

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁夏建材集团股份有限公司拟资产重组
所涉及的宁夏赛马水泥有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

卓信大华评报字(2023)第 8583 号

(共十九册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二三年八月三日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111030005202300787
合同编号:	2023-HT1079
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	卓信大华评报字(2023)第 8583 号
报告名称:	宁夏建材集团股份有限公司拟资产重组所涉及的宁夏赛马水泥有限公司股东全部权益价值
评估结论:	3,136,255,293.27元
评估报告日:	2023年08月03日
评估机构名称:	北京卓信大华资产评估有限公司
签名人员:	鹿飞 (资产评估师) 会员编号: 11050061 撒大刚 (资产评估师) 会员编号: 61060012
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2023年08月03日

报告装订目录

- （共十九册第一册）宁夏赛马水泥有限公司评估报告及附件
- （共十九册第二册）宁夏赛马水泥有限公司评估报告附件
- （共十九册第三册）宁夏赛马水泥有限公司资产评估汇总及明细表
- （共十九册第四册）宁夏赛马水泥有限公司资产评估汇总及明细表
- （共十九册第五册）一级子公司-宁夏青铜峡水泥股份有限公司资产评估汇总及明细表
- （共十九册第六册）一级子公司-宁夏青铜峡水泥股份有限公司资产评估汇总及明细表
- （共十九册第七册）一级子公司-天水中材水泥有限责任公司资产评估汇总及明细表
- （共十九册第八册）二级子公司-天水赛马混凝土工程有限公司资产评估汇总及明细表
- （共十九册第九册）一级子公司-中材甘肃水泥有限责任公司资产评估汇总及明细表
- （共十九册第十册）一级子公司-吴忠赛马新型建材有限公司资产评估汇总及明细表
- （共十九册第十一册）一级子公司-喀喇沁草原水泥有限责任公司资产评估汇总及明细表
- （共十九册第十二册）一级子公司-宁夏赛马科进混凝土有限公司资产评估汇总及明细表
- （共十九册第十三册）一级子公司-宁夏中宁赛马水泥有限公司资产评估汇总及明细表
- （共十九册第十四册）一级子公司-乌海市西水水泥有限责任公司资产评估汇总及明细表
- （共十九册第十五册）一级子公司-乌海市西水水泥有限责任公司资产评估汇总及明细表
- （共十九册第十六册）一级子公司-乌海赛马水泥有限责任公司资产评估汇总及明细表
- （共十九册第十七册）一级子公司-固原市赛马新型建材有限公司资产评估汇总及明细表
- （共十九册第十八册）一级子公司-宁夏石嘴山赛马水泥有限责任公司资产评估汇总及明
细表
- （共十九册第十九册）一级子公司-宁夏同心赛马新材料有限公司资产评估汇总及明
细表

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程和情况	44
九、评估假设	44
十、评估结论	46
十一、特别事项说明	49
十二、评估报告使用限制说明	56
十三、评估报告日	57
资产评估报告附件	59

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当

事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

宁夏建材集团股份有限公司拟资产重组 所涉及的宁夏赛马水泥有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受宁夏建材集团股份有限公司的委托，对宁夏赛马水泥有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下：

评估目的：根据《宁夏建材集团股份有限公司第八届董事会第九次会议决议公告》，新疆天山水泥股份有限公司拟以现金方式向宁夏赛马水泥有限公司进行增资，本次评估对宁夏赛马水泥有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 4 月 30 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的宁夏赛马水泥有限公司的股东全部权益价值；评估范围为宁夏赛马水泥有限公司的全部资产及负债。账面资产总计 417,592.59 万元，其中：流动资产 179,915.93 万元，非流动资产 237,676.67 万元；账面负债总计 337,521.66 万元，其中流动负债 336,301.16 万元，非流动负债 1,220.50 万元；账面净资产 80,070.93 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2023 年 4 月 30 日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本资产评估报告选用收益法之评估结果为评估结论，即：宁夏赛马水泥有限公司在评估基准日的股东权益账面价值 80,070.93 万元，评估价值 313,625.53 万元，评估增值 233,554.60 万元，增值率 291.68%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告

使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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

宁夏建材集团股份有限公司拟资产重组 所涉及的宁夏赛马水泥有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

卓信大华评报字(2023)第 8583 号

宁夏建材集团股份有限公司：

北京卓信大华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、收益法，按照必要的评估程序，对宁夏建材集团股份有限公司拟资产重组所涉及的宁夏赛马水泥有限公司的股东全部权益在 2023 年 4 月 30 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为宁夏建材集团股份有限公司，被评估单位为宁夏赛马水泥有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人

企业名称：宁夏建材集团股份有限公司

法定住所：银川市西夏区新小线二公里处

经营场所：宁夏银川市金凤区人民广场东街 219 号建材大厦

法定代表人：王玉林

注册资本：47818.1042 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

主要经营范围：许可项目:水泥生产;非煤矿山矿产资源开采;第一类增值电

信业务;第二类增值电信业务;互联网信息服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)一般项目:技术进出口;货物进出口;广告发布;非金属矿物制品制造;非金属矿及制品销售;建筑材料销售;水泥制品制造;水泥制品销售;砼结构构件制造;砼结构构件销售;石灰和石膏制造;石灰和石膏销售;建筑用石加工;轻质建筑材料制造;轻质建筑材料销售;建筑砌块制造;建筑砌块销售;建筑材料生产专用机械制造;建筑工程用机械制造;专用设备修理;机械设备租赁;建筑工程机械与设备租赁;住房租赁;非居住房地产租赁;物业管理;土地使用权租赁;劳务服务(不含劳务派遣);软件开发;大数据服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);互联网数据服务;数据处理和存储支持服务;数据处理服务;工业互联网数据服务;5G 通信技术服务;数字技术服务;云计算装备技术服务;物联网技术服务;物联网应用服务;信息技术咨询服务;信息系统集成服务;信息系统运行维护服务;人工智能双创服务平台;互联网销售(除销售需要许可的商品);计算机软硬件及辅助设备零售;广告设计、代理;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

(二) 被评估单位

1、基本情况

企业名称：宁夏赛马水泥有限公司

法定住所：宁夏银川市西夏区新小线二公里处(军区西侧)

经营场所：银川市新小线二公里处

法定代表人：马占海

注册资本：50000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

宁夏赛马水泥有限公司（以下简称“宁夏赛马”）于 2012 年 10 月 18 日成立，目前已取得宁夏回族自治区市场监督管理局核发的营业执照，统一社会信用代码为 91640000054603712K，初始注册资本 50,000.00 万元，由宁夏建材集团股份

有限公司投资，占注册资本 100%；营业期限：长期。

2013 年 12 月，法定代表人由尹自波变更为王玉林。

2015 年 4 月，法定代表人由王玉林变更为李卫东。

2017 年 1 月，法定代表人由李卫东变更为蒋明刚。

2022 年 6 月，法定代表人由蒋明刚变更为马占海。

截至评估基准日，股权结构如下：

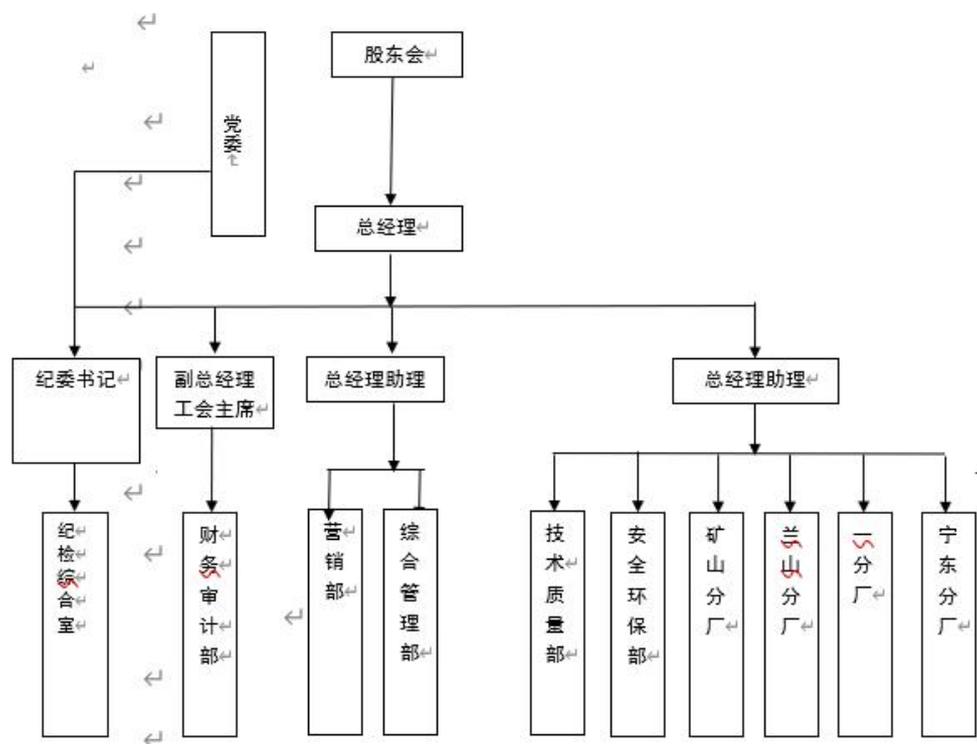
金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	实缴金额	实缴比例
1	宁夏建材集团股份有限公司	50,000.00	100.00%	50,000.00	100.00%
	合计	50,000.00	100.00%	50,000.00	100.00%

2、经营管理情况

主要经营范围：水泥、水泥制品、水泥熟料、商品混凝土及相关产品的研究开发、生产、销售、技术服务和管理服务;建材产品进出口业务及相关技术的进出口业务（国家限定公司经营和禁止进出口的商品除外）;超细粉煤灰、矿渣粉、脱硫石灰石粉、生石灰石粉、混凝土骨料、道路骨料的生产销售;经营石灰石、水泥、混凝土生产所用的工业废渣、石灰岩、砂岩、硅砂、石膏的开采、加工及销售（凭相关许可证经营）;水泥及商品混凝土设备制造、安装、维修;房屋租赁、设备租赁、自有土地使用权租赁;与经营相关的咨询、服务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

经营管理结构：“宁夏赛马”设总经理负责公司经营管理活动，下设纪委书记、副总经理工会主席、总经理助理等职位；下设 4 个分厂、6 个职能部室及 12 家控股子公司。4 个分厂：矿山分厂、兰山分厂、一分厂、宁东分厂；6 个职能部室：综合管理部（党委工作部）、财务审计部、营销部、安全环保部、技术质量部、纪委综合室。组织结构图如下：



被评估单位主营业务概况：

宁夏赛马水泥有限公司现有 2300t/d、2×2500t/d、4500t/d 共 4 条新型干法熟料生产线，熟料年产能 381 万吨；4 台 $\phi 3.8 \times 13\text{m}$ 、2 台 $\phi 4.2 \times 13\text{m}$ 水泥磨，水泥产品年产能 500 万吨；配套有 LPC-10/700-SM 单段锤式破碎机、TKPC20D18 双转子单段锤式破碎机、JSPCD222D 单段锤式 3 台破碎机，骨料年产能 680 万吨。主要生产 P.C32.5R、P.042.5R、P.052.5R 等普通硅酸水泥盐、熟料及骨料等产品。

3、长期股权投资情况

被评估单位长期投资情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期（审计模拟时间）	协议投资期限	投资成本	投资比例	账面价值
1	宁夏青铜峡水泥股份有限公司	2021 年度	长期	170,016,882.11	51%	170,016,882.11
2	天水中材水泥有限责任公司	2021 年度	长期	116,280,000.00	51%	116,280,000.00
3	中材甘肃水泥有限责任公司	2021 年度	长期	102,000,000.00	51%	102,000,000.00

4	吴忠赛马新型建材有限公司	2021 年度	长期	158,100,000.00	51%	158,100,000.00
5	喀喇沁草原水泥有限责任公司	2021 年度	长期	127,696,837.56	51%	127,696,837.56
6	宁夏赛马科进混凝土有限公司	2021 年度	长期	167,053,815.00	51%	167,053,815.00
7	宁夏中宁赛马水泥有限公司	2021 年度	长期	108,772,266.91	51%	108,772,266.91
8	乌海市西水水泥有限责任公司	2021 年度	长期	237,188,559.24	51%	237,188,559.24
9	乌海赛马水泥有限责任公司	2021 年度	长期	128,168,100.00	51%	128,168,100.00
10	固原市六盘山水泥有限责任公司	2021 年度	长期	40,172,700.00	51%	40,172,700.00
11	宁夏石嘴山赛马水泥有限责任公司	2021 年度	长期	30,777,298.88	51%	30,777,298.88
12	宁夏同心赛马新材料有限公司	2021 年度	长期	127,500,000.00	51%	127,500,000.00
	合计			1,513,726,459.70		1,513,726,459.70

4、公司近年财务状况

被评估单位近年母公司报表情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 4 月 30 日
流动资产	2,146,519,335.68	1,921,310,067.20	1,799,159,266.06
非流动资产	2,493,795,477.80	2,400,541,128.05	2,376,766,667.70
资产总计	4,640,314,813.48	4,321,851,195.25	4,175,925,933.76
流动负债	3,553,457,746.74	3,516,765,302.20	3,363,011,636.54
非流动负债	15,906,877.91	10,119,943.84	12,205,007.05
负债总计	3,569,364,624.65	3,526,885,246.04	3,375,216,643.59
净资产	1,070,950,188.83	794,965,949.21	800,709,290.17
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度 1-4 月
营业收入	938,193,672.79	861,528,799.41	189,092,537.59
利润总额	458,280,309.61	1,040,476,687.42	14,673,345.11
净利润	439,653,316.15	1,035,226,119.38	13,842,289.74

被评估单位近年合并报表情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 4 月 30 日
流动资产	3,181,952,194.54	2,876,743,285.73	3,146,038,651.46
非流动资产	4,634,224,717.67	4,658,173,783.53	4,606,914,278.36
资产总计	7,816,176,912.21	7,534,917,069.26	7,752,952,929.82
流动负债	3,083,618,211.94	4,541,880,557.00	4,574,222,902.68

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年4月30日
非流动负债	113,530,444.34	98,932,976.51	248,099,467.52
负债总计	3,197,148,656.28	4,640,813,533.51	4,822,322,370.20
净资产	4,619,028,255.93	2,894,103,535.75	2,930,630,559.62
项目	2021年度	2022年度	2023年度1-4月
营业收入	5,056,072,579.37	4,916,659,623.11	963,874,928.83
利润总额	1,022,579,905.62	680,919,252.31	56,801,226.09
净利润	858,457,153.79	556,045,882.52	47,145,327.51

“宁夏赛马”在本次评估基准日及前两年的财务报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2023]0017685号无保留意见审计报告。

5、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位是委托人的控股子公司。

二、评估目的

根据《宁夏建材集团股份有限公司第八届董事会第九次会议决议公告》，新疆天山水泥股份有限公司拟以现金方式向宁夏赛马水泥有限公司进行增资，本次评估对宁夏赛马水泥有限公司股东全部权益在评估基准日2023年4月30日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及宁夏赛马水泥有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为宁夏赛马水泥有限公司的全部资产及负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
------	------	------	------

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
流动资产合计	1,799,159,266.06	流动负债合计	3,363,011,636.54
货币资金	1,477,812,861.28	应付账款	121,235,556.71
交易性金融资产	-	预收账款	-
应收账款	15,144,964.07	合同负债	30,332,578.69
应收款项融资	35,542,407.20	应付职工薪酬	3,276,141.83
预付款项	24,970,657.44	应交税费	2,302,631.96
其他应收款	140,280,915.42	其他应付款	3,201,921,492.18
存货	101,445,401.68	其他流动负债	3,943,235.17
其他流动资产	3,962,058.97	一年内到期的非流动负债	-
非流动资产合计	2,376,766,667.70	非流动负债合计	12,205,007.05
长期股权投资	1,513,726,459.70	长期应付职工薪酬	3,572,112.15
投资性房地产	2,837,115.12	预计负债	1,710,272.23
固定资产	770,421,363.87	递延收益	6,756,868.47
在建工程	25,856.19	递延所得税负债	165,754.20
无形资产	65,899,035.43	其他非流动负债	-
递延所得税资产	22,921,587.39	负债合计	3,375,216,643.59
其他非流动资产	935,250.00	所有者权益合计	800,709,290.17
资产总计	4,175,925,933.76	负债及所有者权益合计	4,175,925,933.76

注：上表为母公司口径报表

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施资产重组之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

宁夏赛马水泥有限公司在评估基准日财务报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2023]0017685号无保留意见审计报告。

企业申报的账面未记录的无形资产的类型、数量：共计 70 项，包括 58 项专利权和 12 项商标权。

1、专利权包含 15 项发明专利和 43 项实用新型专利。专利权分别于 2013 年、2015 年、2021 年、2022 年取得。具体情况如下：

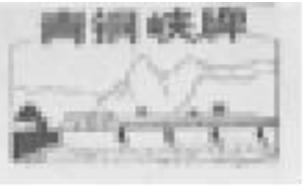
序号	内容或名称	专利类型	证书编号	状态	取得日期
1	一种脱碳煤矸石粉及其制备方法和作为混凝土掺合料的应用	发明专利	CN202111041777.9	正常	2021 年 9 月
2	一种应用于水泥熟料的输送装置	实用新型	CN202221588870.1	正常	2022 年 6 月

3	一种水泥生产用脉冲除尘器装置	实用新型	CN202221688250.5	正常	2022年7月
4	一种应用于水泥原料的除铁装置	实用新型	CN202221635363.9	正常	2022年6月
5	一种筛分粉磨粗细的V型选粉装置	实用新型	CN202221027103.3	正常	2022年4月
6	一种应用于皮带输送机的大物去除装置	实用新型	CN202220982016.7	正常	2022年4月
7	一种生料输送用风压风量调节系统	实用新型	CN202221690123.9	正常	2022年7月
8	一种自除尘骨料定量装车系统	实用新型	CN202221027101.4	正常	2022年4月
9	一种破碎机衬板结构	实用新型	CN202221670757.8	正常	2022年6月
10	一种防喷煤管浇注料开裂的回转窑	实用新型	CN202221681824.6	正常	2022年6月
11	一种新型的原料辅助下料装置	实用新型	CN202221221589.4	正常	2022年5月
12	一种露天矿山采掘作业扬尘抑制装置及其方法	发明专利	CN202210763086.8	正常	2022年6月
13	一种露天矿穿孔爆破降尘的方法	发明专利	CN202210770624.6	正常	2022年6月
14	一种固体废弃物水泥窑协同处置装置	发明专利	CN202210763088.7	正常	2022年6月
15	一种水泥原料输送用防尘装置	实用新型	CN202221135935.7	正常	2022年5月
16	一种用于立式轴的密封装置	实用新型	CN202221593707.4	正常	2022年6月
17	一种应用于提升机尾轮的挡灰装置	实用新型	CN202221454031.0	正常	2022年6月
18	一种新型摆线减速机插装式连接装置	实用新型	CN202221688212.X	正常	2022年7月
19	一种减少窑筒体表面能耗损失的水泥生产装置及其方法	发明专利	CN202210780722.8	正常	2022年6月
20	一种袋装水泥自动化输送系统	发明专利	CN202210772311.4	正常	2022年6月
21	一种取料机刮板装置	实用新型	CN202120268504.7	正常	2021年2月
22	一种矿运道路智能喷淋降尘系统	实用新型	CN202120283729.X	正常	2021年2月
23	一种水泥生产过程用物料联合堆棚喷淋雾化系统	实用新型	CN202120269291.X	正常	2021年2月
24	一种应用于差速器的维修支撑装置	实用新型	CN202120283478.5	正常	2021年2月
25	一种高效砂石骨料振动筛分生产线	实用新型	CN202120269176.2	正常	2021年2月
26	一种外倒石粉子下料口改进结构	实用新型	CN202120283362.1	正常	2021年2月
27	一种水泥结块回收再利用系统	实用新型	CN202120283730.2	正常	2021年2月
28	一种石灰石称配料布料装置	实用新型	CN202120269124.5	正常	2021年2月
29	一种用于颗粒物料配料库的接触式推杆料位计装置	实用新型	CN202120268764.4	正常	2021年2月
30	一种散装水泥计量装置	实用新型	CN202120268646.3	正常	2021年2月
31	一种预热器用导料装置	实用新型	CN202120268487.7	正常	2021年2月
32	一种散装水泥自助装车系统	实用新型	CN202120269269.5	正常	2021年2月
33	一种辊压机输送带清大块装置	实用新型	CN202120269292.4	正常	2021年2月
34	一种磨机钢球筛分装卸设备	实用新型	CN202120405703.8	正常	2021年2月
35	一种基于云服务的空压机组控制系统	实用新型	CN202120590156.5	正常	2021年3月

36	一种水泥包装输送用粉尘收集装置	实用新型	CN202120269294.3	正常	2021年2月
37	一种应用于预热器的密封装置	实用新型	CN202120269219.7	正常	2021年2月
38	一种窑托轮轴向偏移报警装置	实用新型	CN202120269149.5	正常	2021年2月
39	一种高温风机出口管道连接结构	实用新型	CN202120407337.X	正常	2021年2月
40	一种用于矿山爆堆的喷淋降尘系统	实用新型	CN202120407338.4	正常	2021年2月
41	一种水泥智能装车发运系统	实用新型	CN202120623262.9	正常	2021年3月
42	一种袋装水泥装车系统	实用新型	CN202120590090.X	正常	2021年3月
43	一种水泥散装头自动封堵防止灰尘飞扬的装置	实用新型	CN202120590865.3	正常	2021年3月
44	一种定量除尘装车装置	实用新型	CN202120275854.6	正常	2021年2月
45	一种应用于篦冷机高温度段的热风回收装置	实用新型	CN202120283480.2	正常	2021年2月
46	一种回转窑筒体局部裂纹的挖补修复系统	实用新型	CN202120589206.8	正常	2021年3月
47	一种用于水泥熟料出料系统的斗提机皮带防跑偏装置	实用新型	CN202120407505.5	正常	2021年2月
48	一种水泥包装用集装箱定量智能化装车系统	实用新型	CN202120405707.6	正常	2021年2月
49	一种可移动的水泥罐车防护装置	实用新型	CN202120276290.8	正常	2021年2月
50	一种水泥包装用集装箱定量智能化装车系统	发明专利	CN202110205644.4	正常	2021年2月
51	一种高温风机出口管道连接结构	发明专利	CN202110205643.X	正常	2021年2月
52	一种用于水泥熟料出料系统的斗提机皮带防跑偏装置	发明专利	CN202110205641.0	正常	2021年2月
53	一种用于水泥生料的自动配料系统	发明专利	CN202110324735.X	正常	2021年3月
54	一种基于云服务的空压机组控制系统及方法	发明专利	CN202110309699.X	正常	2021年3月
55	一种磨机钢球筛分装卸设备	发明专利	CN202110206275.0	正常	2021年2月
56	一种用于矿山爆堆的喷淋降尘系统	发明专利	CN202110206274.6	正常	2021年2月
57	一种可高效利用工业废石膏的低热水泥	发明专利	CN201510826432.2	正常	2015年11月
58	一种大掺量粉煤灰水泥及其制备方法	发明专利	CN201310477026.0	正常	2013年10月

2、商标权共计 12 项，为被评估单位的股东宁夏建材集团股份有限公司无偿划入的“宁夏建材”系列商标，具体明细如下：

序号	注册商标	所有权人	注册号	类别	有效期限
1		宁夏赛马水泥有限公司	6050815	19	2020年1月21日至2030年1月20日

2		宁夏赛马水泥有限公司	10296062	35	2023年2月14日至2033年2月13日
3		宁夏赛马水泥有限公司	1639701	35	2021年9月20日至2031年9月20日
4		宁夏赛马水泥有限公司	137488	19	2023年2月28日至2033年2月28日
5		宁夏赛马水泥有限公司	6050816	19	2020年3月28日至2030年3月27日
6		宁夏赛马水泥有限公司	299819	19	2017年9月29日至2027年9月29日
7	赛马	宁夏赛马水泥有限公司	6050814	19	2020年2月27日至2030年2月27日
8		宁夏赛马水泥有限公司	117289	19	2023年2月28日至2033年2月28日

9		宁夏赛马水泥有限公司	53565779	40	2021年9月28日至2031年9月27日
10	赛马家装	宁夏赛马水泥有限公司	62984238	19	2022年9月7日至2023年9月6日
11		宁夏赛马水泥有限公司	53568584	19	2022年2月28日至2032年2月27日
12		宁夏赛马水泥有限公司	53557221	19	2022年2月28日至2032年2月27日

各家长期股权投资单位表外资产或账面未记录的无形资产情况，具体见单独成册的评估说明。

本次评估被评估单位除申报上述账面未记录的无形资产之外，未申报其他表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：

本次评估所涉及的1项采矿权，该部分资产评估结果引用自北京卓信大华资产评估有限公司出具的《宁夏建材集团股份有限公司套门沟石灰石矿山采矿权评估报告》（卓信大华矿评报字(2023)第0020号）之评估结论，出具报告日期2023年8月3日。

根据《宁夏建材集团股份有限公司套门沟石灰石矿山采矿权评估报告》，评估基准日为2023年4月30日，评估方法为折现现金流量法，评估利用可采

储量 3,396.35 万吨，生产规模 1000.00 万吨/年，本次评估产品方案石灰石原矿，评估值 153,175,700.00 元。

经核实，该采矿权评估报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为的要求。我们对该部分汇总进本评估报告，引用过程中无调整事项。

各家长期股权投资单位引用其他机构出具的采矿权评估报告情况，具体见单独成册的评估说明。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2023 年 4 月 30 日，由委托人根据经济行为、会计期末、利率变化等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

《宁夏建材集团股份有限公司第八届董事会第九次会议决议公告》。

(二) 主要法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

3、《中华人民共和国公司法》（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第四次修正）；

4、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订，自2020年3月1日起施行）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

6、《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，2019年4月23日中华人民共和国国务院令第七14号修订）；

7、《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；

8、《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（中华人民共和国国务院令第七32号）；

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

10、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

11、《中华人民共和国矿产资源法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

12、《中华人民共和国矿产资源法实施细则》（1994年3月26日国务院令第七

152 号发布);

13、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

14、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

15、《中华人民共和国专利法》（2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修正，自 2021 年 6 月 1 日起施行）；

16、《中华人民共和国商标法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

17、《中华人民共和国著作权法》（2020 年 11 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修正，自 2021 年 6 月 1 日起施行）；

18、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；

19、国务院【2003】第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年修改）；

20、国资委【2005】第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

21、国资产权【2006】274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

22、国资产权【2009】941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；

23、国资发产权【2013】64 号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；

24、国资发产权【2011】68 号《关于规范中央企业选聘评估机构工作的指导意见》；

25、国资委、财政部【2016】第 32 号令《企业国有资产交易监督管理办法》；

- 26、财政部令第 97 号《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 27、国资发产权【2016】41 号《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》；
- 28、国资发产权【2009】120 号《企业国有产权交易操作规则》；
- 29、国资发产权【2010】11 号《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》；
- 30、国资发产权【2014】95 号《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》；
- 31、国资发产权【2009】124 号《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》；
- 32、国资发产权【2013】202 号《关于推进国有股东与所控股上市公司解决同业竞争规范关联交易的指导意见》；
- 33、国资委【2018】第 36 号令《上市公司国有股权监督管理办法》；
- 34、财政部 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 35、证监会 166 号令《上市公司重大资产重组管理办法》；
- 36、国土资发【2000】302 号《探矿权采矿权评估管理暂行办法》；
- 37、.国土资源部“国土资源部关于印发《矿产权评估管理办法(试行)》的通”(国土资发[2008]174 号，2008 年 8 月 23 日)；
- 38、财政部令第 33 号《企业会计准则——基本准则》、财政部令第 76 号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》；
- 39、财政部【2006】第 41 号令《企业财务通则》；
- 40、《资源税暂行条例》及其《实施细则》（2011 年 9 月 30 日修订，自 2011 年 11 月 1 日起施行）；
- 41、《中华人民共和国环境保护法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第八次会议于 2014 年 4 月 24 日修订通过，自 2015 年 1 月 1 日起施行）；
- 42、《中华人民共和国水土保持法》（第十一届全国人民代表大会常务委

员会第十八次会议于 2010 年 12 月 25 日修订通过，2011 年 3 月 1 日起施行）；

43、国土资发【1999】36 号《国土资源部关于加强矿山生态环境保护工作的通知》；

44、《矿产资源储量评审认定办法》（国土资发【1999】205 号）；

45、《矿业权出让转让管理暂行规定》(国土资发[2000]309 号)；

46、《矿业权评估管理办法(试行)》(国土资发[2008]174 号)；

47、《固体矿产资源储量分类》(GB/T 17766- -2020)；

48、《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T 13908 -2020)；

49、《矿业权评估收益途径评估方法修改方案》；

50、《收益途径评估方法规范》(CMVS12100-2008)；

51、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

1、财资【2017】43 号《资产评估基本准则》；

2、中评协【2017】30 号《资产评估职业道德准则》；

3、中评协【2019】35 号《资产评估执业准则--资产评估方法》；

4、中评协【2018】35 号《资产评估执业准则--资产评估报告》；

5、中评协【2018】36 号《资产评估执业准则--资产评估程序》；

6、中评协【2018】37 号《资产评估执业准则--资产评估档案》；

7、中评协【2018】38 号《资产评估执业准则--企业价值》；

8、中评协【2017】33 号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；

9、中评协【2017】35 号《资产评估执业准则--利用专家工作及及相关报告》；

10、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

- 11、《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）；
- 12、中评协【2017】37 号《资产评估执业准则--无形资产》；
- 13、中评协【2017】38 号《资产评估执业准则--不动产》；
- 14、中评协【2017】39 号《资产评估执业准则--机器设备》；
- 15、中评协【2017】42 号《企业国有资产评估报告指南》；
- 16、中评协【2017】44 号《知识产权资产评估指南》；
- 17、中评协【2017】46 号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 18、中评协【2017】47 号《资产评估价值类型指导意见》；
- 19、中评协【2017】48 号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 20、中评协【2017】49 号《专利资产评估指导意见》；
- 21、中评协【2017】50 号《著作权资产评估指导意见》；
- 22、中评协【2017】51 号《商标资产评估指导意见》；
- 23、《资产评估专家指引第 6 号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67 号）；
- 24、《中国矿业权评估准则》（中国矿业权评估师协会，2008 年 8 月）；
- 25、《中国矿业权评估准则（二）》（中国矿业权评估师协会，2010 年 11 月）；
- 26、《矿业权评估参数确定指导意见（CMVS30800-2008）》（2008 年 10 月）；

（四）权属依据

- 1、国有产权登记证；
- 2、企业法人营业执照、公司章程；
- 3、国有土地使用证；

- 4、国有土地使用权出让合同；
- 5、房屋所有权证（或房地产权证不动产权证书）；
- 6、采矿许可证；
- 7、专利证（发明专利证书、实用新型专利证书）；
- 8、主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料
- 9、商标注册证；
- 10、著作权（版权）相关权属证明；
- 11、机动车行驶证；
- 12、被评估单位提供的其他权属证明文件（合同、发票等）。

（五） 取价依据

- 1、 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
- 2、 相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 3、 “宁夏赛马”及部分子公司提供的企业未来发展规划及盈利预测；
- 4、 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 5、 WIND 资讯资料、同花顺 IFind 金融终端资料；
- 6、 财政部令【2016】第 81 号《基本建设财务规则》；
- 7、 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 8、 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 9、 财税【2008】170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 10、 财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 11、 财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 12、 国家税务总局公告【2016】14 号《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》；

13、国家税务总局公告【2016】16号《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》；

14、商务部令【2012】12号《机动车强制报废标准规定》；

15、评估基准日近期《机电产品报价手册》；

16、《宁夏回族自治区人民政府关于公布自治区征收农用地地区片综合地价（征地拆迁补偿标准）的通知》宁政规发【2020】8号；

17、委估房屋所在区域的地理条件资料；

18、评估基准日房地产市场交易案例资料；

19、被评估单位提供的相关工程预决算资料；

20、被评估单位提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；

21、被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；

22、中国土地市场网相关资料；

23、评估基准日土地市场交易案例资料；

24、评估基准日房地产租赁市场行情资料；

25、企业提供的项目投资概算资料；

26、企业提供的目前及未来预计市场销售价格；

27、部分产品购销合同；

28、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

1、财会【2006】3号《企业会计准则第1号--存货》等具体准则；

2、被评估单位提供的资产评估申报明细表；

3、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；

4、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；

5、历史年度审计报告；

6、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2023]0017685 号无保留意见审计报告；

7、《房屋建筑与装饰工程计价定额》；

8、《安装工程计价定额》；

9、《宁夏回族自治区建设工程费用定额》；

10、《内蒙古自治区建设工程计价依据(2017)》；

11、《内蒙古自治区建设工程费用定额(2017)》；

12、《甘肃省建筑与装饰工程预算定额（2019）》；

13、《甘肃省安装工程预算定额（2019）》；

14、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

15、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

16、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

17、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；

18、根据宁夏回族自治区财政厅、物价局、国土资源厅、农牧厅关于重新印发《宁夏回族自治区耕地开垦费征收和使用管理办法》的通知（宁财【综】发【2012】13号）；

19、地质报告和图件以及矿山开发技术经济资料；

20、地质矿产勘查规范；

21、矿产资源 / 储量分类标准；

22、矿山设计规范；

23、《矿产资源勘查区块登记管理办法》（2014年7月29日修订）；

24、《矿产资源开采登记管理办法》（2014年7月29日修订）；

25、《探矿权采矿权转让管理办法》（2014年7月29日修订）；

26、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

(一)评估方法介绍

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

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

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。

(二)评估方法适用性分析

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑“宁夏赛马”自成立至评估基准日已持续经营数年、生产经营情况与水泥行业的波动基本一致，目前企业已进入稳定发展阶段，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件，因此本项目适宜采用收益法评估。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

根据本次评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次采用资产基础法和收益法进行评估。

(三)资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表

内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。

资产基础法评估价值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

(四) 资产基础法评定过程（合并口径）

1、流动资产

包括：货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1) 货币资金

包括：银行存款、其他货币资金。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

(2) 交易性金融资产

包括子公司-宁夏赛马科进混凝土有限公司对泸天化股份公司投资比例较小的股权投资。本次评估采用市场法对持有上市的股票，根据该等资产在公开市场上距评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格的算术平均值乘以被评估单位实际持有股数，计算确定评估价值。

(3) 应收票据

为被评估单位持有的银行承兑汇票，均为无息票据。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

(4) 应收款项

包括：应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，按照账龄分析法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估价值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估价值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

(5) 存货

包括：原材料、产成品、在产品、包装物。

本次评估分别按存货类别、经营模式、核算方法、勘察结果采用具体评估方法。数量以评估基准日实际数量为准，均以不含税价确定评估价值。

A、原材料、包装物

对于近期购入、周转较快、未产生毁损、积压现象、账面单价接近基准日市场价格的，本次评估采用成本法，以核实后的账面单价，乘以实际数量，确定评估价值；账面单价变化较大的，根据现行市场不含税单价，乘以实际数量，确定评估价值；

对于技改后无法配套使用的、购置时间比较长的，根据现行市场不含税单价，乘以实际数量，确定评估价值；

经评估人员现场勘查无实物的原材料，本次评估按零值确定。

B、产成品

以不含税的合理市场销售价，扣除相关营业税费和合理的经营性净利润，乘以实际数量，确定评估价值。

评估单价=不含税售价×(1-营业费用率-营业税金及附加率-经营利润所得税率-经营净利润扣除率)

上述相关数据依据企业 2022 年财务会计报表数据确定。

C、在产品

账面价值为被评估单位自用的石灰石或加工程度较低的，按核实后的账面确定评估价值。

(6) 其他流动资产

主要为待抵扣的留抵税费，本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

包括：其他非流动金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、开发支出、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产。

(1) 其他非流动金融资产

为二级子公司-天水赛马混凝土工程有限公司对天水麦积农村合作银行和清水县农村信用合作联社投资比例较小的权益性工具投资，由于不具备整体评估的条件，评估人员根据实际情况，本次评估以核实后的账面值确认评估价值。

(2) 长期股权投资

长期股权投资为对下属公司的长期股权投资共计12家，根据评估准则要求及子公司自身经营状况，本次评估对控股子公司，选择恰当的评估方法进行整体评估，被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	被投资单位名称	持股比例	采用的评估方法	最终结论选取的评估方法	备注
1	宁夏青铜峡水泥股份有限公司	51%	资产基础法，收益法	收益法	
2	天水中材水泥有限责任公司	51%	资产基础法，收益法	收益法	
3	中材甘肃水泥有限责任公司	51%	资产基础法，收益法	收益法	
4	吴忠赛马新型建材有限公司	51%	资产基础法，收益法	收益法	
5	喀喇沁草原水泥有限责任公司	51%	资产基础法，收益法	收益法	
6	宁夏赛马科进混凝土有限公司	51%	资产基础法，收益法	收益法	
7	宁夏中宁赛马水泥有限公司	51%	资产基础法，收益法	收益法	
8	乌海市西水水泥有限责任公司	51%	资产基础法，收益法	收益法	
9	乌海赛马水泥有限责任公司	51%	资产基础法，收益法	收益法	
10	固原市六盘山水泥有限责任公司	51%	资产基础法，收益法	收益法	
11	宁夏石嘴山赛马水泥有限责任公司	51%	资产基础法，收益法	收益法	
12	宁夏同心赛马新材料有限公司	51%	资产基础法	资产基础法	

子公司-乌海赛马水泥有限责任公司和乌海市西水水泥有限责任公司对外持有股权，因持股比例较小且无实际控制权，本次对该部分股东全部权益价值采用净资产乘持股比例进行评估，由于该企业出资额未实缴但未过认缴期，故采用（评估基准日全部股东权益价值评估值+应缴未缴出资额）×该股东认缴的出资比例-该股东应缴未缴出资额进行评估。

（3）投资性房地产

为宁夏赛马水泥有限公司对外出租的租赁性房地产，截至现场勘查日该等资产部分正常出租。本次评估根据评估对象的具体情况、资料收集情况和数据来源等相关条件，采用市场法、成本法进行评估，以不含税价确定评估价值。

（4）固定资产-建筑物类

对于企业自建、主要用于生产及办公用房，根据委估资产的具体情况，对此类资产采用成本法评估，对于企业住宅商业用途商品房地产，根据委估资产的具体情况，对此类资产采用市场法评估，确定房地合一价值。房屋建筑物均以不含税价值确定评估价值，建筑面积数量以证载面积、清查申报资料及实际测量结果确定。

1) 市场法评估

市场法选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素和个别因素等方面利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正，确定评估值。

评估值=参照物成交价格×修正系数

收集可比实例：

通过现场勘察向委估房地产所在区域内调查了解和收集评估基准日近期的交易实例，或者向房地产开发商、房地产经纪人等收集与委估房地产相关的交易实例信息。

选取可比实例：

根据所收集的可比实例经分析整理后选择与委估房地产相匹配的可比实例。

建立价格可比基础：

建立价格可比基础是对可比实例的有关参数予以分析整理，并统一可比基础，包括统一付款方式、统一采用单价、统一币种和货币单位、统一面积内涵、统一面积单位等。

进行交易情况修正：

交易情况修正是为了排除可比实例在交易行为中一些特殊因素影响可能导致的交易价格的偏差，将可比实例的交易价格调整为正常的市场价格。

进行交易日期修正：

交易日期修正是将可比实例在其成交日期的价格调整为评估时点的价格。

进行区域因素修正：

区域因素修正是将可比实例在其外部区域环境状况下的价格调整为委估房地产外部区域环境状况下的价格。区域因素修正的主要因子有商业繁华程度、交通便捷度、环境质量、景观、公共配套设施等。

进行个别因素修正：

个别因素修正是将可比实例在其个体状况下的价格调整为委估房地产个体状况下的价格。个别因素修正的主要因子包括：面积、临街状况、宗地内基础设施水平、结构类型、装修情况、新旧程度、楼层等。

进行权益因素修正：

权益因素修正是将可比实例在其自身权益状况下的价格调整为委估房地产权益状况下的价格。权益因素修正的主要因子包括：规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权力情况、权属清晰情况等。

确定评估价值：

将所选取的若干个可比实例价格经过上述各项比较修正后，选用简单平均法或算术平均法计算综合结果，并以此作为委估房地产的最终评估价值。

2) 成本法评估

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

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

A. 重置成本的确定

对于获得工程结算、财务决算的房屋建筑物，评估人员根据对建筑物进行实地勘查测量结合建筑物实际情况对其进行分析、计算各分部工程的工程量，依据建筑工程预算定额、费用定额及材料价差调整文件，采用预决算调整法或重编预算法对典型建筑物测算工程造价，并加计施工建设过程中必须发生的设备、物资、资金等方面的消耗，按照资产所在地区及国家有关部门关于建筑物建造取费标准计算、确定房屋建筑物的工程综合造价，计取工程建设其它费用和资金成本，进而确定重置成本。

对于未获得工程结算、财务决算的房屋建筑物，则以所计算的有代表性建筑物的建筑安装工程造价、评估人员所搜集的类似工程建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，将被评估房屋建筑物的具体施工用料、建筑面积、层高、檐高、跨度、进深、开间、平面形式、宽长比、装修等影响其造价的参数与评估人员选定的类似房屋建筑物进行类比，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程造价，计取工程建设其它费用和资金成本，进而确定重置成本。

$$\text{重置成本} = \text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

a、建筑安装工程费用

评估对象建安工程费用的确定依据各区域建筑安装工程费用定额，参照同类其他工程造价水平，结合建（构）筑物的结构、层高、地基以及使用功能方面等因素，将工程结算时的建筑安装工程费调整为基准日的建筑安装工程费。

建筑安装工程费用是由土建装饰工程、电气装置等专业工程费用所组成。同时，建筑安装工程费用中亦包括了建筑安装直接费、其它直接费、现场经费及施工企业承建所包括的各项取费、政策性取费、利润、税金等。

b、前期费用及其它费用的确定

c、资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。计算公式：

资金成本 = (含税建安造价 + 含税前期及其它费用) × 利率 × 1/2 × 建设周期

d、不含税重置成本的确定

不含税重置成本 = 重置成本 - 可抵扣增值税

B.成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法和勘查法两种方法进行测定。取其权重值作为该房屋的综合成新率。

a.年限法成新率的确定

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

经济寿命年限参照《资产评估常用数据与参数手册》确定

已使用年限按照资产启用日期至评估基准日使用期限确定

b.勘查法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程勘察分值测算出结构、装修、设备三部分的勘察分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按

不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

勘察法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备评分修正系数。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，加总求和确定。

c.综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+勘察法成新率×60%

(5) 固定资产-设备类

委估资产不具有整体获利能力；难以在现行市场中找到相同类似的可比参照物，因此本次评估适宜采用成本法，以不含税价值确定评估价值，数量以评估基准日实际数量为准。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

1)重置成本的确定

标准成套的机器设备通过市场途径确定购置价，加计该设备达到可使用状态所应发生的运杂费、安装调试费和必要的附件配套装置费，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，结合国家相关税费规定，确定重置成本。

自制及非定型设备则通过成本途径，在核实设备材质与用量的前提下，调查目前各类非标设备含税造价，按照委估资产所在地区现行市场的取费标准，计取建设工程前期及其它费用和资金成本，确定重置成本。

重置成本=购置价×(1+运杂费率+安装调试费率)×(1+前期及其他费率)×(1+资金成本率)-进项税

办公用电子设备、其他设备通过市场询价确定购置价，确定重置成本。

重置成本=购置价-进项税

车辆通过市场询价，加计购置税、其他费用，确定重置成本。

重置成本=购置价+购置税+其他费用-进项税

A.购置价

通过市场询价、直接向经销商或制造商询价、2023年《机电产品报价手册》、汽车之家、太平洋汽车网、中关村在线的价格信息等，并考虑其价格可能浮动因素确定；

对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定，或直接以市场含税二手价确定。

B.运杂费

按设备基价的运杂费率计算，计算公式：

运杂费=设备购置价×运杂费率

C.安装调试费

按设备基价的安装费率计算，计算公式：

安装费=设备购置费×安装费率

D.前期及其他费

建设工程前期费用依据国家规定，结合建设工程所在地实际情况，根据企业固定资产的投资规模确定。

E.资金成本

资金成本是指机器设备建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

资金成本=[设备购置费(含税)+运杂费(含税)+安装调试费(含税)+前期及其他费用(含税)]×贷款市场报价利率×合理工期（年）×1/2

对需安装的机器设备以上费用全部考虑；

对非安装机器设备则只考虑机器设备运杂费，同时根据设备购置价结合使用状况适当考虑资金成本；

对机器设备购置价中已包含运杂费、安装费，则直接按购置价加计前期及其他费用及资金成本。

2)成新率的确定

A.主要机器设备成新率的确定

机器设备的经济寿命年限：参照《资产评估常用方法与参数手册》确定；

已使用年限：根据已安装使用日期至评估基准日的时间结合设备的开机率确定；

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

勘查法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

综合成新率=年限法成新率×40%+勘查法成新率×60%

B.一般或低值设备成新率的确定

成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

C.车辆成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》，结合车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定理论成新率，形成综合成新率，计算公式如下：

年限法成新率（有强制报废年限）=(强制报废年限-已使用年限)/强制报废年限×100%

年限法成新率（无强制报废年限）=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

里程法成新率=(引导报废里程-已行驶里程)/引导报废里程×100%

综合成新率=MIN（年限法成新率，里程法成新率）+修正系数

修正系数为对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的修正，若两者结果相当，则不进行调

整。

对目前市场已经不再出售同类型的车辆、电子设备则直接采用市场法以同类型设备的市场二手价确定评估价值。

(6) 在建工程

对于评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，按照固定资产的评估方法进行评估。

对筹备期的在建工程前期费用及其他开办费采用成本法，以经审计确认核实后的账面价值确定评估值。

对正在建设期的土建工程、设备安装工程采用成本法，根据建造合同确认的完工比例，结合现场勘查实际完工比例，分析、判定已付工程款占建造合同价款的比例，以经审计确认核实后的账面价值，考虑完工比例的前期费用，加计按照评估基准日合理建设工期的贷款利率确定评估值。

委估设备安装工程工期 1 个月，本次评估不考虑资金成本，以经审计确认核实后的账面价值确定评估值；合理工期大于 6 个月及以上的在建工程—设备安装工程，本次评估考虑资金成本。

资金成本按在建工程的合理工期取基准日的贷款利率，资金按均匀投入，按合理工期确定。

(7) 使用权资产

为天水中材水泥有限责任公司向关子镇政府租赁的土地使用权，天水中材水泥有限公司按租赁准则确认租赁资产，本次评估，以核实后账面值确认评估价值。

(8) 无形资产

包括：土地使用权、采矿权、软件、商标权、软件著作权等专利权。

1) 土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法和成本逼近法三种资产评估

基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，根据被评估单位提供的有关资料和掌握的市场地价资料，经过实地勘察和认真分析，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选用市场比较法及成本逼近法评估。

市场法是根据替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。其计算公式为：

$$\text{公式：} V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

V—估价宗地价格；

VB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种估价方法。其计算公式为：

$$\text{地价} = (\text{土地取得费用} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}) \times (\text{1} \pm \text{区位修正系数}) \times \text{年期修正系数}$$

2) 采矿权

本次评估委托人对采矿权已另行委托北京卓信大华资产评估有限公司进行评估，本次评估所涉及的采矿权，该部分资产评估结果引用自北京卓信大华资产评估有限公司出具的采矿权评估报告之评估结论。

3) 软件

对于各类财务、管理软件等属于通用性的应用软件，根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员认为各项管理应用软件单独不具有获利能力，并且近期市场上同类型的软件有可比实例销售价格，因此，根据市场销售价格，考虑应用软件版本的功能性贬值因素，结合购置合同约定的升级条款，考察其在用状况，综合分析、计算，采用市场法确定评估价值。

市场法评估价值计算公式：

评估价值=该项资产购置价÷（1+进项税率）×（1-功能性贬值率）

功能性贬值率=该项资产累计升级费用÷该项资产购置价×100%

对一次性购买后不需升级的不考虑功能性贬值率。

本次对于无使用价值的软件按零值确定评估价值。

4)专利权、著作权和商标

a、评估方法适用性分析

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，资产评估专业人员认为由于目前国内外市场上专利权、著作权和商标权无法收集到可比交易案例，因此不适宜采用市场法；考虑到应用于生产经营的专利权、著作权和商标权的成本只反映了无形资产的投入，不能反映其对社会和企业的有用性，故不适宜采用成本法；由于专利权、著作权和商标权在企业经营中具有独立获利能力，未来具有持续发挥作用并且能带来经济利益，其收益预测资料可以取得，具备采用收益法评估条件。综上，本次评估应用于生产经营的专利权、著作权和商标权采用收益法评估，未用于生产经营的商标权采用成本法评估。

b、收入分成法技术模型

采用技术提成法计算专利权、著作权和商标权无形资产对于未来企业经营收益的贡献比率，并进而确定专利等无形资产对收益的贡献额，再选取恰当的

折现率，将经营活动中每年无形资产对收益的贡献折为现值，以此作为无形资产的评估价值。

基本计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{kR_i}{(1+r)^i}$$

其中： P ——无形资产评估价值；

R_i ——第 i 年无形资产相关产品当期年收益额；

i ——收益年期；

r ——折现率；

k ——无形资产在收益中的分成率。

c、商标成本法评估价值计算公式

商标评估价值=重置成本×（1-贬值率）

重置成本=商标设计费+商标规费+代理费+其它合理成本+利润

（9）开发支出

为二级子公司-天水赛马混凝土工程有限公司的商混 EBC 项目研发与服务项目开发阶段支出，本次评估已核实后的账面值确认评估价值。

（10）长期待摊费用

包括：子公司-宁夏青铜峡水泥股份有限公司水权交易费、子公司-吴忠赛马新型建材有限公司的水权交易费及厂区绿化及美化费用、子公司-天水中材水泥有限责任公司马家山矿山详勘费及关子镇马家山矿山复垦费用；对于子公司-天水中材水泥有限责任公司马家山矿山详勘费，其价值在对应的采矿权评估中体现，长期待摊费用评估为零；其他长期待摊费本次评估按照会计政策规定的摊销期限，按照摊销后的价值确定评估价值。

（11）递延所得税资产

为评估范围内各家公司计提的应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备、固定资产减值准备、存货跌价准备、预计负债、应付职工薪酬等形成的可抵扣

暂时性差异，确认在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产。

本次评估对应收款项依据账面价值确定评估价值，对坏账准备按零值评估，对应收款项考虑了预计风险损失，故对预计风险损失而形成的递延所得税资产以预计值乘以被评估单位适用的所得税率确定评估价值；对存货跌价准备、固定资产减值准备形成的递延所得税，由于固定资产已按市场价值评估，故本次对固定资产减值准备形成的递延所得税重新计算评估。对预计负债、应付职工薪酬等形成的递延所得税资产按照账面值确定；

(12) 其他非流动资产

主要为增值税留抵税额、预付的工程款、设备款，本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

3、负债

为流动负债、非流动负债。具体包括：应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、长期借款、长期应付款、长期应付职工薪酬、预计负债、递延收益、递延所得税负债。

本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

(五) 收益法的技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，以确定评估价值的一种评估技术思路。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

- P: 评估对象的经营性资产价值;
I: 评估对象的长期股权投资价值;
C: 评估对象的溢余或非经营性资产(负债)的价值;
D: 评估对象的付息负债价值。

经营性资产价值的计算模型:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^n}$$

式中:

- R_i: 评估对象未来第 i 年的现金流量;
r: 折现率;
n: 评估对象的未来经营期;

(六) 收益法评定过程

1. 收益年限的确定

收益期, 根据被评估单位章程、营业执照等文件规定, 确定经营期限为长期; 本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营, 因此确定收益期为无限期。

预测期, 根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料, 采用两阶段模型, 即评估基准日后数年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本、费用、利润等进行合理预测, 假设永续经营期与明确预测期最后一年持平。

2. 未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则, 采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

$$\begin{aligned} \text{企业自由现金流} = & \text{净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率}) - \text{资本性支出} \\ & - \text{营运资金净增加} \end{aligned}$$

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用
-财务费用-所得税

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行了适当的调整。

3.折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$$R(WACC) = Re \times We + Rd \times (1-T) \times Wd$$

式中：

Re：权益资本成本

Rd：债务资本成本

We：权益资本结构比例

Wd：付息债务资本结构比例

T：适用所得税税率

上述资本结构（Wd/ We）数据，评估人员在分析被评估企业与可比公司在融资能力、融资成本等方面差异的基础上，结合被评估企业未来年度的融资情况，采用可比公司的平均资本结构作为目标资本结构；确定资本结构时，已考虑与债权期望报酬率的匹配性以及计算模型中应用的一致性；

本次评估在考虑被评估企业的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素后，Rd以全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为基础调整得出。

其中，权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算

计算公式如下：

$$Re = Rf + \beta \times MRP + Rc$$

Rf：无风险收益率，通过查询 WIND 金融终端，选取距评估基准日剩余到期年限为 10 年以上的国债平均到期收益率作为无风险收益率；

MRP (Rm-Rf)：市场平均风险溢价，以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础，选取平均收益率的几何平均值、扣除无风险收益率确定；

Rm：市场预期收益率，以上海证券交易所和深圳证券交易所股票综合指数为基础，按收益率的几何平均值确定；

β ：预期市场风险系数，通过查询 WIND 金融终端，在综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面可比性的基础上，选取恰当可比上市公司的适当年期贝塔数据；

Rc：企业特定风险调整系数，综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素经综合分析确定；

4.非经营性资产（负债）、溢余资产评估价值的确定

非经营性资产（负债）是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产（负债）；溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估对该部分资产单独评估。

5.长期股权投资评估价值的确定

长期股权投资为对下属公司的长期股权投资共计12家，具体评估方法与资产基础法中长期股权投资一致。

6.付息负债评估价值的确定

付息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。

7.股权评估价值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值
-非经营性负债价值-付息负债价值

(七)评估结论的确定

通过上述评估思路，本次采用收益法、资产基础法评估，最终通过对两种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(一)委托人为实现资产重组之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对被评估单位股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

(二)按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的核查验证，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

(三)按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

(四)评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

(一)一般假设

1、交易假设：假设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评估。

2、公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3、企业持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

4、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

(二)特殊假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

5、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向

保持一致。

7、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

8、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

9、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

10、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

11、假设被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。

12、假设被评估单位未来能够继续享有高新技术企业所得税税收优惠政策。

13、假设被评估单位经营所租赁的资产，租赁期满后正常续期，并持续使用。

14、假设被评估单位需由国家或地方政府机构、团体签发的执照、使用许可证、同意函或其他法律性及行政性授权文件，于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，且该等证照有效期满后可以获得更新或换发。

15、采矿许可证到期后仍有资源储量可供开采，本次评估假设采矿许可证有效期届满后在补充延续手续和相关审批要求后能顺利延续。

16、假设本次评估涉及的在投资建设期的项目能够按照计划时间完成。

十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施资产重组之目的所涉及宁夏赛马水泥有限公司的股东全部权益在 2023 年 4 月 30 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结果

通过资产基础法评估，宁夏赛马水泥有限公司账面资产总计 417,592.59 万元，评估价值 648,574.36 万元，评估增值 230,981.77 万元，增值率 55.31%；账面负债总计 337,521.66 万元，评估价值 336,947.33 万元，评估减值 574.33 万元，减值率 0.17%；账面净资产 80,070.93 万元，评估价值 311,627.03 万元，评估增值 231,556.10 万元，增值率 289.19%。

资产基础法评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	1	179,915.93	179,858.42	-57.51	-0.03
非流动资产	2	237,676.67	468,715.95	231,039.28	97.21
债权投资	3	-	-	-	-
其他债权投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	151,372.65	315,820.29	164,447.65	108.64
其他权益工具投资	7	-	-	-	-
其他非流动金融资产	8	-	-	-	-
投资性房地产	9	283.71	2,218.45	1,934.74	681.94
固定资产	10	77,042.14	98,181.76	21,139.62	27.44
在建工程	11	2.59	2.59	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
使用权资产	14	-	-	-	-
无形资产	15	6,589.90	51,327.65	44,737.75	678.88
开发支出	16	-	-	-	-
商誉	17	-	-	-	-
长期待摊费用	18	-	-	-	-
递延所得税资产	19	2,292.15	1,071.69	-1,220.46	-53.25
其他非流动资产	20	93.53	93.53	-	-
资产总计	21	417,592.59	648,574.36	230,981.77	55.31
流动负债	22	336,301.16	336,301.16	-	-
非流动负债	23	1,220.50	646.17	-574.33	-47.06

负债总计	24	337,521.66	336,947.33	-574.33	-0.17
净资产	25	80,070.93	311,627.03	231,556.10	289.19

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，宁夏赛马水泥有限公司在评估基准日的股东权益账面价值80,070.93万元，评估价值313,625.53万元，评估增值233,554.60万元，增值率291.68%。

（三）评估方法结果的分析选取

宁夏赛马水泥有限公司的股东权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 311,627.03 万元，采用收益法评估结果 313,625.53 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 1,998.50 万元，差异率为 0.64%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

宁夏赛马水泥有限公司是我国西部地区具有较强竞争力的建材工业企业，虽然企业非流动资产占比较高，但企业的价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业所享受的各项优惠政策、经营资质、客户资源、管理团队等重要的无形资源的贡献。目前经营业务主要分布在宁夏，其母公司宁夏建材集团股份有限公司是宁夏最大的水泥生产企业。公司以其在资产规模、管理、技术、质量和品牌等方面的优势占据宁夏水泥市场 50%的份额。

资产基础法仅对各单项有形资产和部分可量化的无形资产进行了评估，尚不能完全体现各个单项资产组合对公司整体的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合产生出来的整合效应。公司整体收益能力是企业所

有环境因素和内部条件共同作用的结果，收益法价值内涵包含了企业难以量化的无形资产价值。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，收益法评估结果更有利于反映评估对象的价值。因此，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。

宁夏赛马水泥有限公司的股东全部权益评估价值为 313,625.53 万元。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

(一)利用或引用外部报告情况

1、本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告编号为大华审字[2023]0017685号，出具日期为2023年8月3日；

2、本次评估所涉及的采矿权，该部分资产评估结果引用自北京卓信大华资产评估有限公司出具的采矿权评估报告之评估结论，具体情况见下表：

序号	采矿权名称	报告文号	评估基准日	评估利用资源储量(万吨)	评估值(万元)
1	宁夏建材集团股份有限公司套门沟石灰石矿山采矿权	卓信大华矿评报字(2023)第0020号	2023年4月30日	3,396.35	15,317.57
2	宁夏中宁赛马水泥有限公司黑疙瘩沟石灰岩矿采矿权	卓信大华矿评报字(2023)第0022号	2023年4月30日	1,376.02	1,538.52
3	吴忠赛马新型建材有限公司红柳山水泥用石灰岩矿采矿权	卓信大华矿评报字(2023)第0018号	2023年4月30日	3,860.22	8,652.64
4	皋兰赛马新材料有限公司皋兰县黑	卓信大华矿评报字(2023)	2023年4月30日	702.09	13,207.27

	石镇猩猩湾村白井子沟建筑用花岗岩矿采矿权	第 0013 号			
5	喀喇沁草原水泥有限责任公司楼子店冰榔沟南大洼石灰岩矿采矿权	卓信大华矿评报字(2023)第 0017 号	2023 年 4 月 30 日	446.03	507.48
6	内蒙古自治区西卓子山哈图克乌素水泥灰岩矿采矿权	卓信大华矿评报字(2023)第 0019 号	2023 年 4 月 30 日	478.40	1,395.70
7	天水中材水泥有限责任公司秦州区关子镇水泥用大理石矿采矿权	卓信大华矿评报字(2023)第 0016 号	2023 年 4 月 30 日	2,023.58	1,923.83
8	白银市白银区武川乡榆树沟大理岩矿采矿权	卓信大华矿评报字(2023)第 0023 号	2023 年 4 月 30 日	1,526.76	9,292.29
9	宁夏青铜峡水泥股份有限公司石灰石矿采矿权	卓信大华矿评报字(2023)第 0021 号	2023 年 4 月 30 日	6,870.27	5,892.38
10	宁夏同心县青龙山西道梁二道山北段石灰岩矿采矿权	卓信大华矿评报字(2023)第 0014 号	2023 年 4 月 30 日	4,669.22	9,308.40
11	内蒙古西卓子山草原水泥集团总公司石灰石矿采矿权	卓信大华矿评报字(2023)第 0015 号	2023 年 4 月 30 日	3,583.68	3,192.68

(二)权属瑕疵事项

1、房屋建筑物

截至评估基准日，纳入本次评估范围的部分房屋建筑物尚未办理房屋所有权证或不动产权证，资产权属资料不完备，但除以下资产明细外，其他资产已取得资产所在地有关部门开具的证明，在取得不动产权证书前，可继续占用、使用该部分资产。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用，具体情况见下表：

序号	单位名称	建筑物名称	地理位置	用途	建筑面积 (m ²)	瑕疵事项
1	宁夏赛马水泥有限公司	办公室	西夏区新小路北侧	工业办公	484.00	尚未办理房屋所有权证或不动产权证
2	宁夏青铜峡水泥股份有限公司	兴庆区安东小区 8 号楼 1202 号	银川市兴庆区安东小区	住宅	144.69	尚未办理房屋所有权证或不动产权证
		北安小区营业房(9-10)	宁夏银川市城区北小区 9-7 号营业房	商业服务	177.40	证载权利人为郭怀
3	宁夏赛马科进混凝土有限公司	蓝山青年城 29 幢 1 单元 1002 号房	蓝山青年城 29 幢 1 单元 1002 号房	住宅	95.00	尚未办理房屋所有权证或不动产权证
		蓝山青年城 6 幢 1 单元 1001 号房	蓝山青年城 6 幢 1 单元 1001 号房	住宅	96.00	尚未办理房屋所有权证或不动产权证

4	宁夏金长城混凝土有限公司	办公服务楼	宁夏国营简泉农场	工业办公	861.9	尚未办理房屋所有权证或不动产权证
---	--------------	-------	----------	------	-------	------------------

本次评估对于评估范围内未办理房屋所有权证的房屋建筑物的建筑面积等技术参数，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量，主要依据企业申报结合现场勘查确定。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准。

2、车辆

序号	单位名称	车辆牌号	车辆名称	规格型号	生产厂家	瑕疵事项	瑕疵事项说明
1	宁夏赛马水泥有限公司	宁 A29360	大型专项作业车	汽车起重机中联 - ZLT5319TQZ25E	长沙中联公司	证载权利人为其母公司宁夏建材集团股份有限公司	证载权利人尚未变更
2	宁夏赛马水泥有限公司	宁 A36015	大型普通客车	金龙牌 XMQ6122Y	厦门金龙联合汽车工业有限公司	证载权利人为其母公司宁夏建材集团股份有限公司	证载权利人尚未变更
3	宁夏赛马水泥有限公司	宁 A36019	大型普通客车	金龙牌 XMQ6122Y	厦门金龙联合汽车工业有限公司	证载权利人为其母公司宁夏建材集团股份有限公司	证载权利人尚未变更
4	宁夏赛马水泥有限公司	宁 A36703	大型普通客车	柯斯达牌 SCT6702TRB53LEX	四川一汽丰田汽车有限公司	证载权利人为其母公司宁夏建材集团股份有限公司	证载权利人尚未变更
5	宁夏赛马水泥有限公司	宁 A50591	中型专项作业车	程力威牌 CLW5108GSS3	湖北程力专用汽车有限公司	证载权利人为其母公司宁夏建材集团股份有限公司	证载权利人尚未变更
6	宁夏赛马水泥有限公司	宁 B16666	大型普通客车	宇通牌 ZK6110H	郑州宇通客车股份有限公司	证载权利人为其孙公司宁夏金长城混凝土有限公司	证载权利人尚未变更
7	宁夏赛马科进混凝土有限公司	宁 A99152	重型专项作业车	中联牌 ZLJ5419THB 49	长沙中联重工科技发展股份有限公司	证载权利人为宁夏科进砼业有限公司	证载权利人尚未变更
8	乌海市西水水泥有限责任公司	晋 BBH264	凯宴 WPIAA29 P26L	202.220,300,130.00	德国保时捷股份公司	证载权利人为王利明	该车辆为抵债过来，证载权利人尚未变更

(三)评估程序受到限制情况说明

无。

(四)评估资料不完整情况说明

纳入本次评估范围的部分房屋建(构)筑物、设备基础、设备安装费等的图纸及工程预(结)算资料，被评估单位无法提供，评估人员通过参考类似工程的相关

资料进行评估测算。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项说明

截至评估基准日，宁夏金长城混凝土有限公司存在未决事项，具体情况如下：

宁夏金长城混凝土有限公司于 2012 年 4 月与宁夏龙海信通房地产开发有限公司签订商品混凝土买卖合同，截止 2012 年 11 月 20 日宁夏龙海信通房地产开发有限公司共计欠宁夏金长城混凝土有限公司混凝土货款 1616760 元。2014 年 12 月 22 日经惠农区人民法院主持调解后，宁夏龙海信通房地产开发有限公司自愿将自己开发的位于惠农区红果子镇龙海家园 6#13 号、6#-16 号商铺抵给宁夏金长城混凝土有限公司。2015 年 8 月 26 日宁夏金长城混凝土有限公司将上述一套 6#-13 号商铺(房屋总金额 1068120 元)抵顶给供应商。2017 年 2 月 28 日，宁夏金长城混凝土有限公司与宁夏龙海信通房地产开发有限公司就上述两套商铺办理了交接手续。在 2020 年 6 月宁夏金长城混凝土有限公司得知，该房屋被第三方宁夏辰智贸易有限公司进行了诉前保全。宁夏金长城混凝土有限公司于 2020 年 6 月 29 日向银川市中级人民法院提出执行异议，银川中院经审查认为宁夏金长城混凝土有限公司的异议请求不能成立，并于 2020 年 9 月 24 日驳回了宁夏金长城混凝土有限公司的异议请求。2021 年 5 月宁夏金长城混凝土有限公司将宁夏龙海信通房地产开发有限公司和案外人宁夏辰智贸易有限公司同时诉至银川市中级人民法院，2021 年 5 月 6 日银川中院依法适用普通程序进行了公开审理，2021 年 7 月 15 日银川中院作出判决驳回了宁夏金长城混凝土有限公司的诉讼请求。2021 年 7 月宁夏金长城混凝土有限公司又将该案上诉至宁夏回族自治区高级人民法院，宁夏高院已受理了此案但还未开庭审理，具体判决不详。宁夏金长城混凝土有限公司认为如果宁夏高级人民法院依然驳回其诉讼请求，宁夏金长城混凝土有限公司将及时恢复与宁夏龙海信通房地产开发有限公司账务，同时及时向宁夏龙海信通房地产开发有限公司追讨货款。故本次评估，评

估人员已经考虑该笔预计负债共计 1,068,120.00 元对评估结果的影响，提请报告使用人关注。

(六)被评估单位担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项说明

1、宁夏赛马科进混凝土有限公司委估房屋建筑物所占土地部分为租赁土地，土地租赁情况明细见下表：

序号	坐落位置	租赁面积 (m ²)	土地证编号	土地用途	租期	年租金 (元)	出租方	抵押、查封等权利限制情况
1	西夏区新小公路北侧	25,317.00	宁(2019)西夏区不动产权第 0057651 号	工业	2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日	83,546.10	宁夏赛马水泥有限公司	无
2	灵武市滨河综合工业区 A 区	80,000.00	宁(2018)灵武市不动产权第 L0006393 号	工业	2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日	344,000.00	宁夏赛马水泥有限公司	无
	合计					427,546.10		

2、宁夏金长城混凝土有限公司租赁情况如下：1) 租赁宁夏国营简泉农场用地，租赁期 30 年，租期到 2035 年，租金已经结清，该租赁土地性质为划拨地；2) 租赁惠农区工矿棚户改造指挥部 16410 平方米临时用地，已经到期尚未续签。

3、乌海市西水水泥有限责任公司所占用的部分土地为租赁内蒙古西卓子山草原水泥集团有限公司工业用地，租赁面积 474,807.89 m²，租赁期限 2021 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止，土地租赁情况明细见下表：

序号	坐落位置	面积 (m ²)	土地证编号	土地用途	使用权截止日期	账面是否记录	抵押、查封等权利限制情况
1	海南区西卓子山街	6,638.72	乌国土海南分 国用(2002)字第 01046 号	商业服务类	2042/10/18	账面未记录	无
2	海南区西卓子山街	9,247.80	海南国用(98)字第 01037 号	工业	2048/12/28	账面未记录	无
3	海南区西卓	17,791.30	海南国用(98)	工业	2048/12/28	账面未	无

	子山街		字第 01038 号			记录	
4	海南区西卓 子山街	178.10	海南国用(98) 字第 01039 号	工业	2048/12/28	账面未 记录	无
5	海南区西卓 子山街	15,032.48	海南国用(98) 字第 01040 号	工业	2048/12/28	账面未 记录	无
6	海南区西卓 子山街	4,284.81	海南国用(98) 字第 01041 号	工业	2048/12/28	账面未 记录	无
7	海南区西卓 子山街	370,382.40	海南国用(98) 字第 01042 号	工业	2048/12/28	账面未 记录	无
8	海南区西卓 子山街	9,206.97	海南国用(98) 字第 01061 号	工业	2048/12/28	账面未 记录	无
9	海南区西卓 子山街	20,922.00	海南国用(98) 字第 01064 号	工业	2048/12/28	账面未 记录	无
10	海南区西卓 子山街	717.85	海南国用(98) 字第 01065 号	工业	2048/12/28	账面未 记录	无
11	海南区西卓 子山街	15,200.00	海南国用(98) 字第 001112 号	工业	2049/3/14	账面未 记录	无
12	海南区西卓 子山街	5,205.46	海南国用(98) 字第 01047 号	办公	2048/12/28	账面未 记录	无
	合计	474,807.89					

(七)本次评估中,资产评估师未对各种建(构)筑物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产权持有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做出判断。

(八)由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料,缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据,本次采用资产基础法、收益法的评估结果未考虑流动性折价因素。

(九)对委托人和被评估单位可能存在的其他瑕疵事项,在委托人和被评估单位未作特别说明,而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无

法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(十)本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

(十一)本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准，提请报告使用人关注。

(十二)在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

(十三)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(十四)在评估基准日至本评估报告日之间，被评估单位存在部分房屋建筑物未取得房屋所有权证或不动产权证，但已经取得资产所在地有关部门开具的证明，表示“在取得不动产权证书前，可继续占用、使用该部分资产”，提请报告使用人关注。

(十五)本次评估暂未考虑基准日后 LPR 变动的影晌，提请报告使用人关注。

(十六)宁夏赛马科进混凝土有限公司申报的土地使用权，土地使用权证号为宁（2022）金凤区不动产权第 0091135 号，据土地使用权证宗地图确认该宗土地

占规划道路面积 3876.26 平方米，占规划绿地面积 6255.99 平方米，占规划水系面积 1823.84 平方米，截至出报告日，该部分规划占地面积未有明确的政府征收文件，本次评估未考虑该部分面积对评估值的影响，提请报告使用人关注。

(十七)截至报告日，宁夏赛马水泥有限公司位于银川市西夏区贺兰山套门沟采矿权证范围内的 2、3、4 号生产线建设用地因历史遗留问题尚未取得不动产权证书，该公司正在积极履行不动产权证书相关手续的补办程序。上述土地上建设使用的房产被评估单位已取得银川市自然资源局开具的证明，“在取得不动产权证书前，可继续占用、使用该部分资产”，同时，被评估单位出具了相关产权承诺函，承诺该部分资产所有权归其所有，不存在产权争议，该部分资产能够正常使用，本次评估根据实际情况对该部分资产确认评估价值，提请报告使用人关注。

(十八)被评估单位提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

- (一) 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。
- (二) 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规

规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）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。

（四）资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

（五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（六）资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

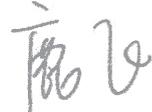
十三、 评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 8 月 3 日。

(本页无正文)

资产评估师:  (撒大刚)

资产评估师
撒大刚
61060012

资产评估师:  (鹿飞)

资产评估师
鹿飞
11050061

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二三年八月三日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件三、被评估单位专项审计报告；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司变更备案公告复印件；
- 附件八、北京卓信大华资产评估有限公司证券相关业务资格文件；
- 附件九、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十、北京卓信大华资产评估有限公司评估师资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同；
- 附件十二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。