

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
柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿涉及的矿区影响
范围内相关资产市场价值
资产评估报告

（共一册，第一册）

广西金土资产房地产不动产评估有限公司

2023年6月29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.....	- 8 -
三、评估对象和评估范围.....	- 9 -
四、价值类型及其定义.....	- 12 -
五、评估基准日.....	- 13 -
六、评估依据.....	- 13 -
七、评估方法.....	- 14 -
八、评估程序实施过程和情况.....	- 17 -
九、评估假设.....	- 23 -
十、评估结论.....	- 23 -
十一、特别事项说明.....	- 25 -
十二、评估报告使用限制说明.....	- 25 -
十三、评估报告日.....	- 27 -
报 告 附 件.....	- 28 -

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，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对委托评估的位于柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿涉及矿区影响范围内相关资产在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对柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿进行“净采矿权”出让，若竞得人确定为其他企业，必须支付原矿业权人投入的建设投资及其他合法费用，故需对该经济行为涉及柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿原有矿山资产在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

评估对象为柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿影响范围内的各项资产，共涉及六个产权持有人，分别为柳城县社冲乡会龙采石场、柳州丰万物资贸易有限公司石碑坪古木村石灰岩矿、柳城县容纳山采石场（普通合伙）、柳州会龙砼业有限公司、柳州汇都沥青混凝土有限公司、柳州市柳城县万泽汽车运输有限公司。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、车辆、电子设备及长期待摊费用、土地使用权。评估范围资产未申报账面净值，账面原值详细情况如下表：

序号	项目	账面原值(元)	账面净值(元)
1	一、固定资产	163,336,813.56	
2	房屋建筑物	37,407,290.98	-
3	构筑物及其他辅助设施	6,969,959.08	-
4	机器设备	92,070,860.00	-
5	车辆	26,627,523.06	-
6	电子设备	261,180.44	-
7	二、长期待摊费用	12,145,022.70	-
8	三、土地使用权	-	-
	合 计	175,481,836.26	-

详细资产评估范围以各产权持有人提供的评估基准日评估申报明细表为准。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023年5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、机器设备采用重置成本法，电子设备、土地使用权采用市场法评估。

六、评估结论及其有效期

于评估基准日2023年5月31日，柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿矿区内相关资产市场价值为26,908.77万元，人民币大写贰亿陆仟玖佰零捌万柒仟柒佰元整。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：2023年5月31日

产权持有单位：柳城县社冲乡会龙采石场等五家企业

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		25,162.10		
2 房屋建筑物		8,655.40		
3 构筑物及其他辅助设施		3,844.85		
4 机器设备		10,400.60		
5 车辆		2,211.87		
6 电子设备		49.38		
7 二、长期待摊费用		803.80		
8 三、国有土地使用权		942.87		
资产合计		26,908.77		

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2023年5月31日起，至2024年5月30日止。

本次的评估结论为不含税价值。

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

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

本次申报评估的房屋建筑均未办产权证，部分机器设备为自制或购买的二手设备，没有发票、购置合同。

（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，柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿矿区内在正常生产，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实物清点。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，未使用精密仪器对设备进行测试和检验，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。房屋建筑物建筑面积的核实是在被评估单位提供的数据的基础上，评估人员通过现场抽查测量来进行核实，以被评估单位的申报数为准。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。

2. 评估范围内的房屋建筑均未办产权证，部分机器设备没有购买凭证，各产权持有人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。产权持有人对所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。

3. 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。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。我们对委估资产的权属不作确认或保证。在此特别提醒报告使用者注意。

4. 本次评估未考虑纳入评估范围的资产可能存在的抵押、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。

5. 本次仅评估各项资产市场价值，不考虑购买资产未付账款形成的负债，各产权持有人承诺承担购买评估范围内资产所欠债务的清偿责任。

6. 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。

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

8. 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出让柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿涉及的矿区内相关资产市场价值 资产评估报告

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，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对委托评估的位于柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿涉及的矿区影响范围内相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

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

产权持有人1：

名称：柳州丰万物资贸易有限公司石碑坪古木村石灰岩矿

成立日期：2018年12月25日

企业类型：有限责任公司分公司（自然人投资或控股）

经营期限：长期

负责人：罗泽盛

经营场所：柳州市石碑坪镇古木村古木屯容纳山脚南瓜岭

经营范围：建筑石料用灰岩露天开采；建筑材料、金属材料、非金属矿及制品、金属及金属矿、机械设备、五金交电、轴承、管道、阀门、桔水的销售；矿渣、炉渣、转炉渣、煤渣、炉灰、煤灰的销售（无仓储）；工程机械租赁；装卸、搬运服务。（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。）

产权持有人2：

名称：柳城县社冲乡会龙采石场

成立日期：2012年07月27日

企业类型：个人独资企业

住所：柳城县社冲乡冲江村中木康屯

投资人：罗泽盛

经营范围：建筑石料用灰岩露天开采；机械设备、矿产品、建材、五金交电批发；炉渣、水渣、桔水购销；工程机械租赁服务；装卸搬运服务；企业自有场地租赁。（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。）

产权持有人3：

名称：柳州汇都沥青混凝土有限公司

成立日期：2018年04月08日

企业类型：有限责任公司分公司（自然人投资或控股）

住所：柳城县社冲乡冲江村中木康屯（会龙采石场内）

法定代表人：罗泽浩

经营范围：沥青混合料、乳化沥青、水泥混凝土构建加工、销售，沥青、商品混凝土、搅拌混凝土的生产、销售，建材材料购销，水泥、机械设备租赁服务，场地租赁服务，装卸及搬运服务。（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。）

产权持有人4：

名称：柳州会龙砭业有限公司

成立日期：2017年06月27日

企业类型：有限责任公司公司（自然人独资）

住所：广西壮族自治区柳州市柳城县社冲乡冲江村旁

法定代表人：罗泽盛

营业期限：2017年6月27日至2067年6月26日

经营范围：一般项目：砭结构构件制作；非金属矿物制品制造；水泥制品制造；专用化学产品销售（不含危险化学品）；砭结构构件销售；水泥制品销售；非金属矿及制品销售；建筑材料销售；机械设备租赁；装卸搬运；运输设备租赁服务；建筑工程机械与设备租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；住房租赁。（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。）

产权持有人5：

名称：柳州市柳城县万泽汽车运输有限公司

成立日期：2021年06月09日

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：广西壮族自治区柳州市柳城县柳城县社冲乡冲江村旁中木康屯路口

法定代表人：赖干青

营业期限：2021年06月09日至无固定期限

经营范围：道路货物运输（不含危险货物）（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：道路货物运输站经营；运输货物打包服务；国内货物运输代理；商务代理代办服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；汽车零配件零售；汽车租赁；新能源汽车整车销售；汽车新车销售；汽车零部件及配件制造；汽车旧车销售；机动车修理和维护；二手车经纪；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；建筑材料生产专用机械制造（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）。

产权持有人6：

名称：柳城县容纳山采石场（普通合伙）

成立日期：2012年04月17日

企业类型：普通合伙企业

住所：柳城县社冲乡冲江村中木康屯容纳山

法定代表人：郑大旗

营业期限：2012-04-17 至 无固定期限

经营范围：石灰岩露天开采销售。（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对柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿进行“净采矿权”出让，若竞得人确定为其他企业，必须支付原矿业权人投入的固定资产投资及其他合法费用，故需对该经济行为涉及柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿原有矿山资产在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。

评估对象为柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿影响范围内的各项资产，共涉及六个产权持有人，分别为柳城县社冲乡会龙采石场、柳州丰万物资贸易有限公司石碑坪古木村石灰岩矿、柳城县容纳山采石场（普通合伙）、柳州会龙砼业有限公司、柳州汇都沥青混凝土有限公司、柳州市柳城县万泽汽车运输有限公司。

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、车辆、电子设备及长期待摊费用、土地使用权。评估范围资产未申报账面净值，账面原值详细情况如下表：

序号	项目	账面原值(元)	账面净值(元)
1	一、固定资产	163,336,813.56	
2	房屋建筑物	37,407,290.98	-
3	构筑物及其他辅助设施	6,969,959.08	-
4	机器设备	92,070,860.00	-
5	车辆	26,627,523.06	-
6	电子设备	261,180.44	-
7	二、长期待摊费用	12,145,022.70	-
8	三、土地使用权	/	
	合计	175,481,836.26	-

详细资产评估范围以各产权持有人提供的评估基准日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）筑物未办理产权证书，各产权持有人提供了工程施工合同、结算清单、主要设备的购买合同、发票、土地租赁协议及其他相关替代资料等权属证明文件。

(三) 资产分布情况及特点

经现场勘查及产权方提供的资料显示，柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿区目前由两个开采区组成，分别为柳城县社冲乡会龙采石场所拥有的柳城县社冲乡冲江村中木康屯石灰岩矿（以下简称“会龙采石场”）、柳州丰万物资贸易有限公司石碑坪古木村石灰岩矿所拥有的柳州市柳北区石碑坪镇古木村石灰岩矿（以下简称“丰万采石场”）。

在矿区用地红线范围内主要资产包括“丰万采石场”一条破碎生产线（3号

生产线)、机制砂生产线、生产车间等;“会龙采石场”内涉及两家企业,为柳城县社冲乡会龙采石场所拥有的一条破碎生产线(1号线)、机制砂生产线、水稳生产线、生产车间等;另外为柳城县容纳山采石场(普通合伙)所拥有一条破碎生产线(2号生产线)、水洗机制砂生产线以及生产车间等。

在矿区用地红线范围外主要资产包括柳州会龙砣业有限公司所有的三条混凝土搅拌生产线(搅拌站)、搅拌站所占用建设用地使用权;以及柳州汇都沥青混凝土有限公司所有的沥青生产线(沥青站);柳州市柳城县万泽汽车运输有限公司所有的库房等。

六家产权持有人为同一控制下的关联企业,存在企业间资产无偿划转、相互代购资产、代付工程款的情况,各企业间互为产业链上下流,生产关联性强。据委托方要求,将六家企业位于矿区影响范围内的相关资产均纳入本次评估范围。评估范围内各类资产主要情况如下:

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) 丰万采石场(柳州丰万物资贸易有限公司石碑坪古木村石灰岩矿)

①房屋建筑物共申报 18 项,主要有:鄂破、反击破厂房、机制砂车间、振筛厂房、料仓、办公楼等。

②构筑物共申报 18 项,主要有:厂区道路硬化、沉淀池,破碎生产线基础、水井等。

房屋建筑物类主要建造于 2007 年至 2022 年间,房屋建筑物类维护保养状况良好,目前处于正常使用状态。

(2) 会龙采石场(柳城县社冲乡会龙采石场、柳城县容纳山采石场(普通合伙))

①房屋建筑物共申报 24 项,主要有:鄂破、反击破厂房、机制砂车间、振筛厂房、料仓、办公楼等。

②构筑物共申报 85 项,主要有:厂区道路硬化、沉淀池,破碎生产线基础、水井等。

房屋建筑物类主要建造于 2017 年至 2022 年间,房屋建筑物类维护保养状况良好,目前处于正常使用状态。

(3) 沥青站(柳州汇都沥青混凝土有限公司)

①房屋建筑物共申报 10 项，主要有：办公楼门卫室、地磅房等。

②构筑物共申报 24 项，主要有：厂区道路硬化、沥青钢体罐，沥青生产线基础、水井等。

房屋建筑物类主要建造于 2019 年至 2022 年间，房屋建筑物类维护保养状况良好，目前处于正常使用状态。

(4) 搅拌站（柳州会龙砼业有限公司）

①房屋建筑物共申报 6 项，主要有：办公楼、实验楼、生产厂房等。

②构筑物共申报 12 项，主要有：厂区道路硬化、水井等。

房屋建筑物类主要建造于 2019 年至 2022 年间，房屋建筑物类维护保养状况良好，目前处于正常使用状态。

(5) 柳州市柳城县万泽汽车运输有限公司

①构筑物共申报 3 项，主要有：仓库、油库等

2. 设备类资产

本次申报评估的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，均分布于柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿矿区内及矿区影响范围内，整个生产区已建成一座建筑用砂石料加工厂（三条碎石生产线）、搅拌站、沥青站，于评估基准日处于正常生产。主要设备概况如下：

(1) 丰万采石场

①机器设备共 62 项，主要包括给料机、破碎机、振动筛、皮带输送机、除尘器、挖掘机、装载机、矿用车等，设备购置 2015 年至 2021 年间，设备保养较好，使用状态良好。

②电子设备共 5 项，包括打印机、空调等，主要购置于 2019 年，使用正常。

(2) 会龙采石场

①机器设备共 319 项，主要包括给料机、破碎机、振动筛、皮带输送机、除尘器、挖掘机、装载机、矿用车等，设备购置 2015 年至 2021 年间，设备保养较好，使用状态良好。

②车辆共 15 项，包括场内运输矿产等，购置于 2018-2023 年，使用正常。

③电子设备共 24 项，包括打印机、空调等，主要购置于 2020-2021 年，使用正常。

(3) 沥青站

①机器设备共 11 项，主要包括沥青混合料设备、改性沥青乳化设备等，设备购置 2019 年至 2022 年间，设备保养较好，使用状态良好。

②电子设备共 15 项，包括打印机、空调等，主要购置于 2020-2021 年，使用正常。

(4) 搅拌站

①机器设备共 83 项，主要包括混凝土生产线、气力输送系统等，设备购置 2020 年至 2022 年间，设备保养较好，使用状态良好。

②车辆共 10 项，包括场内运输矿产等，购置于 2021 年，使用正常。

③电子设备共 35 项，包括打印机、空调、监控设备等，主要购置于 2020-2021 年，使用正常。

(5) 柳州市柳城县万泽汽车运输有限公司

车辆共 24 项，包括搅拌运输车、多用途货车等，购置于 2021 年，使用正常。

3. 长期待摊费用

本次各家企业申报评估的长期待摊费用共 161 项，为矿区租用农村集体土地租金和森林植被恢复费。

4. 土地使用权

本次涉及两宗土地使用权，使用权人均为柳州会龙砭业有限公司。土地使用权具体状况如下表：

项目	宗地 1	宗地 2
不动产权证书编号 /合同编号	桂（2020）柳城县不动产权第 0005013 号	柳城集土出字[2022]01 号 0005625 号
权利人	柳州会龙砭业有限公司	柳州会龙砭业有限公司
坐落	柳城县社冲乡江村旁	柳城县社冲乡江村旁
不动产单元号	450222 202205 GB 00005 w00000000	/
权利类型	出让	出让
权利性质	国有建设用地使用权	农村集体经营性建设用地使用权
用途	工业用地	工业用地
面积	24346.3	16470.6
使用期限	2020 年 7 月 1 日起 2070 年 6 月 30 日止	参照国有工业用地出让设定为 50 年
权利其他状况	无	无
取得方式	出让	出让

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 2023 年 5 月 31 日。

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

（一）经济行为依据

《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 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）；

5. 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）；
- 13、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 14、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

产权人提供的《中华人民共和国采矿许可证》、《营业执照》、销售合同、生产线设备清单、山场承包合同、厂房工程量明细单、资产申报明细表等。

（五）取价依据

1. 造价通(www.zjtcn.com)建筑材料价格信息；
2. 当地各类建筑工程造价指标；
3. 桂建标[2018]37号《广西壮族自治区工程建设其他费用定额》；
4. 机价网、爱采购、马可波罗、阿里巴巴、卡车之家等网站；
5. “国家统计局”网站；
6. 中国人民银行网；
7. 《资产评估常用方法与参数手册》；
8. 评估人员向生产厂家或其代理商的询价记录；
9. 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）房屋建筑物类资产评估方法

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。

房屋建筑物类资产采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场，采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化。本次评估对象为企业自建

的厂房和构筑物等，周边没有类似工业房地产交易市场，也无法准确的预测未来收益及风险，因此不宜采用市场法和收益法。由于评估对象建造时间、面积、体积、结构等资料相对比较完整，重置成本是能够比较准确计算的，因此本次评估对房屋建筑物类资产采用成本法。

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：

评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

因委估的房屋建筑物类资产能够正常使用，不存在功能性贬值和经济性贬值，且评估采用的是更新重置成本。成本法的计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times (1 - \text{实体贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

①重置成本的确定

重置成本 = 重置成本单价 × 建筑面积 (或建筑体积等)

重置成本 = 建安工程造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本 + 合理利润

A. 建安工程造价

建安工程造价指的是为建筑工程而直接或间接耗费的各种材料、人工和机械费用等，通常指土建和安装工程费用。建安工程造价的确定方法有三种：

a. 对于已经取得工程预结算资料的建筑物，根据产权持有单位提供的决(结)算资料，及现行相关取费标准等文件，对其主要材料费、人工费、机械费等费用和本次评估基准日对应的价格进行对比进行调整，测算建安工程价格变动系数，并对决(结)算的建安工程价格进行调整，得出调整后的建安工程造价。

b. 对于无法取得房屋建筑物相关工程的预结算资料，评估人员依据与待估房屋建筑物类似的指标，根据评估基准日工程材料的市场价格，对待估建筑物工程造价指标进行分析测算，结合现场核实及测量的建筑工程内容、建筑物特征(结构、层高、跨度、装修情况、设施情况等)，对所对应的工程造价指标进行调整，综合确定建筑物的建安工程造价。

c. 对于一些无法取得工程预结算资料且无法找到类似工程指标的构筑物，则采用核实其账面值后采用价格指数调整得出建安工程造价。

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

设定投资在建设期内均匀投入，建设期按正常建设工期进行确定，根据中国人民银行公告〔2019〕第15号文件、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的基准日贷款市场报价利率，参照评估基准日银行贷款利率确定。按单利测算，资金成本的公式为：

资金成本=(建安工程造价+前期费及其他费用)×适用利率×正常建设工期×1/2

D. 合理利润

评估对象为产权持有单位自建厂房及配套用房，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)×开发成本利润率

②成新率的确定

成新率主要采用年限法和观察法综合确定。

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

A. 年限法成新率

年限法是依据建筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率其计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

B. 观察法成新率

观察法是评估人员通过现场勘察，根据察和查阅建筑物历史资料，了解建筑物的设计水平、建造情况、施工质量、使用状况、磨损程度、维护保养、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率和安全带来的影响，对实体各主要部位进行打分，

判断被评估建筑物的成新率。

C. 如果观察法和年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种。对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

(二) 设备类资产

成本法的基本计算公式为：

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

对于正常使用的设备类资产，评估采用的是更新重置成本，因此不考虑功能性贬值和经济性贬值。成本法的计算公式简化为：

评估值=重置成本-实体性贬值
=重置成本×成新率

(1) 机器设备

设备类资产评估范围包含设备的购建费用、运杂费用、安装调试费用、资金成本、前期及其他费用，购建费用包括随机的软件、技术服务费用、资料及部分备品备件等；安装调试费用包括基础费用(大型基础除外)、距离 1.5 米管路及电气控制线路等费用。

① 重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+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

设备购置价主要通过机价网、阿里巴巴网、爱采购网、厂家询价和市场调查等渠道获得设备报价，在此基础上根据设备生产厂家、制造质量、目前市场交易等因素进行分析确定设备的含税市场购置价格，扣除增值税从而得到不含税设备购置价。增值税税率取 13%。

B. 设备运杂费的确定

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等。评估中按设备的价值、重量、体积、距离以及交通条件等因素选取运杂费率。

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

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%)

设备安装调试费通常包含设备的安装调试费用、基础费用(大型基础除外)、距离 1.5 米管路及电气控制线路等费用。

设备安装调试费率按不同的设备参照有关标准选取。

D. 前期及其他费用

前期及其他费用根据被评估单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取，计算公式为：

含税前期及其他费用=(含税设备购置价+含税运杂费+含税安装调试费)×
收费标准费率

不含税前期及其他费用=(含税设备购置价+含税运杂费+含税安装调试费)
×评估计算取费率

E. 设备基础费

含税设备基础费=含税设备购置价×基础费率

不含税设备基础费=含税设备基础费/(1+9%)

对需单独设置基础的设备根据其使用、荷载待计取基础费用(已在厂房建设统一考虑的除外)，设备基础费包括为建行设备基础所发生的人工费、材料费、机械费及全部取费。设备基础费率按所在行业颁布的概算指标中规定的费率标准取值。

F. 资金成本

资金成本按正常建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于基准日公布的贷款市场报价利率 LPR 计算。假定建设期间工程投资为均匀投入。资金成本具体计算公式如下：

资金成本=(含税设备购置价+含税运杂费+含税安装调试费+含税设备基础
费用+前期及其他费用)×利率×1/2×合理建设工期

②成新率的确定

对于机器设备类资产，评估中主要采用观察法和年限法综合确定设备的成新

率。

综合成新率=观察法成新率×X%+年限法成新率×Y%

A. 观察法。由评估人员对委估设备的实体各主要部位进行观察鉴定，以判断确定委估设备的成新率。评估人员在作出判断时主要依据现场勘察委估设备的工作状态、工作环境，参考设备的日常负荷率、原始制造质量、维修保养等情况，并广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员的意见。

B. 年限法。根据委估设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率，评估人员主要根据设备的经济使用年限，参考设备日常负荷率、原始制造质量、维修保养、技术改造和现场勘查情况确定设备的尚可使用年限，其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

C. 对特殊情况，采用以下方法确定成新率：

a. 对于年限法成新率接近残值或超期服役的设备，其成新率主要依靠观察法确定。

b. 如果观察法和年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种。

c. 对于更新换代快或者价值量相对较小的设备以及因条件所限无法观察鉴定的设备，在充分了解设备使用情况的前提下，一般采用年限法确定成新率。

③评估值的计算

评估值 = 重置成本×成新率。

(2) 运输车辆

① 车辆重置成本的确定

重置成本=含税车辆购置价+车辆购置税+入户上牌费+其它费用

A. 车辆购置价主要依据近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格；

B. 车辆购置税

车辆购置税=(车辆购置价格÷1.13)×适用购置税率

C. 牌照费及其它费用的取值为 400 元。

(2) 成新率的确定

车辆主要采用观察法成新率和理论成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

A. 观察法。观察法是对车辆各主要部位进行观察鉴定，并综合考虑资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估车辆的成新率。

B. 理论成新率。参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，理论成新率按照使用年限法成新率和里程法成新率孰低原则确定，其中使用年限法成新率其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

里程法成新率其计算公式为：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

理论成新率 = Min(年限法成新率, 里程法成新率)

(3) 电子设备

① 重置全价的确定

评估范围内的电子设备价值量较小，根据当地市场信息或网上信息等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或经销商提供免费运输及安装，故重置价不考虑运费及安装费，由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价 = 购置价（不含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其购置价。

B、成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

(三) 长期待摊费用

长期待摊费用核算的是矿区租用农村集体土地租赁费及森林植被恢复费费用的摊销。评估人员对这些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

（四）土地使用权

本次评估对象为柳州会龙砦业有限公司通过挂牌出让取得的土地使用权，近年来与估价对象处于同一供需圈的其他区域有类似的成交实例，适宜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价时，根据替代原则，将估价对象与在近期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交易，参照该土地的交易情况、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价值的方法。

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。

八、评估程序实施过程和情况

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对待估资产状况、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. 假设影响企业经营的国家现行有关法律、法规及所属行业的基本政策无重大变化。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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 2023 年 5 月 31 日，柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿矿区内相关资产市场价值为 26,908.77 万元，人民币大写贰亿陆仟玖佰零捌万柒仟柒佰元整。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：2023年5月31日

产权持有单位：柳城县社冲乡会龙采石场等五家企业

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		25,162.10		
2 房屋建筑物		8,655.40		
3 构筑物及其他辅助设施		3,844.85		
4 机器设备		10,400.60		
5 车辆		2,211.87		
6 电子设备		49.38		
7 二、长期待摊费用		803.80		
8 三、国有土地使用权		942.87		
资产合计		26,908.77		

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2023年5月31日起，至2024年5月30日止。

本次的评估结论为不含税价值。

(二)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、房屋建筑物类评估原值增值8,062.52万元，增值率181.68%，增值主要原因是：经核查入账凭证，房屋建筑物类资产账面原值组成为企业支付的直接人工、材料成本，而评估中重置价值包含了前期及其他费用、管理费用、资金成本及合理利润；随着社会经济的发展，物价水平不断提高，评估基准日的建材价格、工人、机械台班等建设成本有一定上涨；以上主要因素的影响从而造成评估增值。

2、本次评估机器设备类资产原值评估增值765.89万元，增值率6.44%，增值的原因主要为：

(1)机器设备评估增值1,193.51万元，增值率12.96%，评估原值增值值的主要原因是：第一，被评估单位部分设备未记录账面原值所引起，第二，部分设备的账面原值仅为设备购买价格，不包含设备的运输费、安装费等，而评估值中，生产机械设备包含了运输费、安装费以及设备的基础建设费等，以上主要因素的影响从而造成评估增值。

(2)车辆评估原值减值450.88万元，减值率-16.93%，评估原值减值的主要原因是所涉及车辆多数为工程运输车辆，物理损耗大，因车辆折旧引起的减值。

(3)电子设备评估原值增值23.26万元，增值率89.05%，评估原值增值的主要

原因是被评估单位部分设备未记录账面原值所引起。

3、最终确认长期待摊费用的评估值为8,037,992.49元，评估减值4,107,030.21元，减值率为33.82%。减值主要原因是：于评估基准日，被评估单位未进行正常财务摊销，评估时根据相关合同约定的受益期，确定其评估值，故造成减值。

4、最终确认国有土地使用权的评估值为9,428,703.90元，被评估单位对土地使用权未申报账面原值，评估值与账面原值无法比较。

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；

本次申报评估的房屋建筑均未办产权证，部分机器设备为自制或购买的二手设备，没有发票、购置合同。

（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，柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿矿区内在正常生产，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实物清点。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，未使用精密仪器对设备

进行测试和检验，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。房屋建筑物建筑面积的核实是在被评估单位提供的数据的基础上，评估人员通过现场抽查测量来进行核实，以被评估单位的申报数为准。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。

2. 评估范围内的房屋建筑均未办产权证，部分机器设备没有购买凭证，各产权持有人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。产权持有人对所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。

3. 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。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。我们对委估资产的权属不作确认或保证。在此特提醒报告使用者注意。

4. 本次评估未考虑纳入评估范围的资产可能存在的抵押、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。

5. 本次仅评估各项资产市场价值，不考虑购买资产未付账款形成的负债，各产权持有人承诺承担购买评估范围内资产所欠债务的清偿责任。

6. 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。

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

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

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对其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 2023 年 5 月 31 日至 2023 年 8 月 15 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2022年6月29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

2022年6月29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（复印件）；
- 三、 资产现场勘察相片；
- 四、 产权持有单位营业执照；
- 五、 委托人和其他相关当事人的承诺函
- 六、 签名资产评估师承诺函；
- 七、 评估机构营业执照副本复印件；
- 八、 评估机构备案公告复印件；
- 九、 负责该评估业务的资产评估师资格证书复印件；