

本报告依据中国资产评估准则编制

柳州两面针股份有限公司拟资产处置所涉及的
国有建设用地使用权及实物资产价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2026]第01-0190号



北方亚事资产评估有限责任公司
NORTH ASIA ASSETS ASSESSMENT CO.,LTD

二〇二六年三月十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4711020080202600501
合同编号:	LZH[2026]第 0693 号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2026]第 01-0190 号
报告名称:	柳州两面针股份有限公司拟资产处置所涉及的国有建设用地使用权及实物资产价值资产评估报告
评估结论:	30,463,719.00 元
评估报告日:	2026 年 03 月 10 日
评估机构名称:	北方亚事资产评估有限责任公司
签名人员:	何为 (资产评估师) 正式会员 编号: 45000036 叶建洲 (资产评估师) 正式会员 编号: 45000037
何为、叶建洲暂未实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026 年 03 月 23 日

ICP 备案号京 ICP 备 2020034749 号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	24
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	25
附 件	26

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

(三) 本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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、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；由于被估管道和沟槽、部分电气照明工程等为隐蔽工程，无法对其实施现场勘查，我们实施了必要的替代程序对委估事项进行了评估；我们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、判断和结果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。

柳州两面针股份有限公司拟资产处置所涉及的 国有建设用地使用权及实物资产价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2026]第01-0190号

北方亚事资产评估有限责任公司接受柳州两面针股份有限公司的委托，按照法律、行政法规的规定，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，对柳州两面针股份有限公司拟资产处置所涉及的国有建设用地使用权及实物资产在 2026 年 2 月 2 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：对柳州两面针股份有限公司拟资产处置所涉及的国有建设用地使用权及实物资产价值进行评估，为该资产处置行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为柳州两面针股份有限公司的国有建设用地使用权及实物资产价值。评估范围为柳州两面针股份有限公司的国有建设用地使用权 1 宗以及建筑物 1 项、构筑物 17 项、管道和沟槽 6 项、绿化植物 54 项。评估范围包括房屋建筑物室内外装修，不包含苗木起挖、运输和异地种植费等人工费用。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2026 年 2 月 2 日。

五、评估方法：成本法。

六、评估结论：

本评估报告采用成本法评估结果作为评估结论，具体如下：

截至评估基准日 2026 年 2 月 2 日，在持续经营条件下，柳州两面针股份有限公司申报的资产评估值为 3046.37 万元。因产权持有人未能提供被估资产的账务资料，故无法比较评估结果和账面价值的差异并对其进行增减值分析。各项资产评

估情况如下表:

柳州两面针股份有限公司成本法评估结果汇总表

金额单位: 人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增(减)值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	-	-	-	-
非流动资产	2	-	-	-	-
其中: 长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	-	162.49	-	-
在建工程	6	-	-	-	-
油气资产	7	-	-	-	-
生产性生物资产	8	-	81.85	-	-
无形资产	9	-	2802.03	-	-
其中: 土地使用权	10	-	2802.03	-	-
其他非流动资产	11	-	-	-	-
资产总计	12	-	3046.37	-	-

评估结论详见评估明细表。

七、评估结论使用有效期: 本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年, 即从2026年2月2日至2027年2月1日止的期限内有效, 超过1年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项: 在使用本评估结论时, 提请评估报告使用人关注评估报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响, 并在使用本评估报告时给予充分考虑。

(1) 评估对象国有建设用地使用权为《国有土地使用证》(柳国用(2005)第117099号)地块其中的一部分。根据委托人提供《国有土地使用证》(柳国用(2005)第117099号)原件记载, 土地使用权人为柳州两面针股份有限公司, 土地使用权面积为54195.6平方米, 地类(用途)为工业、科研用地, 使用权类型为出让, 终止日期为2055年9月26日。本次评估国有建设用地使用权面积以委托人提供的柳州市国土规划测绘院2026年1月30日出具的《测量成果》记载的面积33881.82平方米确定。

(2) 截至评估基准日, 评估对象房屋建筑物未办理产权证。本次评估根据委



托人提供资料确定评估对象房屋建筑面积为 81.84 平方米。

(3) 由于被估管道和沟槽、部分电气照明工程等为隐蔽工程，因此无法对其实施现场勘查，评估人员实施了必要的替代程序，评估中主要以祥浩工程造价咨询有限责任公司出具的柳州两面针股份有限公司新办公大楼绿化景观工程《建设工程结算审核报告书》以及产权持有人提供的竣工图、资产评估申报表等资料结合评估人员的评估经验和收集的有关市场价格资料作为评定其价值的主要依据。

(4) 由于被估管道和沟槽为《国有土地使用证》（柳国用（2005）第 117099 号）地块内统一布设的整体系统，分割会破坏其完整性，导致功能失效、无法正常使用。应委托人要求，本次评估将整个管网纳入评估范围。

(5) 根据委托人提供的《关于柳州两面针股份有限公司拟处置的资产无账面价值的说明》，纳入本次评估范围的房屋建筑物、构筑物、管道和沟槽、绿化植物等与其他资产作为一项入账，在账上没有单独体现其账面价值，故无账面价值列示。

九、资产评估报告日：本资产评估报告日为 2026 年 3 月 10 日。

评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查备案后方可正式使用。

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。



柳州两面针股份有限公司拟资产处置所涉及的 国有建设用地使用权及实物资产价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2026]第01-0190号

柳州两面针股份有限公司：

北方亚事资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，对贵公司拟资产处置所涉及的国有建设用地使用权及实物资产在 2026 年 2 月 2 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资产评估报告使用人

本次评估的委托人和产权持有单位均为柳州两面针股份有限公司。其他资产评估报告使用人为合同约定使用人。资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

（一）委托人暨产权持有单位概况

名称：柳州两面针股份有限公司

统一社会信用代码：914502001982303373

注册地址：柳州市东环大道 282 号

法人代表：周云祥

注册资本：伍亿伍仟万人民币

公司类型：股份有限公司（上市、外商投资企业投资）

成立日期：1996 年 12 月 05 日

经营范围：牙膏（国家有专项规定除外）、发用化妆品、香皂、膏霜、香水类、牙刷、旅游用品、家用卫生品、包装用品、日用化学品、洗涤用品的生产销售；纸及纸制品生产（租赁造纸厂资产经营）、销售；纸品加工；牙膏原材料生产、销售；自营和代理各类商品和技术的进出口（但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；日用百货、五金交电、服装鞋帽、化工产品及其原料（不含易燃易爆危险品）、纸及纸制品、塑料及其制品、金属材料的销售；消毒剂的生产、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。）

（二）委托人与产权持有单位关系

委托人柳州两面针股份有限公司暨产权持有单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

二、评估目的

对柳州两面针股份有限公司拟资产处置所涉及的国有建设用地使用权及实物资产价值进行评估，为该资产处置行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

纳入本次评估的评估对象为柳州两面针股份有限公司的国有建设用地使用权及实物资产价值。

评估范围为柳州两面针股份有限公司的国有建设用地使用权及实物资产。包括国有建设用地使用权 1 宗以及房屋建筑物 1 项、构筑物 17 项、管道和沟槽 6 项、绿化植物 54 项。因被估资产拟从企业资产中分割出来，企业财务账上与其他资产作为一项入账，在账上没有单独体现其账面价值，故无账面价值列示。评估范围包括房屋建筑物室内外装修，不包含苗木起挖、运输和异地种植费等人工费用。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。被评估单位已出具承诺函，承诺纳入评估范围的资产产权均归其所有，无产权纠纷，由产权发生一切纠纷由其负责。

(一) 实物资产的分布及特点

纳入评估范围内的实物资产主要为房屋建筑物、构筑物、管道和沟槽、绿化植物。

房屋建筑物为河东新工业园大门，位于柳州市东环大道 151 号，包括主门卫室、次门卫室、道闸等，建筑面积 81.84 平方米，建筑层数为 1 层，层高约 3 米，于 2009 年 8 月建成并投入使用，建筑物结构主要为砖混结构，外墙采用干挂式铝单板或花岗岩白金沙，内墙刮腻子，铺瓷砖，木门，铝合金玻璃窗，水电设施基本齐全，未办理产权证。勘查日被估资产总体外观一般，维护保养状况一般，正常使用。

纳入评估范围的构筑物共 17 项，包括新办公区园林绿化工程（土建部分）、道路、电气照明（安装）、旗台及旗杆、标牌墙、围墙工程等，主要为砼结构及土方，于 2010 年 1 月建成并投入使用。勘查日被估资产外观一般，维护保养状况一般，正常使用。

管道和沟槽共 6 项，包括新办公区给水管道和排水管道的土石方工程、管网工程等，分布在《国有土地使用证》（柳国用〔2005〕第 117099 号）地块内，统一布设，管道材质主要为镀锌钢管、钢筋混凝土排水管等，于 2010 年 1 月建成并投入使用，评估基准日维护状况一般，能够正常使用。

绿化植物种植在柳州市东环大道 151 号柳州两面针股份有限公司新办公区内，品种主要为柱状垂叶榕、苏铁、加纳利海枣、木棉、八月桂、小叶榕、洋紫荆、草皮等，现场勘查日，植物生长状况良好。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

1. 账面记录的无形资产

截止评估基准日，被评估单位申报的评估范围内无账面记录的无形资产。

2. 账面未记录的无形资产

截止评估基准日，被评估单位申报的评估范围内无账面记录的无形资产为土

地使用权。

企业申报的无账面记录的无形资产包括土地使用权 1 项，位于柳州市东环大道 151 号，为《国有土地使用证》（柳国用（2005）第 117099 号）地块其中的一部分，根据委托人提供的柳州市国土规划测绘院 2026 年 1 月 30 日出具的《测量成果》及申报评估明细表，委估宗地面积 33881.82 平方米。根据委托人提供《国有土地使用证》（柳国用（2005）第 117099 号）原件记载，土地使用权人为柳州两面针股份有限公司，土地使用权面积为 54195.6 平方米，地类(用途)为工业、科研用地，使用权类型为出让，终止日期为 2055 年 9 月 26 日。宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通供水、通排水），宗地红线内“场地平整”，目前地上建有建（构）筑物，并种植有草坪及树木。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止本次评估基准日，本次评估范围内无账面未记录的资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估过程中有利用祥浩工程造价咨询有限责任公司出具审核报告号为祥浩造字(2010)第 2-056 号的柳州两面针股份有限公司新办公大楼绿化景观工程《建设工程结算审核报告书》、柳州市国土规划测绘院 2026 年 1 月 30 日出具的《测量成果》的工作成果。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

（一）本次评估的基准日为 2026 年 2 月 2 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、委托人和我公司双方签订的《资产评估委托合同》；
- 2、经济行为文件。

(二) 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、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；
- 6、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号)；
- 7、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号，国令第732号)；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财

政部令第 32 号)；

10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；

11、《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36 号）；

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；

13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013] 64 号）；

14、有关其他法律、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—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）

5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 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、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

13、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30 号，2022 年 1 月 1 日起施行）。

（四）权属依据

1、企业机构许可证；

2、国有土地使用证；

3、其它有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、《柳州市建筑工程造价信息》(2025-12)；
- 2、2024年《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》；
- 3、2024年《广西壮族自治区建筑工程费用定额》；
- 4、2023年《广西壮族自治区安装工程消耗量及费用定额》；
- 5、2022年《广西壮族自治区市政工程消耗量及费用定额》；
- 6、《自治区住房城乡建设厅关于调整建设工程计价增值税税率的通知》（桂建标〔2019〕12号）；
- 7、原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损登记评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第678号）；
- 8、广西壮族自治区住房和城乡建设厅《关于调整建设工程定额人工费及有关费率的通知》（桂建标〔2023〕7号）；
- 9、《柳州市城镇土地定级与基准地价更新成果》；
- 10、广西壮族自治区国土资源厅以及柳州市自然资源局制定的有关规定、文件；
- 11、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 12、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 13、评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
- 14、产权持有单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、产权持有单位提供的《资产评估申报表》。
- 2、委托人提供的柳州两面针河东工业园规划《总平面图》。

七、评估方法

（一）评估方法概述

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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

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。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

成本法（资产基础法）是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。

根据本次评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，委估资产组包含国有建设用地使用权及房屋建筑物、构筑物、管道和沟槽、绿化植物。依据委估房屋建筑物、构筑物、管道和沟槽可获得资料等情况，成本法反映该项资产的价值；委估绿化植物有可供参考的历史成交案例和信息，适宜采用市场法进行评估；委估土地使用权位于基准地价覆盖范围之内，采用基准地价系数修正法进行评估。综合分析，本次评估资产组确定采用成本法进行评估。

（二）成本法简介

1、国有建设用地使用权的评估

评估思路：评估对象国有建设用地使用权为《国有土地使用证》（柳国用（2005）第 117099 号）地块其中的一部分，本次我们采取恰当的评估方法，按委托人提供的柳州两面针河东工业园规划《总平面图》中的建设用地规划指标，估算出《国有土地使用证》（柳国用（2005）第 117099 号）地块价值，以该地块单价，结合待估宗地面积，评估出待估宗地地价。

评估方法：根据相关评估准则，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据当地土地市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

委估土地使用权证载用途为工业、科研用地。近年来，被估宗地所在区域市场上无足够类似性质的土地交易案例，故无法采用市场比较法进行评估；考虑到被估宗地区域内缺乏类似房地产及纯土地出租案例，难以客观估算评估对象的出租收益及出租费用，因此不适宜采用收益还原法进行评估；考虑到评估对象为工业、科

研开发项目，所在区域缺乏类似开发项目完成后的销售或租赁案例，难以预测评估对象项目开发的成本及价值，因此不宜采用剩余法进行评估；由于评估对象所在区域为城镇区域内，宗地区域的征地成本和有关税费资料较难调查收集获取，故不适宜采用成本逼近法进行评估。考虑到被估宗地位于基准地价覆盖范围之内，故被估宗地可依据柳州市政府新近公布的柳州市城镇基准地价，采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估根据基准地价系数修正法的测算结果确定被估工业、科研用地评估价格。

基准地价系数修正法

(1) 基本原理

基准地价系数修正法是利用城市基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

测算公式： $P=P_{1b} \times (1 + \sum K_i) \times K_j + D$

式中：P—土地价格

P_{1b} —某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —土地使用年期 (K_y)、评估基准日 (K_d)、容积率 (K_v) 等修正系数

D—土地开发程度修正值

(2) 测算步骤

①收集有关基准地价资料；②确定待估宗地所处土地级别(均质区域)的基准地价；③分析待估宗地的地价影响因素；④编制待估宗地地价影响因素条件说明表；⑤依据宗地地价影响因素指标说明表和基准地价修正体系，确定待估宗地地价修正系数；⑥进行估价期日、容积率、土地使用年期等其他因素修正；⑦测算待估宗地价格。

2. 建(构)筑物类资产的评估

对不动产的评估主要可以运用的方法有市场法、收益法和成本法。纳入此次评

估范围的房屋建（构）筑物不含土地使用权，类似的资产市场上无交易案例，无法采用市场法评估；被估资产的未来收益是由房屋建（构）筑物及其所占用的土地共同产生的，本次评估房屋建（构）筑物所占用的土地使用权单独评估，对其和土地使用权所产生的收益分割量化较困难，也不适宜用收益法评估。成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法，其评估结果能满足评估目的的需要，故采用成本法进行评估，评估时以工程造价为主。评估基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置完全价值} \times \text{成新率}$$

(1) 重置完全价值的确定：

重置完全价值一般包括工程综合造价、建设工程前期费用、管理费用和资金成本，建筑工程造价加水电安装工程造价即工程综合造价，建筑工程造价则由土建工程费、装饰工程费及工程其他费组成，即：

$$\text{重置完全价值} = \text{工程综合造价} + \text{建设工程前期费} + \text{管理费用} + \text{资金成本}$$

$$\text{工程综合造价} = \text{建筑工程造价} + \text{水电安装工程造价}$$

$$\text{建筑工程造价} = \text{土建工程费} + \text{装饰工程费} + \text{工程其他费}$$

评估工作中，评估人员可通过现场勘查被估房屋建（构）筑物的各项实物情况和工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定评估对象的工程综合造价或同时运用几种方法综合确定评估对象的工程综合造价。

重编预算法是指依据产权持有单位提供的被估房屋建（构）筑物的工程预结算和图纸等资料，结合现场勘查核实情况确认其工程量，材料价格参照《柳州市建设工程造价信息》（2025-12）柳州市工程材料价格信息或市场询价确定，根据《广西壮族自治区市政工程消耗量及费用定额》（2022版）计算人工费（含规费）、材料费、机械台班费等直接费，同时考虑与之相关的管理费、合理利润以及单价措施费、国家税法规定的应计入建筑工程造价内的增值税等，计算建筑工程造价。工程其他费由总价措施项目费、其他项目费用等构成。二者之和即为工程综合造价。

决算调整法是指以企业提供的待估房屋建（构）筑物预决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算房屋建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根

据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息、适用的调价文件和相关取费文件，对已决算房屋建（构）筑物建安工程综合造价进行调整。

类比系数调整法是指对于设计图纸及工程决算资料不齐全的房屋建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的面积、结构型式、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与评估对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例的人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类房屋建（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标法是指对于某些工程图纸、工程决算资料不齐全的房屋建（构）筑物，评估人员经综合分析后可采用单方造价指标，按产权持有人提供的《房屋建（构）筑物申报评估明细表》等资料结合现场勘查核实情况确认其工程量，并结合类似工程经验，以单方造价指标和工程量相乘，求取此类房屋建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次评估根据被估房屋建（构）筑物的实际情况采用重编预算法和决算调整法分别确定评估对象房屋建（构）筑物的工程综合造价。

建设工程前期费用包括可行性研究费、勘察设计费、工程监理费、工程预结算审核费、市政建设配套费等，依据相关政府管理部门及中介服务机构规定的收费标准测算。

管理费用为建设单位开发经营活动的必要支出，按建安造价和建设工程前期费用之和的一定比例测算。

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。

(2) 成新率的确定：

依据房屋建（构）筑物经济寿命及已使用年限的考察，确定其理论成新率，其中经济寿命的确定根据被估资产的自然寿命和企业整体经济运行等因素综合分析确定，理论成新率的计算公式为：

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命}) \times 100\%$$

再通过实地勘察工程质量及资产的维护、使用情况确定其完好率，完好率的确定主要有以下步骤：

①经过评估人员对被估资产实地勘察，对各部分的质量作出鉴定，根据鉴定结果对其各部分质量进行百分制评分。

②根据各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体完好率中的权重系数，权重系数合计为 100%。

③以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项完好率的评估分，汇总后得出总体完好率的评估分。总体完好率满分为 100。

综合分析上述两方面因素，最后确定被估资产的成新率，即：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times X + \text{完好率} \times Y$$

式中：X 为理论成新率权重，Y 为完好率权重。

3、绿化植物类评估方法

对绿化植物一般采用市场法评估。市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，通过直接比较或类比分析以估测资产的价值的方法。被估树木在当地存在一个较活跃的交易市场，因此可采用市场法，其基本程序如下：

- (1) 选择参照物；
- (2) 在评估对象与参照物之间选择比较因素；
- (3) 指标对比、量化差异；
- (4) 在各参照物成交价格的基础上，调整已经量化的对比指标差异；
- (5) 综合分析确定评估结果。

其基本公式为：

$$\text{评估价值} = \text{参照物成交价格} \times \text{修正系数 1} \times \text{修正系数 2} \times \dots \times \text{修正系数 n}$$

$$\text{或：评估价值} = \text{参照物成交价格} - \text{修正值 1} - \text{修正值 2} - \dots - \text{修正值 n}$$

八、评估程序实施过程和情况

北方亚事资产评估有限责任公司接受柳州两面针股份有限公司的委托，评估人员于 2026 年 2 月 13 日至 2026 年 2 月 28 日对纳入评估范围内的资产进行了必

要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法对柳州两面针股份有限公司申报的拟资产处置所涉及的国有建设用地使用权及实物资产进行评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和产权持有单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、产权持有单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

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的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资

产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

3、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二) 特殊假设

1、本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响；

2、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，无不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4、估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

5、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6、本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估的假设和限制条件为依据进行。

7、本次评估不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

8、特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，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定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截至评估基准日 2026 年 2 月 2 日，在持续经营条件下，柳州两面针股份有限公司申报的资产评估值为 3046.37 万元。因产权持有人未能提供被估资产的账务资料，故无法比较评估结果和账面价值的差异并对其进行增减值分析。各项资产评估情况如下表：

柳州两面针股份有限公司成本法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	-	-	-	-
非流动资产	2	-	-	-	-
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	-	162.49	-	-
在建工程	6	-	-	-	-
油气资产	7	-	-	-	-
生产性生物资产	8	-	81.85	-	-
无形资产	9	-	2802.03	-	-
其中：土地使用权	10	-	2802.03	-	-
其他非流动资产	11	-	-	-	-
资产总计	12	-	3046.37	-	-

评估结论详见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）重要的利用专家工作及报告情况

祥浩工程造价咨询有限责任公司出具审核报告号为祥浩造字(2010)第 2-056 号的柳州两面针股份有限公司新办公大楼绿化景观工程《建设工程结算审核报告书》、柳州市国土规划测绘院 2026 年 1 月 30 日出具的《测量成果》。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、评估对象国有建设用地使用权为《国有土地使用证》（柳国用（2005）第117099号）地块其中的一部分。根据委托人提供《国有土地使用证》（柳国用（2005）第117099号）原件记载，土地使用权人为柳州两面针股份有限公司，土地使用权面积为54195.6平方米，地类（用途）为工业、科研用地，使用权类型为出让，终止日期为2055年9月26日。本次评估国有建设用地使用权面积以委托人提供的柳州市国土规划测绘院2026年1月30日出具的《测量成果》记载的面积33881.82平方米确定。

2、截至评估基准日，评估对象房屋建筑物未办理产权证。本次评估根据委托人提供资料确定评估对象房屋建筑面积为81.84平方米。

（三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

- 1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项；
- 2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、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。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（四）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、由于被估管道和沟槽、部分电气照明工程等为隐蔽工程，因此无法对其实施现场勘查，评估人员实施了必要的替代程序，评估中主要以祥浩工程造价咨询有限责任公司出具的柳州两面针股份有限公司新办公大楼绿化景观工程《建设工程结算审核报告书》以及产权持有人提供的竣工图、资产评估申报表等资料结合评估人员的评估经验和收集的有关市场价格资料作为评定其价值的主要依据。

3、由于被估管道和沟槽为《国有土地使用证》（柳国用（2005）第117099号）地块内统一布设的整体系统，分割会破坏其完整性，导致功能失效、无法正常使用。应委托人要求，本次评估将整个管网纳入评估范围。

4、根据委托人提供的《关于柳州两面针股份有限公司拟处置的资产无账面价

值的说明》，纳入本次评估范围的房屋建筑物、构筑物、管道和沟槽、绿化植物等与其他资产作为一项入账，在账上没有单独体现其账面价值，故无账面价值列示。

5、本评估报告中涉及的有关资产的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及产权持有单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有单位承担相关的法律责任，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

6、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、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，由评估报告载明的评估报告使用者使用；本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应按照法律、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；

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五) 评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查备

案后方可正式使用。

(六) 本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2026 年 2 月 2 日至 2027 年 2 月 1 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师最终专业意见形成日，本报告资产评估报告日为 2026 年 3 月 10 日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北方亚事资产评估有限责任公司

(盖章)



资产评估师:

正式执业会员

资产评估师

何为

签名并盖章

45000036



资产评估师:

正式执业会员

资产评估师

叶建洲

签名并盖章

45000037

二〇二六年三月十日

附 件

- (一) 委托人暨产权持有单位机构许可证；
- (二) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (三) 委托人和产权持有单位的承诺函；
- (四) 签名资产评估师承诺函；
- (五) 资产评估机构备案文件、证券期货相关业务资产评估资格证书；
- (六) 资产评估机构营业执照副本；
- (七) 资产评估师登记卡；
- (八) 资产评估委托合同。