

本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

桂国泰评报字[2024]第0262号

共一册之第一册

广西国泰房地产土地资产评估有限公司

2024年8月13日



目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

| | |
|---|----|
| 声 明..... | 1 |
| 摘 要..... | 2 |
| 正 文 | |
| 一、 委托人、被评估单位和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 | 6 |
| 三、 评估对象和评估范围 | 6 |
| 四、 价值类型 | 9 |
| 五、 评估基准日 | 10 |
| 六、 评估依据 | 10 |
| 七、 评估方法 | 12 |
| 八、 评估程序实施过程和情况 | 12 |
| 九、 评估假设 | 13 |
| 十、 评估结论 | 14 |
| 十一、 特别事项说明 | 15 |
| 十二、 资产评估报告使用限制说明 | 18 |
| 十三、 资产评估报告日 | 18 |
| 十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 | 19 |
| 附 件 | 20 |

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。

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及其他相关资料由委托人、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

一、本次评估对应的经济行为

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》，本次评估对应的经济行为系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的市场价值。

二、评估目的

本次资产评估的目的系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

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。

本次评估对象和范围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。被评估单位申报的土地租金及其他费用账面价值（不含利息）为14,854,080.00元，已投资的林木资产未申报账面价值。详见《资产评估明细表》。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2024年5月21日。

六、评估方法

土地租金及其他费用采用成本法；林木资产依据《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》的补偿标准对林木价值进行披露。

七、评估结论及其使用有效期

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，得出委

估资产于评估基准日的评估价值为**¥18,846,518.00**（大写人民币**壹仟捌佰捌拾肆万陆仟伍佰壹拾捌元整**）。评估结论如下表：

| 序号 | 项目 | 账面价值（元） | 评估价值（元） | 备注 |
|----|------------------------------|---------------|----------------------|----|
| 1 | 柳州市丰天农业开发有限公司已租用土地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 | |

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 21 日起，至 2025 年 5 月 20 日止。

八、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.本次评估中产权持有人租用的土地均未办理产权登记。
- 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了《土地租赁合同》，合同约定柳州市丰天农业开发有限公司转租其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）租赁的土地给柳州市柳江区富润建材经营部。经评估人员核实，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，本次评估不采纳该《土地租赁合同》。

(二)委托人未提供其他关键资料的情况

本次评估范围内的林木资产面积较大，对其详细的清查具有较强的专业性，委托人及产权持有人无法提供该林木资产的专业清查报告，本次评估的林木面积根据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《土地租赁协议》记载的面积确定，林木面积合计 617.16 亩。

(三)其他需要说明的事项

- 1.2022 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》。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。

2.2023 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，柳州市丰天农业开发有限公司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 | 合同金额（元） | 已支付金额（元） | 未付金额（元） | 备注 |
|--------|--------------|------------|--------------|----|
| 第一村民小组 | 1,200,000.00 | 117,300.00 | 1,082,700.00 | |
| 第二村民小组 | 1,500,000.00 | 414,120.00 | 1,085,880.00 | |
| 第三村民小组 | 1,500,000.00 | 150,000.00 | 1,350,000.00 | |
| 合计 | 4,200,000.00 | 681,420.00 | 3,518,580.00 | |

按照协议，柳州市丰天农业开发有限公司已支付金额 681,420.00 元，尚未支付金额 3,518,580.00 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。

3.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；

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

桂国泰评报字[2024]第0262号

柳州市柳江区自然资源局：

广西国泰房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对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资产评估报告使用人概况

(一)委托人及被评估单位概况

1. 委托人概况

统一社会信用代码：11450221007624705H

机构名称：柳州市柳江区自然资源局

机构性质：机关

机构地址：广西柳州市柳江区拉堡镇塘福路2号

负责人：刘安

2. 被评估单位概况

统一社会信用代码：91450200MA5P732K1Q

企业名称：柳州市丰天农业开发有限公司

法定代表人：陆启顺

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2019年11月29日

注册资本：200.000000万人民币

核准日期：2020年03月20日

登记机关：柳州市柳江区市场监督管理局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：柳州市柳江区穿山镇柳石路2号57栋2号

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。）

（二）委托人与被评估单位之间的关系

委托人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。

（三）其他评估报告使用人概况

除委托人外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次资产评估的目的系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

（一）委托评估对象及范围内容

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。

本次评估对象和范围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。被评估单位申报的土地租金及其他费用账面价值（不含利息）为14,854,080.00元，已投资的林木资产未申报账面价值。详见《资产评估明细表》。

(二)委估资产状况

1.根据柳州市丰天农业开发有限公司提供的土地租赁协议、付款凭证及评估机构的询证函等材料，土地租金及其他费用状况如下：

| 序号 | 合同编号 | 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 | 临时劳务协议 | 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 | 地上建构筑物补偿款 | 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（协调费） | 45,000.00 | 2020/6/29 |
| 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 | 上山开路钩机费 | 125,000.00 | 2021/5/28 |
| 48 | 无 | 2021 年春节慰问品 | 35,070.00 | 2021/1/26 |
| 49 | 无 | 2021 年中秋节慰问品 | 29,310.00 | 2021/9/10 |
| 50 | 无 | 招待费 | 15,660.00 | 2022/3/27 |
| 51 | 无 | 招待费 | 31,070.00 | 2022/1/20 |
| 52 | 无 | 招待费 | 18,900.00 | 2021/11/30 |
| 53 | 无 | 招待费 | 6,350.00 | 2020/8/30 |
| 54 | 无 | 招待费 | 4,400.00 | 2021/2/28 |
| 55 | 无 | 土地租赁协调劳务费 | 350,000.00 | 2021/6/4 |
| 56 | 无 | 土地租赁协调劳务费 | 97,500.00 | 2021/3/25 |
| 57 | 无 | 土地租赁协调劳务费 | 318,000.00 | 2021/9/28 |
| 58 | 无 | 土地租赁协调劳务费 | 110,000.00 | 2023/1/14 |
| 59 | 无 | 土地租赁协调劳务费 | 150,000.00 | 2022/3/29 |
| 60 | 无 | 土地租赁协调劳务费 | 200,000.00 | 2021/8/17 |
| 61 | 无 | 土地租赁协调劳务费 | 50,000.00 | 2020/1/22 |
| 62 | 无 | 土地租赁协调劳务费 | 259,500.00 | 2022/10/25 |
| 63 | 无 | 土地租赁协调劳务费 | 50,000.00 | 2020/1/22 |
| 64 | 无 | 土地租赁协调劳务费 | 275,000.00 | 2022/4/28 |
| 65 | 协议书 | 测量费 | 100,000.00 | 2020/1/18 |
| 合 计 | | | 14,854,080.00 | |

2.林木状况：根据《土地租赁协议》，丰天农业公司（乙方）和村民小组（集体组织）及村民（个人）（甲方）签订该协议后，由甲方负责砍伐，经乙方验收后补偿给甲方青苗费用，补偿后的桉树兜及地表附着物归乙方所有。委托人未提供本次评估范围内的林木资产的专业清查报告，本次评估的林木面积根据《土地租赁协议》记载的面积确定，林木面积合计617.16亩。被评估单位缺乏对该林地的管护，林木生长的密度较大，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 | / | / | / | / |

3.委估资产其他情况

1.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。

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了《土地租赁合同》,合同约定柳州市丰天农业开发有限公司转租其与柳江区

穿山镇穿山村中街屯村民小组（集体组织）及村民（个人）租赁的土地给柳州市柳江区富润建材经营部。经评估人员核实，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，本次评估不采纳该《土地租赁合同》。

四、价值类型

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。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例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

本次评估基准日是2024年5月21日。

评估基准日是委托方根据本次评估目的的具体要求确定的。评估基准日选择遵从利于评估结果有效服务于评估目的，能减少与避免评估基准日调整事项，能准确划分评估范围和准确高效地核实和检验资产，能合理地选取评估价格依据。本次评估中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（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》
2. 评估机构与

（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第46号）；
2. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）；

4.《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）；

5.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第50号发布，财政部、国家税务总局令第65号最新修订）；

6.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

7.《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）；

8.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年第三次修订）；

9.《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）。

(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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

11.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）。

(四)权属依据

1.土地租赁协议及其补充协议；

2.付款凭证；

3.产权持有人营业执照；

3.产权持有人提供的申报表；

4.产权持有人提供的承诺函。

(五)取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 土地租赁协议、收据、收条、签收表等支付凭证；
3. 《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》；
4. 评估人员现场勘查、调查、收集的有关资料；
5. 中国人民银行公布的贷款基准利率；
6. 广西国泰房地产土地资产评估有限公司数据库资料。

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）土地租金及其他费用

本次评估目的为核实土地租金及其他费用实际支出金额，故市场法和收益法均不适用。被评估单位能提供详细的历史成本、支出等资料，可通过成本途径进行评估，故对于评估范围内的土地租金及其他费用，采用成本法进行评估。以经核实的柳州市丰天农业开发有限公司实际支付的金额为基础，考虑支付时间至评估基准日的资金成本，确定其评估值。计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{实际支付金额} + \text{资金成本}$$

（二）林木资产

本次评估范围内的林木资产面积较大，对其详细的清查具有较强的专业性，由于委托人及产权持有人无法提供该林木资产的专业清查报告且受其它条件限制，经评估机构与委托人充分沟通和委托人与产权持有人达成的意向，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》的补偿标准对林木价值进行披露。

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，了解影响资产价值的相关因素，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，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，出具正式资产评估报告。

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的条件下去进行的。

(二)具体假设

1.对委托人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如委托人等有关方应评估专业人员要求提供而未提供，而评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任；

2.委托人所提供的评估对象法律权属资料真实、合法和完整；资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证；

3.报告评估结论是在委托人及产权持有人出具的承诺函，提供的全部资料是客观、真实、正确的条件下做出的；

4.国家宏观经济政策及关于企业所属行业的基本政策外部经济环境无重大变化假设；

5.假设评估基准日至资产评估报告日之间不存在对评估结论产生影响的事项；

6.本次评估未考虑国家宏观经济政策、市场条件发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对评估结论的影响。

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，得出委估资产于评估基准日的评估价值为**¥18,846,518.00**（大写人民币壹仟捌佰捌拾肆万陆仟伍佰壹拾捌元整）。评估结论如下表：

| 序号 | 项目 | 账面价值（元） | 评估价值（元） | 备注 |
|----|------------------------------|---------------|----------------------|----|
| 1 | 柳州市丰天农业开发有限公司已租用土地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 | |

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 21 日起，至 2025 年 5 月 20 日止。

本评估结论成立依赖于前述评估假设。

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.本次评估中产权持有人租用的土地均未办理产权登记。

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了《土地租赁合同》，合同约定柳州市丰天农业开发有限公司转租其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）租赁的土地给柳州市柳江区富润建材经营部。经评估人员核实，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，本次评估不采纳该《土地租赁合同》。

(二)委托人未提供其他关键资料的情况

本次评估范围内的林木资产面积较大，对其详细的清查具有较强的专业性，委托人及产权持有人无法提供该林木资产的专业清查报告，本次评估的林木面积根据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《土地租赁协议》记载的面积确定，林木面积合计 617.16 亩。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四)重要的利用专家工作及报告情况

本评估报告没有利用专家工作或相关报告。

(五)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。

(六)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

本报告无评估程序受限的情况。

(七)其他需要说明的事项

1.本次评估是在独立、客观、公正原则下做出的，所有参加评估工作的人员与委托人及产权持有人无任何利害关系。评估专业人员严格按照有关制度

和规范完成评估工作。在评估过程中评估专业人员恪守职业道德和规范；

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人提供的有关资料。评估结论的有效性以有关法律文件的真实合法为前提；

3.委托人和被评估单位提供的与评估对象相关的产权证明文件、资产评估明细表及其他资料等是编制本报告的基础，其评估结论在很大程度上是以该资料作为评估依据而确定的。委托人、被评估单位和相关当事人应对其提供的以上资料真实性、完整性和合法性负责。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；

4.资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象市场价值进行估算并发表专业意见；资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价值的保证；

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；

6.于评估基准日，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；

7.委托人未提供本次评估范围内的林木资产的专业清查报告，本次评估的林木面积根据《土地租赁协议》记载的面积确定；

8.2022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》。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；

9.2023 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，柳州市丰天农业开发有限公司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 | 合同金额（元） | 已支付金额（元） | 未付金额（元） | 备注 |
|--------|--------------|------------|--------------|----|
| 第一村民小组 | 1,200,000.00 | 117,300.00 | 1,082,700.00 | |
| 第二村民小组 | 1,500,000.00 | 414,120.00 | 1,085,880.00 | |
| 第三村民小组 | 1,500,000.00 | 150,000.00 | 1,350,000.00 | |
| 合计 | 4,200,000.00 | 681,420.00 | 3,518,580.00 | |

按照协议，柳州市丰天农业开发有限公司已支付金额 681,420.00 元，尚未支付金额 3,518,580.00 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；

10.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；

11.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；

12. 在评估基准日以后的有效期内，如果委估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、且对资产评估结论产生明显影响时，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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2024年8月13日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师签字:



资产评估师签字:



广西国泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:



2024年8月13日

附 件

- 一、经济行为文件
- 二、资产评估委托合同
- 三、委托人统一社会信用代码证书
- 四、被评估单位营业执照
- 五、资产评估委托人及产权持有人承诺函
- 六、《桂自然资函（2024）775号广西壮族自治区自然资源厅关于柳州市柳江区穿山镇掉茶山石灰岩矿采矿权出让计划的批复》
- 七、租地协议、支付凭证、询证函等主要证明材料
- 八、现场照片
- 九、资产评估机构及资产评估师承诺函
- 十、中国资产评估协会单位会员证书
- 十一、评估机构法人营业执照副本
- 十二、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十三、资产评估明细表、汇总表

评估机构及资产评估师承诺函

柳州市柳江区自然资源局：

因贵方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，受贵方委托，我司组织资产评估师欧珩、骆世良等人对贵方该经济行为所涉及的资产进行了清查核实、评定估算，以 2024 年 5 月 21 日为评估基准日，形成了桂国泰评报字[2024]第 0262 号资产评估报告，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、评估机构及资产评估师具备相应的职业资格；
- 二、资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 三、核实评估委托方提供的评估委托范围与本次经济行为对应的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 四、对纳入资产评估范围各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 五、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 六、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 七、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 八、资产评估价值公允、计算准确；
- 九、资产评估工作规范地完成所有程序；
- 十、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 十一、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：

(资产评估师签字)



(资产评估师签字)



广西国泰房地产土地资产评估有限公司

(评估机构印章)

(评估机构法定代表人签字)



2024 年 8 月 13 日



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：45180006

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 025 号

设立公函日期：2018 年 06 月 10 日



扫码查看详细信息



机构名称：广西国泰房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：9145030072306581XK

组织形式：有限责任公司

法定代表人：王钱祥

注册资本：659.99 万元

办公场所：南宁市青秀区金浦路 18-2 号风尚 80 办公楼 11 层

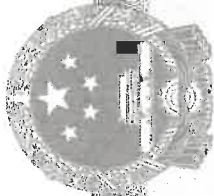
成立日期：2001 年 02 月 13 日

资产评估师数：10 人

年检信息：通过

有效期：2025 年 04 月 30 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
9145030072306581XK (2-1)



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。

名称 广西国泰房地产土地资产评估有限公司

注册资本 柒佰捌拾万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年02月13日

法定代表人 王钱祥

住所 南宁市青秀区金浦路18-2号风尚
80·住宅楼809号

经营范围 许可项目：国土空间规划编制，测绘服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：房地产评估；房地产咨询；土地调查评估服务；土地整治服务；资产评估；不动产经纪代理服务；社会稳定风险评估；土壤污染治理与修复服务；规划设计管理；矿业权评估服务；财政资金项目预算绩效评价服务；工程造价咨询业务；土壤环境污染防治服务；水土流失防治服务；环保咨询服务；房屋拆迁服务；物业服务评估；运行效能评估服务；水利相关咨询；水资源管理；地理遥感信息服务；卫星遥感数据处理；卫星遥感应用系统集成；卫星技术综合应用系统集成（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）



登记机关

2023 11 21
年 月 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.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





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：45190020

会员姓名：欧珩

证件号码：450221*****4



所在机构：广西国泰房地产土地资产评估有限
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

本人印鉴：



签名：

欧珩



(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：45210018

会员姓名：骆世良

证件号码：450211*****7



所在机构：广西国泰房地产土地资产评估有限
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：



（有效期至2025-04-30日止）

资产评估汇总表

评估基准日：2024年5月21日

被评估单位：柳州市丰天农业开发有限公司

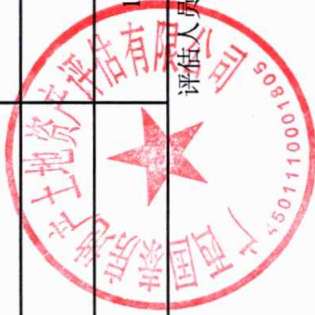
表4-6
共5页第1页
金额单位：人民币元

| 序号 | 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|----|------------------------------|---------------|---------------|----|
| 1 | 柳州市丰天农业开发有限公司已租用土地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 | |

被评估单位填表人：曾剑明

填表日期：2024年5月21日

评估人员：欧珩、骆世良



林木资产评估明细表

表4-6-3
共1页第1页

评估基准日：2024年5月21日

被评估单位：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 | 租地位置 | 合同面积 (亩) | 树种 | 起源 | 林龄(年) | 龄组 | 账面价值 | 评估单价 | 评估价值 | 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 | |
| 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 | |

被评估单位填表人：曾剑明

填表日期：2024年5月21日

评估人员：欧珩、骆世良



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

被评估单位：柳州市丰天农业开发有限公司

表4-6-7
共3页第1页

金额单位：人民币元

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



土地租金及其他费用评估明细表

表4-6-7
共3页第2页

评估基准日：2024年5月21日

被评估单位：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 | 租地位置 | 业务内容 | 账面价值 | 支付日期 | 评估价值 | 备注 |
|----|------------|----------------------|------------------|--------------|------------|--------------|----|
| 25 | 2020-B-22 | 美女山脚下西南面 | 土地租金 | 7,800.00 | 2020/1/22 | 9,110.00 | |
| 26 | 2020-B-23 | 美女山脚下西南面 | 土地租金 | 37,800.00 | 2020/1/22 | 44,148.00 | |
| 27 | 2020-B-25 | 美女山脚下西南面 | 土地租金、青苗补偿 | 57,600.00 | 2020/1/22 | 67,273.00 | |
| 28 | 临时劳务协议书 | | 劳务费 | 40,000.00 | 2020/1/22 | 46,717.00 | |
| 29 | 2020-C-1 | | 土地租金（含青苗补偿） | 150,000.00 | 2020/5/8 | 173,597.00 | |
| 30 | 2020-C-2 | | 土地租金（含青苗补偿） | 53,800.00 | 2020/5/8 | 62,263.00 | |
| 31 | 2020-C-3 | | 土地租金（含青苗补偿） | 100,000.00 | 2020/5/8 | 115,731.00 | |
| 32 | 2020-C-4 | | 土地租金（含青苗补偿） | 146,000.00 | 2020/5/8 | 168,967.00 | |
| 33 | 2020-C-5 | | 土地租金（含青苗补偿） | 15,600.00 | 2020/5/8 | 18,054.00 | |
| 34 | 2020-C-6 | | 土地租金（含青苗补偿） | 10,000.00 | 2020/5/8 | 11,573.00 | |
| 35 | 2020-C-7 | | 土地租金（含青苗补偿） | 130,000.00 | 2020/5/8 | 150,450.00 | |
| 36 | 2020-C-8 | | 土地租金（含青苗补偿） | 84,500.00 | 2020/5/8 | 97,793.00 | |
| 37 | 2020-C-9 | | 土地租金（含青苗补偿） | 83,200.00 | 2020/5/8 | 96,288.00 | |
| 38 | 2020-C-10 | | 土地租金（含青苗补偿） | 13,000.00 | 2020/5/8 | 15,045.00 | |
| 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 | 462,924.00 | |
| 40 | D-1 | | 地上建筑物补偿款 | 160,000.00 | 2020/11/16 | 181,819.00 | |
| 41 | 2020-B-4-1 | 美女及苏米岩山脚北面 | 土地租金 | 60,000.00 | 2020/7/2 | 69,009.00 | |
| 42 | 协议书 | | 青苗补偿（协调费） | 45,000.00 | 2020/6/29 | 51,757.00 | |
| 43 | 劳务协议书 | | 支付村民劳务费 | 3,500,000.00 | 2023/2/20 | 3,663,500.00 | |
| 44 | 2023-A-1-1 | 苏米岩、美女山俩石头山 | 开办矿山补偿 | 117,300.00 | 2023/1/21 | 123,139.00 | |
| 45 | 2023-A-2-1 | 掉茶山（金竹山）、不勒山（荷包山） | 开办矿山补偿 | 414,120.00 | 2023/1/18 | 434,734.00 | |
| 46 | 2023-A-3-1 | 美女山、苏米岩、掉茶山（金竹山）、布勒山 | 开办矿山补偿 | 150,000.00 | 2023/1/20 | 157,467.00 | |



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

被评估单位：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 | 租地位置 | 业务内容 | 账面价值 | 支付日期 | 评估价值 | 备注 |
|----|------|------|-------------|---------------|------------|---------------|----|
| 47 | 无 | | 上山开路钩机费 | 125,000.00 | 2021/5/28 | 139,068.00 | |
| 48 | 无 | | 2021年春节慰问品 | 35,070.00 | 2021/1/26 | 39,490.00 | |
| 49 | 无 | | 2021年中秋节慰问品 | 29,310.00 | 2021/9/10 | 32,312.00 | |
| 50 | 无 | | 招待费 | 15,660.00 | 2022/3/27 | 16,896.00 | |
| 51 | 无 | | 招待费 | 31,070.00 | 2022/1/20 | 33,830.00 | |
| 52 | 无 | | 招待费 | 18,900.00 | 2021/11/30 | 20,647.00 | |
| 53 | 无 | | 招待费 | 6,350.00 | 2020/8/30 | 7,261.00 | |
| 54 | 无 | | 招待费 | 4,400.00 | 2021/2/28 | 4,940.00 | |
| 55 | 无 | | 土地租赁协调劳务费 | 350,000.00 | 2021/6/4 | 389,392.00 | |
| 56 | 无 | | 土地租赁协调劳务费 | 97,500.00 | 2021/3/25 | 109,109.00 | |
| 57 | 无 | | 土地租赁协调劳务费 | 318,000.00 | 2021/9/28 | 349,424.00 | |
| 58 | 无 | | 土地租赁协调劳务费 | 110,000.00 | 2023/1/14 | 115,475.00 | |
| 59 | 无 | | 土地租赁协调劳务费 | 150,000.00 | 2022/3/29 | 161,840.00 | |
| 60 | 无 | | 土地租赁协调劳务费 | 200,000.00 | 2021/8/17 | 221,132.00 | |
| 61 | 无 | | 土地租赁协调劳务费 | 50,000.00 | 2020/1/22 | 58,396.00 | |
| 62 | 无 | | 土地租赁协调劳务费 | 259,500.00 | 2022/10/25 | 274,114.00 | |
| 63 | 无 | | 土地租赁协调劳务费 | 50,000.00 | 2020/1/22 | 58,396.00 | |
| 64 | 无 | | 土地租赁协调劳务费 | 275,000.00 | 2022/4/28 | 295,841.00 | |
| 65 | 协议书 | | 测量费 | 100,000.00 | 2020/1/18 | 117,134.00 | |
| 合计 | | | | 14,854,080.00 | | 16,686,458.00 | |

被评估单位填表人：曾剑明
填表日期：2024年5月21日

评估人员：欧珩、骆世良

