

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范围内相关
资产市场价值
资产评估报告

广西金土资评报字〔2025〕第 0011 号
(共一册, 第一册)

广西金土资产评估房地产不动产评估有限公司

2025 年 10 月 20 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	12
六、评估依据	12
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	24
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，对其拟出让柳州市柳江区里高镇果排山饰面用灰岩矿采矿权所涉及原采矿权人柳州奇玉置业投资有限公司在矿区及影响范围内已投入的固定资产和矿山建设形成的其他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这一经济行为之需要，对原采矿权人柳州奇玉置业投资有限公司在矿区及影响范围内已投入的固定资产和矿山建设形成的其他资产于评估基准日的市场价值进行评估，并为该经济行为提供价值参考依据。

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：柳州奇玉置业投资有限公司位于柳州市柳江区里高镇板六村果排山矿区及影响范围内已投入的固定资产和矿山建设形成的其他资产。

评估范围：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 15	m ²	123.35
2	铁房屋 1	m ²	71.53
3	铁房屋 2	m ²	44.99
4	铁房屋 3	m ²	125.52
5	砖 4	m ²	7.84

序号	项目名称	计量单位	建筑面积 (m ²)
6	厕 4	m ²	6.22
7	棚房 2	m ²	30.05
8	活动板房 16	m ²	60.94
9	活动板房 17	m ²	24.92
10	活动板房 18	m ²	125.60
11	活动板房 19	m ²	125.60
12	活动板房 20	m ²	125.60
13	活动板房 21	m ²	125.60
14	铁房屋 4	m ²	19.53
15	厕 5	m ²	16.47
16	厕 6	m ²	16.10
17	仓库 22	m ²	38.39
18	砖 3	m ²	21.37
19	砖 5 (变电室)	m ²	21.03
20	砖 6 (变电室 1)	m ²	20.78
21	砖 7 (变电室 1)	m ²	23.88
22	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 (切削区域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 (切削区域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 (切削区域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	切削区域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	3,723,850.00
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 2025 年 9 月 8 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 2025 年 9 月 8 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的市场价值为 11,205,780 元，人民币大写壹仟壹佰贰拾万零伍仟柒佰捌拾元整。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 9 月 8 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		7,655,320.00		
2 房屋建筑物		348,630.00		
3 构筑物及其他辅助设施		6,332,650.00		
4 机器设备		974,040.00		
5 二、长期待摊费用		3,550,460.00		
资产合计		11,205,780.00		

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 2025 年 9 月 8 日起，至 2026 年 9 月 7 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

截至评估基准日，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总额进行相应调整。

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可正常运转。

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理产权证，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.关于原采矿权人与村民集体签订的《山地承包合同》存在的特别事项说明。

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），剩余在果排山矿区规划范围内的合同存在以下特别事项：

（1）存在应付未付的土地租金合约，具体情况如下：

与评估明细表对应的序号	发包方	合约金额 (万元)	已支付合约 金额 (万元)	尚未支付合约 金额 (万元)	备注
1-11	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
1-12	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。
1-15	穆远顺、穆远禄、穆远寿等人	800	20	780	合约租期 10 年，预付 20 万元，剩余租金自承包人办理采矿证后三个月内支付。
合计		1020	130	890	

按照上述协议的内容，柳州奇玉置业有限公司已支付集体土地租金共 130 万元，尚有 890 万元的土地租金未支付，未支付的土地租金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“长期待摊费用明细表”中的序号“1-12”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。

（2）合同约定除支付土地租金外，需额外支付给村民集体管理费用，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)	至评估基准 日合约剩余 租期 (年)			
1-6	板六村北弄屯	15	5	1	一年一付	5
1-11	板六村百弄屯	10	3	1	一年一付	3
1-12	覃善文、覃文茂	10	4	1	一年一付	4
合计						12

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；若该矿区由新竞得人竞得，在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。

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范围内相关资产市场价值 资产评估报告

广西金土资评报字〔2025〕第 0011 号

柳州市自然资源和规划局：

广西金土资产房地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，对其拟出让柳州市柳江区里高镇果排山饰面用灰岩矿采矿权所涉及原采矿权人柳州奇玉置业投资有限公司在矿区及影响范围内已投入的固定资产和矿山建设形成的其他资产在评估基准日 2025 年 9 月 8 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这一经济行为之需要，对原采矿权人柳州奇玉置业投资有限公司在矿区及影响范围内所投入的固定资产和矿山建设形成的其他资产于评估基准日的市场价值进行评估，并为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

评估对象：柳州奇玉置业投资有限公司位于柳州市柳江区里高镇板六村果排山矿区及影响范围内已投入的固定资产和矿山建设形成的其他资产。

评估范围：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.屋建（构）筑物类资产

屋建（构）筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施，具体情况如下：

（1）房屋建筑物共申报 22 项，主要有：宿舍区活动板房、配电房、仓库等。

（2）构筑物及其他辅助设施共申报 16 项，其中《资产评估明细表》“构筑物及其他辅助设施”中的第 15、16 项，对应的名称分别为爆破区域 4（半山

道路）、切割区域 2（至试采平台道路），不在果排山矿区范围内，不作估值。构筑物及其他辅助设施类型主要有：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。

屋建（构）筑物类资产主要建造于 2013-2021 年间，为矿区生产服务用房，屋建（构）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可正常运行。

3.长期待摊费用

本次申报评估的长期待摊费用共 2 项，主要内容为租用集体土地预付地租及相关补偿费、奇玉公司垫付的新设采矿权范围内的森林植被恢复费用。

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》，经与奇玉公司代表、村民代表现场核实，其中 3 份租地合同不在果排山矿区规划范围内，这 3 份合约不纳入本次评估范围，不估值，具体详见《资产评估汇总表及明细表》。

根据“奇玉公司”提供的森林植被恢复缴费通知书、区政府非税收专用收据、转账凭证，“奇玉公司”预缴森林植被恢复费 4,031,012 元，该费用包含十八排山矿区、果排山矿区、龙伞山矿区。根据广西壮族自治区林业勘测设计院出具的《年开采 20 万吨石灰岩项目（一期）拟使用林地现状图》《年开采 20 万吨石灰岩项目（二期）拟使用林地现状图》显示，各矿区所占用林地面积及林木类型如下表所示：

占用林地所在 矿区名称	一期面积（公顷）		二期面积（公顷）		小计（公顷）
	乔木	灌木	乔木	灌木	
十八排山		8. 3357		2. 5117	10. 8474
果排山	0. 9614	7. 9072	1. 3427	7. 7823	17. 9936
龙伞山				3. 2147	3. 2147
合计					32. 0557

依据上表，属于果排山矿区内的乔木林面积为 23041 平方米，灌木林

地面积 156895 平方米，乔木林收费标准 20 元/平方米，灌木林收费标准 12 元/平方米计，果排山预缴纳的森林植被恢复费为 2,343,560 元。

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。根据本次评估目的、评估对象及市场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

本次资产评估基准日是 2025 年 9 月 8 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》、配電工程施工合同、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他评估相关资料。

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.屋建（构）筑物类

根据《资产评估执业准则—不动产》，屋建（构）筑物类资产主要有成本法、市场法和收益法三种评估方法。

本次评估的屋建（构）筑物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房屋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；同时屋建（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；在前两种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、信息价及收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评估基准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×贷款利息×1/2

D. 合理利润

评估对象为被评估单位自建生产用房及配套设施，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+前期及其他费用）×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、现场勘查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，纳入本次评估范围内的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，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；

不能从市场查询到价格的设备，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、无需安装的设备，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、现场勘查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.长期待摊费用

对于长期待摊费用的评估，可根据评估目的实现后资产的占有情况和尚存情况、资料收集情况及长期待摊费用的构成情况选择评估方法。一般可采用费用分摊法、账面余额法。

对于尚存资产或权利的价值，可以准确的计算预付性质或性质特殊的费用，可以采用费用分摊法计算评估值。对于尚存资产或权利的价值难以准确计算的费用，可以采用账面余额法。本次纳入长期待摊费用核算的是租用集体土

地预付地租及相关补偿费、奇玉公司垫付的新设采矿权范围内的森林植被恢复费用，其尚存的权利价值可以准确的计算预付性质的费用，评估采用费用分摊法评估。

评估人员对纳入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。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。

$$\text{评估值} = \text{发生金额} \times \text{尚存收益期限} / \text{预计摊销期数}$$

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 2025 年 9 月 8 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 11,205,780 元，人民币大写壹仟壹佰贰拾万零伍仟柒佰捌拾元整。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 9 月 8 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		7,655,320.00		
2 房屋建筑物		348,630.00		
3 构筑物及其他辅助设施		6,332,650.00		
4 机器设备		974,040.00		
5 二、长期待摊费用		3,550,460.00		
资产合计		11,205,780.00		

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 2025 年 9 月 8 日起，至 2026 年 9 月 7 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

截至评估基准日，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总额进行相应调整。

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理产权证，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.关于原采矿权人与村民集体签订的《山地承包合同》存在的特别事项说明。

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），剩余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
1-12	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。
1-15	穆远顺、穆远禄、穆远寿等人	800	20	780	合约租期 10 年，只预付 20 万元，剩余租金自承包人办理采矿证后三个月内支付
合计		1020	130	890	

按照上述协议的内容，柳州奇玉置业有限公司已支付集体土地租金共 130 万元，尚有 890 万元的土地租金未支付，未支付的土地租金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“长期待摊费用明细表”中的序号“1-12”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。

（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)	至评估基准 日合约剩余 租期 (年)			
1-6	板六村北弄屯	15	5	1	一年一付	5
1-11	板六村百弄屯	10	3	1	一年一付	3
1-12	覃善文、覃文茂	10	4	1	一年一付	4
合计						12

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；若该矿区由新竞得人竞得，在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：2025年10月20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

2025年10月20日