

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
片区石灰岩矿矿区“净采矿权”所涉及的原有矿山资产
(包括生产设施设备、生产性和管理性用房、土地山场
投入、电力和道路设施、建矿投入等)的
评估报告

(共1册, 第1册)

广西正德房地产土地资产评估有限公司
二〇二三年六月二十日

目 录

声 明.....	1
摘要.....	2
一、委托人、被评估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.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、资产评估报告日.....	19
附 件	20
承诺函.....	21

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、行政法规规定和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违反前述规定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、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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

摘要

广西正德房地产土地资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，采用成本法，按照必要的评估程序，对拟出让柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿矿区“净采矿权”所涉及的原有矿山资产（包括生产设施设备、生产性和管理性用房、土地山场投入、电力和道路设施、建矿投入等）的评估报告在 2023 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

本次评估目的系为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矿区“净采矿权”所涉及的原有矿山资产确定资产补偿提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

（一）评估对象：柳城县社冲乡会龙采石场、柳城县容纳山采石场（普通合伙）、柳州丰万物资贸易公司、柳州会龙砗业有限公司、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申报资产的市场价值。

（二）评估范围：由柳城县社冲乡会龙采石场、柳城县容纳山采石场（普通合伙）、柳州丰万物资贸易公司、柳州会龙砗业有限公司、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申报的资产（包括生产设施设备、生产性和管理性用房、土地山场投入、电力和道路设施、建矿投入等），详见后附评估明细表。

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

根据委估资产的实际情况，本次采用成本法进行评估。

六、评估结论及其使用有效期

经上述方法和程序，委估资产在评估基准日 2023 年 5 月 31 日的市场价值为 268,971,136.00 元，大写人民币贰亿陆仟捌佰玖拾柒万壹仟壹佰叁拾陆元整。

详见：《固定资产评估汇总表》、《固定资产—房屋建筑物评估明细表》、《固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表》、《固定资产—机器设备评估明细表》、《固定资产—车辆评估明细表》、《固定资产—电子设备评估明细表》、《长期待摊费用评估明细表》、《无形资产—土地使用权评估明细表》。

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。

七、对评估结论产生影响的特别事项如下：

（一）本次纳入评估范围的资产价值为不含税价值。

（二）本次纳入评估范围内的房屋建（构）筑物大部分尚未办理产权证明文件，评估测算依据的面积、数量（工程量）、建成年代、结构等资料均由被评估单位提供，最终数据应以相关产权机构认定为准确，并相应调整数据。

（三）由于被评估单位提供的资料有限，评估中对机器设备主要以现场勘查设备的外观直观现状以及评估人员的评估经验作为评定成新率的主要依据，对其内在的结构性和质量变化未作技术测定。

（四）本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了评估师执业范围。被评估单位受条件所限，仅提供购置合同、发票、相关证照、《资产申报表》、《承诺函》，对于委估资产的权属问题评估机构无法确定，若因产权产生的一切纠纷与评估机构无关。

（五）本报告仅对评估对象价值公允性负责，评估结果未考虑与评估对象相关的可能存在的对外支付义务。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

广西正德房地产土地资产评估有限公司



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矿区“净采矿权”所涉及的原有矿山资产（包括生产设施设备、生产性和管理性用房、土地山场投入、电力和道路设施、建矿投入等）的评估报告

柳州市自然资源和规划局：

广西正德房地产土地资产评估有限公司接受贵局委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对拟出让柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿矿区“净采矿权”所涉及的原有矿山资产（包括生产设施设备、生产性和管理性用房、土地山场投入、电力和道路设施、建矿投入等）在 2023 年 5 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、被评估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）委托人名称：柳州市自然资源和规划局

（二）被评估单位：

序号	被评估单位名称	统一社会信用代码	企业类型	法定代表人	注册资本（万元）	地址（住所）	经营范围
1	柳城县社冲乡会龙采石场	91450222L07735352H	个人独资企业	罗泽盛	500	柳城县社冲乡冲江村中木康屯	建筑石料用灰岩开采销售；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。）
2	柳城县容纳山采石场（普通合伙）	91450222595101854C	普通合伙企业	郑大旗	200	柳城县社冲乡冲江村中木康屯容纳山	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。）

资产评估报告

3	柳州丰万物资贸易公司	914502005690836215	有限责任公司(自然人投资或控股)	罗泽盛	3000	柳州市东环大道286号兴佳·山水福地第1栋2-6、2-7、2-8号	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；白云石露天开采、销售（仅限分支机构经营）；石灰石开采、销售（仅限分支机构经营）；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。）
4	柳州会龙砼业有限公司	91450222MA5L88AF7L	有限责任公司(自然人独资)	罗泽盛	3000	广西壮族自治区柳州市柳城县社冲乡冲江村旁	一般项目：砼结构构件制造；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）；砼结构构件销售；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（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）
5	柳州汇都沥青混凝土有限公司	91450222MA5N43BJ20	有限责任公司(自然人投资或控股)	罗泽盛	1000	柳城县社冲乡冲江村中木康屯（会龙采石场内）	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、预拌混凝土的生产、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。）
6	柳州市柳城县万泽汽车运输有限公司	91450222MA5QHQR5W		赖干青	10	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	许可项目：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）

（三）委托人及其他资产评估报告使用人：除委托人、被评估单位以外的其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的系为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矿区“净采矿权”所涉及的原有矿山资产确定资产补偿提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：柳城县社冲乡会龙采石场、柳城县容纳山采石场（普通合伙）、柳州丰万物资贸易公司、柳州会龙砗业有限公司、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申报资产的市场价值。

（二）评估范围：由柳城县社冲乡会龙采石场、柳城县容纳山采石场（普通合伙）、柳州丰万物资贸易公司、柳州会龙砗业有限公司、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申报的资产（包括生产设施设备、生产性和管理性用房、土地山场投入、电力和道路设施、建矿投入等），详见后附评估明细表，具体情况如下：

- 1、本次由于被评估单位财务核算不完善，未完整提供资产账面价值。
- 2、实物资产情况：资产主要为年采 200 万吨石灰岩生产线及辅助配套设施、设备，资产于 2007-2023 年间陆续购建。评估机构现场勘查时，资产正常使用中，维护保养情况一般（详细情况见后附各评估明细表）。
- 3、权属状况：纳入范围内房屋建筑物类资产大部分未办理产权证，抵押、担保等他项权利情况不详。
- 4、申报的账面记录或者未记录的无形资产情况：无。
- 5、申报的表外资产的类型、数量：无。
- 6、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额：无。

四、价值类型

本报告中的评估结果系评估对象在评估假设和特别事项说明的情况下，于评估基准日 2023 年 5 月 31 日公开条件下的市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

本项目评估基准日为 2023 年 5 月 31 日。

评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准；选择上述时点为此次评估的基准日，是为了有利于保证评估结果有效地服务于评估目

的,尽量减少和避免评估基准日后的调整事项,准确高效地清查核实资产,合理选择作价依据、价格标准、评估方法和评估技术参数。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、与此次经济行为、目的相关的法律法规等。

(二) 准则依据

- 1、《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)；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2019〕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——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38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、《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(三) 经济行为依据

《采购合同文本》。

(四) 产权证明依据

- 1、被评估单位提供的营业执照；
- 2、资产申报表；
- 3、购置合同、发票、相关证照等。

(五) 取价依据

- 1、《广西壮族自治区建筑工程消耗量定额》(2016年)

- 2、《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》（2015年）
- 3、《广西壮族自治区建设工程费用定额》（2013年）；
- 4、《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
- 5、《建安工程费用定额、工程建设其他费用定额》（2013）；
- 6、《施工机械台班费用定额、材料及台班基价汇总表》说明（2018）；
- 7、《非标准设备订价办法》（2013）；
- 8、我国各类资产的物价指数；
- 9、国家有关部门制定的固定资产折旧年限资料；
- 10、向委托人管理人员、技术人员了解的资料；
- 11、评估人员现场勘察记录、市场调查记录及搜集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的种类

根据《资产评估执业准则——评估方法》，执行评估业务时，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，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。

1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

运用市场比较法进行资产价值评估，需要有一个充分发育的活跃的公开的交易市场，且能够取得合适的类似交易实例。

2、收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

运用收益法对委估资产进行评估时，其应用的前提是评估对象应具有连续的、可预测的净收益，收益期内，获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可用货币来衡量，预期获利年限是可以预测的，如果没有预期收益或预期收益很少而且不稳定，则不能采用收益法。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如：复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

运用成本法进行评估时，其应用的前提是评估对象能正常使用或者在用，能够通过重置途径获得，重置成本以及相关贬值能够合理估算。

（二）评估方法的选择

市场法：对于通用设备，且在二手市场交易较多的，较易取得市场案例，可以采用市场法进行评估。

收益法：本次被评估单位财务核算不完善，相关收入、成本、费用等资料难以确定，则收益法所需的参数所限，不宜采用收益法进行评估。

成本法：本次资产评估在实地勘察的基础上，对当事方提供的资料进行了认真分析。评估基准日委估资产构成所需的各种参数均可客观获得，故也可采用重置成本法测算委估资产的价值。

成本法又称重置成本法，是指按照被评估资产的重置成本或更新成本减去其有形损耗、无形损耗和经济性损耗来确定资产重估价值的一种计价标准。也就是按资产在全新情况下的市场价格或重置成本，减去按重置成本计算的已使用年限的累计折旧额，考虑资产功能变化等因素，确定重估价值。

（三）各类资产的评估方法

房屋建（构）筑物类

计算公式为：房屋建(构)筑物评估值=重置成本×成新率

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）

重置成本单价=不含税建安工程单价+前期费及其他费用+资金成本

重置成本中各组成项目按如下方式确定：

（1）不含税建安工程单价

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：

①对于已经取得工程预结算资料的建筑物

根据被评估单位提供的决(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)算的建安工程造价进行调整，得出调整后的建安工程造价。

②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。

③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。

$$\text{不含税建安工程单价} = \text{含税建安工程单价} / (1 + 5\%)$$

(2) 前期费及其他费用

前期费及其他费用根据被投资单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取。详细费用见下表：

房屋建筑物类资产前期费及其他费用表

序号	收费项目	收费部门	计费基础	收费标准费率	执行文件号或计算依据
1	可行性研究费	设计院及中介机构	总投资	0.20%	计价格[1999]1283号
2	勘察设计费	设计院	总投资	1.50%	计价格[2002]10号
3	工程招投标费	招投标代理机构	总投资	0.27%	桂价费字[2003]7号、发改办价格[2003]857、计价格[2002]1980号
4	预算编制费	工程造价咨询机构	总投资	0.11%	桂价费[2012]24号
5	环境影响评价费	环境影响咨询机构	总投资	0.07%	计价格[2002]125号
6	工程监理费	监理公司	总投资	0.77%	桂价费[2007]159号、发改价格[2007]670号
7	建设单位管理费		总投资	1.16%	财建[2016]504号
8	城建配套费	市（县）住建设局	总投资	1.50%	桂财综（2007）54号、桂价房字[1997]078号、桂政发[2001]100号
9	教育附加费	税务部门	总投资	1.00%	桂政发【2000】17号
10	其他费用		总投资	1.60%	参照《广西壮族自治区工程建设其他费用定额》
合计				8.18%	

注：根据资产的建设规模、结构、用途的不同，依据具体资产情况分别选择上述费率计算。

$$\text{前期费及其他费用} = \text{含税建安工程单价} \times \text{收费标准费率}$$

（3）资金成本

采用评估基准日适用的中国人民银行公布的贷款利率计算。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，适用利率为4.35%，按单利测算。

单利计算资金成本的公式为：

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

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%

（1）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：

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

（2）观察法成新率

观察法是评估人员通过现场勘察，根据观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。

3、评估值的确定

房屋建(构)筑物评估值=重置成本×成新率

机器设备类

根据设备类资产的具体情况可采用市场法和成本法进行估算。

成本法：

评估价值=重置完全价值×（1-贬值率）

1、重置完全价值的确定

机器设备的重置价值以其同类型的机器设备的现行价格加上合理的运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等计算。

重置完全价值=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用

十 资金成本

(1) 设备购置价

主要通过向生产厂家或销售公司询价、或参照《机电产品价格信息查询系统》、评估资讯网等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价确定。

(2) 运杂费

运杂费主要包括从生产厂家到安装使用地点所发生的装卸、运输、采购、保管、保险及其他有关费用，根据《资产评估常用数据及参数手册》，按不同类型的设备和地区取运杂费率计算，计算公式为：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

(3) 安装调试费

安装调试费一般包括设备安装、调试、基础费用，评估中以设备购置价为基础，按照被估设备所属行业概算指标中规定的费率计算，计算公式为：

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

(4) 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、可行性研究报告、工程勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，以设备购置费、运杂费、安装调试费为计算依据，根据相关文件测算出合理的前期费用及其他费用，计算公式为：

$$\text{前期及其他费用} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费}) \times \text{费率}$$

(5) 资金成本

资金成本为建设期贷款利息，按预定的工期、平均投入资金和评估基准日的贷款利率计算，对于小型设备，评估时不考虑筹资成本。计算公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \times 1/2$$

2、贬值率的确定：

机器设备的贬值大体可以分为三种，即实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，相应贬值率也由这三部分组成。

(1) 实体性贬值

是指机器设备因使用磨损和自然损耗造成的贬值。一般可采用以下2种方法进行估算：

①观察法：该方法是指评估人员根据对设备的现场技术检测和观察，结合设备的使用时间、实际技术状况、负荷状况、制造质量等经济技术参数，同时考虑由于设备移位对设备造成的损伤而引起的价值减损，经综合分析估计算机器设备的贬值率或成新率的方法。

②使用年限法：该方法是利用被估资产的实际已使用年限与其总使用年限的比值来判断其实体性贬值率（程度），进而估测资产的实体性贬值额。基本公式如下：

$$\text{实体性贬值率} = \frac{\text{实际已使用年限}}{(\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限})} \times 100\%$$

此次评估对实体性贬值率进行估算主要采用观察法和年限法综合确定。基本计算公式如下：

$$\text{实体性贬值率} = \text{观察法贬值率} \times X + \text{年限法贬值率} \times Y$$

式中：X为观察法贬值率权重，Y为年限法贬值率权重。

如果观察法和年限法计算贬值率的差距较大，经评估人员综合分析原因后，采用两者中相对合理的一种确定。

（2）功能性贬值

新技术的推广和运用，使原有资产与社会上普遍推广和运用的资产相比较，技术明显落后、性能降低、其价值也就相应减少，这种损耗称为功能性贬值。通过分析委评对象的技术状况，确定其功能性贬值。

（3）经济性贬值

资产本身的外部影响造成的价值损失称为经济性贬值。通过分析影响资产价值的外部因素，确定其经济性贬值。

按以上方法综合分析确定各类贬值率后，按以下公式计算机器设备总贬值率：

$$\text{贬值率} = \text{实体性贬值率} + \text{功能性贬值率} + \text{经济性贬值率}$$

3、评估价值的确定

在完成上述重置完全价值和贬值率的计算并确定后，按下列公式计算评估价值：

$$\text{评估价值} = \text{重置完全价值} \times (1 - \text{贬值率}) \quad \text{或}$$

评估价值=重置完全价值×成新率

市场法：

计算公式：

$$P1=C1\times K1\times K2\times K3\times K4\times K5\times K6$$

式中：P1——参照物修正价格；

C1——参照物成交价格；

K1——功能差异值；

K2——评估时点修正系数；

K3——型号修正系数；

K4——使用年限修正系数；

K5——技术状况修正系数；

K6——外观修正系数。

长期待摊费用

对于长期待摊费用，评估人员在了解其合法性、合理性、真实性和准确性，了解费用支出、形成资产或权利情况的基础上，根据被评估单位提供的协议、合同等资料对剩余受益期进行核实后列示。

土地使用权

土地使用权为一宗工业出让用地和一宗集体建设用地，不动产权证号为《桂(2020)柳州县不动产权第0005013号》和《桂城集土出字[2022]01号》，产权持有人为柳州会龙砼业有限公司，原始入账价值分别为5,120,000.00元和3,710,000.00元，目前均为企业厂区用地。具体如下：

序号	土地权证、合同编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	账面价值
1	桂(2020)柳州县不动产权第0005013号	柳城县社冲乡江村旁	柳城县社冲乡江村村旁	2020/7/1	国有建设用地使用权	工业用地	50	五通一平	2434 6.3	5,120,000
2	柳城集土出字[2022]01号	柳城县社冲乡江村旁	柳城县社冲乡江村中木康屯	2022/7/1	集体建设用地	工业用地	参照工业出让50年	毛地	1647 0.6	3,710,000

评估人员通过现场勘察、收集资料等对评估对象的实体和权益状态进行了了解。对土地的实体了解包括：土地面积、土地形状、临路状态、土地开发程度、地质、地形及水文状况、地上附着物的类型、结构、面积、层数、朝向、平面布置、工程质量、新旧程度、装修和室内外设施等。对土

地的权益状况了解包括：土地的权利性质、权属、土地使用年限、建筑物的权属、设定的其他权利等。

经核实，土地使用权核实情况与不动产权证记载一致，不动产权证未见有抵押、担保等他项权利记载。

1、对于工业用途土地，所在区域近年来有类似征地实例，且征地成本和开发费用有较充分准确的依据，可根据新一轮征地统一年产值标准和开发费资料等进行土地成本累加测算得到，因此可采用成本逼近法进行评估；同一区域内主要为工业用地，近年来交易较为活跃，可以搜集到足够的与估价对象情况类似的能反映当前土地市场价格变化的市场交易实例，因此宜采用市场比较法评估。

市场法公式：

估价对象地价 = 比较宗地地价 × A × B × C × D

式中，A = 估价对象评估基准日地价指数 / 比较实例评估基准日地价指数

B = 估价对象情况指数 / 比较实例情况因素条件指数

C = 估价对象区域因素条件指数 / 比较实例区域因素条件指数

D = 估价对象个别因素条件指数 / 比较实例个别因素条件指数

成本逼近法公式：

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

2、对于集体建设用地，根据产权人提供的资料，于2022年7月成交，至评估基准日，当地集体建设用地成交较少，市场价格变化不大，本资评估按出让该地块出让合同列示的金额加上交易发生的必要税费确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，根据《采购合同文本》，本公司已实施了对被评估单位提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，对提交的资产清单进行了必要的产权验证和实地察看核对，并进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及实施了我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托阶段

本公司接受委托后，立即确定了相关专业的资产评估人员组成评估项目小组，与委托人有关工作人员一起就本次资产评估的目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等问题进行了认真讨论，拟定了评估方案。

（二）资产清查阶段

根据委估资产的特点，未能进行现场清查，评估人员收集了与资产评估有关的相关资料。

（三）评定估算阶段

根据委托人提供的资产评估申报明细表，评估人员按照资产评估的有关原则和规定，进行相关市场调查，选取恰当的价格费率，计算委估资产的市场价值。

（四）评估汇总、出具报告阶段

将各专业组对资产的初步评估结果进行汇总，核查评估工作底稿，验证评估依据和评估计算过程，确定评估结果，撰写评估报告和评估说明；评估结果及相关资产评估说明按照本公司内部质量控制制度规定的程序进行三级复核，将复核无误后的评估报告提交分管公司领导签发。

（五）提交报告阶段

打印资产评估报告书正式稿，经复核无误后，加盖本公司公章，并由资产评估师签字盖章，最后将报告书提交给委托人。

九、评估假设

（一）公开市场假设

即在充分发达与完善的公开竞争性市场条件下，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，其交易行为是自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的，委估资产的价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。

（二）市场外部环境假设

假设委估资产所处社会环境及自然环境在可预见的未来不发生重大变化，即国家现有政治、经济、法律及政策不做出重大调整，现行的利率、税率不发生变化。

（三）合法性假设

假设所提供的资料真实合法且被评估单位有权合法处置被评估资产。

十、评估结论

（一）评估结论

经上述方法和程序，委估资产在评估基准日 2023 年 5 月 31 日的市场价值为 268,971,136.00 元，大写人民币贰亿陆仟捌佰玖拾柒万壹仟壹佰叁拾陆元整。

详见：《固定资产评估汇总表》、《固定资产—房屋建筑物评估明细表》、《固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表》、《固定资产—机器设备评估明细表》、《固定资产—车辆评估明细表》、《固定资产—电子设备评估明细表》、《长期待摊费用评估明细表》、《无形资产—土地使用权评估明细表》。

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

被评估单位因财务核算原因，仅提供部分评估范围内资产的账面原值，故无法就评估结果与账面值的变动进行比对分析。

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。

本次纳入评估范围内的房屋建（构）筑物大部分尚未办理产权证明文件。

（三）评估程序受到限制的情形。

无。

（四）评估资料不完整的情形。

被评估单位受条件所限，仅提供部分资产购置合同、发票、相关证照。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

被评估单位未提供相关资料，具体情况不详。

（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。

被评估单位未提供相关资料，具体情况不详。

（七）重大期后事项：

1、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。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格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价值。

3、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

1、根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

（九）其他需要说明的事项

1、本次纳入评估范围的资产价值为不含税价值。

2、本次纳入评估范围内的房屋建（构）筑物大部分尚未办理产权证明文件，评估测算依据的面积、数量（工程量）、建成年代、结构等资料均由被评估单位提供，最终数据应以相关产权机构认定为准确，并相应调整数据。

3、由于被评估单位提供的资料有限，评估中对机器设备主要以现场勘查设备的外观直观现状以及评估人员的评估经验作为评定成新率的主要依据，对其内在的结构性变化和质量变化未作技术测定。

4、本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了评估师执业范围。被评估单位受条件所限，仅提供购置合同、发票、相关证照、《资产申报表》、《承诺函》，对于委估资产的权属问题评估机构无法确定，若因产权产生的一切纠纷与

评估机构无关。

5、本报告仅对评估对象价值公允性负责，评估结果未考虑与评估对象相关的可能存在的对外支付义务。

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。

十三、资产评估报告日

评估报告日为 2023 年 6 月 20 日。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：

广西正德房地产土地资产评估有限公司
二〇二三年六月二十日

附件目录

- 1、被评估单位营业执照；
- 2、被评估单位承诺函；
- 3、资产评估师承诺函；
- 4、资产评估机构备案公告；
- 5、资产评估师职业资格登记卡；
- 6、评估机构营业执照；
- 7、委估资产相片；
- 8、《固定资产评估汇总表》及各明细表。
(以上均为复印件)

资产评估师承诺函

柳州市自然资源和规划局：

受贵局委托，我们对拟出让柳州市柳北区古木整合片区石灰岩矿矿区“净采矿权”所涉及的原有矿山资产（包括生产设施设备、生产性和管理性用房、土地山场投入、电力和道路设施、建矿投入等）以2023年5月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师号：45230024

资产评估师签名盖章：

资产评估师号：45200038

资产评估师签名盖章：

2023年6月20日