

本报告依据中国资产评估准则编制

墨玉尧柏水泥有限公司
拟资产转让涉及的
其申报的资产组
资产评估报告

深亿通评报字（2025）第1156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：	4747200011202500173
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1156号
报告名称：	墨玉尧柏水泥有限公司拟资产转让涉及的其申报的资产组资产评估报告
评估结论：	898,870,100.00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

墨玉尧柏水泥有限公司
拟资产转让涉及的其申报的资产组
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、产权持有人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	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	18
九、 评估假设	20
十、 评估结论	20
十一、 特别事项说明	21
十二、 资产评估报告使用限制说明	22
十三、 资产评估报告日	24
资产评估报告附件:	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、产权持有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。

墨玉尧柏水泥有限公司
拟资产转让涉及的其申报的资产组
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，对墨玉尧柏水泥有限公司拟资产转让涉及的其申报的资产组进行了评估。

评估目的：墨玉尧柏水泥有限公司拟资产转让，需要对其申报的资产组进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为墨玉尧柏水泥有限公司拟资产转让所涉及的资产组；评估范围为墨玉尧柏水泥有限公司申报评估的拟转让资产及负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2025 年 1 月 31 日

评估方法：成本法、市场法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经成本法、市场法评估，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，墨玉尧柏水泥有限公司拟资产转让涉及的资产组于本次评估基准日的市场价值为 大写人民币捌亿玖仟捌佰捌拾柒万零壹佰元（RMB 89,887.01 万元）。

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 1156 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。

墨玉尧柏水泥有限公司
拟资产转让涉及的其申报的资产组
资产评估报告

深亿通评报字（2025）第 1156 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，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对墨玉尧柏水泥有限公司拟实施资产转让事宜涉及的其申报的资产组，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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人即产权持有人简介

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）

（二）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。

（三）委托人与产权持有人关系

委托人即产权持有人。

二、评估目的

墨玉尧柏水泥有限公司拟资产转让，需要对其申报的资产组进行评估，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）评估对象为墨玉尧柏水泥有限公司拟资产转让所涉及的资产组。

（二）评估范围为墨玉尧柏水泥有限公司申报评估的拟转让资产及负债。具体如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	43,436,026.80
预付款项	631,828.37
其他应收款	852,946.07
存货	41,951,252.36
二、非流动资产合计	857,560,228.58
固定资产	829,565,584.49
无形资产	27,994,644.09
三、资产总计	900,996,255.38
四、流动负债合计	44,888,136.14
应付账款	42,462,737.92
合同负债	2,119,278.83
应交税费	275,402.29
其他应付款	30,717.10
五、负债总计	44,888,136.14
六、资产组	856,108,119.24

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，拟转让资产组账面价值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]6322号标准无保留意见审计报告。

（三）评估范围内主要资产概况

1、流动资产

截至评估基准日，流动资产账面价值 43,436,026.80 元，其中：预付账款 631,828.37 元、其他应收款 852,946.07 元，存货 41,951,252.36 元。

2、存货

存货账面原值 41,951,252.36 元，无计提跌价准备，账面净额 41,951,252.36 元。

其中原材料账面价值 16,652,119.11 元，主要为原煤、石灰石等材料。

在产品账面价值 24,172,964.83 元，主要为 42.5 散水泥、普通熟料等产品。

在用周转材料账面价值 1,126,168.42 元，主要为椅子、办公桌、文件柜等。

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、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 199,795,445.60 元，账面净值 163,468,941.24 元，为宿舍楼、活动中心、餐厅、办公楼等，主要为框架结构，建成于 2021-2023 年，共计 42 项。

构筑物账面原值 343,594,119.79 元，账面净值 281,699,309.63 元，为烧成窑尾、窑中、窑头、熟料储存基础及输送、矿运道路、110KV 总降等，主要为混凝土和钢结构等，建成于 2021-2022 年，共计 49 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 554,161,484.46 元，账面净值 382,610,081.48 元。企业申报 1879 项机器设备，主要为回转窑、窑头锅炉、汽轮发电机组、预热器、第四代篦冷机等。机器设备正常使用。

车辆账面原值 2,173,382.56 元，账面净值 1,174,282.85 元。企业申报运输设备 9 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 2,562,772.03 元，账面净值 612,969.29 元。企业申报 317 项电子办公设备，主要为电脑、打印机、空调及办公桌椅等。电子办公设备正常使用。

4、无形资产—土地使用权

土地使用权原始入账价值 1,076,401.96 元，账面净值 992,082.08 元，地上已建成宿舍楼、活动中心、餐厅、办公楼及生产设施等。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)
新 2021 墨玉县不动产权第 0000147 号	墨玉县博斯坦库勒建材产业园区	2020/12/18	工业	国有出让	50	五通一平	312,578.00

5、无形资产—矿业权

无形资产—矿业权账面价值为 21,581,339.90 元，为企业通过采矿权出让取得的墨玉尧柏水泥有限公司新疆墨玉县大干渠矿区 2 号水泥用石膏矿采矿权，具体如下：

根据和田地区自然资源局和墨玉尧柏水泥有限公司于 2024 年 3 月

签订的《采矿权出让合同》（合同编号：采合同[2024]1号），墨玉县大干渠2号石膏矿，开采矿种为石膏，矿区范围面积为0.168平方公里，开采深度为由1582米标高至1520米标高，可动用储量（资源储量）为97.1万吨，生产规模8万吨/年。合同出让采矿权的期限为10.46年，自2024年1月9日至2034年5月9日。在出让期限内，约定出让采矿权的采矿许可证有效期限届满受让人可依法申请延续。

新疆维吾尔自治区和田地区自然资源局2024年4月12日颁发的C6532002024047110156651号《采矿许可证》登记内容如下：采矿权人：墨玉尧柏水泥有限公司；地址：新疆和田墨玉县北京工业园区；矿山名称：新疆和田墨玉县北京工业园区墨玉尧柏水泥有限公司新疆墨玉县大干渠矿区2号水泥用石膏矿；经济类型：私营有限责任公司；开采矿种：石膏；开采方式：露天开采；生产规模：8万吨/年；矿区面积：0.1681平方公里；有效期限：伍年，自2024年4月12日至2029年4月12日；矿区范围由4个拐点圈定，开采深度：由1582米至1520米标高。矿区范围拐点坐标见下表：

表 矿区范围拐点坐标表

拐点 编号	2000 国家大地坐标系	
	X 坐标	Y 坐标
1	4115756.48	26610865.19
2	4115901.57	26610363.87
3	4116202.82	26610478.10
4	4116054.02	26610985.15
矿区面积：0.1681 平方公里		
开采深度：由 1582 米至 1520 米标高		

资源储量类型及数量：据《新疆墨玉县大干渠矿区2号水泥用石膏矿详查报告》《新疆墨玉县大干渠矿区2号水泥用石膏矿矿产资源开发

利用与生态保护修复方案》，矿区范围内截至 2022 年 6 月 30 日，详查区范围内水泥用石膏矿石资源总量 97.1 万吨，其中控制资源量 84.3 万吨，占总资源量 86.82%；推断资源量 12.8 万吨，占总资源量 13.18%。矿区范围内共圈定一个开采境界，开采境界内（控制资源量）+（推断资源量）矿石资源量为 88.11 万吨；矿石损失量为 9.45 万吨，设计损失率 9.26%；采矿回采率 98%，采矿损失量 4.40 万吨。其中（控制资源量）矿石量 78.14 万吨；（推断资源量）矿石量 5.57 万吨；计算求得矿区范围内可采资源量为：矿石量 83.71 万吨。

根据产权持有人提供的《关于石膏矿资源量未动用的说明》，截至 2025 年 1 月 31 日，新疆和田墨玉县北京工业园区墨玉尧柏水泥有限公司新疆墨玉县大干渠矿区 2 号水泥用石膏矿尚未开展生产及开采活动，资源量未动用，资源量情况与取得采矿权时相同。

根据产权持有人提供资料显示，截至评估基准日上述矿区范围内未设置其他矿业权，无矿业权权属争议，未设立抵押。根据现场勘查，矿区范围内尚未正式开始生产建设及开采活动。

6、无形资产—其他无形资产

企业申报的其他无形资产为外购的软件，账面原值 6,776,527.57 元，账面价值 5,421,222.11 元。

（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）；

4、《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）；

5、《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）；

6、《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）；

7、《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）；

8、《中华人民共和国矿产资源法》（1996年8月29日修正后颁布）；

9、《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）；

10、《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通知（财综〔2023〕10号）；

11、财政部《企业会计准则》体系；

12、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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8、《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）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 15、《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）；
- 16、《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）；

17、《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、采矿许可证；
- 3、主要设备、无形资产购置发票、合同等；
- 4、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]6322号”的审计报告；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、与产权持有人资产的取得、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、委托人与产权持有人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、委托人与产权持有人共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）流动资产

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

（二）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：

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

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

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

（三）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。

$$\begin{aligned} \text{重置成本} = & \text{购置价格（含税）} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{资金} \\ & \text{成本} - \text{可抵扣的设备购置价增值税} - \text{可抵扣的设备运输费、安装调试} \\ & \text{费、基础费的增值税} \end{aligned}$$

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。

（四）固定资产—车辆，采用成本法进行评估。

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。

（五）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

（六）无形资产-矿业权

对于采矿权，由于其所在市场中无同类矿业权可比交易案例，且矿山资源量规模较小，历史未开采，未来开采及收益情况无法合理客观预测，本次评估以该矿业权经核实后的支出成本为评估值。

（七）无形资产-其他无形资产

按核实后的账面值确定评估值。

（八）负债

负债根据评估目的实现后的产权持有人实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人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。在听取产权持有人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产权持有人填报的资产负债清查评估明细表，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）资产原地持续使用假设：是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（三）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。

（四）假定产权持有人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。产权持有人在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

（五）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

经成本法、市场法评估，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，墨玉尧柏水泥有限公司拟资产转让涉及的资产组于本次评估基准日的市场价值为人民币捌亿玖仟捌佰捌拾柒万零壹佰元（RMB 89,887.01 万元）。

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	4,343.60	4,811.48	467.88	10.77
非流动资产	85,756.02	89,564.34	3,808.32	4.44
固定资产	82,956.56	85,253.15	2,296.59	2.77
其中：建 筑 物	44,516.83	45,891.79	1,374.96	3.09
设 备	38,439.73	39,361.35	921.62	2.40
无形资产	2,799.46	4,311.19	1,511.73	54.00
其中：土地使用权	99.21	2,906.98	2,807.77	-
资产总计	90,099.62	94,375.82	4,276.20	4.75
流动负债	4,488.81	4,488.81	-	-
负债总计	4,488.81	4,488.81	-	-
资产组	85,610.81	89,887.01	4,276.20	4.99

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。根据产权持有人提供的产权声明书，产权持有人承诺上述资产归产权持有人所有，不存在产权纠纷。

（二）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。

（三）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,依赖于委托人与产权持有人提供的有关资料。因此,评估工作是以委托人与产权持有人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。

(四) 本次评估范围资产及负债账面值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]6322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。

(五) 本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料,委托人与产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

(六) 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供,产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

(七) 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



正式执业会员
资产评估师

汤坚文

44180009

资产评估师：汤坚文

正式执业会员
资产评估师

韩晓哲

47190024

资产评估师：韩晓哲

资产评估报告附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、产权持有人评估基准日审计报告；
- 2、委托人即产权持有人营业执照；
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 4、委托人即产权持有人承诺函；
- 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。