

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

柳州市柳江区自然资源局拟核实柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用评估项目

资产评估报告

广西科正资评报字（2024）第 LZ0801 号

共一册，第一册

广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二四年七月三十日



目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
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、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	23
附件	25

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违反前述规定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。

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及权属证明等资料，已由委托人、产权持有单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、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。

七、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。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果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。

柳州市柳江区自然资源局拟核实柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用评估项目

资产评估报告

广西科正资评报字（2024）第 LZ0801 号

摘要

广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司接受柳州市柳江区自然资源局的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用适宜的评估方法，按照必要的评估程序，就柳州市柳江区自然资源局因办理矿区出让挂牌事宜，拟核实柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用，现将资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、委托人：柳州市柳江区自然资源局。

二、产权持有单位：柳州市丰天农业开发有限公司。

三、评估目的：本次资产评估的目的是为柳州市柳江区自然资源局拟核实柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：本次评估对象为柳州市柳江区自然资源局拟核实柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰

天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用。评估范围为柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产、已支付的土地租金及其他费用，申报的已支付的土地租金及其他费用（不含利息）为14,854,080.00元，已投资的林木资产未申报其实际支出成本。详见《资产评估明细表》。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2024年5月21日，一切取价标准均为评估基准日有效价格标准。

七、评估方法：根据各类资产相关情况采用适宜的评估方法。

八、评估结论：

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，在评估基准日2024年5月21日，柳州市柳江区自然资源局拟核实柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用评估值为18,846,518.00元，大写金额：人民币壹仟捌佰捌拾肆万陆仟伍佰壹拾捌元整。详见《资产评估明细表》。

九、特别事项说明：在此提醒报告使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

十、评估结论使用有效期：本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2024年5月21日起计算，至2025年5月20日止。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

柳州市柳江区自然资源局拟核实柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用评估项目

资产评估报告

广西科正资评报字（2024）第 LZ0801 号

柳州市柳江区自然资源局：

广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用适宜的评估方法，按照必要的评估程序，就柳州市柳江区自然资源局因办理矿区出让挂牌事宜，拟核实柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用在评估基准日 2024 年 5 月 21 日的市场价值。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为柳州市柳江区自然资源局，产权持有单位为柳州市丰天农业开发有限公司。

（一）委托人

名称：柳州市柳江区自然资源局

住所：广西柳州市柳江区拉堡镇塘福路 2 号

（二）产权持有单位

名称：柳州市丰天农业开发有限公司

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

营业期限：2019 年 11 月 29 日至无固定期限

法定代表人：陆启顺

注册资本：200 万人民币

地址：柳州市柳江区穿山镇柳石路 2 号 57 栋 2 号

统一社会信用代码：91450200MA5P732K1Q

经营范围：农业科技、农业技术的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；农业信息咨询；瓜果蔬菜、花卉苗木、农产品、农用机械、农具、化肥、水产、家禽、农副产品销售；农家乐观光旅游；农机服务，园林技术服务；园林绿化工程施工及设计；草坪、盆景的培育及销售；国内各类广告代理、设计、制作、发布；会议、展览展示服务。（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）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人柳州市柳江区自然资源局拟核实产权持有单位柳州市丰天农业开发有限公司位于柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用。

（四）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

本评估报告的使用者为委托人、产权持有单位及委托人上级主管部门。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构

或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据柳州市柳江区自然资源局提供的《开展评估工作有关情况说明》，柳州市柳江区自然资源局因办理矿区出让挂牌事宜。为此，柳州市柳江区自然资源局特委托资产评估公司对位于柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用市场价值进行评估。

本次资产评估的目的是为柳州市柳江区自然资源局拟核实柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为柳州市柳江区自然资源局拟核实柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用。评估范围为柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产、已支付的土地租金及其他费用，申报的已支付的土地租金及其他费用（不含利息）为 14,854,080.00 元，已投资的林木资产未申报其实际支出成本。详见《资产评估明细表》

（一）委估资产情况

本次纳入评估范围的资产为位于柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产、已支付的土地租金及其他费用，具体情况如下：

1、已投资的林木资产

柳州市丰天农业开发有限公司与柳江区穿山镇穿山村中街屯村民小组(集体组织)及村民(个人)签订的共计 37 份《土地租赁协议》，其中 25 份协议里租赁土地上已种植桉树，已租用土地地上林木面积共计 617.16 亩，由于委托人及产权持有单位无法提供《森林资源核查报告》且受其它条件的限制，评估人员无法全面勘查森林资产，根据委托人及产权持有单位达成的意向，本次评估的林木面积根据《土地租赁协议》记载的面积确定。种植树种均为桉树，柳州市丰天农业开发有限公司已一次性补偿，签订合同后 2020 年皆伐，本次评估桉树起源为萌芽林，由丰天农业公司对林地进行施肥管护，为丰天农业公司所有，林地植株密度大，林木生长状况较差。详情如下表：

序号	合同编号	租地位置/情况	合同面积(亩)	种植树种	起源	林龄(年)	龄组
1	2020-A-2	掉茶山(金竹山)、不勒山(荷包山)	170	桉树	萌芽	3	三年以上
2	2020-A-3	美女山、苏米岩、掉茶山(金竹山)、布勒山(荷包山)	200	桉树	萌芽	3	三年以上
3	2020-B-1	美女山脚下西面	51.1	桉树	萌芽	3	三年以上
4	2020-B-2	美女山脚下西面	2.7	桉树	萌芽	3	三年以上
5	2020-B-3	美女山脚下西面	4	桉树	萌芽	3	三年以上
6	2020-B-4	美女及苏米岩山脚北面	19.3	桉树	萌芽	3	三年以上
7	2020-B-5	美女及苏米岩山脚北面	22.3	桉树	萌芽	3	三年以上
8	2020-B-6	掉茶山(金竹山)北面脚下	22.2	桉树	萌芽	3	三年以上
9	2020-B-7	掉茶山(金竹山)北面脚下	3.7	桉树	萌芽	3	三年以上
10	2020-B-8	掉茶山(金竹山)北面脚下	3.8	桉树	萌芽	3	三年以上
11	2020-B-9	掉茶山(金竹山)北面脚下	2.7	桉树	萌芽	3	三年以上
12	2020-B-10	掉茶山(金竹山)北面脚下	3.1	桉树	萌芽	3	三年以上
13	2020-B-11	掉茶山(金竹山)北面脚下	1.36	桉树	萌芽	3	三年以上
14	2020-B-12	掉茶山(金竹山)北面脚下	9.6	桉树	萌芽	3	三年以上
15	2020-B-13	美女山脚下西面	10.1	桉树	萌芽	3	三年以上
16	2020-B-14	美女山脚下西南面	21.7	桉树	萌芽	3	三年以上
17	2020-B-15	美女山脚下西南面	10.5	桉树	萌芽	3	三年以上
18	2020-B-16	美女山脚下西南面	13.2	桉树	萌芽	3	三年以上
19	2020-B-17	美女山脚下西南面	14	桉树	萌芽	3	三年以上
20	2020-B-18	美女山脚下西南面	6.2	桉树	萌芽	3	三年以上
21	2020-B-19	美女山脚下西南面	6.1	桉树	萌芽	3	三年以上
22	2020-B-20	美女山脚下西南面	8.4	桉树	萌芽	3	三年以上
23	2020-B-21	美女山脚下西南面	3.5	桉树	萌芽	3	三年以上
24	2020-B-22	美女山脚下西南面	1.3	桉树	萌芽	3	三年以上
25	2020-B-23	美女山脚下西南面	6.3	桉树	萌芽	3	三年以上
合计		/	617.16	/	/	/	/

2、已支付的土地租金及其他费用

根据柳州市丰天农业开发有限公司提供的土地租赁协议、付款凭证及询证函等材料，已支付的土地租金及其他费用情况如下：

序号	土地租赁协议编号	业务内容	实际支付金额 (元)	支付日期
1	2020-A-1	土地租金	130,000.00	2020/1/20
2	2020-A-2	土地租金	2,021,680.00	2020/1/20
3	2020-A-3	土地租金	1,912,000.00	2020/1/20
4	2020-B-1	土地租金	598,600.00	2020/1/21
5	2020-B-2	土地租金	37,800.00	2020/1/26
6	2020-B-3	土地租金	24,000.00	2020/1/21
7	2020-B-4	土地租金	190,200.00	2020/1/22
8	2020-B-5	土地租金	197,000.00	2020/1/23
9	2020-B-6	土地租金	155,400.00	2020/1/21
10	2020-B-7	土地租金	51,800.00	2020/1/21
11	2020-B-8	土地租金	53,200.00	2020/1/23
12	2020-B-9	土地租金	37,800.00	2020/1/21
13	2020-B-10	土地租金	43,400.00	2020/1/21
14	2020-B-11	土地租金	19,040.00	2020/1/21
15	2020-B-12	土地租金	123,200.00	2020/1/23
16	2020-B-13	土地租金	105,280.00	2020/1/22
17	2020-B-14	土地租金	347,200.00	2020/1/22
18	2020-B-15	土地租金	147,000.00	2020/1/22
19	2020-B-16	土地租金	184,800.00	2020/1/22
20	2020-B-17	土地租金	162,400.00	2020/1/22
21	2020-B-18	土地租金	86,800.00	2020/1/22
22	2020-B-19	土地租金	85,400.00	2020/1/22
23	2020-B-20	土地租金	117,600.00	2020/1/22
24	2020-B-21	土地租金	21,000.00	2020/1/22
25	2020-B-22	土地租金	7,800.00	2020/1/22
26	2020-B-23	土地租金	37,800.00	2020/1/22
27	2020-B-25	土地租金、青苗补偿	57,600.00	2020/1/22
28	劳务协议	劳务费	40,000.00	2020/1/22
29	2020-C-1	土地租金(含青苗补偿)	150,000.00	2020/5/8
30	2020-C-2	土地租金(含青苗补偿)	53,800.00	2020/5/8
31	2020-C-3	土地租金(含青苗补偿)	100,000.00	2020/5/8
32	2020-C-4	土地租金(含青苗补偿)	146,000.00	2020/5/8
33	2020-C-5	土地租金(含青苗补偿)	15,600.00	2020/5/8
34	2020-C-6	土地租金(含青苗补偿)	10,000.00	2020/5/8
35	2020-C-7	土地租金(含青苗补偿)	130,000.00	2020/5/8
36	2020-C-8	土地租金(含青苗补偿)	84,500.00	2020/5/8
37	2020-C-9	土地租金(含青苗补偿)	83,200.00	2020/5/8
38	2020-C-10	土地租金(含青苗补偿)	13,000.00	2020/5/8
39	2020-C-11	美女山西面养猪场砂石路8年使用权	400,000.00	2020/5/11
40	D-1	地上建构物补偿款	160,000.00	2020/11/16
41	2020-B-4-1	土地租金	60,000.00	2020/7/2
42	协议书	青苗补偿	45,000.00	2020/6/29

柳州市柳江区自然资源局拟核实柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用评估项目·资产评估报告

43	劳务协议书	支付村民劳务费	3,500,000.00	2023/2.20
44	2023-A-1-1	开办矿山补偿	117,300.00	2023/1/21
45	2023-A-2-1	开办矿山补偿	414,120.00	2023/1/18
46	2023-A-3-1	开办矿山补偿	150,000.00	2023/1/20
47	无合同	上山开路钩机费	125,000.00	2021/5/28
48	无合同	2021年春节慰问品	35,070.00	2021/1/26
49	无合同	2021年中秋节慰问品	29,310.00	2021/9/10
50	无合同	招待费	15,660.00	2022/3/27
51	无合同	招待费	31,070.00	2022/1/20
52	无合同	招待费	18,900.00	2021/11/30
53	无合同	招待费	6,350.00	2020/8/30
54	无合同	招待费	4,400.00	2021/2/28
55	无合同	土地租赁协调劳务费	350,000.00	2021/6/4
56	无合同	土地租赁协调劳务费	97,500.00	2021/3/25
57	无合同	土地租赁协调劳务费	318,000.00	2021/9/28
58	无合同	土地租赁协调劳务费	110,000.00	2023/1/14
59	无合同	土地租赁协调劳务费	150,000.00	2022/3/29
60	无合同	土地租赁协调劳务费	200,000.00	2021/8/17
61	无合同	土地租赁协调劳务费	50,000.00	2020/1/22
62	无合同	土地租赁协调劳务费	259,500.00	2022/10/25
63	无合同	土地租赁协调劳务费	50,000.00	2020/1/22
64	无合同	土地租赁协调劳务费	275,000.00	2022/4/28
65	无合同	测量费	100,000.00	2020/1/18
合 计			14,854,080.00	/

备注：柳州市丰天农业开发有限公司申报的已支付的土地租金及其他费用存在未能提供相应的合同、转账凭证未注明原因及无法确认收款方信息，该部分已支付的土地租金及其他费用已在《土地租金及其他费用申报评估明细表》序号 47-65 号列明，合计支付金额为 2,225,760.00 元，根据委托人及产权持有单位达成的意向，暂时以柳州市丰天农业开发有限公司提供的支付流水为核算依据。提醒报告使用者注意。

（二）委估资产权属状况

评估范围涉及的资产均未办理权属登记，根据土地租赁协议及其他相关替代资料等权属证明文件记载，产权持有单位为柳州市丰天农业开发有限公司，于评估基准日未发现抵押、查封等他项权利状况。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定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，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

本项目资产评估的基准日是 2024 年 5 月 21 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

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

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、柳州市柳江区自然资源局提供的《开展评估工作有关情况说明》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令 12 届第 46 号)；
- 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)；
- 3、《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，2021 年 1 月 1 日起施行)；
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改)；
- 5、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)；

6、《中华人民共和国森林法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

7、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

8、《中华人民共和国农村土地承包法》（2002年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2018年第二次修订）；

9、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 5、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48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—森林资源资产》（中评协〔2017〕41号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 12、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 13、其他与资产评估相关的准则依据等。

（四）资产权属依据

- 1、资产评估申报明细表；

- 2、《土地租赁协议》及其补充协议、支付凭证；
- 3、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的当期贷款市场报价利率；
- 2、《柳政规〔2023〕8号柳州市人民政府关于公布2023年柳州市市辖区青苗和地上附着物补偿标准的通知》。

（六）其它参考资料

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料；
- 3、其他参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—资产评估方法》，执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法的适用性，选择适当的评估方法。

（一）林木资产

由于委托人及产权持有单位无法提供《森林资源核查报告》且受其它条件的限制，评估人员无法全面勘查森林资产，根据委托人及产权持有单位达成的意向。本次评估依据《柳政规〔2023〕8号柳州市人民政府关于公布2023年柳州市市辖区青苗和地上附着物补偿标准的通知》对林木资产的价值进行披露。

（二）已支付的土地租金及其他费用

已支付的土地租金及其他费用账面金额为实际支付的柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区项目进度款，项目正常投入，实际支付情况与账面相符，账面价值没有资本化利息，评估时按账面价值加计正常工期的资金利息确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、与委托人进行初步接触，双方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、评估人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助产权持有单位进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、听取委托人及产权持有单位介绍委估资产的历史及现状，了解委估资产状况、管理状况。

2、对委托人及产权持有单位提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与有关人员进行核对，对发现的问题协同委托人及产权持有单位做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对委估资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定委估资产的具体评估方法。

6、对委估资产，主要通过市场调研和查询有关资料，收集相关资料。

7、对委托人及产权持有单位提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设：

（一）一般假设

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的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

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。

（二）特殊假设

1、本次评估假设外部经济环境变化不大，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和申报明细表真实、准确、完整；

4、评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的资产；

5、除评估报告中已有揭示以外，假定产权持有单位已完全遵守现行国家及地方有关资源、土地、环境及其他相关的法律、法规；

6、本次评估评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

7、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与产权持有者、委托人之间充分揭示的前提下做出的。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

根据资产评估的要求，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，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

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，在评估基准日2024年5月21日，柳州市柳江区自然资源局拟核实柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用评估值为18,846,518.00元，大写金额：人民币壹仟捌佰捌拾肆万陆仟伍佰壹拾捌元整。详见《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21日

产权持有单位：柳州市丰天农业开发有限公司

单位：人民币元

序号	项目	账面金额	评估价值
1	柳州市丰天农业开发有限公司已支付的土地租金及其他费用	14,854,080.00	16,686,458.00
2	柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值	-	2,160,060.00
	合计	14,854,080.00	18,846,518.00

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、本次评估范围涉及的资产均未办理权属登记，根据土地租赁协议及其他相关替代资料等权属证明文件记载，产权持有单位为柳州市丰天农业开发有限公司。由于条件所限，评估机构无法确定委估资产权属是否存在他项权利设定的限制比如林木抵押等，评估是以资产权属无任何限制为前提进行的。评估机构只是对委估资产的市场价值做客观公允的评估，对委估资产的现行市场价值的客观性、公允性负责，对委估资产的权属只进行关注而不作界定。如因产权归属问题引起的纠纷，与评估公司及承做本项目的评估人员无关。

2、柳州市丰天农业开发有限公司与柳州市柳江区富润建材经营部签订协议，转租其与柳江区穿山镇穿山村中街屯村民小组及村民租赁的土地。经核实，柳州市丰天农业开发有限公司与柳州市柳江区富润建材经营部的注册地址相同，依据谨慎性原则，柳州市丰天农业开发有限公司与柳州市柳江区富润建材经营部签订所的《土地租赁合同》不予采纳。

（二）评估程序受到限制的情形

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项评估未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本项评估未利用专家工作。

（五）评估资料不完整的情形

1、柳州市丰天农业开发有限公司与柳江区穿山镇穿山村中街屯村民

小组(集体组织)及村民(个人)签订的共计 37 份《土地租赁协议》，其中 25 份协议里租赁土地上已种植桉树，已租用土地地上林木面积共计 617.16 亩，由于委托人及产权持有单位无法提供《森林资源核查报告》且受其它条件的限制，评估人员无法全面勘查森林资产，根据委托人及产权持有单位达成的意向，本次评估的林木面积根据《土地租赁协议》记载的面积确定。提醒报告使用者注意。

2、柳州市丰天农业开发有限公司申报的已支付的土地租金及其他费用存在未能提供相应的合同、转账凭证未注明原因及无法确认收款方信息，该部分已支付的土地租金及其他费用已在《土地租金及其他费用申报评估明细表》序号 47-65 号列明，合计支付金额为 2,225,760.00 元，根据委托人及产权持有单位达成的意向，暂时以柳州市丰天农业开发有限公司提供的支付流水为核算依据。提醒报告使用者注意。

(六) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

(七) 其他需要说明的事项

1、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估企业和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产

权持有单位提供的有关资料。因此，有关法律文件的真实合法为前提。

3、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。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、于评估基准日，评估人员进行了现场查勘，根据委托人及产权持有单位提供的资产清单进行清点。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，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。

6、2022年1月，柳州市丰天农业开发有限公司（甲方）与村民（代）（乙方）签订了《柳江区穿山镇掉茶山矿山办理土地用途改变及矿山开发的劳务协议书》，付款用途为劳务费用，合计金额为人民币伍佰叁拾万整（¥5,300,000.00元）。根据劳务协议书约定：完成劳务工作内容第1条后，甲方以转账方式支付第一笔费用人民币叁佰伍拾万整（¥3,500,000.00元）给乙方，尾款壹佰捌拾万整（¥1,800,000.00元）待甲方竞得柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权后以转账方式支付，如甲方未竞得该矿的采矿权，在竞得人进场后十五个工作日内，甲方应付清尾款人民币壹佰捌拾万元整。根据协议后附的《劳务费用支付情况确认表》及银行转让记录等材料，柳州市丰天农业开发有限公司支付金额如表下所示：

合同金额（元）	已支付金额（元）	未付金额（元）
5,300,000.00	3,500,000.00	1,800,000.00

按照协议，柳州市丰天农业开发有限公司已支付金额3,500,000.00元，尚未支付金额1,800,000.00元，本次评估仅为核实柳州市丰天农业开发有限公司已支付的费用，未支付部分由相关单位协商处理。评估报告仅对该支付状况进行披露，不作为柳州市丰天农业开发有限公司未支付部分金额

后续能正常支付的保证。

7、2023年1月，柳州市丰天农业开发有限公司分别与柳州市柳江区穿山镇穿山村中街屯第一村民小组、第二村民小组、第三村民小组签订了《土地租赁补充协议》，协议约定因柳州市自然资源和规划局决定开办柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿，丰天农业自愿对上述村民小组进行补偿。具体补偿金额如表下所示：

发包方	合约金额（万元）	付款方式	已支付金额（万元）	尚未支付金额（万元）
第一村民小组	120	第一次支付12万，国土正式开办矿矿区后，支付第二次12万，之后按每年12万，分8次支付完毕	11.73	108.27
第二村民小组	150	第一次支付45万，国土正式开办矿矿区后，支付45万，29年2月支付60万	41.412	108.588
第三村民小组	150	第一次支付15万，国土正式开办矿矿区后，支付15万，之后按每年15万，分8次支付完毕	15.00	135.00
合计	420		68.142	351.858

按照协议，丰天农业已支付集体 68.142 万元，尚未支付的 351.858 万元，本次评估仅为核实柳州市丰天农业开发有限公司已支付的费用，未支付部分由相关单位协商处理。评估报告仅对该支付状况进行披露，不作为柳州市丰天农业开发有限公司未支付部分金额后续能正常支付的保证。

8、柳州市丰天农业开发有限公司申报的已支付的土地租金及其他费用总金额为 14,854,080.00 元，其中土地租金为 9,088,320.00 元，其他费用支出为 5,765,760.00 元。其他费用包括劳务费、上山开路钩机费、2021 年春节慰问品、2021 年中秋节慰问品、招待费、土地租赁协调劳务费、测量费，该费用用于开展租地事宜前期及期间支出的费用。因柳州市丰天农业开发有限公司未能提供相关合同及协议书，评估人员仅能依据柳州市丰天农业开发有限公司提供的支付流水作为核算依据，评估人员也履行了评估程序对该费用进行发函查验，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，故我们对委估资产的权属不作确认或保证。提醒报告使用者注意。

9、柳州市丰天农业开发有限公司租用其他红线外土地支出费用不纳入评估范围。

10、本次评估报告的目的仅为核实柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用提供价值参考依据，不作为征收补偿的依据。

11、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人及产权持有单位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，故我们对委估资产的权属不作确认或保证。委托人和产权人应对所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。

12、评估机构未考虑纳入评估范围的资产可能存在的其他抵押、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；未考虑这些事项对委估资产产权过户可能产生的影响。

13、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。

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

15、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产

实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的评估假设及限制条件等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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，其他任何机构和個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) 评估结论的使用有效期：本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2024年5月21日起计算，至2025年5月20日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二四年七月三十日。

(此页无正文)

广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司



评估机构法定代表人:

李西峰

资产评估师:



资产评估师:



二〇二四年七月三十日

附件

- 1、经济行为文件;
- 2、评估对象照片;
- 3、《资产评估明细表》;
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料;
- 5、资产评估委托人和产权持有单位承诺函;
- 6、资产评估委托人和产权持有单位营业执照 (复印件);
- 7、资产评估师承诺函;
- 8、资产评估机构营业执照 (复印件);
- 9、资产评估机构备案公告和单位会员证书 (复印件);
- 10、资产评估师正式执业会员证书 (复印件)。

资产评估汇总表

表4-6
共1页第1页

评估基准日：2024年5月21日

产权持有单位：柳州市丰天农业开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	单位	账面金额（元）	评估价值	备注
1	柳州市丰天农业开发有限公司已支付的土地租金及其他费用	元	14,854,080.00	16,686,458.00	
2	柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值	元		2,160,060.00	
	合计		14,854,080.00	18,846,518.00	

产权持有单位填表人：曾剑明

填表日期：2024年5月21日

评估人员：

易耀文 郑琦



土地租金及其他费用评估明细表

评估基准日：2024年5月21日

产权持有单位：柳州市平天农业开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	合同编号	业务内容	租地位置/情况	支付日期	账面金额 (元)	评估价值 (元)	备注
1	2020-A-1	土地租金	苏米岩、美女山俩石头山	2020/1/20	130,000.00	152,275.00	
2	2020-A-2	土地租金	掉茶山 (金竹山)、不勒山 (荷包山)	2020/1/20	2,021,680.00	2,368,084.00	
3	2020-A-3	土地租金	美女山、苏米岩、掉茶山 (金竹山)、布勒山	2020/1/20	1,912,000.00	2,239,611.00	
4	2020-B-1	土地租金	美女山脚下西面	2020/1/21	598,600.00	701,167.00	
5	2020-B-2	土地租金	美女山脚下西面	2020/1/26	37,800.00	44,148.00	
6	2020-B-3	土地租金	美女山脚下西面	2020/1/21	24,000.00	28,112.00	
7	2020-B-4	土地租金	美女及苏米岩山脚北面	2020/1/22	190,200.00	222,140.00	
8	2020-B-5	土地租金	美女及苏米岩山脚北面	2020/1/23	197,000.00	230,082.00	
9	2020-B-6	土地租金	掉茶山 (金竹山) 北面脚下	2020/1/21	155,400.00	182,027.00	
10	2020-B-7	土地租金	掉茶山 (金竹山) 北面脚下	2020/1/21	51,800.00	60,676.00	
11	2020-B-8	土地租金	掉茶山 (金竹山) 北面脚下	2020/1/23	53,200.00	62,134.00	
12	2020-B-9	土地租金	掉茶山 (金竹山) 北面脚下	2020/1/21	37,800.00	44,277.00	
13	2020-B-10	土地租金	掉茶山 (金竹山) 北面脚下	2020/1/21	43,400.00	50,836.00	
14	2020-B-11	土地租金	掉茶山 (金竹山) 北面脚下	2020/1/21	19,040.00	22,302.00	
15	2020-B-12	土地租金	掉茶山 (金竹山) 北面脚下	2020/1/23	123,200.00	143,889.00	
16	2020-B-13	土地租金	美女山脚下西面	2020/1/22	105,280.00	122,959.00	
17	2020-B-14	土地租金	美女山脚下西南面	2020/1/22	347,200.00	405,504.00	
18	2020-B-15	土地租金	美女山脚下西南面	2020/1/22	147,000.00	171,685.00	
19	2020-B-16	土地租金	美女山脚下西南面	2020/1/22	184,800.00	215,833.00	
20	2020-B-17	土地租金	美女山脚下西南面	2020/1/22	162,400.00	189,671.00	
21	2020-B-18	土地租金	美女山脚下西南面	2020/1/22	86,800.00	101,376.00	
22	2020-B-19	土地租金	美女山脚下西南面	2020/1/22	85,400.00	99,741.00	
23	2020-B-20	土地租金	美女山脚下西南面	2020/1/22	117,600.00	137,348.00	
24	2020-B-21	土地租金	美女山脚下西南面	2020/1/22	21,000.00	24,526.00	

土地租金及其他费用评估明细表

评估基准日：2024年5月21日

产权持有单位：柳州市丰天农业开发有限公司

序号	合同编号	业务内容	租地位置/情况	支付日期	账面金额（元）	评估价值（元）	备注
25	2020-B-22	土地租金	美女山脚下西南面	2020/1/22	7,800.00	9,110.00	
26	2020-B-23	土地租金	美女山脚下西南面	2020/1/22	37,800.00	44,148.00	
27	2020-B-25	土地租金、青苗补偿	美女山脚下西南面	2020/1/22	57,600.00	67,273.00	
28	劳务协议	劳务费		2020/1/22	40,000.00	46,717.00	
29	2020-C-1	土地租金（含青苗补偿）	柳州至象州公路左侧入口至中街屯美女山脚下的泥路扩建及道路硬化	2020/5/8	150,000.00	173,597.00	
30	2020-C-2	土地租金（含青苗补偿）	柳州至象州公路左侧入口至中街屯美女山脚下的泥路扩建及道路硬化	2020/5/8	53,800.00	62,263.00	
31	2020-C-3	土地租金（含青苗补偿）	柳州至象州公路左侧入口至中街屯美女山脚下的泥路扩建及道路硬化	2020/5/8	100,000.00	115,731.00	
32	2020-C-4	土地租金（含青苗补偿）	柳州至象州公路左侧入口至中街屯美女山脚下的泥路扩建及道路硬化	2020/5/8	146,000.00	168,967.00	
33	2020-C-5	土地租金（含青苗补偿）	柳州至象州公路左侧入口至中街屯美女山脚下的泥路扩建及道路硬化	2020/5/8	15,600.00	18,054.00	
34	2020-C-6	土地租金（含青苗补偿）	柳州至象州公路左侧入口至中街屯美女山脚下的泥路扩建及道路硬化	2020/5/8	10,000.00	11,573.00	
35	2020-C-7	土地租金（含青苗补偿）	柳州至象州公路左侧入口至中街屯美女山脚下的泥路扩建及道路硬化	2020/5/8	130,000.00	150,450.00	
36	2020-C-8	土地租金（含青苗补偿）	柳州至象州公路左侧入口至中街屯美女山脚下的泥路扩建及道路硬化	2020/5/8	84,500.00	97,793.00	
37	2020-C-9	土地租金（含青苗补偿）	柳州至象州公路左侧入口至中街屯美女山脚下的泥路扩建及道路硬化	2020/5/8	83,200.00	96,288.00	
38	2020-C-10	土地租金（含青苗补偿）	柳州至象州公路左侧入口至中街屯美女山脚下的泥路扩建及道路硬化	2020/5/8	13,000.00	15,045.00	
39	2020-C-11	美女山西面养猪场砂石路8年使用费		2020/5/11	400,000.00	462,924.00	
40	D-1	地上建构物补偿款		2020/11/16	160,000.00	181,819.00	
41	2020-B-4-1	土地租金	美女及苏米岩山脚北面	2020/7/2	60,000.00	69,009.00	
42	协议书	青苗补偿		2020/6/29	45,000.00	51,757.00	
43	劳务协议书	支付村民劳务费		2023/2/20	3,500,000.00	3,663,500.00	
44	2023-A-1-1	开办矿山补偿	苏米岩、美女山俩石头山	2023/1/21	117,300.00	123,139.00	
45	2023-A-2-1	开办矿山补偿	掉茶山（金竹山）、不勒山（荷包山）	2023/1/18	414,120.00	434,734.00	
46	2023-A-3-1	开办矿山补偿	美女山、苏米岩、掉茶山（金竹山）、布勒山	2023/1/20	150,000.00	157,467.00	
47	无	上山开路钩机费		2021/5/28	125,000.00	139,068.00	
48	无	2021年春节慰问品		2021/1/26	35,070.00	39,490.00	
49	无	2021年中秋节慰问品		2021/9/10	29,310.00	32,312.00	

金额单位：人民币元

土地租金及其他费用评估明细表

表4-6-7
共3页第3页

评估基准日：2024年5月21日

产权持有单位：柳州市丰天农业开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	合同编号	业务内容	租地位置/情况	支付日期	账面金额（元）	评估价值（元）	备注
50	无	招待费		2022/3/27	15,660.00	16,896.00	
51	无	招待费		2022/1/20	31,070.00	33,830.00	
52	无	招待费		2021/11/30	18,900.00	20,647.00	
53	无	招待费		2020/8/30	6,350.00	7,261.00	
54	无	招待费		2021/2/28	4,400.00	4,940.00	
55	无	土地租赁协调劳务费		2021/6/4	350,000.00	389,392.00	
56	无	土地租赁协调劳务费		2021/3/25	97,500.00	109,109.00	
57	无	土地租赁协调劳务费		2021/9/28	318,000.00	349,424.00	
58	无	土地租赁协调劳务费		2023/1/14	110,000.00	115,475.00	
59	无	土地租赁协调劳务费		2022/3/29	150,000.00	161,840.00	
60	无	土地租赁协调劳务费		2021/8/17	200,000.00	221,132.00	
61	无	土地租赁协调劳务费		2020/1/22	50,000.00	58,396.00	
62	无	土地租赁协调劳务费		2022/10/25	259,500.00	274,114.00	
63	无	土地租赁协调劳务费		2020/1/22	50,000.00	58,396.00	
64	无	土地租赁协调劳务费		2022/4/28	295,000.00	295,841.00	
65	无	测量费		2020/1/18	117,134.00	117,134.00	
合计					4,854,080.00	5,146,458.00	

产权持有单位填表人：曾剑明

填表日期：2024年5月21日



评估人员：易耀文、郑琦

林木资产评估明细表

表4-6-3
共2页第1页

评估基准日：2024年5月21日

产权持有单位：柳州市丰天农业开发有限公司

序号	合同编号	租地位置/情况	合同面积 (亩)	种植树种	起源	林龄 (年)	龄组	评估单价 (元/亩)	评估价值 (元)	备注
1	2020-A-2	掉茶山(金竹山)、不勒山(荷包山)	170	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	595,000.00	
2	2020-A-3	美女山、苏米岩、掉茶山(金竹山)、布勒山(荷包山)	200	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	700,000.00	
3	2020-B-1	美女山脚下西面	51.1	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	178,850.00	
4	2020-B-2	美女山脚下西面	2.7	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	9,450.00	
5	2020-B-3	美女山脚下西面	4	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	14,000.00	
6	2020-B-4	美女及苏米岩山脚北面	19.3	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	67,550.00	
7	2020-B-5	美女及苏米岩山脚北面	22.3	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	78,050.00	
8	2020-B-6	掉茶山(金竹山)北面脚下	22.2	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	77,700.00	
9	2020-B-7	掉茶山(金竹山)北面脚下	3.7	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	12,950.00	
10	2020-B-8	掉茶山(金竹山)北面脚下	3.8	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	13,300.00	
11	2020-B-9	掉茶山(金竹山)北面脚下	2.7	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	9,450.00	
12	2020-B-10	掉茶山(金竹山)北面脚下	3.1	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	10,850.00	
13	2020-B-11	掉茶山(金竹山)北面脚下	1.36	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	4,760.00	
14	2020-B-12	掉茶山(金竹山)北面脚下	9.6	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	33,600.00	
15	2020-B-13	美女山脚下西面	10.1	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	35,350.00	
16	2020-B-14	美女山脚下西南面	21.7	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	75,950.00	
17	2020-B-15	美女山脚下西南面	10.5	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	36,750.00	
18	2020-B-16	美女山脚下西南面	13.2	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	46,200.00	
19	2020-B-17	美女山脚下西南面	14	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	49,000.00	

金额单位：人民币元

林木资产评估明细表

表4-6-3

共2页 第2页

金额单位：人民币元

评估基准日：2024年5月21日

产权持有单位：柳州市丰天农业开发有限公司

序号	合同编号	租地位置/情况	合同面积 (亩)	种植树种	起源	林龄 (年)	龄组	评估单价 (元/亩)	评估价值 (元)	备注
20	2020-B-18	美女山脚下西南面	6.2	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	21,700.00	
21	2020-B-19	美女山脚下西南面	6.1	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	21,350.00	
22	2020-B-20	美女山脚下西南面	8.4	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	29,400.00	
23	2020-B-21	美女山脚下西南面	3.5	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	12,250.00	
24	2020-B-22	美女山脚下西南面	1.3	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	4,550.00	
25	2020-B-23	美女山脚下西南面	6.3	桉树	萌芽	3	三年以上	3,500.00	22,050.00	
合	计		617.16						2,160,060.00	

产权持有单位填表人：曾剑明

填表日期：2024年5月21日

评估人

易耀文 郑琦



资产评估师承诺函

柳州市柳江区自然资源局：

受贵单位委托，就贵单位拟核实柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权矿区影响范围内柳州市丰天农业开发有限公司已投资的林木资产价值、已支付的土地租金及其他费用在评估基准日 2024 年 5 月 21 日的市场价值进行了评估，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适当的评估方法。
- 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。

资产评估师签章：



二〇二四年七月三十日



统一社会信用代码
91450103718897558X (2-1) (增)

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、监
备案、许可、监
管信息。



营业执照

(副本)

名称 广西科正房地产资产评估咨询有限公司

注册资本 叁佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年09月19日

法定代表人 李晓峰

营业期限 长期

经营范围

房地产价格评估、土地评估、资产评估(以上项目具体以审批部门批准的范围为准); 工程招标投标代理、工程造价、工程项目管理、全过程工程咨询服务、编制可行性研究报告、社会稳定风险评估报告、自然资源调查评价的编制、绩效管理评价及信息咨询; 土地集约利用评价; 土地分等定级; 土地利用总体规划; 土地开发综合整治、土地整治服务; 耕地保护规划; 土地生态建设规划; 海洋生态修复、证券、期货业务(除金融、期货、证券、期贷业务外); 生态保护与服务、海域使用论证; 投资信息咨询(除金融、技术咨询、技术服务、技术转让; 水文、水资源调查评价; 水土保持方案、水土保持验收报告、水资源论证报告编制; 水土保持监测; 环境影响评价编制; 环境监测; 环境治理; 环境地质调查; 土地登记代理服务(除国家有专项规定外)、房地产交易、居间、代理、经纪。(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。)

住所

南宁市青秀区东葛路161号绿地中央广场A2号楼1单元5层505号

登记机关



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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：45180009

设立备案机关：广西壮族自治区财政厅

设立公函编号：桂资评备052号

设立公函日期：2018年07月08日



扫码查看详细信息

机构名称：广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91450103718897558X

组织形式：有限责任公司

法定代表人：李晓峰

注册资本：300.00 万元

办公场所：南宁市青秀区东葛路161号绿地中央广场A2号楼1单元5层505号

成立日期：2000年09月19日

资产评估师数：11人

年检信息：通过

有效期：2025年04月30日





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：45210005

会员姓名：易耀文

证件号码：310107*****X



所在机构：广西科正房地产土地资产评估咨询
有限公司

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



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：

易耀文



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：45210021

会员姓名：郑琦

证件号码：450204*****1



所在机构：广西科正房地产土地资产评估咨询
有限公司

年检情况：通过（2024-04-30）

职业资格：资产评估师

房地产估价师



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：

郑琦



(有效期至 2025-04-30 日止)