

本报告依据中国资产评估准则编制

伊犁尧柏水泥有限公司股东拟股权转让
涉及的伊犁尧柏水泥有限公司
股东全部权益
资产评估报告

深亿通评报字（2025）第1155号

（共壹册，第壹册）

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二五年六月六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4747200011202500176
合同编号：	深圳亿通2025-0223
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	深亿通评报字（2025）第1155号
报告名称：	伊犁尧柏水泥有限公司股东拟股权转让涉及的伊犁尧柏水泥有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论：	180,353,900.00元
评估报告日：	2025年06月06日
评估机构名称：	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司
签名人员：	汤坚文（资产评估师） 正式会员 编号：47180009 韩晓哲（资产评估师） 正式会员 编号：47190024



（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：2025年06月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

伊犁尧柏水泥有限公司股东拟股权转让
涉及的伊犁尧柏水泥有限公司
股东全部权益资产评估报告
目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、被评估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	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	26
九、 评估假设	27
十、 评估结论	28
十一、 特别事项说明	31
十二、 资产评估报告使用限制说明	33
十三、 资产评估报告日	34
资产评估报告附件:	35

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违反前述规定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、负债清单由委托人、被评估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。

**伊犁尧柏水泥有限公司股东拟股权转让
涉及的伊犁尧柏水泥有限公司
股东全部权益资产评估报告
摘要**

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司接受委托，对伊犁尧柏水泥有限公司股东拟股权转让涉及的伊犁尧柏水泥有限公司股东全部权益进行了评估。

评估目的：伊犁尧柏水泥有限公司股东拟股权转让，需要对伊犁尧柏水泥有限公司股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为伊犁尧柏水泥有限公司股东全部权益；评估范围为伊犁尧柏水泥有限公司于评估基准日的全部资产与负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2025 年 1 月 31 日

评估方法：资产基础法和市场法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：采用资产基础法评估结果，在本评估报告载明的评估目的、价值类型和假设前提条件下，伊犁尧柏水泥有限公司股东全部权益于本次评估基准日的市场价值为 大写人民币壹亿捌仟零叁拾伍万叁仟玖佰元（RMB 18,035.39 万元），股东全部权益账面值 14,816.76 万

元，评估增值 3,218.63 万元，增值率 21.72%。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【深亿通评报字（2025）第 1155 号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

伊犁尧柏水泥有限公司股东拟股权转让
涉及的伊犁尧柏水泥有限公司
股东全部权益
资产评估报告

深亿通评报字（2025）第 1155 号

墨玉尧柏水泥有限公司：

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“本公司”）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、公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对伊犁尧柏水泥有限公司股东拟实施股权转让事宜涉及的伊犁尧柏水泥有限公司股东全部权益，在 2025 年 1 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资产评估报告使用人

（一）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人简介

企业名称：墨玉尧柏水泥有限公司（以下简称“墨玉尧柏水泥”）

统一社会信用代码：91653222MA786DD75U

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆和田墨玉县北京工业园区

法定代表人：党理文

注册资本：20000 万人民币

成立日期：2018 年 12 月 26 日

营业期限：2018 年 12 月 26 日至无固定期限

经营范围：水泥、石料及相关产品的生产和销售。（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）

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告仅限于委托人使用，除法律、行政法规另有规定外，无其他资产评估报告使用人。其他任何单位或个人不因得到本资产评估报告而成为报告使用人，评估机构亦不对其负责。

（二）被评估单位简介

1、概况

企业名称：伊犁尧柏水泥有限公司（以下简称“伊犁尧柏水泥”）

统一社会信用代码：91654002057729636Y

企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

住所：新疆伊犁州伊宁市英也尔乡界梁子牧场

法定代表人：张帅

注册资本：10000 万人民币

成立日期：2013 年 01 月 25 日

营业期限：2013 年 01 月 25 日至 2037 年 01 月 24 日

经营范围：水泥的生产与销售。（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)

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况

伊犁尧柏水泥有限公司成立于 2013 年 1 月，是由尧柏特种水泥集团有限公司全额出资成立的公司，公司位于伊犁哈萨克自治州伊宁市英也尔乡界梁子牧场，注册资金 1 亿元人民币，建设有一条规模为日产 3000 吨熟料的水泥生产线，可年生产熟料 90 万吨，生产水泥 120 万吨。

公司主要产品为“尧柏”牌普通硅酸盐水泥、抗硫酸盐硅酸盐水泥、中热硅酸盐水泥及 G 级油井水泥等特种水泥 普通硅酸盐水泥等级有 P·O 42.5、P·O 42.5R、P·O 52.5、P·O 52.5R；产品广泛应用于公路、铁路及伊犁周边商混站、民用建筑等水泥市场，自产品投放市场以来，在伊犁市场拥有较高品牌知名度。

截止评估基准日 2025 年 1 月 31 日，伊犁尧柏股权结构如下：

单位：万元

股东名称	注册及实缴资本	股权比例（%）
尧柏特种水泥集团有限公司	10,000.00	100.00
合计	10,000.00	100.00

3、近三年资产、财务、经营状况

（1）公司简介

伊犁尧柏建设有一条规模为日产 3000 吨熟料的水泥生产线，可年生产熟料 90 万吨，生产水泥 120 万吨。

（2）目前企业执行的会计政策和税收政策：

①公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布

和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

②目前主要适用的税种与税率如下表：

税 种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	15%
增值税	销售货物、应税服务收入	13%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%

③税收优惠政策

A.根据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部税务总局国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）的规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。公司符合设在西部地区的鼓励类产业企业的条件，按照 15%的税率缴纳企业所得税。

B. 根据《国家税务总局关于落实小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》（国家税务总局公告 2023 年第 6 号）的规定，符合财政部、税务总局规定的小型微利企业条件的企业（以下简称小型微利企业），按照相关政策规定享受小型微利企业所得税优惠政策。伊宁公司合并范围的子公司霍城县南岗西鑫矿业有限责任公司属于小型微利企业，按 20%的税率缴纳企业所得税。

（3）近三年一期的财务状况和经营业绩（合并口径）

金额单位：人民币万元

财务指标	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1 月 31 日
总 资 产	38,272.25	34,849.13	34,082.88	34,203.72
总 负 债	26,541.12	22,488.39	20,947.57	21,160.62
所有者权益	11,731.13	12,360.75	13,135.30	13,043.10
经营业绩	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1 月
营业收入	16,377.81	26,447.22	21,124.76	-
营业成本	11,661.02	16,778.43	11,837.21	-
净 利 润	1,910.10	7,197.48	6,802.56	-105.85

2022 年度财务数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）并出具“希会审字（2023）0532 号”标准无保留意见的审计报告；2023 年度财务数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具报告号为“大华审字[2024]0011027448 号”标准无保留意见的审计报告。2024 年度及评估基准日财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“天职业字[2025]6491 号”标准无保留意见审计报告。

4、经营场所情况说明

被评估单位经营场所为自有房产，位于新疆伊犁州伊宁市英也尔乡界梁子牧场。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人与被评估单位同为尧柏特种水泥集团有限公司的全资子公司。

二、评估目的

伊犁尧柏水泥有限公司股东拟股权转让，需要对伊犁尧柏水泥有限公司股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为伊犁尧柏水泥有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围为伊犁尧柏水泥有限公司于评估基准日的全部资产与负债。

1、表内资产、负债具体内容如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	85,520,126.30
货币资金	2,632,869.80
应收票据	19,819,830.74
预付款项	7,442,756.48
其他应收款	3,603,884.23
存货	50,684,869.96
其他流动资产	1,335,915.09
二、非流动资产合计	271,712,360.13
长期股权投资	20,000,000.00
固定资产	228,849,867.50
无形资产	22,849,287.12
递延所得税资产	13,205.51
三、资产总计	357,232,486.43
四、流动负债合计	133,064,876.61
应付账款	48,430,182.62
合同负债	2,944,958.53
应付职工薪酬	2,289,951.78
应交税费	353,440.51
其他应付款	56,849,006.24
一年内到期的非流动负债	2,000,000.00
其他流动负债	20,197,336.93
五、非流动负债合计	76,000,000.00
长期借款	76,000,000.00

六、负债总计	209,064,876.61
七、净资产（所有者权益）	148,167,609.82

本次纳入评估范围的全部资产及负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务报表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天职业字[2025]6491号标准无保留意见审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（三）评估范围内主要资产概况

1、流动资产

截至评估基准日，公司的流动资产账面价值 85,520,126.30 元，其中：货币资金 2,632,869.80 元、应收票据 19,819,830.74 元、预付账款 7,442,756.48 元、其他应收款 3,603,884.23 元，存货 50,684,869.96 元、其他流动资产 1,335,915.09 元。

2、存货

存货账面原值 50,684,869.96 元，无计提跌价准备，账面净额 50,684,869.96 元。

其中原材料账面价值 29,844,245.08 元，主要为石灰石、铁矿废渣、火山灰等材料。

在用周转材料账面价值 315,441.07 元，主要为椅子、办公桌、文件柜等。

在产品（自制半成品）账面价值 20,525,183.81 元，主要为普通熟料、42.5 散水泥等。

经现场勘察及与企业了解，在库存货不存在失效、变质、残损、无用的情况。

3、长期股权投资账面价值 20,000,000.00 元，被投资单位共 1 户，具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	霍城县南岗西鑫矿业有限责任公司	2014 年	100	20,000,000.00

纳入评估范围的被投资企业简介：

企业名称：霍城县南岗西鑫矿业有限责任公司（以下简称“南岗西鑫矿业”）

统一社会信用代码：91654023666662596N

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆伊犁州霍城县果子沟牧场苍英沟

法定代表人：张帅

注册资本：500 万人民币

成立日期：2007 年 09 月 21 日

营业期限：2007 年 09 月 21 日至 2027 年 09 月 20 日

经营范围：石灰石的开采、加工及销售。（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）

截至基准日股权结构如下：

单位：万元

股东名称	注册及实缴资本	股权比例（%）
伊犁尧柏水泥有限公司	500.00	100.00
合计	500.00	100.00

公司近年财务状况及经营业绩如下表：

单位：人民币元

财务指标	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 1 月 31 日
总 资 产	634.60	1,160.03	1,182.29
总 负 债	206.00	923.72	955.94
所有者权益	429.00	236.31	226.34
经营业绩	2023 年度	2024 年度	2025 年 1 月
营业收入	63.92	-	-
营业成本	101.18	-	-
净 利 润	-148.85	-113.94	-9.97

4、固定资产

固定资产包括房屋建筑物类资产和设备类资产。

①房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物。

房屋建筑物账面原值 45,911,993.18 元，账面净值 28,431,362.34 元，为综合办公楼、新宿舍楼、职工宿舍楼 2、材料库房等，主要为砖混结构，建成于 2015-2024 年，共计 21 项。

构筑物账面原值 243,821,216.18 元，账面净值 132,455,878.14 元，为熟料均化器、水泥粉磨、水泥均化器、原料粉磨及废气处理等，主要为砖混、混凝土框架和钢结构等，建成于 2015-2023 年，共计 42 项。

建筑物目前正常使用中，为自用。

②设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆、电子办公设备。

机器设备账面原值 288,294,429.55 元，账面净值 65,855,577.03 元。企业申报 1649 项机器设备，主要为回转窑、生料辊压机、预热

器、水泥磨、电缆等。机器设备正常使用。

车辆账面原值 904,404.79 元，账面净值 251,529.88 元。企业申报运输设备 5 辆，主要为办公和生产用车。车辆正常使用。

电子办公设备账面原值 8,515,498.87 元，账面净值 1,855,520.11 元。企业申报 1151 项电子办公设备，主要为电脑、打印机、空调及热水器等。电子办公设备正常使用。

5、无形资产—土地使用权

土地使用权原始入账价值 26,506,988.43 元，账面净值 22,233,358.93 元，地上已建成综合办公楼、新宿舍楼、职工宿舍楼 2、材料库房及生产设施等。具体情况如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	总面积 (m ²)
伊土国用(2016)第 cs11417 号	伊宁市英也尔乡界梁子牧场	2013/9/9	工业	国有出让	50	五通一平	167,900.06
无	伊宁市英也尔乡界梁子牧场	2024/1/3	工业	国有出让	50	五通一平	45,526.03

6、无形资产—其他无形资产

企业申报的其他无形资产原始入账价值 797,470.35 元，账面价值为 615,928.19 元，为外购的系统、管理模块等。

7、递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 13,205.51 元，主要为计提坏账准备形成的可抵扣暂时性差异。

(四) 引用其他机构评估结论的资产概况

无。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论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

本项目评估基准日是 2025 年 1 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019 年 1 月 2 日《财政

部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改）；

3、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改<中华人民共和国电力法>等四部法律的决定》）；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日财政部、国家税务总局令第 50 号公布；根据 2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修正）；

6、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第四十五号）；

7、《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修正）；

8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号修订）；

9、《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修正）；

10、《中华人民共和国矿产资源法》（1996 年 8 月 29 日修正后颁布）；

11、《中华人民共和国矿产资源法实施细则》（1994年3月26日国务院令 第152号发布）；

12、《矿业权出让收益征收办法》（财政部自然资源部税务总局关于印发的通知（财综〔2023〕10号）；

13、财政部《企业会计准则》体系；

14、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二） 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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

9、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

11、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

12、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 16、《中国矿业权评估准则》（中国矿业权评估师协会公告 2007 年 2 号）；
- 17、《中国矿业权评估准则（二）》（中国矿业权评估师协会公告 2007 年 2 号）；
- 18、《矿业权评估参数确定指导意见》（中国矿业权评估师协会编著，2008 年 10 月中国大地出版社出版）。

（三） 权属依据

- 1、土地使用权证书、车辆行驶证；
- 2、主要设备、无形资产购置发票、合同等；
- 3、其他权属证明文件等。

（四） 取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社（2011 年）；
- 2、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的报告号为“天职业字[2025]6491 号”的审计报告；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

- 7、委托人与被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 9、同花顺 iFinD 金融终端；
- 10、委托人与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

由于我国同类制造业公司上市企业数量多，可以收集到足够的

同类企业市场信息，适宜采用市场法进行评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

水泥行业受宏观经济、固定资产投资、房地产市场等影响显著，需求呈现周期性波动。如在经济繁荣期，基建、房地产投资增加，水泥需求旺盛；但在经济衰退或调控期，需求大幅下降，导致企业未来收益难以稳定预测。此外，水泥行业产能过剩问题较为突出，市场竞争激烈，产品售价易受市场供需关系影响且波动频繁。这使得企业在未来的盈利能力和现金流难以准确预估，增加了收益预测的不确定性。要准确预测水泥制造企业未来收益，需对市场需求、产品价格、成本费用、投资收益等多方面进行详细分析和预测，但水泥市场不确定性因素多，能获取到的相关信息和数据可靠性较低，被评估企业未来收益难以合理客观的进行预测，所对应的风险亦无法合理量化。因此，本次评估不适合采用收益法进行评估。

结合本次评估目的和评估对象的特点，通过上述分析，本次评估采用资产基础法和市场法两种方法评估，经综合分析两种方法下的初步评估结果差异的原因，确定其中一种方法的评估结果作为最终评估结论。

（一）资产基础法

资产基础法具体是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

- 1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。
- 2、应收票据：核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。
- 3、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。
- 4、存货—原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理费用确定评估值。
- 5、存货—在产品，可以对外销售的根据清查核实后的数量乘以现行市场销售价确定评估值；不可以对外销售的以核实后的账面值确定评估值。
- 6、存货—在用周转材料，一般参照固定资产的评估方法评估，本次采用成本法。

成本法评估值=重置成本×成新率

（1）重置成本

参照现行市场购置价确定重置成本。

（2）成新率

成新率主要依据在用周转材料的经济使用年限，采用年限成新率确定。

7、其他流动资产按清查核实后的账面值作为评估值。

8、长期股权投资

对于被投资企业实施控制的，进行单独评估，以评估基准日被投资企业股东全部权益评估值及占被投资企业的股权比例确定评估值。

9、固定资产—房屋建筑物类资产

根据房屋的建筑特征、使用范围及效能，本次评估对企业申报的房屋建筑物类资产采用成本法。采用成本法评估时，其估值不包含房屋建筑物所占用的土地使用权价值，土地使用权价值另在无形资产科目中予以体现。

成本法基于替代原理，即作为购买某特定资产的替代选择，人们可以去建造一个与该资产相同的或具有相同功能的资产。即在现时条件下重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为房屋评估值的评估方法。其计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

$$\text{重置成本} = \text{前期费用} + \text{综合造价} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times \text{权重} + \text{现场勘察法成新率} \times \text{权重}$$

10、固定资产—设备类，采用成本法评估。

$$\text{成本法评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(1) 重置成本

根据企业提供的资料显示，该企业为一般纳税人，可以抵扣进项税，因此本次评估中重置成本均为不含税价。

重置成本=购置价格（含税）+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本-可抵扣的设备购置价增值税-可抵扣的设备运输费、安装调试费、基础费的增值税

（2）成新率

成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

11、固定资产—车辆，采用成本法进行评估。

成本法

车辆评估值=重置成本×成新率

（1）重置成本

重置成本=不含税购置价+购置附加税+新车上户牌照手续费

（2）成新率

根据行驶里程成新率、使用年限成新率及勘察成新率综合确定。

12、无形资产—土地使用权，采用市场法评估。

（1）市场法的评估技术思路

市场法是通过类似不动产的交易价格的调整，得出委估宗地在评估基准日价值的评估方法。

（2）运用市场法评估一般应按下列步骤进行：

- ①搜集交易实例；
- ②确定可比交易实例；

③建立比较基础；

④进行比较修正（对交易情况、交易日期、不动产状况等进行修正）；

⑤计算比准价格，确定不动产价值。

（3）市场法的基本公式

$$P=P'\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：P—待估不动产评估价值；P'—可比交易实例价格；A—交易情况修正系数；B—交易日期修正系数；C—区位因素修正系数；D—实物因素修正系数；E—权益状况因素修正系数

13、无形资产-其他无形资产

对于评估基准日市场上有销售的外购系统，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

14、递延所得税资产，根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金额确定评估值。

15、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

（二）市场法

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对

象价值的具体方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或者类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于可比交易案例难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此不宜选择交易案例比较法。可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，具有较好的操作性。结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，评估人员采用上市公司比较法对委托评估的被评估单位股权全部权益价值进行评估。

运用上市公司比较法评估通过下列步骤进行：

1、选择可比上市公司

通过对企业主要经营业务范围、收入构成等业务情况和财务情况多方面因素进行分析比较，以选取适当的具有可比性的可比公司。

2、搜集必要的财务信息

对所选择的可比上市公司的业务和财务情况与被评估单位的情况进行比较、分析，并做必要的调整。首先收集可比上市公司的各项信息，如上市公司公告、行业统计数据、研究机构的研究报告等，对上述从公开渠道获得的市场、业务、财务信息进行分析、调整，以使参考企业的财务信息尽可能准确及客观，使其与被分析企业的财务信息具有可比性。同时分析人员利用各种信息来源直接或间接搜集与分析相关的财务和非财务信息，并对财务数据进行非经营性资产、负债的调整。

3、价值比率的确定

价值比率是企业整体价值或股权价值与自身一个与整体价值或股权价值密切相关的体现企业经营特点参数的比值；即：将被评估单位与可比上市公司进行对比分析的参数。价值比率包括：盈利类、资产类、收入类、其它类。在对可比上市公司的业务和财务数据进行分析调整后，需要选择合适的价值比率，并根据以上工作对价值比率进行必要的分析和调整。

4、流动性折扣的确定

本次分析选取的可比公司为上市公司，被评估单位属于非上市公司，因此需要考虑分析对象的流动性影响因素。

5、确定被评估单位经营性资产价值

通过对可比上市公司的相关参数，计算得出市场同类型公司价值比率的平均水平；在计算并调整可比上市公司的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到修正后的被评估单位经营性资产价值。

6、非经营性资产、负债、溢余资产评估值的确定

非经营性资产、负债是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产及负债。由于本次评估在计算可比公司经营性资产价值时非经营性资产、负债进行了扣除，因此计算得到的被评估单位股权价值不包含相应非经营性资产、负债的价值，需要对被评估单位基准日相应非经营性资产、负债进行加回。本次评估根据非经营性资产、负债的实际情况，采用成本法确定其评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测，通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债及历史年度收益状况进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，

形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组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。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

（二）继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产将按其现行用途及方式继续使用下去。

（三）企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

（四）外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

（五）假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

（六）没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

（一）资产基础法评估结果

1、总资产账面值为 35,723.25 万元，评估值为 38,941.88 万元，评估增值 3,218.63 万元，增值率为 9.01%。

2、总负债账面值为 20,906.49 万元，评估值为 20,906.49 万元，无评估增减值。

3、股东全部权益账面值为 14,816.76 万元，评估值为 18,035.39 万元，评估增值 3,218.63 万元，增值率为 21.72%。

经资产基础法评估，伊犁尧柏水泥有限公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为大写人民币壹亿捌仟零叁拾伍万叁仟玖佰元

(RMB 18,035.39 万元)。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025年1月31日

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	8,552.01	8,924.75	372.74	4.36
非流动资产	27,171.24	30,017.13	2,845.89	10.47
长期股权投资	2,000.00	326.54	-1,673.46	-83.67
固定资产	22,884.99	27,052.99	4,168.00	18.21
无形资产	2,284.93	2,636.28	351.35	15.38
递延所得税资产	1.32	1.32	-	-
资产总计	35,723.25	38,941.88	3,218.63	9.01
流动负债	13,306.49	13,306.49	-	-
非流动负债	7,600.00	7,600.00	-	-
负债总计	20,906.49	20,906.49	-	-
净 资 产（所有者权益）	14,816.76	18,035.39	3,218.63	21.72

（二）经市场法评估，伊犁尧柏水泥有限公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为大写壹亿叁仟壹佰零伍万元整（RMB 13,105.00 万元）。

（三）评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法和市场法评估结果存在差异，如下表（金额单位：万元）：

评估方法	账面净资产	评估值	增减值	增减率%
市场法	14,816.76	13,105.00	-1,711.76	-11.55
资产基础法	14,816.76	18,035.39	3,218.63	21.72
差 异		-4,930.39		

两种评估方法差异的原因主要是：

资产基础法是指合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确

定评估对象价值的评估思路,即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。而市场法通过将评估对象与参考企业在市场上已有的股票交易价格、股东权益、经营财务数据等进行比较以确定评估对象价值,由于股票价格中包含了证券市场投资者对股票投资回报的预期,市场法的评估结果也更多地体现了资本市场对被评估对象的一种交易变现和投资收益的预期。

综上所述,造成两种方法评估结果存在较大的差异。

2、评估结果的选取

水泥制造企业的资产通常具有明确的物理特征和 market 价值,如厂房、设备等,这些资产的重置成本和市场售价等数据相对容易获取和量化,评估人员能够较为准确地评估各项资产和负债的价值,从而得出可靠的评估结果。而市场法在寻找可比企业、获取其数据并进行调整时,可能会面临数据不充分、可比性不强等问题,影响评估结果的准确性。

水泥制造行业属于典型的资产密集型行业,企业的资产价值在其整体价值中占有较大比重,且企业的生产经营往往依赖于大量的固定资产。资产基础法能够全面反映企业各项资产的价值,符合水泥制造行业的特点,更好地体现企业的实际价值。同时,资产基础法的评估结果相对稳定,不易受市场短期波动因素的影响,能够为企业提供一个相对稳定的价值基础。相比之下,市场法的评估结果可能会因市场情绪、短期供求关系等因素的变化而出现较大波动,对于水泥制造这种受宏观经济和行业周期影响较大的行业,资产基础法的稳定性优势更为明显。

通过以上分析,我们采用资产基础法评估结果作为本次评估结论。

评估结论：采用资产基础法的评估结果，在本评估报告载明的评估目的、价值类型和假设前提条件下，伊犁尧柏水泥有限公司股东全部权益于本次评估基准日的市场价值为人民币壹亿捌仟零叁拾伍万叁仟玖佰元（RMB 18,035.39 万元）。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、 特别事项说明

（一）纳入评估范围的房屋建筑物评估基准日尚未办理房屋所有权证；一宗 45526.03 平方米土地没有办理土地使用权证，伊宁市自然资源局已与被评估单位签订合同号为 2023-58 的国有建设用地使用权出让合同，出让坐落于北山建材园内一宗总面积 45526.03 平方米的土地，土地用途为工业用地，被评估单位已于评估基准日前缴纳土地出让金，契税及印花税尚未缴纳。根据被评估单位提供的产权声明书，被评估单位承诺上述资产归被评估单位所有，不存在产权纠纷。

（二）本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺 iFinD 终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（三）被评估单位长期股权投资—霍城县南岗西鑫矿业有限责任

公司股东全部权益评估值为 326.54 万元，资产评估结果如下表（单位：万元）：

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	59.80	59.49	-0.31	-0.52
非流动资产	1,122.48	1,222.99	100.51	8.95
固定资产	480.41	580.92	100.51	20.92
在建工程	520.36	520.36	-	-
无形资产	121.71	121.71	-	-
其中：土地使用权	121.71	121.71	-	-
资产总计	1,182.28	1,282.48	100.20	8.48
流动负债	741.31	741.31	-	-
非流动负债	214.63	214.63	-	-
负债总计	955.94	955.94	-	-
净 资 产（所有者权益）	226.34	326.54	100.20	44.27

（四）评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

（五）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

（六）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人与被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人与被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

（七）评估基准日财务报表由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，报告号为“天职业字[2025]6491号”，意见类型为标准无保

留意见，本次评估引用了该审计报告财务数据。

（八）本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人与被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

（九）评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

（十）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2026 年 1 月 30 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

（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评估对象可实现价格的保证。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2025 年 6 月 6 日。

（以下无正文）

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

地址：深圳市福田区联泰大厦 1705

电话：0755-83225773

邮编：518040

二〇二五年六月六日



资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、被评估单位评估基准日审计报告；
- 2、委托人和被评估单位营业执照；
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 4、委托人及被评估单位承诺函；
- 5、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 6、评估机构资格证书（深圳市财政委员会备案公告【深财资备案[2020]54号】、深圳市财政局关于深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司变更备案公告【深财资备案[2022]25号】）；
- 7、证券业务评估机构备案清单；
- 8、评估机构营业执照副本；
- 9、签字资产评估师执业会员证书；
- 10、评估汇总表及明细表。