

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公开出让柳州市鹿寨县江
口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿涉及的土地租赁、
补偿等前期费用市场价值

资产评估报告

广西金土资评报字[2025]第 043 号

（共一册，第一册）

征求意见稿

广西金土资产房地产不动产评估有限公司

2025 年 11 月 5 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 - 6 -

二、评估目的 - 7 -

三、评估对象和评估范围 - 7 -

四、价值类型及其定义 - 7 -

五、评估基准日 - 8 -

六、评估依据 - 8 -

七、评估方法 - 9 -

八、评估程序实施过程 and 情况 - 10 -

九、评估假设 - 11 -

十、评估结论 - 12 -

十一、特别事项说明 - 12 -

十二、评估报告使用限制说明 - 12 -

十三、评估报告日 - 15 -

报 告 附 件 - 16 -

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，按照必要的评估程序，对柳州市德云机电设备有限公司在新设柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿区内所投入土地租赁、补偿等前期费用于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拟采取“净矿出让”方式公开出让柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿，现委托广西金土资产房地产不动产评估有限公司对柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿矿区内土地租赁、补偿及固定资产等前期费用市场价值进行评估，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。

评估对象为柳州市德云机电设备有限公司在柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿矿区影响范围内租用的土地及地上青苗（林木）。评估范围涉及的资产未申报账面价值，详细资产评估范围以产权人提供并经柳州市自然资源和规划局确认的评估基准日资产申报明细表为准。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2025 年 7 月 28 日。

五、评估方法

根据评估目的、价值类型和资产状况，采用市场法。

六、评估结论及其有效期

于评估基准日 2025 年 7 月 28 日，柳州市德云机电设备有限公司在新设柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿区内投入的资产市场价值为 1,378.86 万元，人民币大写壹仟叁佰柒拾捌万捌仟陆佰元整。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：2025 年 7 月 28 日

产权持有人:柳州市德云机电设备有限公司

单位：人民币万元

序号	项目	单位	面积	评估价值	备注
1	柳州市德云机电设备有限公司已租用新设采矿权矿区影响范围的采矿用地市场租金	亩	686	932.96	自交付之日起 8 年
2	柳州市德云机电设备有限公司已租用土地上青苗（林木）	亩	686	445.90	
	合计			1,378.86	

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 2025 年 7 月 28 日起，至 2026 年 7 月 27 日止。

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

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无。

（三）评估程序受到限制的情形；

无。

（四）评估资料不完整的情形；

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

产权持有人承诺无法律、经济等未决事项。

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

产权持有人承诺无担保、对外租赁及其或有负债事项。

（七）重大期后事项

无。

（八）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。

（九）其他需要说明的事项

1. 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。

2. 根据被评估单位提供的《林权证》，委估的土地用途为用地，本次评估目的是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鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿，需对柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿矿区内土地租赁、补偿及固定资产等前期费用市场价值进行评估，根据《林地转租赁合同》约定土地租赁用途为种植、矿产开发等各种用途，也可以自行通过转租、与他人合作等方式进行种植、矿产开发等，土地范围内已种植桉树，按委托要求，按照采矿用地对被评估单位租赁土地的市场租金进行评估，即本次评估土地租金对应为采矿用地的地租。

3. 被评估单位租赁的集体土地上已种植桉树，新设矿区设立需办理林地、农用地占用报批手续，本次评估不考虑相关成本费用的影响。

4. 按照协议，土地面积 686 亩，租赁期为 8 年，租赁期自承租方通知出租方实际交付时开始计算，被评估单位已支付 100 万元，至评估基准日，林地未实际交付使用，本次评估为林地在使用权为 8 年期的采矿用地的地租。

5. 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。

6. 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，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。

7. 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。

8. 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。

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。

10. 被评估单位未能提供森林资源调查报告，本次林木资产按《鹿寨县人民政府关于公布 2023 年鹿寨县征地青苗和地上附着物补偿标准的通知》（鹿政规〔2023〕5 号）成片林木类补偿标准计算，有林面积按照证载面积确定。

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公开出让柳州市鹿寨县江口乡三里
保温材料用粘土、石英岩矿采矿权涉及的土地租赁、补偿等前期
费用市场价值
资产评估报告

广西金土资评报字[2025]第043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，对柳州市德云机电设备有限公司在新设柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿区内所投入土地租赁、补偿等前期费用于评估基准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：柳州市德云机电设备有限公司

统一社会信用代码：91450204571844223U

成立日期：2011-04-21

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

营业期限：2011-04-21 至 2030-12-31

法定代表人：朱志顺

住所：柳州市柳南区城站路96号3栋一层（96-16）号仓库

经营范围：机电设备、五金交电、电线电缆、电动工具、机械设备、劳保用品、仪器仪表、建筑材料、橡胶制品、钢材、汽车配件、水泵、阀门、润滑油、电器成套设备的销售。（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拟采取“净矿出让”方式公开出让柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿，现委托广西金土资产房地产不动产评估有限公司对柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿矿区内土地租赁、补偿及固定资产等前期费用市场价值进行评估，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

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。

评估对象为柳州市德云机电设备有限公司在柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿矿区影响范围内租用的土地及地上青苗（林木）。评估范围涉及的资产未申报账面价值，详细资产评估范围以产权人提供并经柳州市自然资源和规划局确认的评估基准日资产申报明细表为准。

(二)评估范围

1. 柳州市德云机电设备有限公司已租用新设采矿权矿区影响范围采矿用地剩余租赁期间的市场租金。按照《林权证》、协议，土地面积 686 亩，租赁期为 8 年，租赁期自承租方通知出租方实际交付时开始计算，被评估单位已支付 100 万元，至评估基准日，林地未实际交付使用。

2. 柳州市德云机电设备有限公司已租用土地上的青苗（林木）。根据向承租方了解的情况已租用土地的有林面积共计 686 亩，种植树种为桉树，桉树品种为尾叶桉，种植状态为二代林，目前树龄平均 3 年，林木生长状况一般。

(三)委托评估资产的权属状况

柳州市德云机电设备有限公司提供了《林地转租合同》、《补充协议》及《林权证》等权属证明文件。

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 2025 年 7 月 28 日。

本次评估基准日是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

《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12月1日实施);
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）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日修订）；
5. 《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（广西壮族自治区人大常委会公告九届第 37 号，2001 年 7 月 29 日）；
6. 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-资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 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——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

7. 《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
8. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
13. 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

委托人提供的《林权证》、《土地租赁协议》等。

（五）取价依据

1. “国家统计局”网站；
2. 中国人民银行网；
3. 《资产评估常用方法与参数手册》；
4. 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）土地租金类资产评估方法

本次评估对象为柳州市德云机电设备有限公司已租用新设采矿权矿区影响范围采矿用地剩余租赁期间的市场租金，近年来与估价对象处于同一供需圈的其他区域有类似的场地出租实例，采用市场比较法进行评估。

市场比较法是在求取估价对象的地租时，根据替代原则，将估价对象与在近期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据交易实例已知的地租，参照该土地租赁的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估基准日市场租金的方法。

市场比较法的基本公式如下：

$$P=P_b \times A \times B \times C \times D$$

式中：

P—估价对象价格；

P_b —比较实例价格；

A—估价对象交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数；

B—估价对象交易期日指数 / 比较实例交易期日指数；

C—估价对象区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数；

D—估价对象个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数。

（二）地上青苗

对矿区内地上苗木的评估，根据产权人提供的统计数据，按被评估对象的市场价值进行估算。根据《鹿寨县人民政府关于公布 2023 年鹿寨县征地青苗和地上附着物补偿标准的通知》（鹿政规〔2023〕5 号），本次的地上青苗补偿费用按颁布的补偿标准计算。即：

补偿费用=青苗和地上附着物补偿标准×数量

八、评估程序实施过程 and 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就委估资产状况、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的条件下进行的。

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.假设新设矿区已合法完善用地用林报批手续。

- 3.假设国家现行有关法律、法规及所属行业的基本政策无重大变化。
- 4.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。
- 5.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。
- 6.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。
- 7、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 2025 年 7 月 28 日，柳州市德云机电设备有限公司在新设柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿区内投入的资产市场价值为 1,378.86 万元，人民币大写壹仟叁佰柒拾捌万捌仟陆佰元整。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：2025 年 7 月 28 日

产权持有人:柳州市德云机电设备有限公司

单位：人民币万元

序号	项目	单位	面积	评估价值	备注
1	柳州市德云机电设备有限公司已租用新设采矿权矿区影响范围的采矿用地市场租金	亩	686	932.96	自交付之日起 8 年
2	柳州市德云机电设备有限公司已租用土地上青苗（林木）	亩	686	445.90	
	合计			1,378.86	

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 2025 年 7 月 28 日起，至 2026 年 7 月 27 日止。

十一、特别事项说明

- (一) 重要的利用专家工作情况
- 无。
- (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无。

（三）评估程序受到限制的情形；

无。

（四）评估资料不完整的情形；

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

产权持有人承诺无法律、经济等未决事项。

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

产权持有人承诺无担保、对外租赁及其或有负债事项。

（七）重大期后事项

无。

（八）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。

（九）其他需要说明的事项

1. 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。

2. 根据被评估单位提供的《林权证》，委估的土地用途为用地，本次评估目的是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鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿，需对柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿矿区内土地租赁、补偿及固定资产等前期费用市场价值进行评估，根据《林地转租合同》约定土地租赁用途为种植、矿产开发等各种用途，也可以自行通过转租、与他人合作等方式进行种植、矿产开发等，土地范围内已种植桉树，按委托要求，按照采矿用地对被评估单位租赁土地的市场租金进行评估，即本次评估土地租金对应为采矿用地的地租。

3. 被评估单位租赁的集体土地上已种植桉树，新设矿区设立需办理林地、农

用地占用报批手续，本次评估不考虑相关成本费用的影响。

4. 按照协议，土地面积 686 亩，租赁期为 8 年，租赁期自承租方通知出租方实际交付时开始计算，被评估单位已支付 100 万元，至评估基准日，林地未实际交付使用，本次评估为林地在使用权为 8 年期的采矿用地的地租。

5. 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。

6. 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，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。

7. 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。

8. 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。

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。

10. 被评估单位未能提供森林资源调查报告，本次林木资产按《鹿寨县人民政府关于公布 2023 年鹿寨县征地青苗和地上附着物补偿标准的通知》（鹿政规〔2023〕5 号）成片林木类补偿标准计算，有林面积按照证载面积确定。

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 2025 年 7 月 28 日至 2026 年 7 月 27 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 2025 年 11 月 5 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

2025 年 11 月 5 日

报 告 附 件

- 一、 资产评估汇总表及明细表；
- 二、 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 三、 资产现场勘察相片；
- 四、 委托人统一社会信用代码证（复印件）；
- 五、 产权持有人营业执照（复印件）；
- 六、 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 七、 签名资产评估师承诺函；
- 八、 评估机构营业执照副本复印件；
- 九、 评估机构备案公告复印件；
- 十、 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：2025年7月28日

产权持有单位：柳州市德云机电设备有限公司

单位：人民币万元

序号	项目	单位	面积	评估价值	备注
1	柳州市德云机电设备有限公司已租用新设采矿权矿区影响范围的采矿用地市场租金	亩	686	932.96	
2	柳州市德云机电设备有限公司已租用土地上青苗（林木）	亩	686	445.90	
	合计			1,378.86	

评估机构：广西金土资产房地产不动产评估有限公司

2025年11月5日

采矿用地租金评估明细表

评估基准日：2025年7月28日

表一

共3页第2页

产权持有单位：柳州市德云机电设备有限公司

金额单位：人民币万元

序号	名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	账面价值	尚可使用年限	面积（亩）	评估单价 （元/亩/年）	评估价值	增减值	增值率	备注
1	江口乡江口村民委员会石龙屯第4村民小组位于“打靶场”的集体土地使用权	2024年9月30日	8年	/	8年	686.00	1700	932.96			自交付之日起8年
合计											

被评估单位填表人：柳州市德云机电设备有限公司

评估机构：广西金土资产房地产不动产评估有限公司

填表日期：2025年7月28日

地上青苗评估明细表

评估基准日：2025年7月28日

表二

产权持有单位：柳州市德云机电设备有限公司

金额单位：人民币万元

序号	证号	发包方	租地位置/情况	面积（亩）	种植树种	起源	林龄（年）	龄组	评估单价 （元/亩）	评估价值
1	鹿林证字（2009）第 0708000037号	江口乡江口村民委员会 石龙屯第4村民小组	江口乡江口村民委员会石龙屯 第4村民小组“打靶场”	686.00	桉树	二代林	3	中龄林	6500	445.90
合计				686.00						445.90

被评估单位填表人：柳州市德云机电设备有限公司
填表日期：2025年7月28日

评估机构：广西金土资产房地产不动产评估有限公司