂南面 采石场石灰岩矿涉及的矿区影响范围内相关资产市场价值 资产评估报告

广西金土评报字（2024）第031号

柳州市自然资源和规划局：

广西金土资产房地产不动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，按照必要的评估程序，对柳江县果铜山矿业有限责任公司投资建设形成的位于柳州市柳江区成团水泥厂南面采石场石灰岩矿矿区内各项资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：柳州市自然资源和规划局

（二）产权持有人

名称：柳江县果铜山矿业有限责任公司

统一社会信用代码：91450221MAKALND92

注册资本：伍佰万圆整

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2015年12月31日

营业期限：2015年12月31日至2035年12月30日

住所：柳州市柳江区成团镇六道村三屯103号

经营范围：石灰岩露天开采；石灰石、石灰加工及销售；建筑材料销售。（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。）

（三）其他资产评估报告使用人

委托人上级主管部门。

二、评估目的

柳州市自然资源和规划局采取“净采矿权”方式公开出让柳州市柳江区成团水泥厂南面采石场石灰岩矿，需对柳江县果铜山矿业有限责任公司投资建设形成的矿区资产于评估基准日的市场价值进行评估，为委托人决策提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象与评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为柳江县果铜山矿业有限责任公司投资建设形成的柳州市柳江区成团水泥厂南面采石场石灰岩矿矿区资产，包括原矿区范围内生产设施设备、办公生产及其他配套用房、土地山场投入、电力和道路设施、建矿投入等，评估资产类型主要包括：房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道和沟槽、机器设备、车辆及长期待摊费用。被评估单位财务账簿记录的资产账面净值不完整，账面原值详细情况如下表：

序号	项目	账面原值(元)	账面净值(元)
1	一、固定资产	11,569,928.10	-
2	房屋建筑物	/	-
3	构筑物及其他辅助设施	/	-
4	管道和沟槽	/	-
5	机器设备	11,330,928.10	-
6	车辆	239,000.00	-
7	二、长期待摊费用	538,000.00	-
	合计	12,107,928.10	-

详细资产评估范围以柳江县果铜山矿业有限责任公司提供的评估基准日评估申报明细表为准。

(二)委托评估资产的权属状况

本次申报评估的房屋建（构）筑物均未办理产权证书，柳江县果铜山矿业有限责任公司提供了主要设备的购买合同、发票、土地租赁协议及其他相关替代资料等权属证明文件。柳江县果铜山矿业有限责任公司承诺以上资产为其所有并用于进德片区采石场石灰岩矿矿区生产建设。

(三) 资产分布情况及特点

1. 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物及管道和沟槽，具体情况如下：

(1) 房屋建筑物共申报 16 项，主要有：1 号、2 号、3 号生产区的生产线车间、办公楼、维修车间、食堂、宿舍、地磅房等。

(2) 构筑物及其他辅助设施共申报 17 项，主要有：进矿区道路、厂区硬化道路、厂区内地面硬化、排水沟等。

(3) 管道和沟槽共申报 5 项，主要有：水槽、排水管等。

房屋建筑物类资产主要建造于 2020 年至 2021 年间，维护保养状况良好，目前处于正常使用状态。

2. 设备类资产

本次申报评估的设备类资产包括机器设备、车辆，均分布于柳州市柳江区成团水泥厂南面采石场石灰岩矿区，矿区内已建成三座建筑用砂石料加工厂，于评估基准日处于正常生产。主要设备概况如下：

(1) 机器设备共 98 项，主要包括给料机、破碎机、振动筛、皮带输送机、除尘器、挖掘机、装载机、矿用车等，设备购置 2019 年至 2021 年间，设备保养较好，使用状态良好。

(2) 车辆共 2 辆，包括洒水车，购置于 2020 年，使用正常。

3. 长期待摊费用

本次申报评估的长期待摊费用共 2 项，为已支付矿区租用农村集体土地租金。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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，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

本次评估的评估基准日为 2024 年 5 月 31 日。

本次评估基准日是的选取是由于委托人根据经济行为需要，在本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

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日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第134号发布,国务院令第691号最新修订);

4. 《广西壮族自治区自然资源厅关于印发全面推进砂石土类矿产“净采矿权”出让工作的通知》(桂自然资发〔2021〕74号);

5. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

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〔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—资产评估方法》(中评协〔2019〕35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——机器设备》(中评协〔2017〕39号);

9、《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协〔2018〕37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、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

14、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)。

（四）权属依据

产权人提供的《中华人民共和国采矿许可证》、《营业执照》、销售合同、

生产线设备清单、山场承包合同、厂房工程量明细单、资产申报明细表等。

（五）取价依据

1. 造价通(www.zjtcn.com)建筑材料价格信息；
2. 当地各类建筑工程造价指标；
3. 桂建标[2018]37号《广西壮族自治区工程建设其他费用定额》；
4. 机价网、爱采购、马可波罗、阿里巴巴、卡车之家等网站；
5. “国家统计局”网站；
6. 中国人民银行网；
7. 《资产评估常用方法与参数手册》；
8. 评估人员向生产厂家或其代理商的询价记录；
9. 有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）房屋建筑物类资产评估方法

房屋建筑物类资产主要有成本法、市场法和收益法三种评估方法。

房屋建筑物类资产采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场，采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化。本次评估对象为企业自建的厂房和构筑物等，周边没有类似工业房地产交易市场，也无法准确的预测未来收益及风险，因此不宜采用市场法和收益法。由于评估对象建造时间、面积、体积、结构等资料相对比较完整，重置成本是能够比较准确计算的，因此本次评估对房屋建筑物类资产采用成本法。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为委估资产的评估值的一种资产评估方法。本次评估采用成本法的假设前提是房屋建筑物类资产按现行用途继续使用。

成本法基本计算公式：

评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

因委估的房屋建筑物类资产能够正常使用，不存在功能性贬值和经济性贬值，且评估采用的是更新重置成本。成本法的计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times (1 - \text{实体贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

①重置成本的确定

重置成本=重置成本单价×建筑面积(或建筑体积等)

重置成本=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本+合理利润

A. 建安工程造价

建安工程造价指的是为建筑工程而直接或间接耗费的各种材料、人工和机械费用等，通常指土建和安装工程费用。建安工程造价的确定方法有三种：

a. 对于已经取得工程预结算资料的建筑物，根据产权持有单位提供的决(结)算资料，及现行相关取费标准等文件，对其主要材料费、人工费、机械费等费用和本次评估基准日对应的价格进行对比进行调整，测算建安工程价格变动系数，并对决(结)算的建安工程价格进行调整，得出调整后的建安工程造价。

b. 对于无法取得房屋建筑物相关工程的预结算资料，评估人员依据与待估房屋建筑物类似的指标，根据评估基准日工程材料的市场价格，对待估建筑物工程造价指标进行分析测算，结合现场核实及测量的建筑工程内容、建筑物特征(结构、层高、跨度、装修情况、设施情况等)，对所对应的工程造价指标进行调整，综合确定建筑物的建安工程造价。

c. 对于一些无法取得工程预结算资料且无法找到类似工程指标的构筑物，则采用核实其账面值后采用价格指数调整得出建安工程造价。

B. 前期及其他费用

前期及其他费用根据被投资单位的投资额和国家相关文件规定，参考当地相关行业市场收费标准计取。

计算公式为：前期及其他费用=建安工程造价×费率。

C. 资金成本

设定投资在建设期内均匀投入，建设期按正常建设工期进行确定，根据中国人民银行公告〔2019〕第15号文件、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的基准日贷款市场报价利率，参照评估基准日银行贷款利率确定。按单利测算，资金成本的公式为：

资金成本=(建安工程造价+前期费及其他费用)×适用利率×正常建设工期

×1/2

D. 合理利润

评估对象为产权持有单位自建厂房及配套用房，本次评估目的为自然资源局拟进行净采矿权出让前期涉及的资产补偿评估，若竞得人确定为其他企业，须考虑原矿业权人已投入固定资产投资的合理利润。

合理利润=（建安综合造价+前期及其他费）×开发成本利润率

②成新率的确定

成新率主要采用年限法和观察法综合确定。

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

A. 年限法成新率

年限法是依据建筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率其计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

B. 观察法成新率

观察法是评估人员通过现场勘察，根据察和查阅建筑物历史资料，了解建筑物的设计水平、建造情况、施工质量、使用状况、磨损程度、维护保养、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率和安全带来的影响，对实体各主要部位进行打分，判断被评估建筑物的成新率。

C. 如果观察法和年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种。对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

(二) 设备类资产

成本法的基本计算公式为：

评估值=重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

对于正常使用的设备类资产，评估采用的是更新重置成本，因此不考虑功能性贬值和经济性贬值。成本法的计算公式简化为：

评估值=重置成本-实体性贬值
=重置成本×成新率

(1) 机器设备

设备类资产评估范围包含设备的购建费用、运杂费用、安装调试费用、资金成本、前期及其他费用，购建费用包括随机的软件、技术服务费用、资料及部分备品备件等；安装调试费用包括基础费用(大型基础除外)、距离 1.5 米管路及电气控制线路等费用。

①重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本

评估人员根据设备类资产的特点，将设备按不同类型进行分类，然后在各个组内进行点面推算相应确定多台设备的重置成本，对于大型和价高的重点设备进行逐台评估。

A. 设备购置价的确定

设备购置价主要通过机价网、阿里巴巴网、爱采购网、厂家询价和市场调查等渠道获得设备报价，在此基础上根据设备生产厂家、制造质量、目前市场交易等因素进行分析确定设备的含税市场购置价格，扣除增值税从而得到不含税设备购置价。增值税税率取 13%。

B. 设备运杂费的确定

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等。评估中按设备的价值、重量、体积、距离以及交通条件等因素选取运杂费率。

含税设备运杂费=含税设备购置价×运杂费率

不含税设备运杂费=含税设备购置价×运杂费率/(1+9%)

C. 设备安装调试费的确定

含税设备安装调试费=含税设备购置价×安装调试费率

不含税设备安装调试费=含税设备安装调试费/(1+9%)

设备安装调试费通常包含设备的安装调试费用、基础费用(大型基础除外)、距离 1.5 米管路及电气控制线路等费用。

设备安装调试费率按不同的设备参照有关标准选取。

D. 前期及其他费用

前期及其他费用根据被评估单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取，计算公式为：

含税前期及其他费用=(含税设备购置价+含税运杂费+含税安装调试费)×

收费标准费率

不含税前期及其他费用=(含税设备购置价+含税运杂费+含税安装调试费)
×评估计算取费率

E. 设备基础费

含税设备基础费=含税设备购置价×基础费率

不含税设备基础费=含税设备基础费/(1+9%)

对需单独设置基础的设备根据其使用、荷载待计取基础费用(已在厂房建设统一考虑的除外),设备基础费包括为建行设备基础所发生的人工费、材料费、机械费及全部取费。设备基础费率按所在行业颁布的概算指标中规定的费率标准取值。

F. 资金成本

资金成本按正常建设工期,参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于基准日公布的贷款市场报价利率LPR计算。假定建设期间工程投资为均匀投入。资金成本具体计算公式如下:

资金成本=(含税设备购置价+含税运杂费+含税安装调试费+含税设备基础费用+前期及其他费用)×利率×1/2×合理建设工期

②成新率的确定

对于机器设备类资产,评估中主要采用观察法和年限法综合确定设备的成新率。

综合成新率=观察法成新率×X%+年限法成新率×Y%

A. 观察法。由评估人员对委估设备的实体各主要部位进行观察鉴定,以判断确定委估设备的成新率。评估人员在作出判断时主要依据现场勘察委估设备的工作状态、工作环境,参考设备的日常负荷率、原始制造质量、维修保养等情况,并广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员的意见。

B. 年限法。根据委估设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率,评估人员主要根据设备的经济使用年限,参考设备日常负荷率、原始制造质量、维修保养、技术改造和现场勘查情况确定设备的尚可使用年限,其计算公式为:

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

C. 对特殊情况，采用以下方法确定成新率：

a. 对于年限法成新率接近残值或超期服役的设备，其成新率主要依靠观察法确定。

b. 如果观察法和年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种。

c. 对于更新换代快或者价值量相对较小的设备以及因条件所限无法观察鉴定的设备，在充分了解设备使用情况的前提下，一般采用年限法确定成新率。

③评估值的计算

评估值 = 重置成本 × 成新率。

(2) 运输车辆

① 车辆重置成本的确定

重置成本 = 含税车辆购置价 + 车辆购置税 + 入户上牌费 + 其它费用

A. 车辆购置价主要依据近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格；

B. 车辆购置税

车辆购置税 = (车辆购置价格 ÷ 1.13) × 适用购置税率

C. 牌照费及其它费用的取值为 400 元。

(2) 成新率的确定

车辆主要采用观察法成新率和理论成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率 = 观察法成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

A. 观察法。观察法是对车辆各主要部位进行观察鉴定，并综合考虑资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估车辆的成新率。

B. 理论成新率。参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，理论成新率按照使用年限法成新率和里程法成新率孰低原则确定，其中使用年限法成新率其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

里程法成新率其计算公式为：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

理论成新率=Min(年限法成新率，里程法成新率)

(3) 电子设备

①重置全价的确定

评估范围内的电子设备价值量较小，根据当地市场信息或网上信息等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或经销商提供免费运输及安装，故重置价不考虑运费及安装费，由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其购置价。

B、成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

成新率=(1-实际已使用年限 / 经济使用年限) × 100%

(三)长期待摊费用

长期待摊费用核算的是矿区租用农村集体土地租赁费用的摊销。评估人员对这些长期待摊费用的相关合同和原始记录如发生时间、具体内容及金额等进行了认真的核实，确认其真实性，并对其原始发生额、资产的受益期限和摊销情况进行了复核。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估经过前期准备工作、现场实地勘察和评估作价汇总等各阶段工作后，出具正式资产评估报告书。具体实施过程如下。

1、接受项目委托

评估机构接受委托，首先进行以下工作：

(1) 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估范围和对象、评估基准日、出具评估报告的时间、评估报告的使用范围等资产评

估中的基本事项；

(2) 根据资产评估规范要求，指导委托人填制资产评估申报表和向委托人提交资料清单；

(3) 按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制订资产评估工作计划，确定组织评估人员。

2、资产清查

(1) 资产评估师与评估员对纳入评估范围内的资产进行实地查看实物资产；

(2) 听取委托人有关人员对待估资产状况、管理状况的介绍；

(3) 核实委托人填报的有关资料及搜集产权证明文件；

(4) 在委托人的配合下，进行现场实物核实，对资产状况进行勘查，拍照并作好现场勘查记录。

3、评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，进行市场调研和询价等程序，按照前述的资产评估方法对各项资产进行评定估算：

(1) 根据委估资产的特点，选择制定具体的评估方法。

(2) 查阅委估资产的产权证明文件等有关资料；

(3) 收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；

(4) 对委估资产进行数据处理，并进行分析、归纳、整理，分项评定估算，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，形成测算结果。

4、评估汇总

根据评估小组对资产评估的测算结果，对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

5、提交报告

检查并确认有无错、漏、重评的情况，进行必要的调整、修改和完善，评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，对初步资产评估报告进行内部审核，汇集工作底稿。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

（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。

3、资产在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

（二）具体假设

1. 假设委托方及其他相关当事方提供的有关评估资料真实、完整、合法、有效。

2. 假设影响企业经营的国家现行有关法律、法规及所属行业的基本政策无重大变化。

3. 假设在评估基准日的银行利率、汇率、税收政策等除已知的以外无重大改变。

4. 假设宏观经济形势在评估对象使用期限内不会发生重大变化，亦无其他不可预测和不可抗力因素对评估对象价值造成的重大影响。

5. 假设评估资产无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制，不存在对其价值有重大的不利影响因素。

6. 假若以上假设不成立，则估价结果不适用于本评估目的。

十、评估结论

（一）评估结论

于评估基准日 2024 年 5 月 31 日，柳江县果铜山矿业有限责任公司所拥有的柳州市柳江区成团水泥厂南面采石场石灰岩矿矿区影响范围内原有矿山资产市场价值为 3,667.87 万元，人民币大写叁仟陆佰陆拾柒万捌仟柒佰元整。评估结论如下表所示，详细情况请见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年5月31日

产权持有单位：柳江县果铜山矿业有限责任公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	一、固定资产		3,639.16		
2	房屋建筑物		1,456.75		
3	构筑物及其他辅助设施		421.76		
4	管道和沟槽		4.84		
5	机器设备		1,742.74		
6	车辆		13.07		
7	二、长期待摊费用		28.71		
资产合计			3,667.87		

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。

本次的评估结论为不含税价值。

(二)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估单位为私营企业，未建立固定资产台账，所提供财务资料不完整，本次评估结论不列示账面值。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估中所涉及资产为柳江县果铜山矿业有限责任公司投资建设，截止评估基准日，房屋建筑未办理报建手续及产权证书。部分机器设备为自制或购买的二手设备，没有发票、购买合同。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

产权持有人未提供相关资料，评估人员未查询到企业存在相关未决事项，本次评估结果不考虑该相关事项的影响。

(五)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

产权持有人未提供相关资料，评估人员未查询到企业存在相关事项，本次评估结果不考虑该相关事项的影响。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 本次资产评估对应的经济行为，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(八) 其他需要说明的事项

1. 于评估基准日，柳州市柳江区成团水泥厂南面采石场石灰岩矿矿区内正在正常生产，评估人员进行了现场查勘，根据委托人提供的资产清单进行实物清点。由于条件所限，资产清查中，对委估资产主要采用现场勘察手段，未使用精密仪器对设备进行测试和检验，评估人员的清查措施主要是进行表面观察、询问相关人员和查看其档案资料为主进行核实。房屋建筑物建筑面积的核实是在被评估单位提供的数据的基础上，评估人员通过现场抽查测量来进行核实，以被评估单位的申报数为准。面积数据仅用于本次评估工作，不能作为房屋权属和产权面积的认定。

2. 评估范围内的房屋建筑均未办产权证，部分机器设备没有购买凭证，各产权持有人已对上述资产的权属状况作出承诺，并承担相应的法律责任。产权持有人对所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。

3. 在履行评估程序的过程中，评估人员依据评估有关规定对委托方提供的评估对象的权属文件、资料进行了关注，并进行了必要的查验，但是对委托评估资产的产权鉴定工作已超出了评估工作的范围。本次评估结果是在假设委估资产权属合法的前提下得出，未考虑上述资产将来办理产权证和过户可能出现的法律障碍对评估价值产生的影响。我们对委估资产的权属不作确认或保证。在此特提醒报告使用者注意。

4. 本次评估未考虑纳入评估范围的资产可能存在的抵押、担保、质押以及可能存在的未决诉讼事项等可能影响评估结果的任何限制。

5. 本次仅评估各项资产市场价值，不考虑购买资产未付账款形成的负债，各产权持有人承诺承担购买评估范围内资产所欠债务的清偿责任。

6. 本次评估未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需要支付的交易税费。

7. 根据本次评估目的，评估价值为不含增值税价值，房屋建(构)筑物评估

值不含土地使用权价值。

8. 本次评估报告和评估结果仅作为委托人决策的参考依据，评估结论不当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本报告结果有效期为一年，从评估基准日起计算，即从2024年5月31日至2025年5月30日止。超过报告有效期，需重新聘请评估机构进行评估。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十三、评估报告日

评估报告日为2024年6月6日。

资产评估师（签名盖章）：

资产评估师（签名盖章）：

广西金土资产房地产不动产评估有限公司

2024年6月6日