

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里高镇
果排山饰面用灰岩矿采矿权涉及的原矿区相关资产市
场价值
资产评估报告

广西金土资评报字（2024）第 011 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 21 日

目 录

声明.....	1
摘要.....	2
正文	
一、委托人、产权持有单位概况.....	9
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	11
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.....	17
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	19
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日.....	23
附 件.....	24

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及其他相关资料由委托人和产权持有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，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对柳州奇玉置业投资有限公司投资建设形成的柳州市柳江区里高镇果排山饰面用灰岩矿矿区各项资产在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

柳州市自然资源和规划局拟采取“净矿出让”方式公开出让柳州市柳江区里高镇果排山饰面用灰岩矿采矿权，需对原采矿权人柳州奇玉置业投资有限公司投资建设形成的矿区各项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。

评估对象为柳州奇玉置业投资有限公司投资建设形成的柳州市柳江区里高镇果排山饰面用灰岩矿矿区各项资产，包括矿区范围内原有的生产设施设备、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、机器设备及长期待摊费用。评估范围资产未申报账面价值，柳州奇玉置业投资有限公司提供的评估基准日评估申报明细表如下：

房屋建筑物申报明细表

序号	项目名称	计量单位	建筑面积(m ²)
1	活动板房 1	m ²	18.79
2	活动板房 2	m ²	9.42
3	活动板房 3	m ²	9.53
4	活动板房 4	m ²	50.53
5	活动板房 5	m ²	83.41
6	活动板房 6	m ²	20.42
7	活动板房 7	m ²	182.13
8	活动板房 8	m ²	112.23
9	厕 1	m ²	6.28
10	厕 2	m ²	4.75
11	棚房 1	m ²	9.40
12	活动板房 15	m ²	123.35

序号	项目名称	计量单位	建筑面积(m ²)
13	铁房屋 1	m ²	71.53
14	铁房屋 2	m ²	44.99
15	铁房屋 3	m ²	125.52
16	砖 4	m ²	7.84
17	厕 4	m ²	6.22
18	棚房 2	m ²	30.05
19	活动板房 16	m ²	60.94
20	活动板房 17	m ²	24.92
21	活动板房 18	m ²	125.60
22	活动板房 19	m ²	125.60
23	活动板房 20	m ²	125.60
24	活动板房 21	m ²	125.60
25	铁房屋 4	m ²	19.53
26	厕 5	m ²	16.47
27	厕 6	m ²	16.10
28	仓库 22	m ²	38.39
29	砖 3	m ²	21.37
30	砖 5 (变电室)	m ²	21.03
31	砖 6 (变电室 1)	m ²	20.78
32	砖 7 (变电室 1)	m ²	23.88
33	砖 8 (变电室 1)	m ²	23.67

构筑物及其他辅助设施申报明细表

序号	项目名称	计量单位	建筑面积(m ²)或体积(m ³)
1	进矿区道路	m ²	3493.76
2	矿区中部碎石主干道	m ²	5605.88
3	水泥路面 (东开采区)	m ²	1057.50
4	水池 2	m ³	55.33
5	水池 3	m ³	52.52
6	水池 4	m ³	50.75
7	水池 5	m ³	29.90
8	水井	口	4
9	原破碎生产线场地平整工程 (爆破区域 3)	m ²	2046.10
10	东采区宿舍、堆料区场地平整工程 (爆破区域 5)	m ²	4309.60
11	东开采区山脚至各开采平台道路土石方工程 (切割区域 3)	m ²	2909.70
12	东开采区山脚至各开采平台道路土石方工程 (切割区域 4)	m ²	1408.20
13	东开采区山脚至各开采平台道路土石方工程 (切割区域 5)	m ²	731.90
14	东开采区山脚至各开采平台道路土石方工程 (普通区域)	m ²	86496.00
15	爆破区域 4 (半山道路)	m ²	11961.20
16	切割区域 2 (至试采平台道路)	m ²	338.00

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	圆盘锯	1950-2450A	台	1
2	绳锯机	60KW	台	1
3	绳锯机	55KW	台	1
4	绳锯机	58.7KW	台	1
5	绳锯机	60KW	台	1
6	水平钻机	钻孔深度 85 米，钻孔直径 75mm	台	2
7	绳锯机	55KW	台	1
8	绳锯机	60KW	台	1
9	绳锯机	55KW	台	1
10	绳锯机	55KW	台	1
11	10KV 配电工程（1、2 号专变）	安装输电线路、敷设电缆、安装变压器，高低压配电柜	项	1
12	电力增容工程（3 号专变）	新建配电室 1 座，安装高压电缆、高压柜、变压器	项	1
13	地磅	100T 面板 3*16m	台	1
14	水罐	20 吨 钢制	个	4

长期待摊费用申报明细表

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额
1	土地租金	2013 年 1 月-2023 年 12 月	3,834,170.00
2	森林植被恢复费（一、二期）	2020 年 9 月 28 日	2,343,560.00

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为 2024 年 3 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、评估结论及其使用有效期

于评估基准日 2024 年 3 月 31 日，柳州奇玉置业投资有限公司所拥有的柳州市柳江区里高镇果排山饰面用灰岩矿矿区影响范围内原有矿山资产市场价值为 1,296.77 万元，人民币大写壹仟贰佰陆拾玖万柒仟柒佰元整。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年3月31日

产权持有单位：柳州奇玉置业投资有限公司

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		901.55		
2 房屋建筑物		74.37		
3 构筑物及其他辅助设施		709.90		
4 机器设备		117.28		
5 二、长期待摊费用		395.22		
资产合计		1,296.77		

被评估单位为私营企业，财务制度不规范、财务资料不完整，本次评估结论不列示账面值评估。

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 3 月 31 日起，至 2025 年 3 月 30 日止。

本次的评估结论为不含增值税价值。

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

截止评估基准日，房屋建筑未办理报建手续及产权证书，机器设备没有购置发票、采购合同等权属证明文件，产权持有单位承诺已付清资产购置价款。

部分矿区土地租赁合同由奇玉置业公司关联企业或企业管理人员以个人名义与村民签订。产权持有单位出具了关于委估资产产权的承诺。

(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

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. 在执行本评估项目过程中，我们对被评估单位和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由产权持有单位负责。

2. 于评估基准日，柳州市柳江区里高镇果排山饰面用灰岩矿已停产，机器设备露天放置，目前处于闲置状态，经与现场技术人员开机核验，纳入评估范围的设备处于正常运转状态。

3. 根据评估目的，开采平台不属于本次资产评估范围。

4. 委估房屋建（构）筑物均未办理产权证书，房屋建筑面积、土石方工程量数据是由产权持有单位提供，评估人员通过现场抽查测量来进行核实，以产权持有单位的申报数为准，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。由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

5. 评估范围内的房屋建筑均未办产权证，机器设备没有购置发票，柳州奇玉置业投资有限公司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。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。

6. 柳州奇玉置业有限公司分别与板六村百弄屯、覃善文、覃文茂等村民集体或村民共签订 20 份《山地承包合同》，其中 3 份合同不在果排山矿区规划范围内（不纳入本次评估范围），17 份在果排山矿区规划范围内的合同存在以下特别事项：

(1) 应付未付的土地租金，具体情况如下：

与评估明细表对应合同序号	发包方	合约金额 (万元)	已支付金额 (万元)	尚未支付金额 (万元)	备注
1-11	板六村村委会	20	4	16（属于“奇玉置业公司”承担租金为 8 万元）	合约租期 20 年，两年一付，与十八排山业主各自承担 50% 租金，至评估基准日已经支付 4 年，剩余 16 年租金尚未支付。
1-13	板六村百弄屯	120	60	60	合约租期 10 年，合同约定 2023 年 11 月 15 日支付剩余山场租金，因目前企业停工，根据村民代表介绍，承包人重新开工时，需立即支付剩余租金
1-14	覃善文、覃文茂	100	50	50	合约租期 10 年，合同约定 2025 年 7 月 1 日前支付剩余 50 万元山场租金。
1-17	穆远顺、穆远禄、穆远寿等人	800	20	780	合约租期 10 年，只预付 20 万，剩余租金自承包人办理采矿证后三个月内支付
合计		1040	134	898	

按照协议，柳州奇玉置业有限公司已支付集体土地租金 134 万元，属于“奇玉置业公司”尚未支付的 898 万元不包含在本次的评估价值内。按照合同的约定，尚未支付的费用需由新的竞得人继续履行上述应付未付的合约，提请报告使用者注意。

关于评估明细表中序号“1-14”柳州奇玉置业有限公司（合约中为乙方）与覃善文、覃文茂（合约中为甲方）签订的合同显示，合约金额 100 万元，“奇玉置业”已支付 50 万元，剩余租金于 2025 年 7 月 1 日前支付，如果满五年以下乙方不再进行开采，可以不再交余下租金，此合同也同时作废，提请报告使用者注意该份合同的约定。

关于评估明细表中序号“1-11”柳州奇玉置业有限公司与板六村村委签订的合同，该合同为办公场地租赁合同，租期20年，自2020年10月25日至2040年10月25日止，与十八排矿区业主各自承担50%的租金，租赁方式为二年一付，因本次只评估柳州奇玉置业有限公司已支付尚未到期的受益权利，故本次评估合约受益期为2022年10月25日至2024年10月25日。

(2) 合同约定需支付给村民集体管理费，具体情况如下：

与评估明细表对应合同序号	发包方	土地租期		管理费用 (万元/年)	管理费用支付方式	至评估基准日合约尚未支付的管理费用(万元)
		合约租期 (年)	剩余租期 (年)			
1-6	板六村北弄屯	15	6	1	一年一付	6
1-13	板六村百弄屯	10	5	1	一年一付	5
1-14	覃善文、覃文茂	10	5	1	一年一付	5
合计						16

按照协议内容，上述三份合同除了支付土地租金的同时，在合约期内需额外支付村民集体管理费用，管理费用为一年一付；如果该矿区由新竞得人竞得，原矿业权人与村民签订的合约继续有效的前提下，新竞得人需继续履行上述合同的约定，提请报告使用者注意。

7. 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。

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

9. 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，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，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里高镇果排山饰面用灰岩矿采矿权涉及的原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 011 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贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对柳州奇玉置业投资有限公司所拥有的柳州市柳江区里高镇果排山饰面用灰岩矿原矿区范围内各项资产在评估基准日 2024 年 3 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、产权持有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)委托人概况

名称：柳州市自然资源和规划局

地址：柳州市城中区高新一路北一巷 7 号

(二)产权持有单位概况

名称：柳州奇玉置业投资有限公司（普通合伙）

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：914502025572438780（1-1）

住所：柳州市柳江区里高镇板六村委百弄一带

执行事务合伙人：潘启荣

成立日期：2010年7月6日

经营范围：以自有资金对房地产业进行投资、房地产商品交易居间、代理、行纪；自有房屋租赁；矿山开采及销售。（以上项目国家限制或禁止经营的除外）。（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)其他评估报告使用者概况

除国家法律法规规定的评估报告使用者外，资产评估委托合同无其他约定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

柳州市自然资源和规划局拟采取“净矿出让”方式公开出让柳州市柳江区里高镇果排山饰面用灰岩矿采矿权，需对原采矿权人柳州奇玉置业投资有限公司投资建设形成的各项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。

评估对象为柳州奇玉置业投资有限公司投资建设形成的柳州市柳江区里高镇果排山饰面用灰岩矿矿区各项资产，包括矿区范围内原有的生产设施设备、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、机器设备及长期待摊费用。

评估范围资产未申报账面价值，详细资产评估范围以柳州奇玉置业投资有限公司提供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，柳州奇玉置业投资有限公司提供了配电工程施工合同、土地租赁协议等权属证明文件。柳州奇玉置业投资有限公司承诺以上资产为其所有并用于果排山饰面用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，具体情况如下：

(1)房屋建筑物共申报 33 项，主要有：办公区和宿舍区活动板房、配电房、仓库等。

(2)构筑物共申报 16 项，主要有：道路硬化、水池、水井、场地平整工程、上山道路土石方开挖工程等。

房屋建筑物类主要建造于 2013-2021 年间，房屋建筑物类资产维护保养状况一般，可正常使用。

2. 设备类资产

本次申报评估的机器设备共 14 项，主要包括生产设备（绳锯机、圆盘锯、水平钻机）、地磅、配电工程及附属设备等，设备主要购置于 2018-2021 年间，分布于矿区各开采平台内，果排山饰面用灰岩矿于评估基准日已停工，机器设备目前整体闲置，经与现场技术人员开机核实机器设备的运行状况，评估范围内的机器设备均正常运行。

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和已缴纳的森林植被恢复费。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允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、评估对象及市场条件选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允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

本次资产评估基准日是 2024 年 3 月 31 日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

本次评估无经济行为有关的文件。

(二)主要法律法规依据

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）。

(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)。

(四)权属依据

1. 《采矿许可证》;
2. 产权持有单位提供的《土地租赁协议》、配电工程施工合同、专项基金缴款凭证等;
3. 产权持有单位承诺函。

(五)取价依据

1. 造价通(www.zjtcn.com)建筑材料价格信息;
2. 柳州市住房和城乡建设局公布的柳州市各类工程造价参考指标;
3. 桂建标〔2022〕11号《广西壮族自治区市政工程消耗量及费用定额》;
4. 桂建标[2018]37号《广西壮族自治区工程建设其他费用定额》;
5. 桂建标〔2023〕7号《关于调整建设工程定额人工工资单价的通知》;
6. 《国家发展改革委关于放开部分建设项目服务收费标准有关问题的通知》(发改价格[2014]1573号);
7. 机价网、爱采购、阿里巴巴等网站;
8. 中国人民银行网站公布评估基准日 LPR;

9. 《资产评估常用方法与参数手册》；
10. 历年分行业工业品出厂价格指数(国家统计局)；
11. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；
12. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

七、评估方法

资产评估的方法主要有市场法、收益法、成本法，根据本次评估目的及要求，本次评估采用成本法，各单项资产具体涉及的资产评估方法叙述如下

1. 房屋建筑物类

根据《资产评估执业准则—不动产》，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。

本次评估的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施为独立选址工矿企业自行建设的自用项目，由于评估基准日近期市场上无类似构筑物二手交易案例，难以找到合适的可比案例，不符合市场法评估要求，故不宜采用市场法；同时建（构）筑物无法独立出租获利，在市场上出租案例，租金水平无法确定，故不宜采用收益法；在前两者方法都不可使用的情况下，对评估对象采用成本法进行评估。

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：

建筑物评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

重置成本=不含税建安工程造价+前期及其他费用+资金成本+销售费用+销售税费+合理利润

由于本次评估的是自用工业厂房，销售费用、销售税费为0，因此：

重置成本=不含税建安工程造价+前期及其他费用+资金成本+合理利润

A. 建安工程造价

对于有概算、预决算资料的工程，采用预决算调整法。即根据工程结算报告等资料，进行适当主要材料价格调整计算，套用现行定额、信息价及取费标准计算评估基准日工程造价的计算方法。

对于无概算、预决算资料的工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据结构、装修、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

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

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的贷款利率根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2023年12月20日公布的贷款市场报价利率确定，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利率×50%

D. 合理利润

评估对象为被评估单位自建厂房及配套设施，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)×利润率

②成新率的确定

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) ×100%

③评估值的计算

评估值 = 重置成本 × 成新率。

2. 机器设备

根据《资产评估执业准则—机器设备》，机器设备类资产主要有成本法、市场法和收益法三种评估方法。

经分析，由于设备类资产的预期收益及资本化率难以单独计量，而且获利能力难于量化等原因，本次评估不具备采用收益法的适用条件；由于当地二手矿山设备资产交易市场不活跃，难以获取足够数量的具有相似性、可比性的可比资产销售资料等，本次评估不具备市场法的适用条件。因设备类资产名称、规格型号等历史资料相对比较完整，现时资产与历史资产具有相同性和可比性，依照本次评估可收集到的资料，具备成本法的使用条件，本次评估对设备类资产采用成本法进行评估。

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实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评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设备类资产按原用途继续使用。

成本法的基本计算公式为：

评估值 = 不含增值税重置成本 × 成新率

① 设备重置成本的确定

由于被评估单位为一般纳税人，购置的设备可以抵扣增值税，所以

重置成本 = 不含税设备购置价 + 不含税运杂费 + 不含税安装调试费 + 不含税前期及其他费用 + 资金成本

运杂费和安装费根据设备售价中是否包含送货、安装服务内容而决定取舍；不需安装设备不考虑前期费用及资金成本。

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

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对少数询不到价的单台设备，在分析核实其账面原值构成的基础上，则根据同类设备的历史成本，采用价格指数法调整估算重置价值。

增值税税率取 13%。

B. 不含税设备运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

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

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。若卖方报价中含安装调试费，则不再计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

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%)

D. 前期及其他费用

其他费用包括可行性研究、勘察设计费、建设单位管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

E. 资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，合理工期按全厂合理建设期确定。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+按收费标准费率计算的前期及其他费用)×合理建设工期×利率×1/2

②成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

③评估值的计算

评估值 = 重置成本×成新率。

3. 长期待摊用

了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

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，经综合分析专业胜任能力和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，安排评估工作人员。

(二)资产核实

指导委托人清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行现场清查，收集资产评估业务需要的资料，关注评估对象的法律权属，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，通过对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的条件下进行的。

3. 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. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设企业持续经营。

3. 假设委托人实施的经济行为完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设委托人及相关当事人提供的资料是真实的、合法的、完整的。

5. 假设委估资产的权属没有争议，没有未揭示的抵押、担保事项，也不存在未揭示的负债。

6. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委估资产造成重大不利影响。

7. 假设有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

根据资产评估的要求，认定假设条件在评估基准日时成立，当评估假设条件发生重大变化时，会对评估结论产生重大的影响，评估报告将随之失效，资产评估师和评估机构不承担因假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)评估结果

于评估基准日 2024 年 3 月 31 日，柳州奇玉置业投资有限公司所拥有的柳州市柳江区里高镇果排山饰面用灰岩矿矿区影响范围内原有矿山资产市场价值为 1,296.77 万元，人民币大写壹仟贰佰陆拾玖万柒仟柒佰元整。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 3 月 31 日

产权持有单位：柳州奇玉置业投资有限公司

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		901.55		
2 房屋建筑物		74.37		
3 构筑物及其他辅助设施		709.90		
4 机器设备		117.28		
5 二、长期待摊费用		395.22		
资产合计		1,296.77		

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 3 月 31 日起，至 2025 年 3 月 30 日止。

(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，评估范围资产未申报账面价值，房屋建筑物资产没有结算资料，机器设备没有发票、购买合同，本次评估结论无法与账面价值进行比较变动分析。

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

截止评估基准日，房屋建筑未办理报建手续及产权证书，机器设备没有购置发票、采购合同等权属证明文件，产权持有单位承诺已付清资产购置价款。

部分矿区土地租赁合同由奇玉置业公司关联企业或企业管理人员以个人名义与村民签订。产权持有单位出具了关于委估资产产权的承诺。

(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

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

1. 在执行本评估项目过程中，我们对被评估单位和相关当事方提供的评估对象法律权属资料进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由产权持有单位负责。

2. 于评估基准日，柳州市柳江区里高镇果排山饰面用灰岩矿已停产，机器设备露天放置，目前处于闲置状态，经与现场技术人员开机核验，纳入评估范围的设备处于正常运转状态。

3.根据评估目的，开采平台不属于本次资产评估范围。

4. 委估房屋建（构）筑物均未办理产权证书，房屋建筑面积、土石方工程

量数据是由产权持有单位提供，评估人员通过现场抽查测量来进行核实，以产权持有单位的申报数为准，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。由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

5. 评估范围内的房屋建筑均未办产权证，机器设备没有购置发票，柳州奇玉置业投资有限公司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。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。

6. 柳州奇玉置业有限公司分别与板六村百弄屯、覃善文、覃文茂等村民集体或村民共签订 20 份《山地承包合同》，其中 3 份合同不在果排山矿区规划范围内（不纳入本次评估范围），17 份在果排山矿区规划范围内的合同存在以下特别事项：

(1) 应付未付的土地租金，具体情况如下：

与评估明细表对应合同序号	发包方	合约金额 (万元)	已支付金额 (万元)	尚未支付金额 (万元)	备注
1-11	板六村村委会	20	4	16 (属于“奇玉置业公司”承担租金为 8 万元)	合约租期 20 年，两年一付，与十八排山业主各自承担 50% 租金，至评估基准日已经支付 4 年，剩余 16 年租金尚未支付。
1-13	板六村百弄屯	120	60	60	合约租期 10 年，合同约定 2023 年 11 月 15 日支付剩余山场租金，因目前企业停工，根据村民代表介绍，承包人重新开工时，需立即支付剩余租金
1-14	覃善文、覃文茂	100	50	50	合约租期 10 年，合同约定 2025 年 7 月 1 日前支付剩余 50 万元山场租金。
1-17	穆远顺、穆远禄、穆远寿等人	800	20	780	合约租期 10 年，只预付 20 万，剩余租金自承包人办理采矿证后三个月内支付
合计		1040	134	898	

按照协议，柳州奇玉置业有限公司已支付集体土地租金 134 万元，属于“奇玉置业公司”尚未支付的 898 万元不包含在本次的评估价值内。按照合同的约定，尚未支付的费用需由新的竞得人继续履行上述应付未付的合约，提请报告使用者注意。

关于评估明细表中序号“1-14”柳州奇玉置业有限公司（合约中为乙方）与覃善文、覃文茂（合约中为甲方）签订的合同显示，合约金额 100 万元，“奇玉置业”已支付 50 万元，剩余租金于 2025 年 7 月 1 日前支付，如果满五年以下乙方不再进行开采，可以不再交余下租金，此合同也同时作废，提请报告使用者注意该份合同的约定。

关于评估明细表中序号“1-11”柳州奇玉置业有限公司与板六村村委会签订的合同，该合同为办公场地租赁合同，租期 20 年，自 2020 年 10 月 25 日至 2040 年 10 月 25 日止，与十八排矿区业主各自承担 50%的租金，租赁方式为二年一付，因本次只评估柳州奇玉置业有限公司已支付尚未到期的受益权利，故本次评估合约受益期为 2022 年 10 月 25 日至 2024 年 10 月 25 日。

（2）合同约定需支付给村民集体管理费，具体情况如下：

与评估明细表对应合同序号	发包方	土地租期		管理费用（万元/年）	管理费用支付方式	至评估基准日合约尚未支付的管理费用（万元）
		合约租期（年）	剩余租期（年）			
1-6	板六村北弄屯	15	6	1	一年一付	6
1-13	板六村百弄屯	10	5	1	一年一付	5
1-14	覃善文、覃文茂	10	5	1	一年一付	5
合计						16

按照协议内容，上述三份合同除了支付土地租金的同时，在合约期内需额外支付村民集体管理费用，管理费用为一年一付；如果该矿区由新竞得人竞得，原矿业权人与村民签订的合约继续有效的前提下，新竞得人需继续履行上述合同的约定，提请报告使用者注意。

7. 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。

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

9. 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。

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。

十三、资产评估报告日

评估报告日为：2024年6月21日。

资产评估师：

资产评估师：

广西金土资产房地产不动产评估有限公司

2024年6月21日

附 件

- 一、 资产评估汇总表及明细表；
- 二、 资产照片；
- 三、 产权持有单位营业执照及采矿许可证复印件（复印件）；
- 四、 产权持有单位承诺函
- 五、 签名资产评估师承诺函；
- 六、 评估机构营业执照副本复印件；
- 七、 评估机构备案公告复印件；
- 八、 负责该评估业务的资产评估师资格证书复印件。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年3月31日

表1

产权持有单位：柳州奇玉置业投资有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	备注
1	一、固定资产		901.55		
2	房屋建筑物		74.37		
3	构筑物及其他辅助设施		709.90		
4	机器设备		117.28		
5	二、长期待摊费用		395.22		
	资产总计		1,296.77		

评估机构：广西金土资产房地产不动产评估有限公司

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年3月31日

表2

产权持有单位：柳州奇玉置业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	备注
1	一、固定资产		9,015,510.00		
2	房屋建筑物		743,720.00		
3	构筑物及其他辅助设施		7,098,970.00		
4	机器设备		1,172,820.00		
5	二、长期待摊费用		3,952,213.00		
	资产总计		12,967,723.00		

评估机构：广西金土资产房地产不动产评估有限公司

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2024年3月31日

表4-6-1

产权持有单位：柳州奇玉置业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值			备注
							原值	净值	原值	成新率	净值	
1	办公区	活动板房1	一层板房	2021年	m ²	18.79			12,040	84%	10,110	
2		活动板房2	一层板房	2021年	m ²	9.42			6,000	84%	5,040	
3		活动板房3	一层板房	2021年	m ²	9.53			6,100	84%	5,120	
4		活动板房4	一层板房	2021年	m ²	50.53			32,400	84%	27,220	
5		活动板房5	一层板房	2021年	m ²	83.41			53,500	84%	44,940	
6		活动板房6	一层板房	2021年	m ²	20.42			13,100	84%	11,000	
7		活动板房7	二层板房	2021年	m ²	182.13			116,700	84%	98,030	
8		活动板房8	一层板房	2021年	m ²	112.23			71,900	84%	60,400	
9		厕1	砖墙、彩钢瓦屋面	2021年	m ²	6.28			2,500	84%	2,100	
10		厕2	砖墙、彩钢瓦屋面	2021年	m ²	4.75			1,900	84%	1,600	
11		棚房1	无围护	2021年	m ²	9.40			1,400	68%	950	
12	宿舍区1	活动板房15	一层板房	2015年	m ²	123.35			79,100	51%	40,340	
13		铁房屋1	彩钢板围护	2015年	m ²	71.53			45,900	40%	18,360	
14	宿舍区2	铁房屋2	一层板房	2015年	m ²	44.99			28,800	49%	14,110	
15		铁房屋3	二层板房	2015年	m ²	125.52			80,500	49%	39,450	
16		砖4	砖墙、石棉瓦屋面	2015年	m ²	7.84			3,100	49%	1,520	
17		厕4	砖墙、石棉瓦屋面	2015年	m ²	6.22			2,500	49%	1,230	
18		棚房2	无围护	2021年	m ²	30.05			4,500	40%	1,800	

19	宿舍区3	活动板房16	一层板房	2021年	m ²	60.94				39,100	84%	32,840		
20		活动板房17	一层板房	2021年	m ²	24.92				16,000	84%	13,440		
21		活动板房18	二层板房	2021年	m ²	125.60				80,500	84%	67,620		
22		活动板房19	二层板房	2021年	m ²	125.60				80,500	84%	67,620		
23		活动板房20	二层板房	2021年	m ²	125.60				80,500	84%	67,620		
24		活动板房21	二层板房	2018年	m ²	125.60				80,500	69%	55,550		
25		铁房屋4	彩钢板围护	2018年	m ²	19.53				7,800	40%	3,120		
26		厕5	彩钢板简易	2018年	m ²	16.47				6,600	40%	2,640		
27		厕6	彩钢板简易	2018年	m ²	16.10				6,400	40%	2,560		
28	仓库22	彩钢板棚	2021年	m ²	38.39				15,400	68%	10,470			
29	砖3	砖混	2015年	m ²	21.37				17,100	55%	9,410			
30	砖5（变电室）	一层板房	2015年	m ²	21.03				8,400	10%	840			
31	砖6（变电室1）	砖混	2020年	m ²	20.78							包含在10KV配电增容总包工程估值		
32	砖7（变电室1）	砖混	2015年	m ²	23.88				19,100	70%	13,370			
33	砖8（变电室1）	砖混	2015年	m ²	23.67				19,000	70%	13,300			
合计									-	-	1,038,840		743,720	
减：减值准备														
合计									-	-	1,038,840		743,720	

被评估单位填表人：韦佳丽

评估人员：

填表日期：2024年3月31日

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2024年3月31日

表4-6-2

产权持有单位：柳州奇玉置业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高度(m)	计量单位	建筑面积(m ²) 或体积(m ³)	账面价值		评估价值			增值率	评估单价(元/m ²)	备注	
									原值	净值	原值	成新率	净值				
1	进矿区道路	片石基础，混凝土路面	2013年	850			m ²	3493.76			751,160.00	62%	465,720.00			路基面积1597.6m ²	
2	矿区中部碎石主干道	片石基础，碎石路面	2013年	1,105.1			m ²	5605.88			812,850.00	62%	503,970.00				
3	水泥路面（东开采区）		2021年	196			m ²	1057.50			223,130.00	77%	171,810.00				
4	水池2	砌砖	2020年	8.35	6.74	2.04	m ³	55.33			28,220.00	74%	20,880.00				
5	水池3	砌砖	2020年	7.98	6.22	1.50	m ³	52.52			19,700.00	74%	14,580.00				
6	水池4	砌砖	2020年	9.50	5.32	3.17	m ³	50.75			40,220.00	74%	29,760.00				
7	水池5		2020年			1	m ³	29.90			4,510.00	74%	3,340.00				
8	水井	机井	2015-2020年				口	4			140,180.00	70%	98,130.00			150米深	
9	原破碎生产线场地平整工程	爆破区域3	2020年				m ²	2046.10			848,520.00	86%	729,730.00			挖方10223.12立方	
10	东采区宿舍、堆料区场地平整工程	爆破区域5	2020年				m ²	4309.60			694,580.00	86%	597,340.00			挖方8368.42立方，填方7.08立方	
11	东开采区山脚至各开采平台道路土石方工程	切割区域3	2020年				m ²	2909.70			1,393,840.00	86%	1,198,700.00			挖方10721.88立方，填方24.37立方	
12		切割区域4	2020年				m ²	1408.20			1,616,220.00	86%	1,389,950.00			挖方12432.48立方，填方3.05立方	
13		切割区域5	2020年				m ²	731.90			340,040.00	86%	292,430.00			挖方2615.69立方，填方9.32立方	
14		普通区域	2020年				m ²	86496.00			1,840,270.00	86%	1,582,630.00			挖方96856.33立方，填方10848.86立方	
15	爆破区域4（半山道路）		2020年				m ²	11961.20								为新设龙伞山、铜灯山矿区矿区范围，不作估值	
16	切割区域2（至试采平台道路）		2020年				m ²	338.00									
合计											-						
减：减值准备																	
合计											-						

被评估单位填表人：韦佳丽

评估人员：

填表日期：2024年3月31日

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2024年3月31日

表4-6-4

产权持有单位：柳州奇玉置业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			备注
									原值	净值	原值	成新率	净值	
1		圆盘锯	1950-2450A	水南石材机械	台	1	2018年6月				159,290.00	46%	73,270.00	
2		绳锯机	60KW	众源机械	台	1	2021年10月				102,660.00	71%	72,890.00	
3		绳锯机	55KW	拓腾机械	台	1	2021年7月				88,500.00	71%	62,840.00	
4		绳锯机	58.7KW	拓腾机械	台	1	2021年7月				102,660.00	71%	72,890.00	
5		绳锯机	60KW	众源机械	台	1	2021年10月				102,660.00	71%	72,890.00	
6		水平钻机	钻孔深度85米，钻孔直径75mm	拓腾机械	台	2	2021年7月				49,560.00	65%	32,210.00	
7		绳锯机	55KW	福建沐森机械	台	1	2020年10月				88,500.00	71%	62,840.00	
8		绳锯机	60KW	众源机械	台	1	2021年10月				102,660.00	66%	67,760.00	
9		绳锯机	55KW	福建沐森机械	台	1	2020年11月				88,500.00	69%	61,070.00	
10		绳锯机	55KW	拓腾机械	台	1	2021年7月				88,500.00	74%	65,490.00	
11		10KV配电工程 (1、2号专变)	安装输电线路、敷设电缆、安装变压器，高低压配电柜	新洋电力建设有限公司	项	1	2015年7月		810,000		794,840.00	46%	365,630.00	
12		电力增容工程 (3号专变)	新建配电室1座，安装高压电缆、高压柜、变压器	广西盛龙电力建设有限公司	项	1	2020年4月		120,000		117,750.00	71%	83,600.00	
13		地磅	100T 面板3*16m		台	1	2020年				92,720.00	62%	57,490.00	
14		水罐	20吨 钢制		个	4	2020年				35,400.00	62%	21,950.00	
		合计							930,000		2,014,200.00		1,172,820.00	
		减：减值准备												
		合计							930,000		2,014,200.00		1,172,820.00	

被评估单位填表人：韦佳丽

评估人员：

填表日期：2024年3月31日

长期待摊费用评估明细表

评估基准日：2024年3月31日

表4-15

产权持有单位：柳州奇玉置业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	终止日期	发生金额	预计摊销月数	面积(亩)	单价(元/亩)	账面价值	尚存受益月数	评估价值	备注
1	土地租金										
1-1	板六村委白弄屯将弄门地两块0.8亩地	2013年1月1日	2033年1月1日	12,800	240	0.8	800		105	5,600.00	龙丰石材为奇玉公司关联公司，已注销，按龙丰石材与村民签订合同、收据内容确定
1-2	弄歪地一块0.92亩山地	2013年9月12日	2028年9月12日	14,800	180	0.92	1,070		53.0	4,358.00	隆丰建筑为奇玉公司关联公司，已注销，按隆丰建筑与村民签订合同、收据内容确定
1-3	弄歪地一块0.75亩山地	2013年9月12日	2028年9月12日	11,250	180	0.75	1,000		53.0	3,313.00	隆丰建筑为奇玉公司关联公司，已注销，按隆丰建筑与村民签订合同、收据内容确定
1-4	弄歪地一1.2亩山地	2013年9月12日	2028年9月12日	18,000	180	1.2	1,000		53.0	5,300.00	隆丰建筑为奇玉公司关联公司，已注销，按隆丰建筑与村民签订合同、收据内容确定
1-5	板大村北弄屯弄歪42.6亩荒地	2015年5月1日	2035年5月1日	639,000	240	42.60	750		133	354,113.00	租金63.9万，每亩1.5万，共20年，2015年分三期支付
1-6	板六村北弄屯歪北面山地	2015年6月1日	2030年5月30日	300,000	180				74	123,333.00	租金30万元，一次性付款，管理费：1万/年，每年初付款，租期15年
1-7	板六村北弄屯果盘弄山地6亩	2018年5月10日	2028年5月10日	72,000	120	6.0	600		49.0	29,400.00	承包期10年，12000元/亩/10年，总承包金额72000元，一次性付款
1-8	板六村白弄屯金山弄矿区范围内果盘弄的原山场	2018年5月10日	2028年5月10日	400,000	120				49.0	163,333.00	转包费40万（不含管理费），转包期10年，每五年付款20万，两次付款
1-9	板六村北弄屯整片地12亩	2019年7月1日	2029年6月30日	156,000	120	12	650		63	81,900.00	承包期10年，1300元/亩，租金156000元，一次性付款
1-10	原公司办公室、高压变电房起点到农保地边缘的山地	2020年7月15日	2035年7月15日	200,000	180				135.5	150,556.00	租期15年，租金20万，2020年两次支付，10万/次
1-11	板六屯里野幼及弄薯周边山公用地	2022年10月25日	2024年10月25日	10,000	24				7	2,917.00	办公场地租赁：租期20年，从2020年10月25日起算，10000/年，两年一付，与十八排分别承担50%。评估只核算企业已支付尚未到期的权利，即摊销月数为24个月。

长期待摊费用评估明细表

评估基准日：2024年3月31日

表4-15

产权持有单位：柳州奇玉置业投资有限公司

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	终止日期	发生金额	预计摊销月数	面积(亩)	单价(元/亩)	账面价值	尚存受益月数	评估价值	备注
1-12	板六村北弄屯果盘弄山地 8.36亩	2015年8月30日	2025年8月30日	100,320	120	8.36	1,200		17	14,212.00	租金100320元，承包期10年，12000元/亩，一次性付款
1-13	板六村百弄屯山地	2018年11月15日	2028年11月15日	600,000	120	405.91	690		55.5	277,500.00	承包期10年，承包租金120万，租金两期支付，每一期支付60万；管理费：1万/年，每年支付
1-14	板六村北弄屯北面的山地	2019年7月1日	2024年6月30日	500,000	60				3.0	25,000.00	租期10年，租金100万，分期两期支付，约定2025年7月付第二期50万；管理费1万/年，每年年初支付
1-15	果朗村委长孝屯果盘弄	2021年6月12日	2031年6月12日	300,000	120				86.0	215,000.00	承包期10年，承包金30万，一次性付款
1-16	果朗村委长孝屯果盘弄	2021年6月12日	2031年6月12日	300,000	120				86.0	215,000.00	承包期10年，承包金30万，一次性付款
1-17	里高镇果郎村委长孝屯（小地名吊井山、小盘坡、杨家后山、园凹洞）	2023年12月24日	2051年12月23日	200,000	336			286.66	1,063		333
1-18	板六村北弄屯可红山顶	2017年9月8日	2029年9月8日								租金80万，40万/次付款，2次付清，一次性支付40万，每年1万元管理费。不在果六矿区规划范围内，不作估值
1-19	板六村北弄弄木石场	2017年9月8日	2029年9月8日								转让费20万，一次性支付。不在果六矿区规划范围内，不作估值
1-20	百弄矿区9号拐点以南羊圈	2020年10月12日									租期10年，5000/年，每年12月底支付，约定一年一付，2023年剩余受益期短不作估值
2	森林植被恢复费（一、二期）	2020年9月28日		2,343,560	378				336	2,083,164.00	根据果排山饰面用灰岩矿矿产资源开始利用与保护总体方案，新设果排矿山开采服务年限28年
合计				6,177,730						3,952,213.00	

被评估单位填表人：韦佳丽

评估人员：

填表日期：2024年3月31日