

企业价值评估报告

项目名称： 中粮屯河糖业股份有限公司拟转让新疆屯河水泥有限责任公司股权所涉及的股东全部权益价值资产评估报告（评估备案用）

报告编号： 东洲评报字【2019】第 0902 号

共 7 卷☆第 1 卷

-00 新疆屯河水泥有限责任公司

共 2 册☆第 1 册

（评估报告、备查文件）



上海东洲资产评估有限公司

2019 年 08 月 19 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020001201900696

资产评估报告名称： 中粮屯河糖业股份有限公司拟转让新疆屯河水泥
有限责任公司股权所涉及的股东全部权益价值资
产评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2019】第0902号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张海雷(资产评估师)、赵林(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。



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。

七、我们与本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。

八、评估对象涉及的资产、负债清单以及盈利预测由委托人、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：

“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



资产评估报告

(目录)

项目名称	中粮屯河糖业股份有限公司拟转让新疆屯河水泥有限责任公司股权所涉及的股东全部权益价值资产评估报告
报告编号	东洲评报字【2019】第 0902 号
目录	3
摘要	4
正文	22
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	22
(一) 委托人概况	22
(二) 被评估单位概况	23
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	32
(四) 其他资产评估报告使用人	32
二、 评估目的	33
三、 评估对象和评估范围	33
四、 价值类型及其定义	39
五、 评估基准日	40
六、 评估依据	40
(一) 经济行为依据	40
(二) 法律法规依据	40
(三) 评估准则依据	42
(四) 资产权属依据	42
(五) 评估参考及取价依据	42
(六) 其他参考资料	43
(七) 引用其他机构出具的评估报告	43
(八) 利用的其他专业报告	44
七、 评估方法	44
(一) 评估方法概述	44
(二) 评估方法的选择	45
(三) 资产基础法介绍	48
(四) 市场法介绍	57
八、 评估程序实施过程 and 情况	59
九、 评估假设	61
(一) 基本假设	61
(二) 一般假设	61
(三) 市场法评估特别假设	62
十、 评估结论	62
(一) 评估结果分析及最终评估结论	62
(二) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	64
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	67
(四) 评估结论有效期	67
(五) 有关评估结论的其他说明	67
十一、 特别事项说明	68
十二、 评估报告使用限制说明	92
十三、 评估报告日	92



中粮屯河糖业股份有限公司拟转让新疆屯河水泥有限责任公司股权所涉 及的股东全部权益价值资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0902 号

(摘要)

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：中粮屯河糖业股份有限公司

被评估单位：新疆屯河水泥有限责任公司

评估目的：股权转让

经济行为：根据2019年3月13日《中粮屯河糖业股份有限公司党委会议纪要》（第7期），中粮屯河糖业股份有限公司拟转让其持有的新疆屯河水泥有限责任公司股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值2,585,977,748.83元，负债合计账面价值 1,847,938,654.14 元，股东权益（或资产净值） 738,039,094.69 元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018年12月31日

评估方法：主要采用市场法和资产基础法，在综合评价不同评估方法、初步价值结论的合理性及所使用评估数据的质量和数量的基础上，最终选取资产基础法的评估结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币783,589,034.99元。
大写人民币：柒亿捌仟叁佰伍拾捌万玖仟零叁拾肆元玖角玖分。

本评估结论并未考虑在经济行为实施过程中由于控股权或少数股权等因素产生的



溢价或折价，亦未考虑股权流动性的影响。

我们提示委托人：股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与部分股权比例的乘积。实施本次经济行为时，在切实可行的情况下应予以适当考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及股权流动性对本评估结论的影响。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 12 月 30 日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

特别事项：

（一）新疆屯河水泥有限责任公司及其子公司均为水泥生产企业，本次申报评估的存货-原材料主要为水泥生产所需的原料如石灰石、矿渣、脱硫石膏等，被评估单位以产定耗，其中在原材料的清查中，各项材料在堆场不规则堆放，清查盘点日的盘点主要以企业有关技术人员进行测量和推算为主，评估师进行了监盘，我们认为由于采用的计量方法及生产情况等原因，账面数量与经测量推算值存在一定的误差，但仍在允许范围内，因此，对于该部分存货按照企业申报的账面数量进行评估计算。

（二）本次评估时，被评估单位参股子公司共计2家，被评估单位分别在可供出售金融资产及长期股权投资核算，其中：可供出售金融资产核算的被投资单位为新疆米东天山水泥有限责任公司；长期股权投资核算的被投资单位为新疆天山筑友混凝土有限责任公司，经了解，被评估单位对以上被投资企业经营管理等不实际控制，评估人员在现场工作中仅取得了上述被投资单位的基础资料，难以满足对上述被投资企业展开并整体进行评估的资料要求，即评估程序受限，资料不完整。基于此，依据所取得的资料，本次评估对于新疆米东天山水泥有限责任公司、新疆天山筑友混凝土有限责任公司评估值的确认，是依据其提供的基准日经审计后的财务报表，按照股权投资比例对其净资产进行分割。

（三）本次评估时经过清查，被评估单位部分往来款项形成于2013年以前，由于被评估单位2013年更换财务系统，老的财务系统已无法使用，无法查询具体的结算情况，因此难以判断其是否还有真实的支付义务，针对此种情况，基于谨慎性原则的考虑，按照审计后的账面值确定评估值。部分2013年以后形成的往来款项，经现场核实，被评估的销售由其控股股东天山股份销售公司进行统一进行，被评估单位仅是按照其



通知进行账务处理,因此,被评估单位财务人员难以判断其相关销售行为是否已实现,基于此,本次评估时,基于谨慎性原则的考虑,按照审计后的账面值确定评估值。

(四) 本次评估中,资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下,通过现场调查做出判断。

(五) 本次评估中,资产评估师未对各种建(构)筑物和主要机器设备的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出判断。

(六) 经现场核实,至评估基准日尚有未办理房屋产权证资产55项,建筑面积合计19326.39平方米,账面原值合计33,021,719.98元,账面净值合计23,872,556.70元。对于未办理房产证的房屋建筑物被评估单位已书面承诺产权归其所有无异议,若期后由于该部分房屋建筑物产权发生纠纷一切责任由被评估单位承担。本次评估时假设上述房屋建筑物产权归被评估单位合法拥有为前提进行评估;同时,未办产权证的建筑物面积由被评估单位申报,评估人员现场进行了核实,未进行专业测量。未取得房屋产权证资产明细如下表:

序号	资产编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积 m ²	账面价值(元)		备注
						原值	净值	
1	1.0009	电厂主厂房	框架	2011年11月	1345	3,411,070.00	1,449,075.67	公司本部
2	1.0013	食堂	框架	2013年5月	610	4,417,117.83	3,803,465.04	公司本部
3	1.0014	宿舍楼	框架	2013年5月	3000	9,637,342.61	8,310,282.78	公司本部
4	1.0015	公寓楼	框架	2013年5月	1250	3,011,667.58	2,590,086.60	公司本部
5	1.0016	门卫室	砖混	2013年5月	12	91,019.35	78,580.34	公司本部
6	1.0018	办公楼	框架	2013年3月	1240	2,097,110.00	947,234.03	公司本部
7	1.0019	宿舍楼	砖混	2013年3月	2009.34	1,660,731.62	763,436.15	公司本部
8	1.0024	浴室及厕所	砖混	2013年3月	120	536,715.00	229,440.20	公司本部
9	1.0025	门卫	砖混	2013年3月	12	400,576.00	178,705.56	公司本部
10	1.0034	食堂库房	砖混	2013年3月	50.2	44,971.13	20,944.03	公司本部
11	1.0035	销售科办公室	砖混	2013年3月	315	39,052.00	12,538.48	公司本部
12	1.0036	办公楼门卫	砖混	2013年3月	30	34,079.68	15,871.55	公司本部
13	1.0037	机修工房	砖混	2013年3月	54	32,314.00	4,492.10	公司本部
14	1.0038	食堂冷藏室	砖混	2013年9月	100	73,110.00	63,679.66	公司本部
15	1.0044	油库职工宿舍	砖混	2013年3月	126	63,006.00	20,378.04	公司本部
16	1.0051	窑头操作室	砖混	2013年3月	23.45	54,010.60	31,348.65	公司本部
17	1.0061	旧磨房操作室	砖混	2009年12月	42.56	30,896.68	17,525.28	公司本部
18	1.0088	厕所	砖混	2011年11月	56	180,438.43	143,072.50	公司本部
19	1.0093	克市办事处	钢混	2013年5月	145.31	272,736.12	157,429.64	公司本部



序号	资产编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	账面价值 (元)		备注
						原值	净值	
20	1.0094	石河子办事处	框架	2013 年 5 月	76	104,144.32	60,114.78	公司本部
21	1.0098	水处理电力室	框架	2013 年 5 月	88.67	557,493.52	481,305.20	公司本部
22	1.0103	地磅房	砖混	2013 年 5 月	51	113,774.19	98,225.57	公司本部
23	1.0127	编织袋房	砖混	2013 年 11 月	360	230,000.00	202,098.68	公司本部
24	1.0128	装载机房	砖混	2013 年 11 月	150	250,000.00	219,672.56	公司本部
25	1.0130	水泥包装袋机房	框架	2014 年 4 月	2000	888,576.40	766,956.83	公司本部
26	1.0131	电力室	砖混	2014 年 4 月	300	640,548.67	552,659.69	公司本部
27	1.0132	电力室	砖混	2014 年 4 月	500	1,041,033.81	898,194.60	公司本部
28	1.0133	操作室	砖混	2014 年 4 月	14	64,320.59	37,332.74	公司本部
29	1.0136	破碎房	框架	2014 年 4 月	52	117,909.50	53,875.78	公司本部
30	1.0140	破碎房	框架	2014 年 4 月	168	63,676.54	30,438.71	公司本部
31	1.0141	水泥包装机房	框架	2014 年 4 月	85	175,690.04	139,091.31	公司本部
32	1.0142	余热锅炉房	框架	2011 年 11 月	350	1,817,032.00	982,711.46	公司本部
33	1.0144	电气包装室	框架	2011 年 11 月	174.2	319,613.06	253,425.72	公司本部
34	1.0145	北侧门卫室	砖混	2011 年 11 月	41	61,334.87	48,633.23	公司本部
35	1.0146	北侧地磅房	砖混	2011 年 11 月	53	202,956.84	160,927.30	公司本部
36	1.0003	办公室	砖混	2011 年 4 月	115	112,091.00	17,834.38	哈矿
37	1.0005	院内住宅	砖混	2011 年 4 月	140	88,560.00	19,833.97	哈矿
38	1.0009	昌吉矿平房	砖混	2011 年 4 月	95	85,000.00	11,637.89	哈矿
39		2# 变电所	砖混	2000 年 8 月	175.09			额敏分公司
40		编织麻袋彩钢库房	彩钢	2012 年 5 月	51			额敏分公司
41		车间办公楼	砖混	2000 年 8 月	294.5			额敏分公司
42		打包新增小平房	砖混	2000 年 8 月	61.04			额敏分公司
43		地磅房	砖混	2000 年 8 月	23			额敏分公司
44		电厂主控楼	框架	2000 年 8 月	318.23			额敏分公司
45		烘干窑配电室	砖混	2000 年 8 月	12			额敏分公司
46		混合破碎房	砖混	2000 年 8 月	12.5			额敏分公司
47		热风炉配电室	砖混	2000 年 8 月	10.4			额敏分公司
48		石灰石二破碎机房	砖混	2000 年 8 月	32.8			额敏分公司
49		石灰石一破碎机房	砖混	2000 年 8 月	90.9			额敏分公司
50		水泥包装房	框架	2000 年 8 月	500.22			额敏分公司
51		循环水泵房	砖混	2000 年 8 月	87.79			额敏分公司
52		窑头及粉煤制备	框架	2000 年 8 月	530.24			额敏分公司
53		窑尾风机房	砖混	2000 年 8 月	76.3			额敏分公司
54		余热锅炉间	框架	2000 年 8 月	1420.96			额敏分公司
55		浴室	砖混	2000 年 8 月	275.69			额敏分公司

(七) 新疆屯河水泥有限责任公司克拉玛依市办事处, 建筑面积145.31平方米; 石河子办事处, 建筑面积76平方米。经了解, 上述2处房产作为企业在当地的销售办公室在使用。评估人员已要求企业提供2套房产的产权证明及来源信息, 但截至报告出具日未提供产权证明、购房合同或其他途径获取的证明资料, 企业相关人员也不能确定房屋具体的坐落位置, 导致现场无法查看, 因此账面成本是如何构成的无法确认, 本次评估在遵循谨慎性原则的前提下仅按账面净值进行列示, 特提醒报告的使用者予以特别关注。



(八) 新疆屯河水泥有限责任公司申报的构筑物明细表中序号 297 井一沟建设投资、序号 299 井二矿建设投资、序号 303 井沟道路投资由于建设时间早无法获取资料，现场未见到对应的实物，本次评估为零。

(九) 关于计提减值准备对估值影响的特别事项说明

本次评估时经过清查，被评估单位于 2018 年底针对存在减值迹象的新疆屯河水泥有限责任公司及其下属子公司的部分资产聘请江苏金证通资产评估房地产估价有限公司进行了减值测试，并出具了金证通评报（2019）第 0047 号评估报告，根据所取得的该报告，该报告按照所涉及的资产可回收价值即公允价值减去处置费用后的净额确定评估值。本次评估时，对于因淘汰产能确无法使用的设备类资产按照其残余价值进行评估，对于其他设备类资产在考虑了经济性贬值的情况下对其进行评估。经以上测算，固定资产整体评估值较计提后减值准备的账面净额存在一定的减值。

(十) 关于矿业权对估值影响的特别事项说明

1、新疆屯河水泥有限责任公司（本部）

本次经过核实，被评估单位无形资产—矿业权共计 4 项，本次针对该矿权，具有探矿权采矿权评估资格（资格证书编号：矿权评资[2008]004 号）的陕西旺道矿业权资产评估有限公司 2019 年 7 月 15 日分别出具了“新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐井沟石灰岩矿分公司新疆乌鲁木齐市井沟矿区（水泥用）石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1020 号）、“新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐达坂城东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1021 号）、“新疆屯河水泥有限责任公司哈拉乔拉克石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1022 号）及“新疆屯河水泥有限责任公司昌吉市硫磺沟石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1023 号）。

根据所取得的矿业权估价报告，其中：（1）新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐井沟石灰岩矿分公司新疆乌鲁木齐市井沟矿区（水泥用）石灰岩矿采矿权评估报告评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，其至评估基准日保有资源量为(331)+(332)+(333)共计 5155.43 万吨，其中(331)资源量 757.89 万吨、(332)资源量 1216.51 万吨、(333)



资源量 3181.03 万吨。(333) 资源量可信度系数为 1; 评估利用的资源储量为 5155.43 万吨; 设计损失量 10.79 万吨; 采矿回采率 95%; 评估利用的可采储量 4887.41 万吨; 生产规模 165.00 万吨/年; 矿山服务年限 29.62 年; 新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐井沟石灰岩矿分公司新疆乌鲁木齐市井沟矿区(水泥用)石灰岩矿矿区范围拐点坐标详见下表:

点号	X	Y	点号	X	Y
1	4846387.36	29565268.93	3	4844429.40	29566622.62
2	4846386.86	29566622.28	4	4844429.36	29565268.75
1980 西安坐标系, 开采标高: 1832m~1370m, 矿区面积 2.65km ²					

上述矿业权评估采用折现现金流量法进行评估, 其评估价值为人民币柒仟柒佰肆拾玖万零伍佰元整(7749.05 万元)。

(2) 新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐达坂城东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿采矿权评估报告评估基准日为 2018 年 12 月 31 日, 其至评估基准日保有资源量(333+334?) 145.01 万吨。根据开发利用方案, (333) 及 (334?) 资源量可信度系数均为 1; 评估利用的资源储量 145.01 万吨; 设计损失率 5.8%; 采矿回采率 95%; 评估利用的可采储量 129.77 万吨; 生产规模 15 万吨/年; 服务年限 8.65 年; 新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐达坂城东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿矿区范围拐点坐标详见下表:

拐点号	直角坐标(北京 54 坐标)		直角坐标(西安 80 坐标)		地理坐标	
	X	Y	X	Y	东经	北纬
1	4843816.00	15592142.00	4843743.70	29592024.78	88° 08' 36.57"	43° 43' 24.42"
2	4843992.00	15592694.00	4843919.70	29592576.78	88° 09' 01.34"	43° 43' 29.87"
3	4843794.00	15592694.00	4843721.70	29592576.78	88° 09' 01.22"	43° 43' 23.46"
4	4843636.00	15592200.00	4843563.71	29592082.78	88° 08' 39.06"	43° 43' 18.56"

上述矿业权评估采用收入权益法进行评估, 其评估价值为人民币捌拾壹万伍仟伍佰元整(81.55 万元)。

(3) 新疆屯河水泥有限责任公司哈拉乔拉克石灰岩矿采矿权评估报告评估基准日为 2018 年 12 月 31 日, 其至评估基准日保有资源量(122b) 为 37.93 万吨。评估利用的资源储量 37.93 万吨; 根据开发利用方案, 设计损失率 8.0%; 采矿回采率 95%; 评估利用的可采储量 33.15 万吨; 证载生产规模 5 万吨/年; 剩余服务年限 6.63 年; 新



疆屯河水泥有限责任公司哈拉乔拉克石灰岩矿矿区范围拐点坐标详见下表:

拐点编号	拐点坐标	
	80 西安坐标系	
	X	Y
S1	4842915.43	29592232.40
S2	4843403.42	29592178.40
S3	4843599.42	29592572.39
S4	4843290.42	29592676.39
S5	4843020.43	29592668.39
S6	4842775.43	29592345.40

上述矿业权评估采用收入权益法进行评估,其评估价值为人民币叁拾万零壹仟叁佰元整(30.13万元)。

(4) 新疆屯河水泥有限责任公司昌吉市硫磺沟石灰岩矿采矿权评估报告评估基准日为2018年12月31日,其至评估基准日保有资源量为62.86万吨;其中控制的经济基础储量(122b)6.22万吨,推断的内蕴经济资源量(333)56.64万吨。(333)资源量可信度系数取1.0,评估利用资源储量为62.86万吨,设计损失率8.20%,采矿回采率95%,评估利用的可采储量为54.82万吨。生产规模35.00万吨/年,矿山服务年限1.57年;新疆屯河水泥有限责任公司昌吉市硫磺沟石灰岩矿矿区范围拐点坐标详见下表:

点号	X	Y	点号	X	Y
1	4817927.10	29493882.80	3	4817427.11	29494882.78
2	4817927.10	29494882.78	4	4817427.11	29493882.80
1980 西安坐标系, 开采标高 2290~2180m					

上述矿业权评估采用收入权益法进行评估,其评估价值为人民币伍拾捌万肆仟叁佰元整(58.43万元)。

经查阅上述矿业权估价报告,得出以上评估结论的假设前提及评估结果有效的其他条件有:“1、评估假设:(1)假定的未来矿山生产方式、生产规模、产品结构保持不变,且持续经营;(2)国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化;(3)以现有开采技术水平为基准;(4)市场供需水平基本保持不变。2、评估结果有效的其他条件:本评估结果是在特定的评估目的前提下,根据未来矿山持续经营原则来确定采



矿权的价值，评估中没有考虑国家宏观经济政策发生变化或其他不可抗力可能对其造成的影响。如果上述前提条件和持续经营原则发生变化，本评估结果将随之发生变化而失去效力。”

经核实，被评估单位无形资产—矿业权账面价值 453,112.05 元，另：在建工程—待摊投资反映的东山区（井沟矿）石灰岩矿采矿权所发生的资源整合价款、勘探费、评审费、押金等，金额合计 11,071,143.91 元。经清查了解，其中：（1）东山区（井沟矿）石灰岩矿为整合矿，2012 年停止开采至今未动，整合后正在办理采矿权延续，地质报告已经形成。由于该区域生态红线未进行公布，乌鲁木齐市矿产资源规划环评未进行受理，何时该区域生态红线能够划定，且该矿区是否包含在红线内，目前难以确定，因此其何时能够办理采矿权延续难以预计；因此，本次评估针对该采矿权按照被评估单位账面所涉及的价值进行列示。（2）东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿，现为原始地貌没有开采，地质报告已经评审备案，环评据了解已做，因未开采未做环评验收，本次评估时针对该采矿权引用陕西旺道矿业权资产评估有限公司出具的陕旺矿评报字[2019]第 1021 号《矿业权估价报告》的估值结果。（3）哈拉乔拉克石灰岩矿正在开采，批复范围内即将没有储量，企业正在做增量，增量的地质报告已经形成，且已上过一次专家评审会，目前正在修改完善，环评等后续工作需等评审备案后进行，何时能够评审备案完成无法合理预计。本次评估时针对该采矿权引用陕西旺道矿业权资产评估有限公司出具的陕旺矿评报字[2019]第 1022 号《矿业权估价报告》的估值结果。（4）硫磺沟石灰岩矿已停止开采，该矿区涉及水源地，森林公园保护范围内，采矿权延续办理未获批准，正在积极的协调办理，但是难度较大，是否能够划出水源地、森林公园保护范围，需和政府进一步协调，但是难度较大。因此，本次评估针对该采矿权按照被评估单位账面所涉及的价值进行列示。

针对本次评估，委托人另外委托陕西旺道矿业权资产评估有限公司对以下矿业权进行评估，并出具了《矿业权估价报告》，具体详见下表：

序号	名称、种类（探矿权/采矿权）	采矿许可证编号	矿区面积	生产规模	保有资源量（万吨）	评估方法	估值（元）	报告文号
1	东山区（井沟矿）石灰	C6500002010127120107196	0.2638 平方公里	15.00 万吨/年	5,155.43	折现现金流量	77,490,500.00	陕旺矿评报字[2019]第 1020 号



序号	名称、种类(探矿权/采矿权)	采矿许可证编号	矿区面积	生产规模	保有资源量(万吨)	评估方法	估值(元)	报告文号
	岩矿					法		
2	东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿	C6500002010087120079613	0.1037平方公里	8.00万吨/年	145.01	收入权益法	815,500.00	陕旺矿评报字[2019]第1021号
3	哈拉乔拉克石灰岩矿	C6500002010127120107197	0.2844平方公里	5.00万吨/年	52.93	收入权益法	301,300.00	陕旺矿评报字[2019]第1022号
4	硫磺沟石灰岩矿	C6500002010117120105764	0.5平方公里	35.00万吨/年	62.86	收入权益法	584,300.00	陕旺矿评报字[2019]第1023号
合计							79,191,600.00	

经查阅上述《矿业权估价报告》，矿业权评估机构对上述采（探）矿权分别采用折现现金流量法、收入权益法估值，估值合计为 79,191,600.00 元，其中：东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿及哈拉乔拉克石灰岩矿引用了上述估值结果，其余按照被评估单位账面所涉及的价值进行列示。基于以上处理，本次评估确定的矿业权估值合计=11,071,143.91（在建工程-待摊投资）+0.48+815,500.00+301,300.00+351,999.72=12,539,944.11 元。该估值与《矿业权估价报告》估值合计 79,191,600.00 元比较，差异 66,651,654.89 元，若期后上述采（探）矿权能够调出生态区及保护区，并办理正常的采矿权延续则对该被评估单位的整体估值影响金额为 66,651,654.89 元。提请报告使用者注意。

2、布尔津天山水泥有限责任公司

本次评估引用具有探矿权采矿权评估资格（资格证书编号：矿权评资[2008]004号）的陕西旺道矿业权资产评估有限公司 2019 年 7 月 15 日出具的“布尔津天山水泥有限责任公司托乎木台石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1028 号）及“布尔津天山水泥有限责任公司布尔津县八公里水泥配料用页岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1029 号）的评估结论。

根据所取得的矿业权估价报告，其中：（1）“布尔津天山水泥有限责任公司托乎木台石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1028 号）的评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，其至评估基准日矿区保有资源量(122b+333)1334.34 万吨，其中(122b)



资源量 713.24 万吨，(333) 资源量 621.00 万吨，(122b)、(333) 资源量可信度系数为 1；评估利用的资源储量 1334.34 万吨；设计损失量 0；采矿回采率 95%；评估利用的可采储量 1267.62 万吨；生产规模 70 万吨/年；服务年限 18.11 年；布尔津天山水泥有限责任公司托乎木台石灰岩矿矿区范围拐点坐标详见下表：

序号	X	Y	序号	X	Y
1	5296727.58	29488282.03	5	5295727.59	29488882.02
2	5296727.58	29488482.03	6	5294847.61	29489176.02
3	5295999.59	29488779.02	7	5294723.61	29488936.02
4	5295859.59	29488828.02	1980 西安坐标系, 开采标高 568m~485m		

上述矿业权评估采用折现现金流量法进行评估，其评估价值为人民币肆仟零柒拾玖万捌仟叁佰元整（4079.83 万元）。

(2) “布尔津天山水泥有限责任公司布尔津县八公里水泥配料用页岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1029 号）的评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，其至评估基准日保有资源量 (333) 40.96 万吨，(333) 资源量可信度系数取 1.0，评估利用资源储量为 40.96 万吨。结合矿山生产实际采矿回采率取 95%，依据开发利用方案，设计损失量为 0，评估利用的可采储量为 38.91 万吨。生产规模 4.80 万吨/年，矿山服务年限 8.11 年；布尔津天山水泥有限责任公司布尔津县八公里水泥配料用页岩矿矿区范围拐点坐标详见下表：

点号	X	Y	点号	X	Y
1	5279124.99	29481544.36	4	5279040.11	29481039.01
2	5278754.29	29481524.02	5	5279189.13	29481130.92
3	5278728.60	29481315.92	6	5279223.03	29481363.77
1980 西安坐标系, 开采标高 747~736m					

上述矿业权评估采用收入权益法进行评估，其评估价值为人民币贰拾万零伍佰元整（20.05 万元）。

经查阅上述矿业权估价报告，得出以上评估结论的假设前提及评估结果有效的其他条件有：“1、评估假设：（1）假定的未来矿山生产方式、生产规模、产品结构保持不变，且持续经营；（2）国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化；（3）以现有开采技术水平为基准；（4）市场供需水平基本保持不变。2、评估结果有效的其他条件：本评估结果是在特定的评估目的前提下，根据未来矿山持续经营原则来确定采矿权的价值，评估中没有考虑国家宏观经济政策发生变化或其他不可抗力可能对其造



成的影响。如果上述前提条件和持续经营原则发生变化，本评估结果将随之发生变化而失去效力。”

在本次评估过程中，评估师与矿业权评估师进行了沟通和对接，采矿权账面记录、矿权数量、矿区面积、权属等均一致，根据上述矿业权估价报告，矿业权评估范围、评估对象、评估基准日、假设前提均与本资产评估报告没有冲突，矿业权评估采用折现现金流量法、收入权益法进行评估，评估方法满足经济行为及本评估报告的要求，本次评估师引用以上结论时未对上述评估结论进行修正。我们根据经济行为及评估目的的要求将陕西旺道矿业权资产评估有限公司出具的“布尔津天山水泥有限责任公司托乎木台石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1028 号）及“布尔津天山水泥有限责任公司布尔津县八公里水泥配料用页岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1029 号）中的评估结果对应汇总入本评估报告。

3、沙湾天山水泥有限责任公司

本次评估引用具有探矿权采矿权评估资格（资格证书编号：矿权评资[2008]004号）的陕西旺道矿业权资产评估有限公司 2019 年 7 月 15 日出具的“沙湾天山水泥有限责任公司柳树沟石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1031 号）的评估结论。

根据所取得的《矿业权估价报告》，柳树沟石灰岩矿采矿权评估报告的评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，其至评估基准日保有资源量为 347.44 万吨 其中：（122b）资源量 203.12 万吨，（333）资源量 144.32 万吨，资源量可信度系数均为 1，评估利用的资源储量 347.44 万吨；设计损失量 0；采矿回采率 95%；评估利用的可采储量 330.07 万吨；生产规模 40 万吨/年；服务年限 8.25 年；沙湾天山水泥有限责任公司柳树沟石灰岩矿矿区范围拐点坐标详见下表：

点号	X	Y
1	4862859.50	28613136.38
2	4862910.32	28614535.38
3	4862310.74	28614557.16
4	4862259.93	28613158.16
1980 西安坐标系，开采深度：2000m 至 1540m		

上述矿业权评估采用收入权益法进行评估，其评估价值为人民币贰佰叁拾万



零叁仟捌佰元整（230.38 万元）。

经查阅《矿业权估价报告》，得出以上评估结论的假设前提及评估结果有效的其他条件有：“1、评估假设：（1）假定的未来矿山生产方式、生产规模、产品结构保持不变，且持续经营；（2）国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化；（3）以现有开采技术水平为基准；（4）市场供需水平基本保持不变。2、评估结果有效的其他条件：本评估结果是在特定的评估目的前提下，根据未来矿山持续经营原则来确定采矿权的价值，评估中没有考虑国家宏观经济政策发生变化或其他不可抗力可能对其造成的影响。如果上述前提条件和持续经营原则发生变化，本评估结果将随之发生变化而失去效力。”

在本次评估过程中，评估师与矿业权评估师进行了沟通和对接，采矿权账面记录、矿权数量、矿区面积、权属等均一致，根据该《矿业权估价报告》，矿业权评估范围、评估对象、评估基准日、假设前提均与本资产评估报告没有冲突，矿业权评估采用收入权益法进行评估，评估方法满足经济行为及本评估报告的要求，本次评估师引用以上结论时未对上述评估结论进行修正。我们根据经济行为及评估目的的要求将陕西旺道矿业权资产评估有限公司出具的“沙湾天山水泥有限责任公司柳树沟石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1031 号）中的评估结果对应汇总入本评估报告。

4、伊犁天山水泥有限责任公司

经核实，被评估单位无形资产—矿业权账面价值 16,993,153.90 元，另：在建工程—待摊投资反映的阿克塔斯石灰岩矿申请办理采矿权证勘探详查费 4,166,000.00 元、技术方案费 525,000.00 元。经清查了解，其中：察布查尔县阿克塔斯石灰岩矿探矿权详查、环评等已经结束，由于伊犁州整体划为黑蜂保护区，探转采工作暂停办理，截至评估基准日已搁置两年。针对上述情况，被评估单位介绍正在积极协调申请将该矿权划出黑蜂保护区，是否能够申请划出成功尚无定论；扎格斯台乡页岩矿采矿权证到期一直未延续，停产已达两年，主要原因为伊犁州整体划为黑蜂保护区，保护区内所有矿权延续暂停办理，针对以上情况，被评估单位正在积极协调申请将该矿权划出黑蜂保护区，是否能够申请划出成功尚无定论。因此，本次评估针对上述两项采矿权按照被评估单位账面值进行列示。

针对本次评估，委托人另外委托陕西旺道矿业权资产评估有限公司对上述矿业权



进行评估，并出具了陕旺矿评报字[2019]第 1024 号、陕旺矿评报字[2019]第 1025 号《矿业权估价报告》；经查阅上述《矿业权估价报告》，矿业权评估机构对上述采（探）矿权分别采用折现现金流量法、收入权益法估值，估值合计为 129,081,200.00 元，其中：察布查尔县阿克塔斯石灰岩矿探矿权采用折现现金流量法估值 128,328,800.00 元；扎格斯台乡页岩矿采矿权采用收入权益法估值为 759,900.00 元。较基准日账面所涉及的矿权价值 $=16,993,153.90+4,166,000.00+525,000.00=21,684,153.90$ 元，差异 107,397,046.10 元，若期后上述采（探）矿权能够划出黑蜂保护区，并办理正常的探转采及采矿权延续则对被评估单位的整体估值影响金额为 107,397,046.10 元。提请报告使用者注意。

5、奇台天山水泥有限责任公司

经核实，被评估单位无形资产—矿业权账面价值 1,864,524.82 元，经清查了解，该矿业权 2016 年 7 月停止开采，由于矿业权所在区域是否在旅游区红线范围内尚待确定，采矿权延续办理暂停，何时能够恢复办理、或是否能够办理延续均难以确定，因此，本次评估针对该采矿权按照被评估单位账面值进行列示。

针对本次评估，委托人另外委托陕西旺道矿业权资产评估有限公司对该矿业权进行评估，并出具了陕旺矿评报字[2019]第 1030 号《矿业权估价报告》；经查阅上述《矿业权估价报告》，矿业权评估机构对于该采矿权采用折现现金流量法估值为 1,592,700.00 元，较账面价值低 271,824.82 元，若期后上述采矿权能够办理延续则对该被评估单位的整体估值影响金额为 -271,824.82 元。提请报告使用者注意。

6、富蕴天山水泥有限责任公司

本次评估引用具有探矿权采矿权评估资格（资格证书编号：矿权评资[2008]004 号）的陕西旺道矿业权资产评估有限公司 2019 年 7 月 15 日出具的“富蕴天山水泥有限责任公司新疆富蕴县哈西翁（二区）石灰岩矿普查探矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1027 号）及“富蕴天山水泥有限责任公司富蕴县铁热斯喀巴克石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1026 号）的评估结论。

根据所取得的矿业权估价报告，其中：（1）“富蕴天山水泥有限责任公司新疆富蕴县哈西翁（二区）石灰岩矿普查探矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1027 号）的评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，经查阅其探矿权证，证载勘查项目名称为新疆富



蕴县哈西翁（二区）石灰岩矿普查，经了解，目前详查探矿工作已结束，企业正在申请办理进一步探矿工作或采矿许可证，其至评估基准日保有资源量（332+333）824.58万吨，（332）、（333）资源量可信度系数为1；评估利用的资源储量824.58万吨；设计损失量50.29；采矿回采率95%；评估利用可采储量735.58万吨；生产规模50万吨/年；评估计算年限15.71年；富蕴天山水泥有限责任公司新疆富蕴县哈西翁（二区）石灰岩矿勘查区范围拐点坐标详见下表：

序号	经度	纬度	序号	经度	纬度
1	89° 48' 20"	46° 30' 16"	3	89° 52' 50"	46° 28' 31"
2	89° 52' 50"	46° 30' 16"	4	89° 48' 20"	46° 28' 31"
2000 国家坐标系					

上述矿业权评估采用折现现金流量法进行评估，其评估价值为人民币壹仟陆佰零柒万叁仟伍佰元整（1607.35万元）。

经了解，该探矿权通过招拍挂于2014年4月24日取得，截至评估基准日，该探矿权已达到详查阶段，由于未进行过以出让收益为目的的评估，因此，无法确定未来探矿权转采矿权过程中价款的缴纳具体金额，评估人员引用的过程中未对该事项进行修正，若后续出具了相应的以出让收益为目的的评估，确定了未来价款缴纳的具体金额，上述评估结果应进行相应的调整，提请报告使用者注意。

(2) “富蕴天山水泥有限责任公司富蕴县铁热斯喀巴克石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第1026号）的评估基准日为2018年12月31日，其至评估基准日保有资源量（333）235.15万吨。结合矿山生产实际采矿回采率取95%，依据开发利用方案，设计损失量为0，评估利用的可采储量为223.39万吨。生产规模10.00万吨/年，矿山服务年限22.34年；富蕴天山水泥有限责任公司富蕴县铁热斯喀巴克石灰岩矿矿区范围拐点坐标详见下表：

点号	X	Y	点号	X	Y
1	5156666.26	30466542.29	3	5155944.50	30466834.57
2	5156562.59	30466642.47	4	5155897.86	30466622.96
2000 国家大地坐标系，开采深度：由934米至830米标高					

上述矿业权评估采用折现现金流量法进行评估，其评估价值为人民币肆佰贰拾伍万柒仟柒佰元整（425.77 万元）。

经查阅上述矿业权估价报告，得出以上评估结论的假设前提及评估结果有效的其他条件有：“1、评估假设：（1）假定的未来矿山生产方式、生产规模、产品结构保持不变，且持续经营；（2）国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化；（3）以现有开采技术水平为基准；（4）市场供需水平基本保持不变。2、评估结果有效的其他条件：本评估结果是在特定的评估目的前提下，根据未来矿山持续经营原则来确定采矿权的价值，评估中没有考虑国家宏观经济政策发生变化或其他不可抗力可能对其造成的影响。如果上述前提条件和持续经营原则发生变化，本评估结果将随之发生变化而失去效力。”

在本次评估过程中，评估师与矿业权评估师进行了沟通和对接，采矿权账面记录、矿权数量、矿区面积、权属等均一致，根据上述《矿业权估价报告》，矿业权评估范围、评估对象、评估基准日、假设前提均与本资产评估报告没有冲突，矿业权评估采用折现现金流量法、收入权益法进行评估，评估方法满足经济行为及本评估报告的要求，本次评估师引用以上结论时未对上述评估结论进行修正。我们根据经济行为及评估目的的要求将陕西旺道矿业权资产评估有限公司出具的“富蕴天山水泥有限责任公司新疆富蕴县哈西翁（二区）石灰岩矿普查探矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1027 号）及“富蕴天山水泥有限责任公司富蕴县铁热斯喀巴克石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1026 号）中的评估结果对应汇总入本评估报告。

经了解，富蕴天山水泥有限责任公司新疆富蕴县哈西翁（二区）石灰岩矿普查探矿权通过招拍挂于 2014 年 4 月 24 日取得，截至评估基准日，该探矿权已达到详查阶段，经了解该普查探矿权未进行过以出让收益为目的的评估，富蕴天山水泥有限责任公司新疆富蕴县哈西翁（二区）石灰岩矿普查探矿权评估时未考虑探矿权转采矿权过程中价款的处置，因此，无法确定未来探矿权转采矿权过程中价款的缴纳具体金额，评估人员引用的过程中未对该事项进行修正，若后续出具了相应的以出让收益为目的的评估，确定了未来价款缴纳的具体金额，上述评估结果应进行相应的调整，提请报告使用者注意。

除上述事项外，其余被评估单位所涉及的矿业权，本次未引用陕西旺道矿业权资



产评估有限公司出具的相应矿业权评估报告。具体引用情况详见“重要的利用专家工作及报告情况”。

(十一)新疆屯河水泥有限责任公司额敏水泥分公司 2013 年底按照国家节能降耗、节能减排等相关政策,关停并拆除了熟料水泥生产线,因此,2014 年 8 月额敏分公司全面停产至今;2017 年 9 月 25 日,根据新疆天山水泥股份有限公司总裁办公会会议纪要(总裁会[2017]28 号)的要求拟对新疆屯河水泥有限责任公司额敏水泥分公司的实物资产及土地使用权整体出售,经北京天健兴业资产评估有限公司 2018 年 4 月对额敏分公司实物资产及土地使用权项目进行评估并出具了“天兴评报字(2018)第 0543 号”评估报告,经评估后的资产总价为 2,802.45 万元(包括存货、固定资产、土地使用权),并于 2018 年 10 月在北京产权交易所挂牌交易,至现场勘查日,经核实该交易尚未成交,经股东会同意决定降价再行挂牌,至评估报告出具日上述交易尚未成交。本次评估时对于该部分资产按照整体实物资产处置进行评估,相应的债权债务由新疆屯河水泥有限责任公司承担。

(十二)奇台天山水泥有限责任公司按照国家节能降耗、节能减排等相关政策,关停并拆除老旧水泥生产线,因此,奇台天山水泥有限责任公司老线目前已完全停产,2017 年 9 月 25 日,根据新疆天山水泥股份有限公司总裁办公会会议纪要(总裁会[2017]28 号)的要求拟对奇台天山水泥有限责任公司的老线水泥生产设备进行处置,经北京天健兴业资产评估有限公司 2018 年 8 月对奇台天山水泥有限责任公司拟处置水泥生产设备进行评估并出具了“天兴评报字(2018)第 1035 号”评估报告,经评估后的资产评估总价为 379.42 万元,并于 2019 年 4 月在北京产权交易所挂牌交易,至现场勘查日,经核实该交易尚未成交,经股东会同意决定降价再行挂牌,至评估报告出具日上述交易尚未成交。本次评估时对于该部分设备资产按照现实状态进行评估。

(十三)经核实,纳入本次评估范围的新疆屯河水泥有限责任公司(本部)的 5 项房屋建筑物,主要为 104 空压机房、104 矿山房屋、硫磺沟矿山车库、硫磺沟矿山电机房、硫磺沟矿山食堂(详见评估明细表 67 项-71 项),账面原值 313,200.00 元,账面净值 33,189.44 元。评估现场勘查时未见实物,经与被评估单位相关负责人了解,该部分房产已被拆除,本次评估时,对于该部分房屋建筑物全部评估为零。

(十四)经核实,纳入本次评估范围的哈拉乔拉克石灰岩矿的 10 项机器设备,主



要为挖掘机、装载机、空压机、锅炉等（详见评估明细表 2284 项-2293 项），账面原值 3,415,244.00 元，账面净值 200,474.90 元。评估现场勘查时未见实物，经与被评估单位相关负责人了解，该部分机器设备已内部调拨至其它公司使用，截至评估报告日期，被评估单位未提供相关调拨手续，也未说明该部分设备调转至那家单位使用，一直解释仍在核实查找该部分设备资产，本次评估时，基于谨慎性原则对于该部分机器设备暂按其账面净值列示处理。

（十五）经核实，至评估基准日申报本次评估范围内的额敏分公司固定资产和土地使用权均处于对外出租状态，承租方为额敏粉煤灰销售部，租赁期自 2015 年 6 月 15 日至 2020 年 6 月 14 日。本次评估未考虑该租赁事项的影响，提醒报告使用者注意。

（十六）经核实，本次评估范围内额敏分公司的办公楼、警卫室、食堂（含食堂设备资产）、宿舍楼、浴室及其占用的土地使用权（约 65 亩）被额敏县政府于 2017 年 5 月 28 日租用，目前承租实际的使用人为额敏县公安局巡逻防控大队。该部分资产由于无法提供相关资料，本次评估仅从重置的角度对其发表价值意见，未考虑政府职能部门对该资产的影响，提醒报告使用者注意。

（十七）经核实，被评估单位于 2016 年 8 月与华夏金融租赁有限公司签订《融资租赁合同》，以融资租赁的方式购置了纳入本次评估范围的 71 项机器设备（详见评估明细表），该部分设备账面原值 267,495,478.65 元；双方签订的《融资租赁合同》约定设备租赁价款为 200,000,000.00 元，租赁利率为 4.5125%，融资租赁总费用合计 214,855,734.95 元。《融资租赁合同》约定租赁利息按季支付，租期三年，租赁期间届满，在租金费用款项全部支付完毕的情况下，华夏金融租赁有限公司将租赁资产以 1 元转让给被评估单位。

（十八）根据国家现行营改增政策，本次评估结论中房屋建（构）筑物类及设备类资产均为不含增值税价值，提醒报告使用者注意。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，



本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。



中粮屯河糖业股份有限公司拟转让新疆屯河水泥有限责任公司股权所 涉及的股东全部权益价值资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0902 号

正文

中粮屯河糖业股份有限公司：

上海东洲资产评估有限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，采用资产基础法、市场法的评估方法，按照必要的评估程序，对中粮屯河糖业股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的新疆屯河水泥有限责任公司股东全部权益于 2018 年 12 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况：

公司名称：中粮屯河糖业股份有限公司（股票代码：600737）

统一社会信用代码：916500002992011646

企业类型：其他股份有限公司（上市）

注册地址：新疆昌吉州昌吉市大西渠镇区玉堂村丘 54 栋 1 层 W101

法定代表人：夏令和

注册资本：贰拾壹亿叁仟捌佰捌拾肆万捌仟贰佰贰拾捌元人民币

成立日期：1993 年 09 月 18 日

营业期限：1993 年 09 月 18 日至长期

经营范围：番茄加工、番茄制品的制造销售及其他农副产品（除粮、棉）的加工、销售；饮料的生产、销售；食用油、水果、蔬菜的加工、销售；白砂糖、酒精、颗粒粕的制造销售；蒸汽的生产、销售；糖蜜、菜丝的销售（限所属分支机构经营）；农药的销售（许可证为准）；汽车货运；蜜饯、炒货食品及坚果制品（烘炒类）、水果制品（水果干制品）的加工、销售（限所属分支机构经营）；水泥及其制品、活性石灰、本企业产品及一般货物与技术的进出口经营；经济信息服务；废渣、废



旧物资的销售；房屋、土地、设备的租赁；化肥、农膜销售；农产品的开发、种植、销售；钢桶、吨箱、托盘、无菌袋、不再分装的包装种子的销售；农机作业服务、农机租赁；机械设备零部件、钢材、马口铁罐、番茄酱生产设备、糖的生产设备、酒精生产设备、颗粒粕生产设备、农机和环保设备的销售、货物运输代理服务、装卸搬运服务、企业管理咨询服务、贸易经济与代理、技术推广服务、会议及展览服务、包装服务；食品添加剂氧化钙、二氧化碳生产；保健食品制造的批发及销售（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）。

（二）被评估单位概况：

公司名称：新疆屯河水泥有限责任公司（以下简称“屯河水泥”）

统一社会信用代码：91652300722332867F

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：新疆昌吉州昌吉市硫磺沟镇镇政府北 100 米

法定代表人：郭怀胤

注册资本：伍亿壹仟柒佰肆拾贰万伍仟伍佰叁拾玖元人民币

成立日期：2000 年 10 月 16 日

营业期限：2000 年 10 月 16 日至 2020 年 10 月 15 日

经营范围：普通货物运输；石灰岩开采及销售；制造销售：水泥、水泥制品、石灰；技术推广服务；货物与技术的进出口业务；仓储服务（危险化学品除外）#（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）

1. 历史沿革及股东结构

（1）初始成立

新疆屯河水泥有限责任公司成立于 2000 年 10 月，初始注册资本 35,000.00 万元，由新疆天山水泥股份有限公司以货币出资 17,850.00 万元，新疆屯河投资股份有限公司以实物出资 17,150.00 万元共同投资设立，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	新疆天山水泥股份有限公司	17,850.00	51.00%
2	新疆屯河投资股份有限公司	17,150.00	49.00%
	合 计	35,000.00	100.00%



上述出资经新疆华西会计师事务所(有限公司)验资并出具“华会所验字(2000)093 号”《验资报告》验证。

2007 年 5 月, 新疆屯河投资股份有限公司名称变更为“中粮屯河投资股份有限公司”

(2) 第一次增资

2010 年 9 月, 根据《股东会决议》及章程修正案, 新疆屯河水泥有限责任公司注册资本由 35,000.00 万元增加至 36,080.9025 万元, 新增的 1,080.9025 万元, 出资额由全体股东等比例出资。本次增资后, 股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	新疆天山水泥股份有限公司	18,401.2603	51.00%
2	中粮屯河投资股份有限公司	17,679.6422	49.00%
	合 计	36,080.9025	100.00%

上述出资经新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所验资并出具“宏昌天圆验字(2010)00090 号”《验资报告》验证。

(3) 第二次增资

2011 年 12 月, 根据《股东会决议》及章程修正案, 新疆屯河水泥有限责任公司注册资本由 36,080.9025 万元增加至 51,742.5539 万元, 实收资本为 39,277.158446 万元, 剩余欠缴注册资本各股东于 2013 年 10 月 11 日之前缴足, 新增的出资额由全体股东等比例出资。本次增资后, 股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例
1	新疆天山水泥股份有限公司	26,388.7025	20,031.351093	51.00%
2	中粮屯河投资股份有限公司	25,353.8514	19,245.807353	49.00%
	合 计	51,742.5539	39,277.158446	100.00%

上述出资经新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所验资并出具“宏昌天圆验字(2011)00135 号”《验资报告》验证。

2012 年 5 月, 中粮屯河投资股份有限公司名称变更为“中粮屯河股份有限公司”

2012 年 5 月, 根据《股东会决议》及章程修正案, 全体股东等比例增加实收资本 5,327.0915 万元, 至此累计实收资本 44,604.25 万元, 本次出资后股东结构和股



权比例如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例
1	新疆天山水泥股份有限公司	26,388.7025	22,748.1678	51.00%
2	中粮屯河股份有限公司	25,353.8514	21,856.0822	49.00%
	合 计	51,742.5539	44,604.25	100.00%

上述出资经新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所验资并出具“宏昌天圆验字（2012）00012号”《验资报告》验证。

2012年11月，根据《股东会决议》及章程修正案，全体股东等比例增加实收资本5,327.0924万元，至此累计实收资本49,931.3423万元，本次出资后股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例
1	新疆天山水泥股份有限公司	26,388.7025	25,464.9849	51.00%
2	中粮屯河股份有限公司	25,353.8514	24,466.3574	49.00%
	合 计	51,742.5539	49,931.3423	100.00%

上述出资经新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所验资并出具“宏昌天圆验字（2012）00184号”《验资报告》验证。

2012年12月，根据《股东会决议》及章程修正案，全体股东等比例增加实收资本1,811.2115万元，至此累计实收资本51,742.5539万元，本次出资后股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	出资比例
1	新疆天山水泥股份有限公司	26,388.7025	26,388.7025	51.00%
2	中粮屯河股份有限公司	25,353.8514	25,353.8514	49.00%
	合 计	51,742.5539	51,742.5539	100.00%

上述出资经新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所验资并出具“宏昌天圆验字（2012）00189号”《验资报告》验证。

2017年1月，中粮屯河投资股份有限公司名称变更为“中粮屯河糖业股份有限公司”

本次变更完成后，新疆屯河水泥有限责任公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

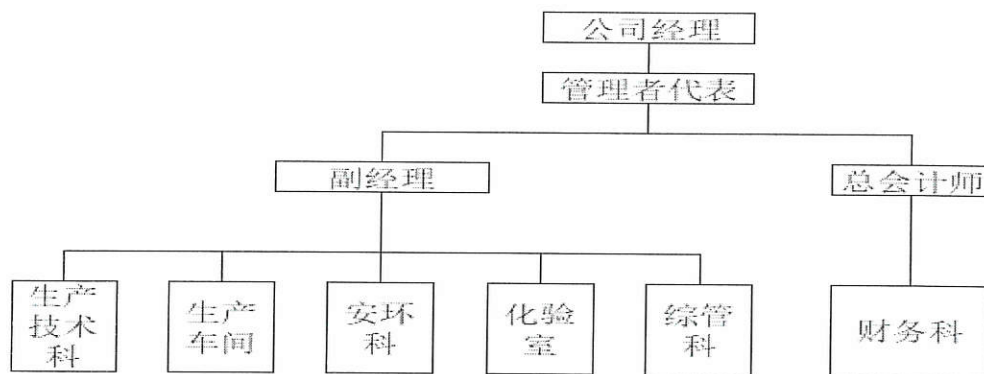


2. 公司概况

新疆屯河水泥有限责任公司是一家水泥生产企业，建有 4000T/d 熟料水泥生产线，采用新型干法预分解生产工艺，主要产品有 P. 042. 5R、P. 042. 5 等普通硅酸盐水泥。

3. 公司组织架构和经营管理结构

新疆屯河水泥有限责任公司组织架构情况具体详见下图：



本次评估时经过了解，被评估单位的销售、采购均由其股东统一协调、管理，被评估单位仅为生产机构。

4. 公司主要经营业务或经营模式情况

新疆屯河水泥有限责任公司新厂区建于 2013 年，现运行的为日产 4000t/d 熟料水泥生产线，生产的产品主要有普通硅酸盐 42.5 水泥、42.5R、水泥高抗硫硅酸盐 42.5 水泥等，销售覆盖昌吉及周边地区。近几年受市场环境（全疆水泥产能过剩）、水泥行业错峰生产政策的影响，以及新疆乌昌地区电石渣水泥的冲击，自 2015 年，生产水泥所用的主要原料-熟料，基本来源于外购，企业开窑生产熟料较少，年熟料及水泥产量较低，具体如下表：

项目	2016 年	2017 年	2018 年
设计熟料生产量（日产/吨）	4,000.00	4,000.00	4,000.00
设计水泥生产量（日产/吨）	5,000.00	5,000.00	5,000.00
年实际熟料生产量（年/万吨）	21.46	53.77	-
年实际水泥生产量（年/万吨）	40.93	69.21	27.483
年实际水泥销量（年/万吨）	41.02	69.25	28.57

公司下设烧成车间、制成车间、化验室、安环科、生技科、综管科、财务科七大部门，销售由天山股份统一管理，主要为区域直销模式，原料采购为招标比价模式。



5. 公司分支机构及对外投资情况

(1) 分子机构情况

截至评估基准日，被评估单位设立有 4 家分支机构，其基本情况如下：

①企业名称：新疆屯河水泥有限责任公司哈拉乔拉克石灰岩矿

统一社会信用代码：91650107679255623J

公司类型：其他有限责任公司分公司

经营场所：新疆乌鲁木齐柴窝堡白杨沟村

负责人：杨浩发

成立日期：2008 年 04 月 28 日

营业期限：2008 年 04 月 28 日至长期

经营范围：石灰岩开采及销售。（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。）

经现场了解，新疆屯河水泥有限责任公司哈拉乔拉克石灰岩矿是新疆屯河水泥有限责任公司下属的矿山企业，分别管理东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿（C6500002010087120079613）及哈拉乔拉克石灰岩矿（C6500002010127120107197）两个采矿权，其中：东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿，据了解为高钙度水源地涵养区内，2011 年以后未进行开采，由于没有开采，因此，没有做整体验收。地质报告已经评审备案，环评已经完成；哈拉乔拉克石灰岩矿，据了解正在开采，批复范围内储量即将开采完毕，正在做增量申请，增量的地质报告已经完成，专家评审尚未结束，环评等后续工作需等评审备案后进行。

②企业名称：新疆屯河水泥有限责任公司托里县石灰石矿

统一社会信用代码：916542246934333421

公司类型：有限责任公司分公司（国有控股）

经营场所：新疆塔城地区托里县库甫乡

负责人：许有权

成立日期：2009 年 05 月 21 日

营业期限：2009 年 05 月 21 日至长期



经营范围：石灰石开采、石灰石销售。（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。）

经了解，新疆屯河水泥有限责任公司托里县石灰石矿是新疆屯河水泥有限责任公司下属的矿山企业，系为新疆屯河水泥有限责任公司额敏水泥分公司配套的矿山，新疆屯河水泥有限责任公司额敏水泥分公司于 2013 年底按照国家节能降耗、节能减排等相关政策，关停并拆除了熟料水泥生产线，因此，2014 年 8 月全面停产；新疆屯河水泥有限责任公司托里县石灰石矿采矿权证 2016 年已到期，2014 年已停止开采，采矿权证所载开采量已采完，目前正在办理该分公司注销事宜。

③企业名称：新疆屯河水泥有限责任公司额敏水泥分公司

统一社会信用代码：91654221710862043A

公司类型：其他有限责任公司分公司

经营场所：新疆塔城地区额敏县桥南

负责人：白峰

成立日期：2003 年 05 月 09 日

营业期限：2003 年 05 月 09 日至长期

经营范围：水泥及其制品生产、销售、粉煤灰及矿粉的加工销售。（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。）

经了解，新疆屯河水泥有限责任公司额敏水泥分公司 2013 年底按照国家节能降耗、节能减排等相关政策，关停并拆除了熟料水泥生产线，因此，2014 年 8 月全面停产至今；2017 年 4 月 18 日，通过新疆屯河水泥有限责任公司六届十一次董事会决议，审议并通过了拟对新疆屯河水泥有限责任公司额敏水泥分公司的实物资产及土地使用权整体出售，经北京天健兴业资产评估有限公司 2018 年 4 月对额敏分公司实物资产及土地使用权项目进行评估并出具了“天兴评报字（2018）第 0543 号”评估报告，经评估后的资产总价为 2,802.45 万元（包括存货、固定资产、土地使用权），并于 2018 年 10 月在北京产权交易所挂牌交易，至现场勘查日，经了解该交易尚未成交，2019 年 5 月 14 日新疆屯河水泥有限责任公司第六届董事会第二十次会议决议，审议并通过了《关于降低额敏水泥分公司资产挂网受让低价的议案》降价再行挂牌。至评估基准日，被评估单位将已停产的额敏水泥分公司资产（土地



使用权、房屋建筑物、设备等）整体出租给额敏粉煤灰销售部，租赁期限自 2015 年 6 月 15 日至 2020 年 6 月 14 日，租期五年，租赁协议一年一签，租金为 100 万元/年，至现场勘查日，该租赁合同尚未到期。

④企业名称：新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐井沟石灰岩矿分公司

统一社会信用代码：91650107MA7778X06J

公司类型：其他有限责任公司分公司

经营场所：新疆乌鲁木齐市达坂城区柴窝堡白杨沟村

负责人：杨浩发

成立日期：2016 年 11 月 16 日

营业期限：2016 年 11 月 16 日至长期

经营范围：石灰岩开采及销售。（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。）

经了解，新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐井沟石灰岩矿分公司是新疆屯河水泥有限责任公司下属的矿山企业，未进行独立核算，在新疆屯河水泥有限责任公司进行核算，负责管理东山区石灰岩矿（C6500002010127120107196）。据了解，东山区石灰岩矿整合矿 2012 年停止开采至今，整合后正在办理采矿权证延续，地质报告等已经形成，由于该区域生态红线未进行公布，目前环评尚未批复。

（2）基准日对外投资共 8 家，明细如下：

序号	被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例%	表决权比例%
1	伊犁天山水泥有限责任公司	有限责任公司	新疆伊犁察布查尔县伊南工业园区	24850 万元	100	100
2	布尔津天山水泥有限责任公司	有限责任公司	新疆阿勒泰地区布尔津县窝依莫克乡(距县城 10 公里)	20000 万元	100	100
3	富蕴天山水泥有限责任公司	有限责任公司	新疆阿勒泰地区富蕴县城南工业园区	17171.7172 万元	100	100
4	奇台天山水泥有限责任公司	有限责任公司	新疆昌吉州奇台县奇台农场一一 0 社区东侧	1400 万元	100	100
5	沙湾天山水泥有限责任公司	有限责任公司	新疆塔城地区沙湾县城南二道湾	9000 万元	100	100
6	新疆屯河金波水泥有限责任公司	有限责任公司	新疆乌鲁木齐市米东区米东北路 1125 号	800 万元	60	60
7	新疆米东天山水泥有限责任公司	有限责任公司	新疆乌鲁木齐市米东区华泰街 586 号	25648.08 万元	19.37	19.37
8	新疆天山筑友混凝土有限责任公司	有限责任公司	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区雅山中路 1139 号	20000 万元	38.22	38.22

经清查，①新疆屯河金波水泥有限责任公司于 2012 年按照国家节能降耗、节能

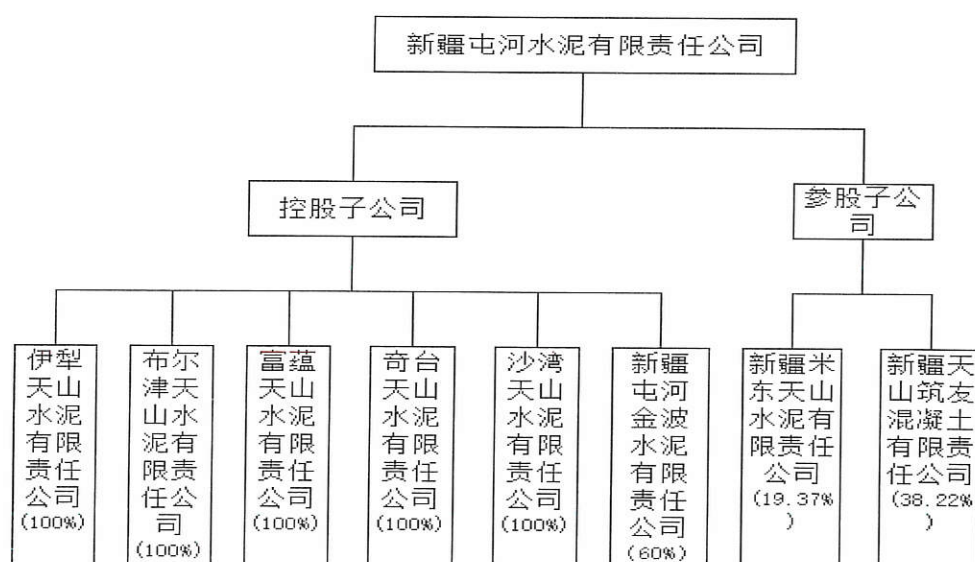


减排等相关政策，关停并拆除了熟料水泥生产线，2013 年全面停产至今；下属分支机构—新疆屯河金波水泥有限责任公司石缝沟石灰岩矿 2016 年采矿权证已到期，储量已用完，2013 年已停止开采，目前拟将新疆屯河金波水泥有限责任公司实物资产及土地使用权进行处置，将新疆屯河金波水泥有限责任公司及新疆屯河金波水泥有限责任公司石缝沟石灰岩矿进行注销。新疆屯河金波水泥有限责任公司实物资产及土地使用权进行处置的评估工作正在进行中。

②新疆屯河水泥有限责任公司对新疆米东天山水泥有限责任公司持股比例为 19.37%，对其不具有控制、共同控制、重大影响，被评估单位将其在可供出售金融资产科目核算。

③新疆屯河水泥有限责任公司对新疆天山筑友混凝土有限责任公司持股比例为 38.22%，经查阅新疆天山筑友混凝土有限责任公司的公司章程，“除修改公司章程、增加或者减少注册资本以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式，必须经代表股权三分之二以上表决权的股东表决通过，其他事项由代表三分之一以上表决权的股东通过即可。”董事会由五人组成，新疆屯河水泥有限责任公司委派一人，董事会决议事项须经全体董事 1/3 或以上董事通过方为有效。因此，被评估单位对新疆天山筑友混凝土有限责任公司的经营等不具有控制、共同控制、重大影响，本次经协调无法对其进行展开整体评估。

新疆屯河水泥有限责任公司控股及参股公司具体详见下图：



6. 公司资产、负债及财务状况



(1) 截止评估基准日，母公司资产合计为 258,597.77 万元，负债合计为 184,793.86 万元，股东权益为 73,803.91 万元。公司前两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31
总资产	304,505.38	290,349.46	258,597.77
负债	196,636.70	195,853.73	184,793.86
股东权益	107,868.68	94,495.73	73,803.91
项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入	15,693.90	24,098.13	18,634.34
营业利润	-9,239.53	-13,826.12	-18,494.39
净利润	-8,072.73	-13,572.20	-20,876.75
项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	109,351.71	52,211.04	119,999.22
经营活动现金流出小计	109,763.86	57,105.71	51,977.35
经营活动产生的现金流量净额	-412.15	-4,894.67	68,021.87

(2) 合并报表资产、负债及财务状况：

合并资产、负债及财务状况

项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31
总资产	341,887.89	323,178.77	275,348.34
负债	229,687.75	218,783.00	205,861.31
股东权益合计	112,200.13	104,395.76	69,487.03
归属于母公司股东权益	112,863.03	105,126.82	70,322.68
少数股东权益	-662.90	-731.05	-835.65
项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入	55,046.20	86,121.44	60,308.86
营业利润	-18,996.56	-8,684.75	-30,838.29
净利润	-16,505.18	-8,078.52	-35,029.49
归属于母公司所有者净利润	-16,420.83	-8,010.37	-34,930.46
少数股东损益	-84.35	-68.15	-99.03
项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	111,391.35	52,039.66	123,856.81
经营活动现金流出小计	101,779.45	45,178.02	41,062.83
经营活动产生的现金流量净额	9,611.90	6,861.65	82,793.98

上述 2016 年度财务数据，摘自于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）乌鲁



本齐分所出具的 XYZH/2017URA30089 号审计报告；2017 年度财务数据，2018 年度财务数据，摘自天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字[2019]17801 号审计报告。

企业执行企业会计准则。主要税项详见下表：

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	免税、5%、6%、10%、11%、13%、16%、17%
城市维护建设税	应缴流转税额	1%、5%、7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税额	2%
房产税	房产原值、房屋租金收入	1.2%、12%
土地使用税	土地面积	1.05、1.8、2、4、8.4 元/平方米
环保税	应税污染当量	1.2 元/千克
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

被评估单位及分子公司享受的税收优惠政策包括：

①企业所得税：根据财政部、国家税务总局、海关总署《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号文）规定，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 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。根据上述文件，本公司本期减按 15% 的税率征收企业所得税，已征得当地主管税务机关认可。

②增值税：根据财政部、国家税务总局《关于印发资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录的通知》（财税[2015]78 号）的规定，42.5 及以上等级水泥的原料 20% 以上来自废渣，其他水泥、水泥熟料的原料 40% 以上来自废渣，按 70% 的比例享受增值税即征即退政策。经主管税务机关核准备案，本公司享受该增值税即征即退政策。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人于评估基准日持有被评估单位 49% 股权，为被评估单位股东之一，为本次股权转让的转让方。

（四）其他资产评估报告使用人



除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据2019年3月13日《中粮屯河糖业股份有限公司党委会议纪要》（第7期）的相关精神，中粮屯河糖业股份有限公司拟转让其持有的新疆屯河水泥有限责任公司股权。本次评估目的是反映新疆屯河水泥有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为中粮屯河糖业股份有限公司拟转让新疆屯河水泥有限责任公司股权之经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

被评估单位股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值2,585,977,748.83元，负债合计账面价值 1,847,938,654.14 元，股东权益（或资产净值）738,039,094.69 元。

上述资产与负债数据摘自经审计后的新疆屯河水泥有限责任公司于评估基准日2018年12月31日的资产负债表，本次评估是在被评估单位经过上述审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

截至日期：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	901,747,843.53
非流动资产合计	1,684,229,905.30



科目名称	账面价值
资产总计	2,585,977,748.83
流动负债合计	1,588,703,044.17
非流动负债合计	259,235,609.97
负债合计	1,847,938,654.14
股东权益（资产净值）	738,039,094.69

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及其他非流动资产等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、存货等组成。存货由原材料、在产品、产成品等组成，其中原材料主要为生产所需要的各种主材，如石灰石、电石渣、沫煤、矿渣等；产成品为企业生产的各规格水泥等；在产品为企业处于生产过程中的生料等。

2. 可供出售金融资产

可供出售金融资产为被评估单位对新疆米东天山水泥有限责任公司的股权投资，至评估基准日持股比例为 19.37%，因对其不具有控制、共同控制、重大影响，被评估单位将其在可供出售金融资产科目核算。本次经了解，该被投资单位至评估基准日正常经营。

3. 长期应收款

长期应收款为应收华夏金融租赁有限公司融资租赁押金；

4. 长期股权投资

长期股权投资共 7 项，具体详见下表：

序号	被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例%	备注
1	伊犁天山水泥有限责任公司	有限责任公司	新疆伊犁察布查尔县伊南工业园区	24850 万元	100	正常经营
2	布尔津天山水泥有限责任公司	有限责任公司	新疆阿勒泰地区布尔津县窝依莫克乡(距县城 10 公里)	20000 万元	100	正常经营
3	富蕴天山水泥有限责任公司	有限责任公司	新疆阿勒泰地区富蕴县城南工业园区	17171.7172 万元	100	正常经营
4	奇台天山水泥有限责任公司	有限责任公司	新疆昌吉州奇台县奇台农场一一 0 社区东侧	1400 万元	100	正常经营



序号	被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例%	备注
5	沙湾天山水泥有限责任公司	有限责任公司	新疆塔城地区沙湾县城南二道湾	9000 万元	100	正常经营
6	新疆屯河金波水泥有限责任公司	有限责任公司	新疆乌鲁木齐市米东区米东北路 1125 号	800 万元	60	2013 年停产至今
7	新疆天山筑友混凝土有限责任公司	有限责任公司	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区雅山中路 1139 号	20000 万元	38.22	正常经营

5. 设备类资产

设备类资产，按用途分为机器设备、车辆和电子设备。其中（1）机器设备 2807 项，主要有：窑头排风机变频柜、给料机、破碎机、DCS 系统、烘干生料磨、窑胴体高温红外扫描仪、环状天平计重机、回转窑、变压器、高压柜、高压开关柜、电容柜、发电机开关柜、低压开关柜、低压配电柜、空气压缩机、螺杆式空压机、单冷机、高效节能型扩散式喷煤燃烧炉、莱歇磨、莱歇磨、辊压机、余热锅炉、电动执行机构、各种罐体、各种槽体、各种变送器、各种换热器、各种分离器、各种过滤器、各种混料器、各种布料器、各种除尘器、各种冷却器、各种反应器、各种交换器、各种变频器、各种泵体、各种风机、各种仪器仪表、各种操作与控制系统、输送机、各种过滤机、各种磨体、装配式钢板仓、网络工程设备、工艺管道、水管等，主要分布于企业各厂房内与场所内，截止评估基准日部分设备类资产闲置。（2）运输设备 9 辆，主要有：轿车、大型普通客车、皮卡车，至评估基准日可正常使用。（3）电子设备及其他设备 676 项，主要有：电脑、打印机、一体机、复印机、空调、电视机、相机、投影机、服务器、监控系统、投影仪、厨具设备、办公家具等，主要分布于企业各职能部门与场所内，至评估基准日可正常使用。

6. 房屋建筑物

经清查，企业房屋建筑物及构筑物大部分位于新疆昌吉州昌吉市硫磺沟镇镇政府北 100 米新疆屯河水泥有限责任公司厂区内；其余分别位于哈拉乔拉克石灰岩矿及新疆屯河水泥有限责任公司额敏水泥分公司厂区内。建（构）筑物类资产共 497 项，其中房屋建筑物 129 项（含商品房），主要是总降压站、办公楼、宿舍楼、食堂、水泥粉磨房、水泥包装车间、循环水泵房、中央化验室及中控室、锅炉房等，建成于 1980 年-2018 年，主要建筑结构包括框架结构、钢混结构、砖混结构等，水电设备设施齐全，除商品房外，全部位于厂区土地上，其中：已办理房屋产权证 68 项，建筑总面积 34588.19 平方米。未办理房屋产权证 55 项，建筑总面积 19326.39 平方



米；构筑物共 368 项，主要包含水泥筒仓、原料输送及配送、厂内道路、挡墙、厂内堆棚、地坪、水处理池、烟囱、围墙及厂区综合管沟、电缆沟等，建成于 1993 年-2018 年，分别位于新疆昌吉州昌吉市硫磺沟镇镇政府北 100 米新疆屯河水泥有限责任公司厂区内、哈拉乔拉克石灰岩矿及新疆屯河水泥有限责任公司额敏水泥分公司厂区内土地上，账面原值 530,867,456.33 元，账面净值 409,393,300.89 元，资产减值准备 109,956,226.05 元，账面净额 299,437,074.84 元。

截至评估基准日，除额敏分公司房屋建筑物整体出租外，其余房产均由被评估单位自用。

7. 在建工程

在建工程包括在建工程—土建工程及在建工程—待摊投资；其中：在建工程—土建工程为被评估单位 2018 年初实施的污水处理项目，经了解，该项目土建基础基本完工，设备尚未购进及安装，经核实，该项目已停止，后续预计不会再续建；在建工程—待摊投资为新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐井沟石灰岩矿分公司发生的为取得东山区石灰岩矿采矿权所发生的资源整合价款、勘探费、评审费、押金等。

8. 无形资产

纳入本次评估范围的无形资产包括：无形资产—土地使用权、矿业权及其他无形资产。

(1) 无形资产—土地使用权，具体为宗地 10 宗，具体详情如下：

序号	土地权属编号	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积 (m ²)
1	昌市国用(2009)第 20090681 号	昌吉市硫磺沟镇	2009/9/16	工业用地	出让	50	三通一平	54,831.55
2	昌市国用(2010)第 20101228 号	硫磺沟镇	2010/10/9	工业用地	出让	50	三通一平	10,614.72
3	昌市国用(2012)第 20120683 号	昌吉市硫磺沟镇(省道 104)	2012/7/17	工业用地	出让	50	三通一平	93,258.61
4	昌市国用(2012)第 20120682 号	昌吉市硫磺沟镇(省道 104)	2012/7/17	工业用地	出让	50	三通一平	25,218.57
5	昌市国用(2014)第 20140024 号	昌吉市硫磺沟镇	2013/7/16	工业用地	出让	50	三通一平	103,899.51
6	昌市国用(2010)第 20100635 号	昌吉市榆树沟镇	2003/1/6	工业用地	出让	50	五通一平	60,620.00
7	昌市国用(2010)第 20101244 号	昌吉市硫磺沟镇	1998/5/25	工业用地	出让	50	三通一平	49,764.78
8	昌市国用(2011)第 20110529 号	昌吉市硫磺沟镇	1998/5/25	工业用地	出让	50	三通一平	34,357.89
9	昌市国用(2011)第 20110528 号	昌吉市硫磺沟镇	1998/5/25	工业用地	出让	50	三通一平	14,210.23



序号	土地权属编号	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积 (m²)
10	额政国用(2004)字第0037号	额铁公路	1999/8/28	工业用地	出让	40	三通一平	139,960.00

经核实,被评估单位账面反映的无形资产—土地使用权共计 11 宗,新疆屯河水泥有限责任公司本部共计 10 宗,新疆屯河水泥有限责任公司额敏水泥分公司 1 宗。经了解,本部 10 宗土地使用权中,其中“办公楼土地”用地,至评估基准日实际未能取得,账面反映的为其缴纳出让金及各项税费,对此被评估单位已与当地国土部门签订协议书,当地国土部门同意退还土地出让金,已缴纳的耕地占用税、契税等已与当地税务部门进行协调退还,因此,被评估单位实际拥有并使用的土地使用权合计为 10 宗。

(2) 无形资产—矿业权为被评估单位拥有的四个石灰岩矿采矿权,至评估基准日,其证载及实际利用状况详见下表:

序号	名称、种类 (探矿权/ 采矿权)	采矿许可证 证编号	矿区面积	生产规模	资源储量 (万吨)	有效期限	备注
1	东山区石灰岩矿	C6500002010127120107196	0.2638 平方公里	15.00 万吨/年	5,155.43	2010-12-2 至 2018-10-30	整合矿区,2012 年停止开采,整合后正在办理采矿权证延续,因该区域生态红线未进行公布,未能办理延续。
2	东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿	C6500002010087120079613	0.1037 平方公里	8.00 万吨/年	145.01	2012-11-30 至 2022-11-30	2011 年以来未进行开采,没有做验收。地质报告已经评审备案,环评已做,未做验收。
3	哈拉乔拉克石灰岩矿	C6500002010127120107197	0.2844 平方公里	5.00 万吨/年	52.93	2012-11-30 至 2022-11-30	正在开采,批复范围内快没有储量,正在做增量,增量的地质报告已经形成,正在专家评审。
4	硫磺沟石灰岩矿	C6500002010117120105764	0.5 平方公里	35.00 万吨/年	62.86	2010-11-26 至 2017-11-26	水源地保护范围内,停止开采,采矿权证延续办理未获批准。

(3) 无形资产—其他无形资产为被评估单位控股股东新疆天山水泥股份有限公司分配的办公软件及管理系统软件的采购费用,具体如下:

序号	内容或名称	取得日期	原始入账价值	账面价值	备注
1	用友软件	2014/7/24	23,915.50	10,163.93	正在使用
2	软件(销售公司)	2014/6/19	5,372.48	2,142.63	正在使用
3	NC-ERP 系统转固	2018/12/25	158,119.66	123,860.40	正在使用
4	金蝶 EAS 软件	2013/12/29	42,735.04	2,136.64	正在使用



9. 长期待摊费用

长期待摊费用系企业外运道路、融资租赁手续费、装修费及租赁费等形成的支出，具体如下表：

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	尚存受益月数
1	外用道路防护网	2016/11/1	200,757.00	60	113,762.30	34
2	厂区门前道路	2014/10/1	421,440.00	120	242,328.00	69
3	外运道路（2014 年 12 月进）	2014/12/1	7,482,254.38	60	1,371,746.63	11
4	租赁费	2017/1/1	261,360.00	36	87,120.00	12
5	装修费	2017/1/2	176,448.51	36	58,816.15	12
6	华夏融资租赁手续费	2016/8/16	4,200,000.00	36	259,783.16	8

10. 其他非流动资产

为被评估单位于 2012 年垫付的供水工程款，预计未来可以抵扣水费。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

未发现企业有未申报的表外资产。

（五）对外租赁情况

1、资产租入情况：

至评估基准日，被评估单位在昌吉市昌吉国家农业园区核心区科二路瑞恒大厦 11 层的办公用房系向新疆农人种子科技有限责任公司租赁，租赁面积 660 m²，租赁期从 2017 年 1 月 16 日至 2020 年 1 月 15 日，共计三年，租金价格 87,120.00 元/年，被评估单位一次性支付三年租金合计 261,360.00 元（每平米月租金为 11 元/月），据了解为市场化租金价格，该租赁房产不纳入本次评估范围。

2、资产出租情况：

（1）至评估基准日，被评估单位将其持有的位于硫磺沟镇地号为 15-001-00017 号土地出租给新疆昌吉天山混泥土有限责任公司，租赁面积 10,614.72 m²，租赁期限为 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，租期为一年，可续租，至现场勘查日其租赁合同尚未到期。

（2）至评估基准日，被评估单位将其持有的位于榆树沟镇地号为 08-011-00009 号土地出租给新疆昌吉天山混泥土有限责任公司，租赁面积 60,620.00 m²，租赁期



限为 2018 年 7 月 16 日至 2019 年 7 月 15 日，租期为一年，可续租，至现场勘查日其租赁合同尚未到期。

(3)至评估基准日，被评估单位将已停产的额敏水泥分公司资产(土地使用权、房屋建筑物、设备等)整体出租给额敏粉煤灰销售部，租赁期限自 2015 年 6 月 15 日至 2020 年 6 月 14 日，租期五年，租赁协议一年一签，租金为 100 万元/年，至现场勘查日，该租赁合同尚未到期。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次被评估单位母子公司所涉及的无形资产—矿业权共计 12 个，由陕西旺道矿业权资产评估有限公司出具该部分矿业权的估值结论，我公司对其部分进行了引用，引用情况详见特别事项说明。所出具矿业权报告具体详见下表：

序号	报告名称	报告编号	探/采矿权证号	备注
1	新疆屯河水泥有限责任公司东山区石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1020 号	C6500002010127120107196	母公司
2	新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐达坂城东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1021 号	C6500002010087120079613	母公司
3	新疆屯河水泥有限责任公司哈拉乔拉克石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1022 号	C6500002010127120107197	母公司
4	新疆屯河水泥有限责任公司昌吉市硫磺沟石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1023 号	C6500002010117120105764	母公司
5	伊犁天山水泥有限责任公司新疆察布查尔县阿克塔斯石灰岩矿勘探探矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1024 号	T65120090102024371	子公司
6	伊犁天山水泥有限责任公司扎格斯台乡页岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1025 号	C6540002011097130129883	子公司
7	新疆屯河富蕴水泥有限公司铁热斯喀巴克石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1026 号	C6500002010127120106894	子公司
8	富蕴天山水泥有限责任公司新疆富蕴县哈西翁(二区)石灰岩矿普查探矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1027 号	T65420140403049854	子公司
9	布尔津天山水泥有限责任公司托乎木台石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1028 号	C6500002010067120071729	子公司
10	布尔津天山水泥有限责任公司布尔津县八公里水泥配料用页岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1029 号	C6543212013017130129114	子公司
11	奇台天山水泥有限责任公司石灰石矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1030 号	C6500002010117120105401	子公司
12	沙湾天山水泥有限责任公司柳树沟石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1031 号	C6500002010117120107018	子公司

四、价值类型及其定义

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及的各当事方提供交易价格的参考意见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。



从评估对象的自身条件分析：评估对象拥有完整的企业经营要素资产，在可预见的未来具备持续经营能力，未面临短期内被迫解散、出售、快速变现或拆零变现的情况。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上分析，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故本次评估选取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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、被评估单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 2019 年 3 月 13 日《中粮屯河糖业股份有限公司党委会议纪要》（第 7 期）；
2. 《资产评估业务委托合同》；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大



会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正);

3. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过);

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过);

5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

8. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

10. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正);

11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);

14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);

15. 《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);

16. 《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);

17. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号);

18. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》(国资产权[2010]71号);

19. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);



20. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

（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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
13. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
14. 《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）；
15. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（四）资产权属依据

1. 《机动车行驶证》；
2. 《房屋所有权证》；
3. 《土地使用权证》；
4. 《采矿许可证》；
5. 重要资产购置合同或记账凭证；
6. 固定资产台账、记账账册等；
7. 对外投资权属证明文件；
8. 其他资产权属证明资料。

（五）评估参考及取价依据



1. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
4. 设备网上可予查询的价格信息资料；
5. 《新疆建筑工程消耗量定额2010（实体项目）》、《新疆建筑工程消耗量定额2010（措施项目）》、《全国统一建筑装饰、装修消耗量定额GYD-901-20》、《2010年新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》、新疆建筑工程消耗量定额昌吉地区单位估价表（2011）、新疆装饰装修工程消耗量定额昌吉地区单位估价表（2011）、新疆安装工程消耗量定额昌吉地区计价表（2011）、新疆抗震加固工程计价定额昌吉地区单位估价表（2011）；
6. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
7. 国土资源部网站（土地市场网）公布的近期土地成交结果；
8. 《昌吉市人民政府关于公布昌吉市土地定级及基准地价更新成果的公告》（2019年2月11日）
9. 中国城市地价动态监测网；
10. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
11. 长期投资单位评估基准日会计报表及其他相关资料；
12. 同花顺证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；
13. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他参考资料。

（七）引用其他机构出具的评估报告



本次被评估单位母子公司所涉及的无形资产—矿业权共计 12 个,由陕西旺道矿业权资产评估有限公司分别出具陕旺矿评报字[2019]第 1020 号—陕旺矿评报字[2019]第 1031 号矿业权的评估报告,我公司对其部分进行了引用,引用情况详见特别事项说明及下表:

序号	报告名称	报告编号	探/采矿权证号	备注	是否引用
1	新疆屯河水泥有限责任公司东山区石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1020 号	C6500002010127120107196	母公司	否
2	新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐达坂城东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1021 号	C6500002010087120079613	母公司	是
3	新疆屯河水泥有限责任公司哈拉乔拉克石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1022 号	C6500002010127120107197	母公司	是
4	新疆屯河水泥有限责任公司昌吉市硫磺沟石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1023 号	C6500002010117120105764	母公司	否
5	伊犁天山水泥有限责任公司新疆察布查尔县阿克塔斯石灰岩矿勘探探矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1024 号	T65120090102024371	子公司	否
6	伊犁天山水泥有限责任公司扎格斯台乡页岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1025 号	C6540002011097130129883	子公司	否
7	新疆屯河富蕴水泥有限公司铁热斯喀巴克石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1026 号	C6500002010127120106894	子公司	是
8	富蕴天山水泥有限责任公司新疆富蕴县哈西翁(二区)石灰岩矿普查探矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1027 号	T65420140403049854	子公司	是
9	布尔津天山水泥有限责任公司托乎木台石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1028 号	C6500002010067120071729	子公司	是
10	布尔津天山水泥有限责任公司布尔津县八公里水泥配料用页岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1029 号	C6543212013017130129114	子公司	是
11	奇台天山水泥有限责任公司石灰石矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1030 号	C6500002010117120105401	子公司	否
12	沙湾天山水泥有限责任公司柳树沟石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1031 号	C6500002010117120107018	子公司	是

(八) 利用的其他专业报告

无。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法:

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。对企业价值评估采用收益法,强调的是企业的整体预期盈利能力。



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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

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，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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定“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，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

国资委产权【2006】274 号文件《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》规定“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

本次评估目的是为股权转让提供价值参考依据。资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。

截止评估基准日，被评估单位历年经营情况如下表：

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2016	2017	2018
一、营业收入	15,693.90	24,098.13	18,634.34
其中：主营业务收入	15,583.24	23,526.06	18,361.22
其他业务收入	110.65	572.07	273.12
减：营业成本	17,459.03	24,920.09	18,109.45
其中：主营业务成本	17,448.20	24,521.85	18,003.78



项目 \ 年份	2016	2017	2018
其他业务成本	10.82	398.23	105.67
税金及附加	313.66	489.95	336.93
销售费用	1,214.48	1,083.56	1,134.76
管理费用	2,747.20	4,184.03	4,921.41
研发费用		0.00	0.00
财务费用	3,415.12	3,562.73	3,380.54
其中：利息费用		0.00	0.00
利息收入		0.00	0.00
资产减值损失	86.93	5,359.76	13,249.75
加：其他收益		2,133.71	1,191.61
投资收益（损失“-”号）	302.99	-467.43	2,879.68
公允价值变动损益（损失“-”号）		0.00	0.00
资产处置收益（损失“-”号）		9.59	-67.18
二、营业利润	-9,239.53	-13,826.12	-18,494.39
加：营业外收入	1,253.29	600.80	2.61
减：营业外支出	16.01	523.83	193.11
三、利润总额	-8,002.26	-13,749.15	-18,684.90
减：所得税费用	70.47	-176.95	2,191.85
四、净利润	-8,072.73	-13,572.20	-20,876.75
五、归属于母公司损益	-8,072.73	-13,572.20	-20,876.75

针对本次评估，被评估单位对其未来收益状况进行了预测，并提供了收益预测表，具体如下：

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2019	2020	2021	2022	2023
一、营业收入	15,481.42	15,876.00	16,082.00	16,086.00	15,645.50
其中：主营业务收入	15,261.63	15,876.00	16,082.00	16,086.00	15,645.50
其他业务收入	219.79	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业成本	10,679.10	10,884.79	11,116.90	10,907.67	10,810.25
其中：主营业务成本	10,432.44	10,884.79	11,116.90	10,907.67	10,810.25
其他业务成本	246.66	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	351.21	357.36	359.42	359.46	355.05
销售费用	1,463.88	1,501.60	1,514.74	1,510.41	1,511.02
管理费用	4,601.41	4,312.70	4,356.54	4,403.47	4,453.79
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	3,200.00	3,200.00	3,100.00	3,200.00	3,000.00
资产减值损失	-422.06	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	-4,392.12	-4,380.44	-4,365.60	-4,295.01	-4,484.60
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	-4,392.12	-4,380.44	-4,365.60	-4,295.01	-4,484.60
四、所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-4,392.12	-4,380.44	-4,365.60	-4,295.01	-4,484.60
减：少数股东损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六、归属于母公司损益	-4,392.12	-4,380.44	-4,365.60	-4,295.01	-4,484.60



本次评估时，评估人员按照准则要求，对被评估单位所提供的收益预测数据结合历史经营情况进行了复核，经复核，被评估单位收益预测数据收入、成本、费用等，其与历史趋势情况存在一定的差异，对此，评估人员与被评估单位管理层进行了充分的沟通，建议被评估单位对其未来收益预测情况进行相应的调整，但经沟通后仍未能达成一致。根据企业管理层提供的盈利预测，扣除非经营性损益后，评估人员对其未来企业现金流进行了测算，具体如下：

项目 \ 年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024年以后
一、营业收入	15,481.42	15,876.00	16,082.00	16,086.00	15,645.50	15,645.50
减：营业成本	10,679.10	10,884.79	11,116.90	10,907.67	10,810.25	10,810.25
税金及附加	351.21	357.36	359.42	359.46	355.05	355.05
销售费用	1,463.88	1,501.60	1,514.74	1,510.41	1,511.02	1,511.02
管理费用	3,565.28	3,212.70	3,256.54	3,303.47	3,353.79	3,353.79
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	2,990.98	2,990.98	2,990.98	2,990.98	2,990.98	2,990.98
资产减值损失	-422.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	-3,146.97	-3,071.43	-3,156.58	-2,985.99	-3,375.59	-3,375.59
三、利润总额	-3,146.97	-3,071.43	-3,156.58	-2,985.99	-3,375.59	-3,375.59
四、所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润	-3,146.97	-3,071.43	-3,156.58	-2,985.99	-3,375.59	-3,375.59
六、归属于母公司损益	-3,146.97	-3,071.43	-3,156.58	-2,985.99	-3,375.59	-3,375.59
加：折旧和摊销	2,511.45	2,511.45	2,511.45	2,511.45	2,511.45	2,511.45
减：资本性支出	478.35	478.35	478.35	478.35	478.35	2,511.45
减：营运资本增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七、股权自由现金流	-1,113.87	-1,038.32	-1,123.47	-952.88	-1,342.49	-3,375.59
加：税后的付息债务利息	2,990.98	2,990.98	2,990.98	2,990.98	2,990.98	2,990.98
八、企业自由现金流	1,877.11	1,952.66	1,867.51	2,038.10	1,648.49	-384.61

经评估人员估算，被评估单位永续期企业自由现金流出现负数，因此，按照预计的经营情况其未来永续期是否能够持续经营，存在较大的不确定性。

基于以上情况，本次评估时未能采用收益法对被评估单位的股东全部权益进行评估。

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，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。目前与被评估单位同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司数量较多。而且，本次评估目的即为股权收购提供市场价值参考，本次适合采用市场法评估。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和市场法进行评估。



（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指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全部权益价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金

货币资金为银行存款。对人民币银行存款，以核实后账面值为评估值；对外币现金及银行存款，按基准日外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值。

2. 其他货币资金

其他货币资金为被评估单位缴存于银行等金融机构，由新疆自治区国土部门监管的矿山环境恢复治理保证金及被评估单位缴存于银行的银行承兑汇票保证金；对于其他货币资金以核实后账面值为评估值。

3. 应收票据

对于应收票据的评估，在核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

4. 应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

5. 预付账款

对预付账款的评估，在核实了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，结合能够收回相应的资产或权利情况，以核实后账面值作为评估值。



6. 应收股利

应收股利为应收 2014 年以前年度被投资单位伊犁南岗建材（集团）有限责任公司欠付的股利，至评估基准日被评估单位已转让所持有的该被投资单位的股权，本次评估时查阅了股权转让合同，近年来股利收回的相应原始凭证及收回情况，经了解，近年来该部分股利在逐步收回，预计 2019 年度将全部收回，对于该笔款项以核实后账面值确定评估值。

7. 存货

存货包含原材料、产成品（发出商品、半成品）、在产品、库存商品等。具体评估方法如下：

（1）原材料

对原材料，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。对近期采购入库亦不存在积压和损坏等现象，本次评估时对其进行了抽查及和近期购入存货价格进行比对分析差异不大的情况下，根据现场勘察情况采用以下方法进行评估。

A 近期购进的原材料，其账面单价与市场价基本接近的按账面值确定为评估值；

B 近期购进但近期价格波动较大的原材料，其账面单价与市场价有差异的按市场价乘以清查核实后的数量确定为评估值；

C 对于库存时间较长，其账面单价与市场价有差异的按市场价乘以清查核实后的数量确定为评估值，已报废原材料根据其材质按照可回收净值确定评估值；

D 对于经现场盘点核实无实物或无回收价值的原材料评估为零。

（2）产成品

根据企业产品实际销售价格（不含增值税）扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并根据实际销售状况扣除适当的利润后确定评估单价，并在核实数量后确定评估值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{产成品评估单价} &= \text{产品销售收入} - \text{销售税费及适当利润} \\ &= \text{不含税销售单价} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{销售税金及附加率} - \text{销售利润率} \times \text{所得税率} \\ &\quad - \text{销售利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times \text{净利润折减率}) \\ \text{产成品评估值} &= \text{产成品评估单价} \times \text{数量} \end{aligned}$$



其中：

不含税销售单价：根据相应的合同或近期销售订单确定；

销售费用率、销售税金及附加率、销售利润率：根据审计报告财务数据计算得到。

所得税率：根据被评估单位基准日当年实际适用的所得税率确定。

净利润扣减率：一般情况下，对正常销售的产成品净利润折减率按 50%考虑。

（3）在产品

在产品为被评估单位于基准日尚未完工的产品，在确定在产品数量的基础上，根据对应产成品的评估单价结合完工程度后确定评估值，计算公式为：

在产品评估单价=不含税销售单价×(1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)×净利润折减率)×完工程度

在产品评估值=在产品评估单价×数量

（4）在用周转材料

对在用周转材料（在用低值易耗品），考虑成新率因素后确定评估值。

8. 可供出售金融资产

对被评估单位持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并在活跃市场中没有公开报价、公允价值不能被可靠计量的权益性投资，本次评估采用报表分析法，即通过核实被投资单位评估基准日的报表净资产情况，按评估企业的持股比例计算可供出售金融资产评估值。

9. 长期应收款

长期应收款为应收华夏金融租赁有限公司融资风险保证金；本次评估时，通过查阅融资租赁合同及付款凭证等，在此基础上按照核实后账面值确定评估值。

10. 长期股权投资

对长期股权投资，通过查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，核实长期股权投资形成过程、账面值构成和现阶段实际状况，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

（1）对全资和控股的长期股权投资，根据相关行业标准要求对其进行整体资产评估，再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。对各被投资企业评估中所遵循的评估原则、评估方法的选择、各项资产及负债的评估过程、参



数选取等保持一致,以合理、公允并充分地反映各被投资企业各项资产的评估价值。

长期股权投资评估值=被投资企业股东全部权益价值×持股比例

(2) 对于参股型的长期股权投资,因被评估单位不具有实质控制权,本次评估按经核实后的被投资企业基准日资产负债表中净资产数额结合持股比例确定价值。

通过上述途径确定长期股权投资评估值时,没有考虑长期股权因控股权或少数股权等因素产生的溢价和折价,也未考虑股权流动性对长期股权投资评估价值的影响。

11. 房屋建筑物(构筑物)

通过对被评估单位所涉及的各类房屋建筑物特点、用途以及资料收集情况分析,对自建为主的生产性房屋建筑物、构筑物,主要采用重置成本法评估;有证商品房等适合房地合一评估途径,采用市场比较法评估,对于未提供相关资料的房产按照账面净值确定评估价值。

从2016年5月1日起,在全国范围内全面实现营业税改征增值税,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税,因此本次评估所涉及的房屋建筑物(构筑物)评估值均不含增值税。

重置成本法介绍:

重置成本法是指以现时条件下房屋建筑物(构筑物)全新状态的重置全价,扣减至评估基准日的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,据以估算评估对象价值的一种资产评估方法。计算公式:

重置全价=建筑安装工程费用+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或:评估值=单位面积重置价格×建筑面积×成新率

(1) 重置全价的确定

房屋建筑物(构筑物)的重置成本一般包括:建筑安装工程重置价(不含增值税)、建设工程前期及其他费用(不含增值税)和资金成本。

A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用重编预算的方法,即根据建筑工程结算的工程量,各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后,确定建筑安装工程重置价。



对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计建设工程前期及其他费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

B. 建设工程前期及其他费用

建设工程前期及其他费用主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产合理建设工期或建（构）筑物的合理建设工期，参照评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，假定建设资金在工程建设期内均匀投入计算。

（2）综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

对可能存在经济型贬值的房屋建筑物（构筑物）资产综合成新率的计算公式如下：

综合成新率=（采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率）×（1-经济性贬值率）×100%

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

市场比较法介绍：

市场比较法的基本原理是，根据替代原则，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的。其计算公式为：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

12. 设备类资产

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。对部分市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用二手设备市场价格评估。

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值



或：评估值=重置全价×综合成新率

(1) 机器设备及其他电子设备

A. 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，一般为更新重置价。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第 50 号），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置全价中均不含增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定购置价；对没有市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。



前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照被评估单位固定资产合理建设工期或设备安装调试的合理工期，参照评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率计算。

B. 综合成新率的确定

综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 K=K1×K2×K3×K4×K5 等，即：

综合成新率= 理论成新率×K1×K2×K3×K4×K5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等。

一般设备类资产综合成新率直接采用理论成新率。

对可能存在经济型贬值的设备类资产综合成新率的计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×（1-经济性贬值率）×100%

或：综合成新率=（理论成新率×K1×K2×K3×K4×K5）×（1-经济性贬值率）×100%

资产的经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。对于经济性贬值，本次评估采用经济贬值率的方式确定，具体使用规模效益指数法进行测算：

$$\text{经济性贬值率} = 1 - \left(\frac{\text{产量}}{\text{设计产能}} \right)^{\text{规模效益指数}}$$

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（2）运输车辆设备

A. 重置全价的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场销售价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：



重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

B. 成新率的确定

对于机动运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（3）对拟报废的设备按可回收净值评估。

13. 在建工程

本次委估的在建工程—土建工程项目共 3 项，账面价值 974,089.68 元。评估人员在仔细审阅被评估单位填报的在建工程清查评估明细表后，通过现场勘察，了解在建工程的具体内容、开工日期、预计完工日期及工程完工后对企业生产经营的影响等，核实截止评估基准日实际的完工程度和工程量，并对部分账面金额、工程合同、付款凭证、工程结算单等进行了核对，同时分析其合理性，询问是否存在已停建的工程等，根据现场勘察结果和具体情况对在建工程进行评定估算。

开工时间距评估基准日时间较短的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

经核实了解，账面反映的为被评估单位支付的部分工程款，项目环评费及监理费，该工程为 4000t/d 熟料水泥生产线余热发电污水处理项目，经现场勘查核实，该项目土建基础基本完工，设备尚未购进及安装，由于电力部门不允许其运行，4000t/d 熟料水泥生产线余热发电项目无法并网发电，其配套的污水处理项目已被新疆天山水泥股份有限公司叫停。另外，由于市场的原因被评估单位熟料水泥生产线开窑时间较短，余热发电项目利用率不高，后续续建的可能性较小，因此，对于该部分工程支出，本次评估为零。

14. 无形资产



其他无形资产为土地使用权、矿业权、应用软件等。

(1) 土地使用权

根据被评估单位土地使用权的实际状况，本次评估分别采用成本逼近法、基准地价修正法和市场比较法进行评估。

A、成本逼近法是以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上合理的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的方法。计算公式：

土地价格=(土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益)×年限修正

B、基准地价系数修正法是利用城镇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，选取在土地级别、用途、权益性质等要素一致的情况下的基准地价，对照修正系数表，通过交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和开发程度修正等因素调整，进而求取待估宗地在评估基准日市场价格的方法。

C、市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估宗地进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估宗地市场价格的方法。

(2) 矿业权

矿业权评估对象为被评估单位拥有的4项采矿权及探矿权，具体情况如下：

序号	名称、种类 (探矿权/ 采矿权)	采矿许可证 编号	矿区面积	生产规模	资源储量 (万吨)	有效期限	备注
1	东山区石灰岩矿	C65000020 101271201 07196	0.2638 平方公里	15.00 万吨/ 年	5,155.43	2010-12-2 至 2018-10-30	整合矿区，2012年停止开采，整合后正在办理采矿权证延续，因该区域生态红线未进行公布，未能办理延续
2	东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿	C65000020 100871200 79613	0.1037 平方公里	8.00万 吨/年	145.01	2010-11-30 至 2022-11-30	2011年以来未进行开采，没有做验收。地质报告已经评审备案，环评据已做
3	哈拉乔拉克石灰岩矿	C65000020 101271201 07197	0.2844 平方公里	5.00万 吨/年	52.93	2010-11-30 至 2022-11-30	正在开采，批复范围内快没有储量，正在做增量，增量的地质报告已经形成，正在专家评审
4	硫磺沟石灰岩矿	C65000020 101171201 05764	0.5平方 公里	35.00 万吨/ 年	62.86	2010-11-26 至 2017-11-26	水源地保护范围内，停止开采，采矿权证延续办理未获批准。



根据经济行为整体方案，纳入评估范围的采矿权由委托方另外委托陕西旺道矿业权资产评估有限公司进行评估，陕西旺道矿业权资产评估有限公司接受委托对纳入评估范围的采矿权分别采用折现现金流量法、收入权益法进行了评估，并出具了分别出具陕旺矿评报字[2019]第1020号—陕旺矿评报字[2019]第1023号矿业权的评估报告《矿业权估价报告》，在本次评估过程中，评估师对其出具的部分《矿业权评估报告》中的评估结果对应汇总入本评估报告（具体详见特别事项说明）。

（2）应用软件

纳入本次评估范围内的无形资产-其他无形资产，为被评估单位上级主管公司天山股份外购的财务管理，采购、销售等软件管理系统，经了解该部分的管理平台服务器均为天山股份拥有，由各分子公司对其费用进行分摊，被评估单位账面反映的均为分摊后费用。针对以上情况，本次评估时在核实的基础上按照被评估单位确定的摊销期限，按照摊余价值进行评估。

15. 长期待摊费用

通过查阅相关的合同、记账凭证等资料，核实其账面的完整性及准确确定，在此基础上以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

16. 其他非流动资产

其他非流动资产系被评估单位于 2012 年垫付的供水工程款，预计未来可以抵扣水费，按核实后账面值确定评估值。

17. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四）市场法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，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。市场法中常用的两种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获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，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。

2. 计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

经营性资产价值=被评估单位相关指标×可比企业相应的价值比率

本次根据所获取的可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量情况，具体采用上市公司比较法。

3. 评估步骤

(1) 确定可比企业。分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的，从事相同或相类似业务的上市公司。在关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后，恰当选择确定与被评估单位进行比较分析的可比企业。

(2) 对被评估单位和可比企业进行必要的调整。利用从公开渠道获得的可比企业经营业务和财务各项信息，与被评估单位的实际情况进行比较、分析，并做必要的调整。

(3) 选择确定价值比率。价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率，如市盈率(P/E比率)、市净率(P/B比率)、市销率(P/S比率)等权益比率，或企业价值比率(EV/EBITDA)等。本次评估在比较分析各价值比率与被评估单位市场价值的相关性后，选取了税息折旧/摊销前收益(EBITDA)价值比率、主营业务收入价值比率、总资产价值比率。在选择过程中充分考虑了下述因素：选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值；计算价值比率的数据口径及计算方式一致；应用价值比率时尽可能对可比企业和被评估单位间的差异进行合理调整。

(4) 估算企业价值。采用一元线性回归方程 $Y=a+bx$ ，经过相关分析计算得出比较案例价值比率的回归直线，并进行显著性检验；其次将被评估单位相关财务指标分别代入一元线性回归方程 $Y=a+bx$ ，计算得出被评估单位的经营性资产价值，并通过对被评估单位的溢余资产价值、非经营性资产负债的价值进行调整后，得到被评估单位股东全部权益价值。



八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2019年5月上旬至6月上旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1. 对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（7）对所涉及的无形资产—矿业权，了解其矿业权类型，查阅其地质报告、储量核实报告、采矿权许可证、矿业权价款处置情况等相关信息。



(8) 对所涉及到的其他无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

(9) 对长期待摊费用，了解其原始入账价值、摊销政策、尚存受益期的相关信息；

(10) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实情况，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(6) 了解主要供应商、销售客户与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况；

(7) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

(三) 评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定



估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（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的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政



策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 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评估对象所在地有效价格为依据。

5. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）市场法评估特别假设

1. 市场法所选取的可比上市公司的案例，其股票的市场交易是正常有序的，交易价格并未受到非市场化的操控。

2. 上市公司公开披露的财务报表数据是真实的，信息披露是充分的、及时的。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

（一）评估结果分析及最终评估结论

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法，得出被评估单位的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值73,803.91万元，评估值78,358.91万元，评估增值4,555.00万元，增值率6.17%。

其中：总资产账面值258,597.77万元，评估值244,665.17万元，评估减值13,932.60万元，减值率5.39%。负债账面值184,793.86万元，评估值166,306.26万元，评估减值18,487.60万元，减值率10.00%。



2. 市场法评估值

采用市场法，得出被对评估单位在评估基准日的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值为 73,803.91 万元，评估值 74,700.00 万元，评估增值 896.09 万元，增值率 1.21%。

3. 不同方法评估值的差异分析

本次评估采用市场法得出的股东全部权益价值为 74,700.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 78,358.91 万元低 3,658.91 万元，低 4.67%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

(2) 市场法是通过与类似上市公司作为对比公司，分析被评估单位与参考企业的异同并对差异进行量化调整从而得到委估对象的市场价值的方法。这种方法受宏观环境和资本市场交易价格波动影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

4. 评估结论的选取

新疆屯河水泥有限责任公司主营业务为水泥生产及销售，所属行业为水泥制造行业，该行业的市场准入条件一般，未形成明显的行业壁垒，也不存在需要周期较长的创立期或市场培育期的情况；企业具有“重资产”的特点，其固定资产投入相对较大，账面价值较高。资产基础法以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值；上市公司比较法是通过与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，并选择对比公司的一个或几个收益性和资产类参数，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的“价值比率”。经过比较分析被评估企业与参考企业的异同，对差异进行量化调整，计算出适用于被评估企业的价值比率，从而得到委估对象的市场价值。

由于市场法选取的类比对象、类比因素直接来源于市场及公开信息，评估结果与基准日资本市场价格相关性较高；但评估结果易随着资本市场价格的变化波动，非流动性折扣虽然予以考虑但是否能够准确符合本次评估的要求具有一定不确定性。



且被评估单位与案例上市公司之间业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的量化很难做到准确。故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币783,589,034.99元。大写人民币：柒亿捌仟叁佰伍拾捌万玖仟零叁拾肆元玖角玖分。

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次采用资产基础法的评估结论，评估结果汇总如下表：

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	90,174.78	90,203.02	28.24	0.03
非流动资产	168,422.99	154,462.15	-13,960.84	-8.29
可供出售金融资产净额	5,909.09	5,090.05	-819.04	-13.86
持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
长期应收款净额	2,000.00	2,000.00	0.00	0.00
长期股权投资净额	95,978.75	87,676.83	-8,301.92	-8.65
投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	59,374.78	51,574.08	-7,800.70	-13.14
在建工程净额	1,204.52	1,107.11	-97.41	-8.09
工程物资净额	0.00	0.00	0.00	
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
无形资产净额	3,443.68	6,501.91	3,058.23	88.81
开发支出	0.00	0.00	0.00	
商誉净额	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	213.36	213.36	0.00	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	298.81	298.81	0.00	0.00
资产合计	258,597.77	244,665.17	-13,932.60	-5.39
流动负债	158,870.30	158,870.30	-	-
非流动负债	25,923.56	7,435.96	-18,487.60	-71.32
负债合计	184,793.86	166,306.26	-18,487.60	-10.00
股东全部权益	73,803.91	78,358.91	4,555.00	6.17

主要增减值分析如下：

1、流动资产



流动资产账面值 90,174.78 万元,评估值为 90,203.02 万元,增值 28.24 万元。

主要原因如下:

存货:主要是对产成品和半成品评估,根据售价,扣除为实现销售所必要的税费。由于企业的产品销售价格增长,导致评估增值。存货评估增值为 25.51 万元。

2、可供出售金融资产及长期股权投资

(1) 可供出售金融资产:可供出售金融资产为股权投资,为企业持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响,并在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。至基准日,可供出售金融资产核算的共计一家被投资单位,账面价值 59,090,947.97 元,本次评估对于新疆米东天山水泥有限责任公司评估值的确认,是依据其提供的基准日的财务报表,按照股权投资比例对其净资产进行分割;受新疆地区水泥市场整体经营欠佳影响,新疆米东天山水泥有限责任公司经营亏损,故造成可供出售金融资产评估减值。

(2) 长期股权投资:

1) 至评估基准日被评估单位下属全资子公司 5 家和控股子公司 1 家,对于 5 家全资子公司和 1 家控股子公司进行整体资产评估,再结合持股比例分别计算各家评估值。其中:①新疆屯河金波水泥有限责任公司已停产多年,由于建厂时间较早,固定资产折旧基本计提完毕但大部分均可正常使用,土地早期取得成本较低,本次按正常进行评估造成评估增值;②沙湾天山水泥有限责任公司也为一家老水泥企业,固定资产折旧较小,水泥生产成本较低,故尚处于盈利状态,故造成评估增值;其余 4 家全资子公司也全部为水泥生产企业,受北疆水泥行业大环境影响,均处于持续亏损状态,故造成评估减值。

2) 至评估基准日被评估单位下属参股子公司 1 家,本次评估对于参股子公司新疆天山筑友混凝土有限责任公司评估值的确认,是依据其提供的基准日的财务报表,按照股权投资比例对其归属于母公司股东权益进行分割。新疆天山筑友混凝土有限责任公司经营情况较好,处于盈利状态,按股权投资比例乘以评估基准日审计后账面净资产造成评估增值。

上述综合因素造成长期股权投资整体评估减值。

3、固定资产

固定资产账面净额 59,374.78 万元,评估净值为 51,574.08 万元,评估减值



7,800.70 万元，系建筑物类、设备类及在建工程资产评估整体减值造成。形成减值的主要原因为：1)受区域市场环境的影响，被评估单位近年来一直未达到设计产能，本次评估时根据企业实际的经营情况，对其考虑了一定的经济性贬值，从而形成较大减值。2)由于自 2009 年 1 月 1 日起固定资产的增值税可以抵扣，且近年来部分设备购置价格有所下降，且屯河老线设备因产能淘汰，按报废设备重量计算评估值，导致部分设备评估原值减值。

4、在建工程账面净额 1,204.52 万元，评估值 1,107.11 万元，评估减值 97.41 万元，其减值的主要原因为：在建工程—土建工程为支付熟料水泥生产线余热发电污水处理项目的部分工程款，项目环评费及监理费等，由于电力部门不允许其运行，4000t/d 熟料水泥生产线余热发电项目无法并网发电，其配套的污水处理项目已被新疆天山水泥股份有限公司叫停，另外，由于市场的原因被评估单位熟料水泥生产线开窑时间较短，余热发电项目利用率不高，后续续建的可能性较小，因此，对于该部分工程支出，本次评估为零从而形成减值。

5、无形资产

无形资产—土地使用权账面价值 3,384.54 万元，评估价值 6,341.20 万元，评估增值 2,956.66 万元。经分析：其增值的主要原因是：（1）待估宗地取得时间较长，土地的稀缺性造成土地价格的上涨，从而造成评估增值；（2）被评估单位取得土地使用权时享受所在区域地方政府一定的优惠，其原始取得成本较低，从而造成评估增值。

无形资产—矿业权账面价值 45.31 万元，评估价值 146.88 万元，评估增值 101.57 万元。矿业权评估增值的主要原因为部分矿权一直未开采，本次评估是对于可正常开采的矿权引用矿业权机构出具的矿业权评估报告的估值，由于该部分矿权取得时间较长，矿产资源的稀缺性造成其价格上涨，从而造成评估增值。

5、负债

负债账面值为 184,793.86 万元，评估值为 166,306.26 万元，减值 18,487.60 万元。负债减值的主要原因是本次评估将其他非流动负债中无需支付的搬迁补偿款和污染源自动监控设施的补助资金，针对上述款项经向被评估单位了解，其实际不需要支付，本次评估时经过了解，被评估单位企业历史年度均亏损，未来收益预测年度仍为亏损状态。因此，不考虑所得税影响，本次评估时对于以上款项评估为零，



从而形成减值。

（三）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

（五）有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产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。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 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，可以按照以下原则处理：



- (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, 委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;
- (3) 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托方在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时, 应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响, 在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑:

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形:

本次评估资产权属资料基本完整, 资产评估师仍发现存在明显的产权瑕疵事项。

1、新疆屯河水泥有限责任公司(本部)

(1) 经现场核实, 至评估基准日尚有未办理房屋产权证资产55项, 建筑面积合计19326.39平方米, 账面原值合计33,021,719.98元, 账面净值合计23,872,556.70元。对于未办理房产证的房屋建筑物被评估单位已书面承诺产权归其所有无异议, 若期后由于该部分房屋建筑物产权发生纠纷一切责任由被评估单位承担。本次评估时假设上述房屋建筑物产权归被评估单位合法拥有为前提进行评估; 同时, 未办产权证的建筑物面积由被评估单位申报, 评估人员现场进行了核实, 未进行专业测量。未取得房屋产权证资产明细如下表:

序号	资产编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值(元)		备注
						原值	净值	
1	1.0009	电厂主厂房	框架	2011年11月	1345	3,411,070.00	1,449,075.67	公司本部
2	1.0013	食堂	框架	2013年5月	610	4,417,117.83	3,803,465.04	公司本部
3	1.0014	宿舍楼	框架	2013年5月	3000	9,637,342.61	8,310,282.78	公司本部
4	1.0015	公寓楼	框架	2013年5月	1250	3,011,667.58	2,590,086.60	公司本部
5	1.0016	门卫室	砖混	2013年5月	12	91,019.35	78,580.34	公司本部
6	1.0018	办公楼	框架	2013年3月	1240	2,097,110.00	947,234.03	公司本部
7	1.0019	宿舍楼	砖混	2013年3月	2009.34	1,660,731.62	763,436.15	公司本部
8	1.0024	浴室及厕所	砖混	2013年3月	120	536,715.00	229,440.20	公司本部
9	1.0025	门卫	砖混	2013年3月	12	400,576.00	178,705.56	公司本部
10	1.0034	食堂库房	砖混	2013年3月	50.2	44,971.13	20,944.03	公司本部
11	1.0035	销售科办公室	砖混	2013年3月	315	39,052.00	12,538.48	公司本部
12	1.0036	办公楼门卫	砖混	2013年3月	30	34,079.68	15,871.55	公司本部
13	1.0037	机修工房	砖混	2013年3月	54	32,314.00	4,492.10	公司本部
14	1.0038	食堂冷藏室	砖混	2013年9月	100	73,110.00	63,679.66	公司本部
15	1.0044	油库职工宿舍	砖混	2013年3月	126	63,006.00	20,378.04	公司本部



序号	资产编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	账面价值 (元)		备注
						原值	净值	
16	1.0051	窑头操作室	砖混	2013 年 3 月	23.45	54,010.60	31,348.65	公司本部
17	1.0061	旧磨房操作室	砖混	2009 年 12 月	42.56	30,896.68	17,525.28	公司本部
18	1.0088	厕所	砖混	2011 年 11 月	56	180,438.43	143,072.50	公司本部
19	1.0093	克市办事处	钢混	2013 年 5 月	145.31	272,736.12	157,429.64	公司本部
20	1.0094	石河子办事处	框架	2013 年 5 月	76	104,144.32	60,114.78	公司本部
21	1.0098	水处理电力室	框架	2013 年 5 月	88.67	557,493.52	481,305.20	公司本部
22	1.0103	地磅房	砖混	2013 年 5 月	51	113,774.19	98,225.57	公司本部
23	1.0127	编织袋房	砖混	2013 年 11 月	360	230,000.00	202,098.68	公司本部
24	1.0128	装载机房	砖混	2013 年 11 月	150	250,000.00	219,672.56	公司本部
25	1.0130	水泥包装机房	框架	2014 年 4 月	2000	888,576.40	766,956.83	公司本部
26	1.0131	电力室	砖混	2014 年 4 月	300	640,548.67	552,659.69	公司本部
27	1.0132	电力室	砖混	2014 年 4 月	500	1,041,033.81	898,194.60	公司本部
28	1.0133	操作室	砖混	2014 年 4 月	14	64,320.59	37,332.74	公司本部
29	1.0136	破碎房	框架	2014 年 4 月	52	117,909.50	53,875.78	公司本部
30	1.0140	破碎房	框架	2014 年 4 月	168	63,676.54	30,438.71	公司本部
31	1.0141	水泥包装机房	框架	2014 年 4 月	85	175,690.04	139,091.31	公司本部
32	1.0142	余热锅炉房	框架	2011 年 11 月	350	1,817,032.00	982,711.46	公司本部
33	1.0144	电气包装室	框架	2011 年 11 月	174.2	319,613.06	253,425.72	公司本部
34	1.0145	北侧门卫室	砖混	2011 年 11 月	41	61,334.87	48,633.23	公司本部
35	1.0146	北侧地磅房	砖混	2011 年 11 月	53	202,956.84	160,927.30	公司本部
36	1.0003	办公室	砖混	2011 年 4 月	115	112,091.00	17,834.38	哈矿
37	1.0005	院内住宅	砖混	2011 年 4 月	140	88,560.00	19,833.97	哈矿
38	1.0009	昌吉矿平房	砖混	2011 年 4 月	95	85,000.00	11,637.89	哈矿
39		2#变电所	砖混	2000 年 8 月	175.09			额敏分公司
40		编织麻袋彩钢库房	彩钢	2012 年 5 月	51			额敏分公司
41		车间办公楼	砖混	2000 年 8 月	294.5			额敏分公司
42		打包新增小平房	砖混	2000 年 8 月	61.04			额敏分公司
43		地磅房	砖混	2000 年 8 月	23			额敏分公司
44		电厂主控楼	框架	2000 年 8 月	318.23			额敏分公司
45		烘干窑配电室	砖混	2000 年 8 月	12			额敏分公司
46		混合破碎房	砖混	2000 年 8 月	12.5			额敏分公司
47		热风炉配电室	砖混	2000 年 8 月	10.4			额敏分公司
48		石灰石二破碎机房	砖混	2000 年 8 月	32.8			额敏分公司
49		石灰石一破碎机房	砖混	2000 年 8 月	90.9			额敏分公司
50		水泥包装房	框架	2000 年 8 月	500.22			额敏分公司
51		循环水泵房	砖混	2000 年 8 月	87.79			额敏分公司
52		窑头及粉煤制备	框架	2000 年 8 月	530.24			额敏分公司
53		窑尾风机房	砖混	2000 年 8 月	76.3			额敏分公司
54		余热锅炉间	框架	2000 年 8 月	1420.96			额敏分公司
55		浴室	砖混	2000 年 8 月	275.69			额敏分公司

(2) 新疆屯河水泥有限责任公司克拉玛依市办事处, 建筑面积145.31平方米; 石河子办事处, 建筑面积76平方米。经了解, 上述2处房产作为企业在当地的销售办公室在使用。评估人员已要求企业提供2套房产的产权证明及来源信息, 但截至报告出具日未提供产权证明、购房合同或其他途径获取的证明资料, 企业相关人员也不



能确定房屋具体的坐落位置，导致现场无法查看因此账面成本是如何构成的无法确认，本次评估在遵循谨慎性原则的前提下仅按账面净值进行列示，特提醒报告使用者予以特别关注。

2、下属子公司-布尔津天山水泥有限责任公司

(1) 经现场核实，至评估基准日布尔津天山水泥有限责任公司尚有 8 项房屋建筑物(实际 3 项,其余 5 项费用)未办理房屋产权证,未办产权证房屋面积合计 1666.00 m², 账面原值合计 6,028,534.90 元, 账面净值合计 4,635,811.60 元。经现场勘查, 上述房屋建筑物均为企业自用, 并建造于其以出让方式取得的土地上。对于该部分房屋建筑物被评估单位已书面承诺产权归其所有无异议, 若期后由于该部分房屋建筑物产权发生纠纷一切责任由被评估单位承担。本次评估时假设上述房屋建筑物产权归被评估单位合法拥有为前提进行评估; 同时, 未办产权证的建筑物面积由被评估单位申报, 评估人员现场进行了核实, 未进行专业测量, 若期后通过权威部门确认资产面积而产生的面积的变化, 则评估值需做相应调整。未取得房屋产权证明明细如下表:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值(单位: 元)		备注
						原值	净值	
1	零星及清渣工程		2009 年 12 月	m ²		68,224.98	36,009.47	修缮费用
2	职工宿舍粉刷等零星工程		2009 年 12 月	m ²		46,727.45	24,662.80	修缮费用
3	暖气改造工程		2009 年 12 月	m ²		81,838.53	43,194.45	修缮费用
4	办公室餐厅调度采暖		2009 年 12 月	m ²		42,056.58	22,197.35	修缮费用
5	办公室维修		2009 年 12 月	m ²		150,239.31	97,753.44	修缮费用
6	破碎厂房	钢混	2010 年 12 月	m ²	680.00	3,859,148.83	2,998,507.21	
7	电力室、总降变电站	钢混	2011 年 3 月	m ²	834.00	1,297,500.00	932,598.74	
8	辊压机配电室	砖混	2018 年 10 月	m ²	152.00	482,799.22	480,888.14	
	合计				1666.00	6,028,534.90	4,635,811.60	

(2) 经核实, 布尔津天山水泥有限责任公司土地使用权证证载权利人为“布尔津县天山水泥有限责任公司”, 经了解其办理土地权证过程中书写不规范形成其证载权利人名称有差异, 对此, 被评估单位已书面承诺该土地使用权确系其所有不存在产权争议; 本次评估是以上述待估宗地权属清晰确属被评估单位所有不存在产权争议为假设前提进行评估。



3、下属子公司-富蕴天山水泥有限责任公司

(1) 本次清查过程中发现,富蕴天山水泥有限责任公司未办理房屋产权证的房屋建筑物共计3项,建筑总面积200.00平方米,分别为厂区厕所、500KW柴油发电机彩板房和康乐餐厅7间帐篷,账面原值合计525,378.59平方米,账面净值合计471,296.94平方米。

经现场勘查,上述房屋建筑物均为企业自用,并建造于其以出让方式取得的土地上。对于该部分房屋建筑物被评估单位已书面承诺产权归其所有无异议,若期后由于该部分房屋建筑物产权发生纠纷一切责任由被评估单位承担。本次评估时假设上述房屋建筑物产权归被评估单位合法拥有为前提进行评估;同时,未办产权证的建筑物面积由被评估单位申报,评估人员现场进行了核实,未进行专业测量,若期后通过权威部门确认资产面积而产生的面积的变化,则评估值需做相应调整。

(2) 经核实,富蕴天山水泥有限责任公司宗地3(老厂区用地)证载权利人为新疆屯河富蕴水泥有限责任公司,经过现场了解,新疆屯河富蕴水泥有限责任公司为被评估单位富蕴天山水泥有限责任公司前身,截至基准日尚未办理变更手续,对此,被评估单位已书面承诺该土地使用权确系其所有不存在产权争议;宗地2(新厂区道路用地)证载权利人为富蕴县天山水泥有限责任公司,经了解其办理土地权证过程中书写不规范形成其证载权利人名称有差异,对此,被评估单位已书面承诺该土地使用权确系其所有不存在产权争议;本次评估是以上述待估宗地权属清晰确属被评估单位所有不存在产权争议为假设前提进行评估。

(3) 本次现场勘查时经核实,富蕴天山水泥有限责任公司宗地4(县城内餐厅)证载面积为2934.14 m²,经评估人员查阅土地出让合同、宗地图、账面原始入账凭证及原土地使用权证,其均显示宗地面积为1,467.07 m²,对此,评估人员敦促被评估单位相关人员就该事项取得当地国土部门的相应原始档案资料及面积确认资料。截止报告出具日尚未取得上述相关资料,本次评估时按照谨慎性原则,根据其土地出让合同、宗地图及原土地使用权证上记载的使用面积进行评估,若后续取得上述档案及面积确认资料,与上述评估假设不符的需根据经确认的使用权面积进行调整。

4、下属子公司-伊犁天山水泥有限责任公司

(1) 经现场核实,至评估基准日尚有1项房屋建筑物未办理房屋产权证,未办



产权证房屋面积 240.00 m²，账面原值 782,044.63 元，账面净值 643,556.22 元。经现场勘查，上述房屋建筑物为企业自用，并建造于其以出让方式取得的土地上。对于该房屋建筑物被评估单位已书面承诺产权归其所有无异议，若期后由于该房屋建筑物产权发生纠纷一切责任由被评估单位承担。本次评估时假设上述房屋建筑物产权归被评估单位合法拥有为前提进行评估；同时，未办产权证的建筑物面积由被评估单位申报，评估人员现场进行了核实，未进行专业测量，若期后通过权威部门确认资产面积而产生的面积的变化，则评估值需做相应调整。未取得房屋产权证明明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	账面价值 (单位：元)		备注
						原值	净值	
1	开票大厅		2011 年 12 月	m ²	240.00	782,044.63	643,556.22	
	合计				240.00	782,044.63	643,556.22	

(2) 经查阅伊犁天山水泥有限责任公司《国有土地使用权证》，其证载终止日期未记载，评估人员通过查阅土地出让合同，根据其记载，待估宗地出让年期为 50 年，2011 年 4 月 1 日前将出让宗地交付给受让人，基于谨慎性原则，据此推定其终止日期为 2061 年 3 月 30 日，本次评估时以此确定其剩余使用年限。

5、下属子公司-新疆屯河金波水泥有限责任公司

经现场核实，至评估基准日尚有未办理房屋产权证 37 项，建筑总面积 10387.99 m²，账面原值合计 4,008,380.68 元，账面净值合计 1,301,387.70 元。经现场勘查，上述房屋建筑物均为企业自用，并建造于其以出让方式取得的土地上。对于该部分房屋建筑物被评估单位已书面承诺产权归其所有无异议，若期后由于该部分房屋建筑物产权发生纠纷一切责任由被评估单位承担。本次评估时假设上述房屋建筑物产权归被评估单位合法拥有为前提进行评估；同时，未办产权证的建筑物面积由被评估单位申报，评估人员现场进行了核实，未进行专业测量，若期后通过权威部门确认资产面积而产生的面积的变化，则评估值需做相应调整。未取得房屋产权证明明细如下表：

序号	资产编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	账面价值	
						原值	净值
1	2.0027	1#2#破碎机房	砖混	1986 年 7 月	151	87,942.40	4,397.12



序号	资产编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	账面价值	
						原值	净值
2	1.0002	办公室	砖混	1990 年 10 月	80	34,184.00	-
3	1.0012	办公室	砖混	1986 年 7 月	60	29,544.00	6,139.70
4	1.0019	办公室	砖混	1985 年 8 月	104.85	34,837.27	20,548.32
5	1.0026	办公室	砖混	1985 年 8 月	104.85	34,837.27	23,582.01
6	1.0028	办公室	砖混	1985 年 8 月	104.85	34,837.27	20,548.32
7	1.0032	办公室	砖混	1992 年 10 月	79	37,809.00	17,111.68
8	1.0049	编织袋房	砖混	1986 年 7 月	251.62	120,816.00	27,840.41
9	1.0053	厕所	砖混	2007 年 8 月	60	66,395.48	39,826.30
10	1.0008	打包操作室	砖混	1985 年 8 月	16	6,202.20	4,198.12
11	1.0034	地磅房	砖混	1995 年 12 月	33.3	39,728.00	16,323.42
12	2.0058	粉煤灰仓 Φ2*10*2	钢结构	1998 年 6 月	62.8	23,164.00	9,994.97
13	1.0020	风机房	砖混	1985 年 8 月	240	15,481.83	9,132.44
14	1.0018	风机室	砖混	1985 年 8 月	240	15,481.83	9,132.44
15	1.0005	岗位操作室	砖混	1985 年 8 月	16	57,425.24	33,871.24
16	1.0007	岗位操作室	砖混	1985 年 8 月	16	57,425.24	36,144.34
17	1.0057	公厕	砖混	2007 年 9 月	74.88	143,851.98	129,047.32
18	1.0010	烘干操作室	砖混	1985 年 8 月	0	5,781.30	3,409.61
19	2.0045	混合料库 Φ8.5*18*2	砖混	1986 年 7 月	2041.79	446,984.00	22,349.20
20	1.0041	机房	砖木	1992 年 10 月	40	19,308.00	7,055.01
21	1.0024	空压机房	砖混	1985 年 8 月	431.02	276,253.52	162,943.84
22	1.0058	矿山宿舍	砖混	2006 年 8 月	105.02	150,000.00	132,187.50
23	2.0036	零星工程（1 车间维修房）	砖混	1985 年 8 月	70.55	126,922.15	69,786.57
24	2.0023	零星工程（2 车间铲车房）	砖混	1985 年 8 月	33.15	29,629.03	17,772.32
25	2.0072	零星工程（室外厕所）	砖混	1985 年 8 月	0	56,892.34	36,235.99
26	2.0005	磨头仓	砖混	1986 年 7 月	10	10,762.00	381.13
27	2.0054	配料库-熟料园库 Φ8.5*19*5	砖混	1992 年 12 月	5388.04	1,168,585.00	254,915.39
28	2.0018	烧成维护班	砖混	1985 年 8 月	22	7,858.84	4,746.39
29	2.0029	推土机房	砖混	1986 年 7 月	80	34,512.00	1,725.60
30	1.0013	微机房	砖混	1992 年 7 月	55	27,148.00	9,925.73
31	1.0021	销售科办公室	砖混	1985 年 8 月	30	150,000.00	102,325.26
32	1.0037	小车库	砖混	1990 年 10 月	51	31,082.00	8,732.61
33	1.0029	小磨房	砖混	1986 年 7 月	54	33,097.00	1,654.85
34	1.0017	窑头控制室	砖混	1992 年 1 月	27	13,022.00	3,861.87
35	2.0001	原料库 Φ3.5*9*2	砖混	1986 年 7 月	173.09	482,472.00	14,474.16
36	1.0023	装载机房	砖混	1986 年 7 月	33.15	52,509.00	12,170.41
37	1.0025	装载机房	砖混	1986 年 7 月	48.03	45,599.49	26,896.11
合 计						4,008,380.68	1,301,387.70

其中，烘干操作室和零星工程（室外厕所）因无实物，所以无建筑面积



上表中无面积的为无实物。

6、下属子公司-奇台天山水泥有限责任公司

经核实，奇台天山水泥有限责任公司奇土国用（2013）第047号宗地证载权利人为奇台县天山水泥有限公司，经过现场了解，其办理土地权证过程中书写不规范形成其证载权利人名称有差异，对此，被评估单位已书面承诺该土地使用权确系其所有不存在产权争议；本次评估是以上述待估宗地权属清晰确属被评估单位所有不存在产权争议为假设前提进行评估。

（二）被评估单位未提供的其他关键资料说明：

1、新疆屯河水泥有限责任公司申报的构筑物明细表中井一沟建设投资、井二矿建设投资、井沟道路投资由于建设时间早无法获取资料，现场未见到对应的实物，本次评估为零。

2、新疆屯河水泥有限责任公司克拉玛依市办事处，建筑面积145.31平方米；石河子办事处，建筑面积76平方米。经了解，上述2处房产作为企业在当地的销售办公室在使用。评估人员已要求企业提供2套房产的产权证明及来源信息，但截至报告出具日未提供产权证明、购房合同或其他途径获取的证明资料，企业相关人员也不能确定房屋具体的坐落位置，导致现场无法查看，因此账面成本是如何构成的无法确认，本次评估在遵循谨慎性原则的前提下仅按账面净值进行列示，特提醒报告的使用者予以特别关注。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

本次被评估单位母子公司所涉及的无形资产—矿业权共计 12 个，由陕西旺道矿业权资产评估有限公司分别出具陕旺矿评报字[2019]第 1020 号—陕旺矿评报字[2019]第 1031 号矿业权的评估报告，我公司对其部分进行了引用，引用情况详见特别事项说明。所出具矿业权报告具体详见下表：

序号	报告名称	报告编号	探/采矿权证号	备注	是否引用
1	新疆屯河水泥有限责任公司东山区石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第 1020 号	C6500002010127120107196	母公司	否
2	新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁	陕旺矿评报字[2019]第	C6500002010087120079613	母公司	是



	木齐达坂城东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿采矿权评估报告	1021 号			
3	新疆屯河水泥有限责任公司哈拉乔拉克石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第1022 号	C6500002010127120107197	母公司	是
4	新疆屯河水泥有限责任公司昌吉市硫磺沟石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第1023 号	C6500002010117120105764	母公司	否
5	伊犁天山水泥有限责任公司新疆察布查尔县阿克塔斯石灰岩矿勘探探矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第1024 号	T65120090102024371	子公司	否
6	伊犁天山水泥有限责任公司扎格斯台乡页岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第1025 号	C6540002011097130129883	子公司	否
7	新疆屯河富蕴水泥有限公司铁热斯喀巴石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第1026 号	C6500002010127120106894	子公司	是
8	富蕴天山水泥有限责任公司新疆富蕴县哈西翁（二区）石灰岩矿普查探矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第1027 号	T65420140403049854	子公司	是
9	布尔津天山水泥有限责任公司托乎台石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第1028 号	C6500002010067120071729	子公司	是
10	布尔津天山水泥有限责任公司布尔津县八公里水泥配料用页岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第1029 号	C6543212013017130129114	子公司	是
11	奇台天山水泥有限责任公司石灰石矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第1030 号	C6500002010117120105401	子公司	否
12	沙湾天山水泥有限责任公司柳树沟石灰岩矿采矿权评估报告	陕旺矿评报字[2019]第1031 号	C6500002010117120107018	子公司	是

在本次评估过程中，评估师对其出具的部分《矿业权评估报告》中的评估结果对应汇总入本评估报告（具体详见特别事项说明（九））。

根据现行评估准则的相关规定，我们承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项：

1、沙湾天山水泥有限责任公司将闲置的1#窑系统，3#窑系统，2#水泥磨系统，3000千瓦发电系统，6000千瓦发电系统按照国有资产处置规定在北京产权交易所挂牌出售，2019年5月29日顺利完成了摘牌交易，出售价格702.3万元，本次评估时，按该部分设备已成交处置价格确定评估值，提请报告使用者注意。因拆除上述设备类资产后部分建构筑物会成为危房，考虑到安全隐患，上级主管公司派技术工作小组进行现场勘查，将挑选出的部分危险建筑物进行报废拆除处理，涉及资产共计31项，账面原值14,506,377.25元，账面净值6,007,271.92元，减值准备6,007,271.91元，账面净额0.01元。具体详见报告正文资产评估明细表。本次评估将上述因出售设备类资产，从而使房屋建筑物类资产形成危房或报废的房屋建（构）筑物，在清查核实的基础上全部评估为零。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

1、本次评估时，被评估单位参股子公司共计2家，被评估单位分别在可供出售



金融资产及长期股权投资核算，其中：可供出售金融资产核算的被投资单位为新疆米东天山水泥有限责任公司；长期股权投资核算的被投资单位为新疆天山筑友混凝土有限责任公司，经了解，被评估单位对以上被投资企业经营管理等不实际控制，评估人员在现场工作中仅取得了上述被投资单位的基础资料，难以满足对上述被投资企业展开并整体进行评估的资料要求，即评估程序受限，资料不完整。基于此，依据所取得的资料，本次评估对于新疆米东天山水泥有限责任公司、新疆天山筑友混凝土有限责任公司评估值的确认，是依据其提供的基准日经审计后的财务报表，按照股权投资比例对其净资产进行分割。

2、新疆屯河水泥有限责任公司及其子公司均为水泥生产企业，本次申报评估的存货-原材料主要为水泥生产所需的原料如石灰石、矿渣、脱硫石膏等，被评估单位以产定耗，其中在原材料的清查中，各项材料在堆场不规则堆放，清查盘点日的盘点主要以企业有关技术人员进行测量和推算为主，评估师进行了监盘，我们认为由于采用的计量方法及生产情况等原因，账面数量与经测量推算值存在一定的误差，但仍在允许范围内，因此，对于该部分存货按照企业申报的账面数量进行评估计算。

3、本次评估时经过清查，被评估单位部分往来款项形成于2013年以前，由于被评估单位2013年更换财务系统，老的财务系统已无法使用，无法查询具体的结算情况，因此难以判断其是否还有真实的支付义务，针对此种情况，基于谨慎性原则的考虑，按照审计后的账面值确定评估值。部分2013年以后形成的往来款项，经现场核实，被评估的销售由其控股股东天山股份销售公司进行统一进行，被评估单位仅是按照其通知进行账务处理，因此，被评估单位财务人员难以判断其相关销售行为是否已实现，基于此，本次评估时，基于谨慎性原则的考虑，按照审计后的账面值确定评估值。

4、本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

5、本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物和主要机器设备的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。



（七）资产租赁事项：

1、资产租入情况：

至评估基准日，被评估单位在昌吉市昌吉国家农业园区核心区科二路瑞恒大厦11层的办公用房系向新疆农人种子科技有限责任公司租赁，租赁面积 660 m²，租赁期从 2017 年 1 月 16 日至 2020 年 1 月 15 日，共计三年，租金价格 87,120.00 元/年，被评估单位一次性支付三年租金合计 261,360.00 元（每平方米月租金为 11 元/月），据了解为市场化租金价格，该租赁房产不纳入本次评估范围。

2、资产出租情况：

（1）至评估基准日，被评估单位将其持有的位于硫磺沟镇地号为 15-001-00017 号土地出租给新疆昌吉天山混泥土有限责任公司，租赁面积 10,614.72 m²，租赁期限为 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，租期为一年，可续租，至现场勘查日其租赁合同尚未到期。

（2）至评估基准日，被评估单位将其持有的位于榆树沟镇地号为 08-011-00019 号土地出租给新疆昌吉天山混泥土有限责任公司，租赁面积 60,620.00 m²，租赁期限为 2018 年 7 月 16 日至 2019 年 7 月 15 日，租期为一年，可续租，至现场勘查日其租赁合同尚未到期。

（3）经核实，至评估基准日申报本次评估范围内的额敏分公司固定资产和土地使用权均处于对外出租状态，承租方为额敏粉煤灰销售部，租赁期自 2015 年 6 月 15 日至 2020 年 6 月 14 日。本次评估未考虑该租赁事项的影响，提醒报告使用者注意。

（4）经核实，本次评估范围内额敏分公司的办公楼、警卫室、食堂（含食堂设备资产）、宿舍楼、浴室及其占用的土地使用权（约 65 亩）被额敏县政府于 2017 年 5 月 28 日租用，目前承租实际的使用人为额敏县公安局巡逻防控大队。该部分资产由于无法提供相关资料，本次评估仅从重置的角度对其发表价值意见，未考虑政府职能部门对该资产的影响，提醒报告使用者注意。

3、经核实，被评估单位于 2016 年 8 月与华夏金融租赁有限公司签订《融资租赁合同》，以融资租赁的方式购置了纳入本次评估范围的 71 项机器设备（详见评估明细表），该部分设备账面原值 267,495,478.65 元；双方签订的《融资租赁合同》约定设备租赁价款为 200,000,000.00 元，租赁利率为 4.5125%，融资租赁总费用



合计 214,855,734.95 元。《融资租赁合同》约定租赁利息按季支付，租期三年，租赁期间届满，在租金费用款项全部支付完毕的情况下，华夏金融租赁有限公司将租赁资产以 1 元转让给被评估单位。

其他子公司租赁情况详见各子公司《评估说明》；

对于资产出租情况，本次评估时未考虑上述租赁事项对评估的影响。

（八）抵押担保、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；

1、经核实，被评估单位新疆屯河水泥有限责任公司短期借款 6000.00 万元；一年内到期的非流动负债 6400.00 万元，长期借款 3900.00 万元，华夏金融租赁有限公司取得的融资租赁借款 49,999,999.97 元，均由股东新疆天山水泥股份有限公司提供连带责任担保。

2、本次评估时经过了解，被评估单位下属子公司一富蕴天山水泥有限责任公司委估宗地 1（富国用（2012）第 0664 号）土地使用权及地上建筑物（具体明细详见资产评估明细表备注）已抵押给中国银行阿勒泰地区分行，抵押金额为人民币 9800 万元，至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，账面反映该借款尚有 3000 万元本金未偿还，因此，至评估基准日该抵押事项尚未解除，本次评估时未考虑该抵押事项对评估的影响；被评估单位新疆屯河水泥有限责任公司为下属子公司一富蕴天山水泥有限责任公司提供连带责任保证向华夏银行股份有限公司乌鲁木齐红山路支行借款 1000 万元；向国开行新疆分行借款 15000 万元，截至评估基准日账面余额为 2800 万元未偿还。

3、经核实，被评估单位新疆屯河水泥有限责任公司为下属子公司一伊犁天山水泥有限责任公司提供连带责任保证向华夏银行股份有限公司乌鲁木齐红山路支行借款 2000 万元；向国开行新疆分行借款 15000 万元，截至评估基准日账面余额为 1000 万元未偿还；同时，新疆天山水泥股份有限公司为伊犁天山水泥有限责任公司提供连带责任担保借款 43000 万元，截至评估基准日账面余额 4732 万元未偿还。

4、经核实，被评估单位新疆屯河水泥有限责任公司为下属子公司一布尔津天山水泥有限责任公司提供连带责任保证向华夏银行股份有限公司乌鲁木齐红山路支行借款 1000 万元。



除上述情况外，企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（九）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：

此次资产评估对应的经济行为中，我们发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项具体如下：

1、新疆屯河水泥有限责任公司（本部）

本次经过核实，被评估单位无形资产—矿业权共计 4 项，本次针对该矿权，具有探矿权采矿权评估资格（资格证书编号：矿权评资[2008]004 号）的陕西旺道矿业权资产评估有限公司 2019 年 7 月 15 日分别出具了“新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐井沟石灰岩矿分公司新疆乌鲁木齐市井沟矿区（水泥用）石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1020 号）、“新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐达坂城东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1021 号）、“新疆屯河水泥有限责任公司哈拉乔拉克石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1022 号）及“新疆屯河水泥有限责任公司昌吉市硫磺沟石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1023 号）。

根据所取得的矿业权估价报告，其中：（1）新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐井沟石灰岩矿分公司新疆乌鲁木齐市井沟矿区（水泥用）石灰岩矿采矿权评估报告评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，其至评估基准日保有资源量为（331）+（332）+（333）共计 5155.43 万吨，其中（331）资源量 757.89 万吨、（332）资源量 1216.51 万吨、（333）资源量 3181.03 万吨。（333）资源量可信度系数为 1；评估利用的资源储量为 5155.43 万吨；设计损失量 10.79 万吨；采矿回采率 95%；评估利用的可采储量 4887.41 万吨；生产规模 165.00 万吨/年；矿山服务年限 29.62 年；新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐井沟石灰岩矿分公司新疆乌鲁木齐市井沟矿区（水泥用）石灰岩矿矿区范围拐点坐标详见下表：

点号	X	Y	点号	X	Y
1	4846387.36	29565268.93	3	4844429.40	29566622.62



2	4846386.86	29566622.28	4	4844429.36	29565268.75
1980 西安坐标系, 开采标高: 1832m~1370m, 矿区面积 2.65km ²					

上述矿业权评估采用折现现金流量法进行评估, 其评估价值为人民币柒仟柒佰肆拾玖万零伍佰元整 (7749.05 万元)。

(2) 新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐达坂城东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿采矿权评估报告评估基准日为 2018 年 12 月 31 日, 其至评估基准日保有资源量 (333+334?) 145.01 万吨。根据开发利用方案, (333) 及 (334?) 资源量可信度系数均为 1; 评估利用的资源储量 145.01 万吨; 设计损失率 5.8%; 采矿回采率 95%; 评估利用的可采储量 129.77 万吨; 生产规模 15 万吨/年; 服务年限 8.65 年; 新疆屯河水泥有限责任公司乌鲁木齐达坂城东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿矿区范围拐点坐标详见下表:

拐点号	直角坐标 (北京 54 坐标)		直角坐标 (西安 80 坐标)		地理坐标	
	X	Y	X	Y	东经	北纬
1	4843816.00	15592142.00	4843743.70	29592024.78	88° 08' 36.57"	43° 43' 24.42"
2	4843992.00	15592694.00	4843919.70	29592576.78	88° 09' 01.34"	43° 43' 29.87"
3	4843794.00	15592694.00	4843721.70	29592576.78	88° 09' 01.22"	43° 43' 23.46"
4	4843636.00	15592200.00	4843563.71	29592082.78	88° 08' 39.06"	43° 43' 18.56"

上述矿业权评估采用收入权益法进行评估, 其评估价值为人民币捌拾壹万伍仟伍佰元整 (81.55 万元)。

(3) 新疆屯河水泥有限责任公司哈拉乔拉克石灰岩矿采矿权评估报告评估基准日为 2018 年 12 月 31 日, 其至评估基准日保有资源量 (122b) 为 37.93 万吨。评估利用的资源储量 37.93 万吨; 根据开发利用方案, 设计损失率 8.0%; 采矿回采率 95%; 评估利用的可采储量 33.15 万吨; 证载生产规模 5 万吨/年; 剩余服务年限 6.63 年; 新疆屯河水泥有限责任公司哈拉乔拉克石灰岩矿矿区范围拐点坐标详见下表:

拐点编号	拐点坐标	
	80 西安坐标系	
	X	Y
S1	4842915.43	29592232.40
S2	4843403.42	29592178.40
S3	4843599.42	29592572.39
S4	4843290.42	29592676.39



S5	4843020.43	29592668.39
S6	4842775.43	29592345.40

上述矿业权评估采用收入权益法进行评估，其评估价值为人民币叁拾万零壹仟叁佰元整（30.13 万元）。

（4）新疆屯河水泥有限责任公司昌吉市硫磺沟石灰岩矿采矿权评估报告评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，其至评估基准日保有资源量为 62.86 万吨；其中控制的经济基础储量（122b）6.22 万吨，推断的内蕴经济资源量（333）56.64 万吨。（333）资源量可信度系数取 1.0，评估利用资源储量为 62.86 万吨，设计损失率 8.20%，采矿回采率 95%，评估利用的可采储量为 54.82 万吨。生产规模 35.00 万吨/年，矿山服务年限 1.57 年；新疆屯河水泥有限责任公司昌吉市硫磺沟石灰岩矿矿区范围拐点坐标详见下表：

点号	X	Y	点号	X	Y
1	4817927.10	29493882.80	3	4817427.11	29494882.78
2	4817927.10	29494882.78	4	4817427.11	29493882.80
1980 西安坐标系，开采标高 2290~2180m					

上述矿业权评估采用收入权益法进行评估，其评估价值为人民币伍拾捌万肆仟叁佰元整（58.43 万元）。

经查阅上述矿业权估价报告，得出以上评估结论的假设前提及评估结果有效的其他条件有：“1、评估假设：（1）假定的未来矿山生产方式、生产规模、产品结构保持不变，且持续经营；（2）国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化；（3）以现有开采技术水平为基准；（4）市场供需水平基本保持不变。2、评估结果有效的其他条件：本评估结果是在特定的评估前提下，根据未来矿山持续经营原则来确定采矿权的价值，评估中没有考虑国家宏观经济政策发生变化或其他不可抗力可能对其造成的影响。如果上述前提条件和持续经营原则发生变化，本评估结果将随之发生变化而失去效力。”

经核实，被评估单位无形资产—矿业权账面价值 453,112.05 元，另：在建工程—待摊投资反映的东山区（井沟矿）石灰岩矿采矿权所发生的资源整合价款、勘探费、评审费、押金等，金额合计 11,071,143.91 元。经清查了解，其中：（1）东山



区（井沟矿）石灰岩矿为整合矿，2012 年停止开采至今未动，整合后正在办理采矿权延续，地质报告已经形成。由于该区域生态红线未进行公布，乌鲁木齐市矿产资源规划环评未进行受理，何时该区域生态红线能够划定，且该矿区是否包含在红线内，目前难以确定，因此其何时能够办理采矿权延续难以预计；因此，本次评估针对该采矿权按照被评估单位账面所涉及的价值进行列示。（2）东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿，现为原始地貌没有开采，地质报告已经评审备案，环评据了解已做，因未开采未做环评验收，本次评估时针对该采矿权引用陕西旺道矿业权资产评估有限公司出具的陕旺矿评报字[2019]第 1021 号《矿业权估价报告》的估值结果。（3）哈拉乔拉克石灰岩矿正在开采，批复范围内即将没有储量，企业正在做增量，增量的地质报告已经形成，且已上过一次专家评审会，目前正在修改完善，环评等后续工作需等评审备案后进行，何时能够评审备案完成无法合理预计。本次评估时针对该采矿权引用陕西旺道矿业权资产评估有限公司出具的陕旺矿评报字[2019]第 1022 号《矿业权估价报告》的估值结果。（4）硫磺沟石灰岩矿已停止开采，该矿区涉及水源地，森林公园保护范围内，采矿权延续办理未获批准，正在积极的协调办理，但是难度较大，是否能够划出水源地、森林公园保护范围，需和政府进一步协调，但是难度较大。因此，本次评估针对该采矿权按照被评估单位账面所涉及的价值进行列示。

针对本次评估，委托人另外委托陕西旺道矿业权资产评估有限公司对以下矿业权进行评估，并出具了《矿业权估价报告》，具体详见下表：

序号	名称、种类（探矿权/采矿权）	采矿许可证编号	矿区面积	生产规模	保有资源量（万吨）	评估方法	估值（元）	报告文号
1	东山区（井沟矿）石灰岩矿	C6500002010127120107196	0.2638 平方公里	15.00 万吨/年	5,155.43	折现现金流量法	77,490,500.00	陕旺矿评报字[2019]第 1020 号
2	东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿	C6500002010087120079613	0.1037 平方公里	8.00 万吨/年	145.01	收入权益法	815,500.00	陕旺矿评报字[2019]第 1021 号
3	哈拉乔拉克石灰岩矿	C6500002010127120107197	0.2844 平方公里	5.00 万吨/年	52.93	收入权益法	301,300.00	陕旺矿评报字[2019]第 1022 号



序号	名称、种类(探矿权/采矿权)	采矿许可证编号	矿区面积	生产规模	保有资源量(万吨)	评估方法	估值(元)	报告文号
4	硫磺沟石灰岩矿	C6500002010117120105764	0.5 平方公里	35.00 万吨/年	62.86	收入权益法	584,300.00	陕旺矿评报字[2019]第 1023 号
合计							79,191,600.00	

经查阅上述《矿业权估价报告》，矿业权评估机构对上述采（探）矿权分别采用折现现金流量法、收入权益法估值，估值合计为 79,191,600.00 元，其中：东白杨沟哈拉乔拉克石灰岩矿及哈拉乔拉克石灰岩矿引用了上述估值结果，其余按照被评估单位账面所涉及的价值进行列示。基于以上处理，本次评估确定的矿业权估值合计 = 11,071,144.91（在建工程 - 待摊投资） + 0.48 + 863,100.00 + 312,000.00 + 351,999.72 = 12,539,945.11 元。该估值与《矿业权估价报告》估值合计 79,191,600.00 元比较，差异 66,651,654.89 元，若期后上述采（探）矿权能够调出生态区及保护区，并办理正常的采矿权延续则对该被评估单位的整体估值影响金额为 66,651,654.89 元。提请报告使用者注意。

2、布尔津天山水泥有限责任公司

本次评估引用具有探矿权采矿权评估资格（资格证书编号：矿权评资[2008]004号）的陕西旺道矿业权资产评估有限公司 2019 年 7 月 15 日出具的“布尔津天山水泥有限责任公司托乎木台石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1028 号）及“布尔津天山水泥有限责任公司布尔津县八公里水泥配料用页岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1029 号）的评估结论。

根据所取得的矿业权估价报告，其中：（1）“布尔津天山水泥有限责任公司托乎木台石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1028 号）的评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，其至评估基准日矿区保有资源量（122b+333）1334.34 万吨，其中（122b）资源量 713.24 万吨，（333）资源量 621.00 万吨，（122b）、（333）资源量可信度系数为 1；评估利用的资源储量 1334.34 万吨；设计损失量 0；采矿回采率 95%；评估利用的可采储量 1267.62 万吨；生产规模 70 万吨/年；服务年限 18.11 年；布尔津天山水泥有限责任公司托乎木台石灰岩矿矿区范围拐点坐标详见下表：

序号	X	Y	序号	X	Y
1	5296727.58	29488282.03	5	5295727.59	29488882.02



序号	X	Y	序号	X	Y
2	5296727.58	29488482.03	6	5294847.61	29489176.02
3	5295999.59	29488779.02	7	5294723.61	29488936.02
4	5295859.59	29488828.02	1980 西安坐标系, 开采标高 568m~485m		

上述矿业权评估采用折现现金流量法进行评估, 其评估价值为大写人民币肆仟零柒拾玖万捌仟叁佰元整 (4079.83 万元)。

(2) “布尔津天山水泥有限责任公司布尔津县八公里水泥配料用页岩矿采矿权评估报告” (陕旺矿评报字[2019]第 1029 号) 的评估基准日为 2018 年 12 月 31 日, 其至评估基准日保有资源量 (333) 40.96 万吨, (333) 资源量可信度系数取 1.0, 评估利用资源储量为 40.96 万吨。结合矿山生产实际采矿回采率取 95%, 依据开发利用方案, 设计损失量为 0, 评估利用的可采储量为 38.91 万吨。生产规模 4.80 万吨/年, 矿山服务年限 8.11 年; 布尔津天山水泥有限责任公司布尔津县八公里水泥配料用页岩矿矿区范围拐点坐标详见下表:

点号	X	Y	点号	X	Y
1	5279124.99	29481544.36	4	5279040.11	29481039.01
2	5278754.29	29481524.02	5	5279189.13	29481130.92
3	5278728.60	29481315.92	6	5279223.03	29481363.77
1980 西安坐标系, 开采标高 747~736m					

上述矿业权评估采用收入权益法进行评估, 其评估价值为大写人民币贰拾万零伍佰元整 (20.05 万元)。

经查阅上述矿业权估价报告, 得出以上评估结论的假设前提及评估结果有效的其他条件有: “1、评估假设: (1) 假定的未来矿山生产方式、生产规模、产品结构保持不变, 且持续经营; (2) 国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化; (3) 以现有开采技术水平为基准; (4) 市场供需水平基本保持不变。2、评估结果有效的其他条件: 本评估结果是在特定的评估目的前提下, 根据未来矿山持续经营原则来确定采矿权的价值, 评估中没有考虑国家宏观经济政策发生变化或其他不可抗力可能对其造成的影响。如果上述前提条件和持续经营原则发生变化, 本评估结果将随之发生变化而失去效力。”

在本次评估过程中, 评估师与矿业权评估师进行了沟通和对接, 采矿权账面记录、矿权数量、矿区面积、权属等均一致, 根据上述矿业权估价报告, 矿业权评估范围、评估对象、评估基准日、假设前提均与本资产评估报告没有冲突, 矿业权评



估采用折现现金流量法、收入权益法进行评估，评估方法满足经济行为及本评估报告的要求，本次评估师引用以上结论时未对上述评估结论进行修正。我们根据经济行为及评估目的的要求将陕西旺道矿业权资产评估有限公司出具的“布尔津天山水泥有限责任公司托乎木台石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1028 号）及“布尔津天山水泥有限责任公司布尔津县八公里水泥配料用页岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1029 号）中的评估结果对应汇总入本评估报告。

3、沙湾天山水泥有限责任公司

本次评估引用具有探矿权采矿权评估资格（资格证书编号：矿权评资[2008]004 号）的陕西旺道矿业权资产评估有限公司 2019 年 7 月 15 日出具的“沙湾天山水泥有限责任公司柳树沟石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1031 号）的评估结论。

根据所取得的《矿业权估价报告》，柳树沟石灰岩矿采矿权评估报告的评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，其至评估基准日保有资源量为 347.44 万吨 其中：(122b) 资源量 203.12 万吨，(333) 资源量 144.32 万吨，资源量可信度系数均为 1，评估利用的资源储量 347.44 万吨；设计损失量 0；采矿回采率 95%；评估利用的可采储量 330.07 万吨；生产规模 40 万吨/年；服务年限 8.25 年；沙湾天山水泥有限责任公司柳树沟石灰岩矿矿区范围拐点坐标详见下表：

点号	X	Y
1	4862859.50	28613136.38
2	4862910.32	28614535.38
3	4862310.74	28614557.16
4	4862259.93	28613158.16
1980 西安坐标系，开采深度：2000m 至 1540m		

上述矿业权评估采用收入权益法进行评估，其评估价值为人民币贰佰叁拾万零叁仟捌佰元整（230.38 万元）。

经查阅《矿业权估价报告》，得出以上评估结论的假设前提及评估结果有效的其他条件有：“1、评估假设：（1）假定的未来矿山生产方式、生产规模、产品结构保持不变，且持续经营；（2）国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化；（3）以现有开采技术水平为基准；（4）市场供需水平基本保持不变。2、评估结果有效的其他条件：本评估结果是在特定的评估目的前提下，根据未来矿山持续经营原则来



确定采矿权的价值，评估中没有考虑国家宏观经济政策发生变化或其他不可抗力可能对其造成的影响。如果上述前提条件和持续经营原则发生变化，本评估结果将随之发生变化而失去效力。”

在本次评估过程中，评估师与矿业权评估师进行了沟通和对接，采矿权账面记录、矿权数量、矿区面积、权属等均一致，根据该《矿业权估价报告》，矿业权评估范围、评估对象、评估基准日、假设前提均与本资产评估报告没有冲突，矿业权评估采用收入权益法进行评估，评估方法满足经济行为及本评估报告的要求，本次评估师引用以上结论时未对上述评估结论进行修正。我们根据经济行为及评估目的的要求将陕西旺道矿业权资产评估有限公司出具的“沙湾天山水泥有限责任公司柳树沟石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1031 号）中的评估结果对应汇总入本评估报告。

4、伊犁天山水泥有限责任公司

经核实，被评估单位无形资产—矿业权账面价值 16,993,153.90 元，另：在建工程—待摊投资反映的阿克塔斯石灰岩矿申请办理采矿权证勘探详查费 4,166,000.00 元、技术方案费 525,000.00 元。经清查了解，其中：察布查尔县阿克塔斯石灰岩矿探矿权详查、环评等已经结束，由于伊犁州整体划为黑蜂保护区，探转采工作暂停办理，截至评估基准日已搁置两年。针对上述情况，被评估单位介绍正在积极协调申请将该矿权划出黑蜂保护区，是否能够申请划出成功尚无定论；扎格斯台乡页岩矿采矿权证到期一直未延续，停产已达两年，主要原因为伊犁州整体划为黑蜂保护区，保护区内所有矿权延续暂停办理，针对以上情况，被评估单位正在积极协调申请将该矿权划出黑蜂保护区，是否能够申请划出成功尚无定论。因此，本次评估针对上述两项采矿权按照被评估单位账面值进行列示。

针对本次评估，委托人另外委托陕西旺道矿业权资产评估有限公司对上述矿业权进行评估，并出具了陕旺矿评报字[2019]第 1024 号、陕旺矿评报字[2019]第 1025 号《矿业权估价报告》；经查阅上述《矿业权估价报告》，矿业权评估机构对上述采（探）矿权分别采用折现现金流量法、收入权益法估值，估值合计为 129,081,200.00 元，其中：察布查尔县阿克塔斯石灰岩矿探矿权采用折现现金流量法估值 128,328,800.00 元；扎格斯台乡页岩矿采矿权采用收入权益法估值为 759,900.00 元。较基准日账面



所涉及的矿权价值=16,993,153.90+4,166,000.00+525,000.00=21,684,153.90 元,差异 107,397,046.10 元,若期后上述采(探)矿权能够划出黑蜂保护区,并办理正常的探转采及采矿权延续则对被评估单位的整体估值影响金额为 107,397,046.10 元。提请报告使用者注意。

5、奇台天山水泥有限责任公司

经核实,被评估单位无形资产—矿业权账面价值 1,864,524.82 元,经清查了解,该矿业权 2016 年 7 月停止开采,由于矿业权所在区域是否在旅游区红线范围内尚待确定,采矿权延续办理暂停,何时能够恢复办理、或是否能够办理延续均难以确定,因此,本次评估针对该采矿权按照被评估单位账面值进行列示。

针对本次评估,委托人另外委托陕西旺道矿业权资产评估有限公司对该矿业权进行评估,并出具了陕旺矿评报字[2019]第 1030 号《矿业权估价报告》;经查阅上述《矿业权估价报告》,矿业权评估机构对于该采矿权采用折现现金流量法估值为 1,592,700.00 元,较账面价值低 271,824.82 元,若期后上述采矿权能够办理延续则对该被评估单位的整体估值影响金额为-271,824.82 元。提请报告使用者注意。

6、富蕴天山水泥有限责任公司

本次评估引用具有探矿权采矿权评估资格(资格证书编号:矿权评资[2008]004 号)的陕西旺道矿业权资产评估有限公司 2019 年 7 月 15 日出具的“富蕴天山水泥有限责任公司新疆富蕴县哈西翁(二区)石灰岩矿普查探矿权评估报告”(陕旺矿评报字[2019]第 1027 号)及“富蕴天山水泥有限责任公司富蕴县铁热斯喀巴克石灰岩矿采矿权评估报告”(陕旺矿评报字[2019]第 1026 号)的评估结论。

根据所取得的矿业权估价报告,其中:(1)“富蕴天山水泥有限责任公司新疆富蕴县哈西翁(二区)石灰岩矿普查探矿权评估报告”(陕旺矿评报字[2019]第 1027 号)的评估基准日为 2018 年 12 月 31 日,经查阅其探矿权证,证载勘查项目名称为新疆富蕴县哈西翁(二区)石灰岩矿普查,经了解,目前详查探矿工作已结束,企业正在申请办理进一步探矿工作或采矿许可证,其至评估基准日保有资源量(332+333)824.58 万吨,(332)、(333)资源量可信度系数为 1;评估利用的资源储量 824.58 万吨;设计损失量 50.29;采矿回采率 95%;评估利用可采储量 735.58 万吨;生产规模 50 万吨/年;评估计算年限 15.71 年;富蕴天山水泥有限责任公司



新疆富蕴县哈西翁（二区）石灰岩矿勘查区范围拐点坐标详见下表：

序号	经度	纬度	序号	经度	纬度
1	89° 48' 20"	46° 30' 16"	3	89° 52' 50"	46° 28' 31"
2	89° 52' 50"	46° 30' 16"	4	89° 48' 20"	46° 28' 31"
2000 国家坐标系					

上述矿业权评估采用折现现金流量法进行评估，其评估价值为人民币壹仟陆佰零柒万叁仟伍佰元整（1607.35 万元）。

经了解，该探矿权通过招拍挂于 2014 年 4 月 24 日取得，截至评估基准日，该探矿权已达到详查阶段，由于未进行过以出让收益为目的的评估，因此，无法确定未来探矿权转采矿权过程中价款的缴纳具体金额，评估人员引用的过程中未对该事项进行修正，若后续出具了相应的以出让收益为目的的评估，确定了未来价款缴纳的具体金额，上述评估结果应进行相应的调整，提请报告使用者注意。

(2) “富蕴天山水泥有限责任公司富蕴县铁热斯喀巴克石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1026 号）的评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，其至评估基准日保有资源量（333）235.15 万吨。结合矿山生产实际采矿回采率取 95%，依据开发利用方案，设计损失量为 0，评估利用的可采储量为 223.39 万吨。生产规模 10.00 万吨/年，矿山服务年限 22.34 年；富蕴天山水泥有限责任公司富蕴县铁热斯喀巴克石灰岩矿矿区范围拐点坐标详见下表：

点号	X	Y	点号	X	Y
1	5156666.26	30466542.29	3	5155944.50	30466834.57
2	5156562.59	30466642.47	4	5155897.86	30466622.96
2000 国家大地坐标系，开采深度：由 934 米至 830 米标高					

上述矿业权评估采用折现现金流量法进行评估，其评估价值为人民币肆佰贰拾伍万柒仟柒佰元整（425.77 万元）。

经查阅上述矿业权估价报告，得出以上评估结论的假设前提及评估结果有效的其他条件有：“1、评估假设：（1）假定的未来矿山生产方式、生产规模、产品结构保持不变，且持续经营；（2）国家产业、金融、财税政策在预测期内无重大变化；



(3) 以现有开采技术水平为基准；(4) 市场供需水平基本保持不变。2、评估结果有效的其他条件：本评估结果是在特定的评估目的前提下，根据未来矿山持续经营原则来确定采矿权的价值，评估中没有考虑国家宏观经济政策发生变化或其他不可抗力可能对其造成的影响。如果上述前提条件和持续经营原则发生变化，本评估结果将随之发生变化而失去效力。”

在本次评估过程中，评估师与矿业权评估师进行了沟通和对接，采矿权账面记录、矿权数量、矿区面积、权属等均一致，根据上述《矿业权估价报告》，矿业权评估范围、评估对象、评估基准日、假设前提均与本资产评估报告没有冲突，矿业权评估采用折现现金流量法、收入权益法进行评估，评估方法满足经济行为及本评估报告的要求，本次评估师引用以上结论时未对上述评估结论进行修正。我们根据经济行为及评估目的的要求将陕西旺道矿业权资产评估有限公司出具的“富蕴天山水泥有限责任公司新疆富蕴县哈西翁（二区）石灰岩矿普查探矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1027 号）及“富蕴天山水泥有限责任公司富蕴县铁热斯喀巴克石灰岩矿采矿权评估报告”（陕旺矿评报字[2019]第 1026 号）中的评估结果对应汇总入本评估报告。

经了解，富蕴天山水泥有限责任公司新疆富蕴县哈西翁（二区）石灰岩矿普查探矿权通过招拍挂于 2014 年 4 月 24 日取得，截至评估基准日，该探矿权已达到详查阶段，经了解该普查探矿权未进行过以出让收益为目的的评估，富蕴天山水泥有限责任公司新疆富蕴县哈西翁（二区）石灰岩矿普查探矿权评估时未考虑探矿权转采矿权过程中价款的处置，因此，无法确定未来探矿权转采矿权过程中价款的缴纳具体金额，评估人员引用的过程中未对该事项进行修正，若后续出具了相应的以出让收益为目的的评估，确定了未来价款缴纳的具体金额，上述评估结果应进行相应的调整，提请报告使用者注意。

除上述事项外，其余被评估单位所涉及的矿业权，本次为引用陕西旺道矿业权资产评估有限公司出具的相应矿业权评估报告。具体应用情况详见“重要的利用专家工作及报告情况”。

（十）其他需要说明的事项

1. 本次评估结论的有效性建立在被评估单位经营管理计划，尤其是包含的诸如



基于其当前市场环境及竞争关系所制定的产品研发及生产、销售计划，基于其未来人员结构调整计划及薪酬政策等事项与未来被评估单位经营相关的内外部环境变化趋势一致，并能够得到有效执行的前提下。如被评估单位未来经营情况与前述经营管理计划出现较大差异，而委托人、被评估单位及其时任管理层未能采取有效补救措施，则会对评估结论产生重大影响，提请报告使用人关注。

2. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

3. 根据国家现行营改增政策，本次评估结论中房屋建（构）筑物类及设备类资产均为不含增值税价值，提醒报告使用者注意。

4. 新疆屯河水泥有限责任公司额敏水泥分公司2013年底按照国家节能降耗、节能减排等相关政策，关停并拆除了熟料水泥生产线，因此，2014年8月额敏分公司全面停产至今；2017年9月25日，根据新疆天山水泥股份有限公司总裁办公会会议纪要（总裁会[2017]28号）的要求拟对新疆屯河水泥有限责任公司额敏水泥分公司的实物资产及土地使用权整体出售，经北京天健兴业资产评估有限公司2018年4月对额敏分公司实物资产及土地使用权项目进行评估并出具了“天兴评报字（2018）第0543号”评估报告，经评估后的资产总价为2,802.45万元（包括存货、固定资产、土地使用权），并于2018年10月在北京产权交易所挂牌交易，至现场勘查日，经核实该交易尚未成交，经股东会同意决定降价再行挂牌，至评估报告出具日上述交易尚未成交。本次评估时对于该部分资产按照整体实物资产处置进行评估，相应的债权债务由新疆屯河水泥有限责任公司承担。

5. 奇台天山水泥有限责任公司按照国家节能降耗、节能减排等相关政策，关停并拆除老旧水泥生产线，因此，奇台天山水泥有限责任公司老线目前已完全停产，2017年9月25日，根据新疆天山水泥股份有限公司总裁办公会会议纪要（总裁会[2017]28号）的要求拟对奇台天山水泥有限责任公司的老线水泥生产设备进行处置，经北京天健兴业资产评估有限公司2018年8月对奇台天山水泥有限责任公司拟处置水泥生产设备进行评估并出具了“天兴评报字（2018）第1035号”评估报告，经评估后的资产评估总价为379.42万元，并于2019年4月在北京产权交易所挂牌交易，至现场勘查日，经核实该交易尚未成交，经股东会同意决定降价再行挂牌，至评估报



告出具日上述交易尚未成交。本次评估时对于该部分设备资产按照现实状态进行评估。

6. 经核实，纳入本次评估范围的新疆屯河水泥有限责任公司（本部）的5项房屋建筑物，主要为104空压机房、104矿山房屋、硫磺沟矿山车库、硫磺沟矿山电机房、硫磺沟矿山食堂（详见评估明细表67项-71项），账面原值313,200.00元，账面净值33,189.44元。评估现场勘查时未见实物，经与被评估单位相关负责人了解，该部分房产已被拆除，本次评估时，对于该部分房屋建筑物全部评估为零。

7. 经核实，纳入本次评估范围的哈拉乔拉克石灰岩矿的10项机器设备，主要为挖掘机、装载机、空压机、锅炉等（详见评估明细表2284项-2293项），账面原值3,415,244.00元，账面净值200,474.90元。评估现场勘查时未见实物，经与被评估单位相关负责人了解，该部分机器设备已内部调拨至其它公司使用，截至评估报告日期，被评估单位未提供相关调拨手续，也未说明该部分设备调转至那家单位使用，一直解释仍在核实查找该部分设备资产，本次评估时，基于谨慎性原则对于该部分机器设备暂按其账面净值列示处理。

8. 本次评估时经过清查，被评估单位于2018年底针对存在减值迹象的新疆屯河水泥有限责任公司及其下属子公司的部分资产聘请江苏金证通资产评估房地产估价有限公司进行了减值测试，并出具了金证通评报（2019）第0047号评估报告，根据所取得的该报告，该报告按照所涉及的资产可回收价值即公允价值减去处置费用后的净额确定评估值。本次评估时，对于因淘汰产能确无法使用的设备类资产按照其残余价值进行评估，对于其他设备类资产在考虑了经济性贬值的情况下对其进行评估。经以上测算，固定资产整体评估值较计提后减值准备的账面净额存在一定的减值。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。



十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

(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本报告的使用人。

(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。

(五) 本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六) 如本评估项目涉及国有资产，本资产评估报告只有经过国有资产管理部門备案、核准或确认并取得相关批复文件后才能作为实施本报告所列明经济行为的依据。

(七) 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求被评估单位按本资产报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门批准决定。

(八) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；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，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日



资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2019年08月19日。

（本页以下无正文）



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师

Tel:021-52402166

张海雷



Tel:021-52402166

赵 林



资产评估报告日

2019 年 08 月 19 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn