

本报告依据中国资产评估准则编制

中材水泥有限责任公司拟进行增资扩股项目
涉及中材水泥有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告

沃克森国际评报字(2023)第2261号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二三年十一月二十七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020051202303078
合同编号:	沃克森国际评合同字【2023】第1789号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沃克森国际评报字(2023)第2261号
报告名称:	中材水泥有限责任公司拟进行增资扩股项目涉及中材水泥有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	2,568,651,866.72元
评估报告日:	2023年11月27日
评估机构名称:	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员:	成本云 (资产评估师) 会员编号: 43000103 尹远 (资产评估师) 会员编号: 47060011



(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12月01日

目 录

资产评估报告·声明	2
资产评估报告·摘要	4
资产评估报告·正文	9
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	9
二、 评估目的	16
三、 评估对象和评估范围	17
四、 价值类型	18
五、 评估基准日	18
六、 评估依据	18
七、 评估方法	21
八、 评估程序实施过程 and 情况	28
九、 评估假设	30
十、 评估结论	32
十一、 特别事项说明	35
十二、 评估报告使用限制说明	41
十三、 评估报告日	41
资产评估报告·附件	43

资产评估报告·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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

中材水泥有限责任公司拟进行增资扩股项目 涉及中材水泥有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

沃克森国际评报字(2023)第 2261 号

新疆天山水泥股份有限公司、中国中材国际工程股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中材水泥有限责任公司拟进行增资扩股经济行为涉及的中材水泥有限责任公司股东全部权益在 2023 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

中材水泥有限责任公司拟进行增资扩股，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及中材水泥有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已经新疆天山水泥股份有限公司 2023 年第九次临时办公会决议通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为中材水泥有限责任公司拟进行增资扩股经济行为涉及的中材水泥有限责任公司股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的中材水泥有限责任公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

中材水泥有限责任公司评估基准日财务报表经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大华审字[2023]0021656 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023 年 10 月 31 日。

五、评估方法

资产基础法、收益法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，中材水泥有限责任公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 230,156.02 万元（母公司口径），本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，中材水泥有限责任公司股东全部权益价值为 256,865.18 万元，增值额为 26,709.16 万元，增值率为 11.60%。

截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，中材水泥有限责任公司纳入评估范围内的归母所有者权益账面价值为 245,341.18（合并口径），本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，中材水泥有限责任公司股东全部权益价值为 256,865.18 万元，增值额为 11,524.00 万元，增值率为 4.70%。

七、评估特殊事项说明

（一）中材水泥有限责任公司

2023 年 4 月，中材水泥有限责任公司与招商银行股份有限公司北京分行签订《担保合作协议》，截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，已开具保函金额为 1100 万欧元。为赞比亚 Mpande Limestone Limited 公司提供担保。

2023 年 8 月，中材水泥有限责任公司与招商银行股份有限公司北京分行签订《担保合作协议》，截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，已开具保函金额为 1000 万美元。为赞比亚 Mpande Limestone Limited 公司提供担保。

（二）蒙欣巴音嘎拉有限责任公司

1、蒙古国东戈壁省达兰嘎朗苏木达尔查格特矿区水泥石灰岩矿采矿权位于蒙古国东南部东戈壁省达兰格朗苏木境内，于 2009 年 7 月购入，购入价格为人民币 104.43 万元。由于矿山距蒙欣巴音嘎拉有限责任公司生产厂区约 220 公里，距离较远，运输成本较高，购入后至今尚未开发。

本次评估中，根据搜集到的相关资料，蒙古国当地石灰石采购价不含税约为

60 元人民币/吨（一般含运费），生产成本约为 58 元/吨。本次评估中，根据搜集到的相关资料，蒙古国当地石灰石采购价不含税约为 60 元人民币/吨（一般含运费），生产成本约为 58 元/吨，同时蒙古国资源税以收入为税基，税率为 2.5%，在考虑资源税及销售费用等支出的情况下，矿山开采实际无利润。

另外建设矿山的设计投资约为人民币 1.6 亿左右，维持正常生产经营的流动资金约为 1600 万元，经计算，该投资总额在矿山服务年限内无法回收，由此测算出采矿权在评估计算期内的现金流净现值为负数。因此本次评估中，基于谨慎原则，采矿权的评估值按审计后的账面值确认。

2、纳入本次评估范围内的下列房产截至评估基准日尚未办理房屋所有权证：

序号	名称	结构	面积(m ²)
1	办公楼	框架	3,000.10
2	食堂及浴室	框架	350.00
3	宿舍	框架	2,000.00
4	警卫室	框架	25.00
5	消防车库	框架	150.00
6	锅炉房及换热站	框架	294.63
7	厕所	框架	60.00
8	门卫室	框架	45.00
9	化验室、中央控制室	框架	1,800.00
10	商品房	框架	51.99

蒙欣巴音嘎拉有限责任公司已出具产权声明，承诺上述房屋建筑物的所有权均归其所有，截至评估基准日，未进行抵押、担保、质押，无任何产权纠纷。

（三）中建材矿业投资尼日利亚有限公司

纳入本次评估范围的以下房屋建筑物截至本次评估基准日因建设用地均为私人所有，所占土地系中建材矿业投资尼日利亚有限公司租赁取得，房屋建筑物未办理相关产权证明，具体情况如下表：

序号	名称	结构	面积(m ²)
1	当地员工宿舍	砖混	128.52
2	车队办公室	砖混	76.00
3	中国员工宿舍及附属物	砖混	76.50

4	发电机房	简易	10.00
5	BALEE 房子	砖混	33.36
6	生活办公区	砖混	578.08
7	当地员工宿舍	砖混	379.37

中建材矿业投资尼日利亚有限公司已出具产权声明，承诺上述房屋建筑物的所有权均归其所有，截至评估基准日，未进行抵押、担保、质押，无任何产权纠纷。

（四）Mpande Limestone Limited

1、2023 年 1 月，Mpande 公司与中材水泥有限责任公司签订抵押合同，以其房屋建筑物、设备类资产作为抵押物（具体详见下表），约定中材水泥为 Mpande 公司不超过合计人民币 21,200.00 万元的银行贷款提供担保。

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	项数	账面原值	账面净值	备注
1	房屋建筑物	23	8,533.79	7,611.09	
2	构筑物	32	11,264.23	10,007.16	
3	机器设备	1938	46,511.79	32,235.85	
4	车辆	6	219.49	162.50	
合计		1999	66,529.30	50,016.60	

截至评估基准日，中材水泥为 Mpande 公司提供担保的银行贷款具体情况如下：

序号	贷款银行	发生日期	到期日	金额单位	借款本金余额	备注
1	招商银行卢森堡分行	2023-8-18	2024-8-7	万美元	925.00	
2	招商银行新加坡分行	2023-4-28	2024-4-12	万欧元	1,089.33	

2、中材水泥与中国建材股份有限公司、招商银行股份有限公司北京分行签订担保合作协议，约定中国建材股份有限公司为 Mpande 公司向招商银行新加坡分行申请贷款提供担保。

截至评估基准日，中国建材股份有限公司为 Mpande 公司提供担保的银行贷款具体情况如下：

序号	贷款银行	发生日期	到期日	金额单位	借款本金余额	备注
1	招商银行新加坡分行	2019-12-18	2023-12-4	万美元	5,050.00	

3、截至评估基准日，纳入本次评估范围内的尚未办理房屋所有权证的房屋

建筑物具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	项数	建筑面积 (平方米)	账面原值	账面净值	备注
1	房屋建筑物	38	45,641.38	16,192.73	14,389.92	

4、2021年4月7日，Mpande公司收到赞比亚竞争和消费者保护委员会调查决定（以下简称CCPC决定），根据赞比亚《竞争和消费者保护法》，认定Mpande公司等三家公司参与了联合定价，要求Mpande公司将水泥价格恢复到指定水平并缴纳148,428,356.30克瓦查（按照2021年12月31日汇率约合人民币5,640万元）的罚款。

事情发生后，Mpande公司协调政府部门并聘请律师应对，律师根据上诉程序和时间进度判断，最终实施“CCPC决定”中所涉及内容的可能性很小，全部实质性上诉过程需要最长5年时间，2022年就执行4.5-5美元/包水泥裁决法庭举行了听证会，因事前CCPC并没有将新的补充文件提交给上诉方，法庭将在未来的1-2周之内裁决是否将CCPC的这份新的补充文件作为证据纳入听证。截至2023年3月10日法庭听证会没有举行。截至评估报告日，赞比亚的司法实践中存在类似案件但均未结案，该事项未有新的实质性进展，Mpande公司尚未计提相关预计负债。按现行汇率计算，2022年Mpande公司实际水泥单价低于5美元/包水泥。在法庭终审前，律师反馈按CCPC要求把价格控制在要求范围内就可以，不支付任何费用。截至评估基准日，上述事项调查尚未结束，本次未考虑该事项对评估结果的影响。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2023年10月31日起至2024年10月30日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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。

中材水泥有限责任公司拟进行增资扩股项目 涉及中材水泥有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告·正文

沃克森国际评报字(2023)第 2261 号

新疆天山水泥股份有限公司、中国中材国际工程股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中材水泥有限责任公司拟进行增资扩股经济行为涉及的中材水泥有限责任公司股东全部权益在 2023 年 10 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

1、委托人一

公司名称：新疆天山水泥股份有限公司（以下简称“天山股份”）

公司类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：赵新军

注册资本：866342.2814 万人民币

成立日期：1998-11-18

营业期限：1998-11-18 至无固定期限

法定住所：新疆乌鲁木齐市达坂城区白杨沟村

统一社会信用代码：91650000710886440T

主要经营范围：水泥及相关产品的开发、生产、销售和技术服务；建材产品进出口业务；商品混凝土的生产、销售；石灰岩、砂岩的开采、加工及销售；房屋、

设备租赁；财务咨询；技术咨询；货物运输代理；装卸、搬运服务；货运信息、商务信息咨询；钢材、橡塑制品、金属材料、金属制品、水性涂料、电线电缆、机械设备、机电设备、木材、石材、耐火材料、玻璃陶瓷制品、环保设备、五金交电、仪器仪表、电子产品、数码产品、电子元器件、通讯器材的销售；商品采购代理；石灰石、水泥、混凝土生产所用的工业废渣的销售；石膏的开采、加工与销售；水泥制品、水泥熟料、粉煤矿渣、混凝土骨料的生产与销售；水泥及商混设备制造、安装、维修；一般货物与技术的进出口经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、委托人二

公司名称：中国中材国际工程股份有限公司（以下简称“中材国际”）

公司类型：股份有限公司（上市）

法定代表人：印志松

注册资本：264231.7423 万人民币

成立日期：2001-12-28

营业期限：2001-12-28 至无固定期限

法定住所：江苏省南京市江宁开发区临淮街 32 号

统一社会信用代码：91320000710929340E

主要经营范围：非金属新材料、建筑材料及非金属矿的研究、开发、技术咨询、工程设计、装备制造、建设安装、工程总承包；民用建筑工程设计、工程勘测、监理；工业自动化控制系统集成、制造及以上相关产品的生产、销售；承包境外建材行业工程和境内国际招标工程；承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；进出口业务；对外派遣实施境外建材行业工程所需的劳务人员；房产租赁；国内贸易。（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）

许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：软件开发；计算机软硬件及辅助设备批发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）被评估单位概况

1. 公司登记事项

公司名称：中材水泥有限责任公司（以下简称“中材水泥”）

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：荣亚坤

注册资本：185328.0000 万人民币

成立日期：2003-11-20

营业期限：2003-11-20 至无固定期限

法定住所：北京市西城区北展北街 17 号楼 5 层

统一社会信用代码：91110000756734936C

2. 经营范围

生产水泥、水泥辅料及水泥制品；销售水泥、水泥辅料及水泥制品；技术服务；出租办公用房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3. 经营业务范围和主要业绩

中材水泥有限责任公司（以下简称中材水泥）成立于 2003 年 11 月 20 日，注册资本为 18.53 亿元，总部位于北京，目前中材水泥下属 6 家法人企业，其中境外有 3 家实体企业（赞比亚公司、蒙欣公司、尼日利亚公司），3 家平台公司（中材香港、中材毛里求斯、蒙中水泥）。水泥产能 200 万吨，骨料产能 200 万吨，商混产能 20 万方，烧结砖产能 6000 万块。中材水泥作为 A 股上市公司新疆天山水泥股份有限公司（以下简称新天山水泥）的全资子公司，也是中国建材集团基础建材板块专注于国际化的投资运营管控平台。

4. 历史沿革

中材水泥有限责任公司成立于 2003 年 11 月 20 日，由中国中材股份有限公司

设立，设立时注册资本为 150,188.34 万元，实收资本 150,188.34 万元。

第一次增资：

2010 年 10 月，中国中材股份有限公司研究决定以现金方式对中材水泥增资 25,961.66 万元。本次增资后，中材水泥注册资本和实收资本为 176,150.00 万元人民币。

第二次增资：

2012 年 3 月，经中材水泥董事会会议审议和中国中材股份有限公司研究决定，中材水泥将资本公积 5,793.00 万元转增实收资本，同时中国中材股份有限公司以人民币 57 万元为中材水泥增加注册资本金。本次增资后，中材水泥注册资本和实收资本为 182,000.00 万元人民币。

第三次增资：

2013 年 3 月，经中材水泥董事会会议审议和中国中材股份有限公司研究决定，中材水泥将资本公积 314.00 万元转增实收资本。转增后中材水泥实收资本达到 182,314.00 万元。

第四次增资：

2015 年 12 月，经中材水泥董事会会议审议和中国中材股份有限公司研究决定，中材水泥将资本公积 3,014.00 万元转增实收资本。转增后中材水泥实收资本达到 185,328.00 万元。

股权变更：

2017 年 9 月，中国建材股份有限公司与中国中材股份有限公司签订合并协议，协议约定中国建材股份有限公司以换股方式吸收合并中国中材股份有限公司。本次吸收合并后，中材水泥成为中国建材股份有限公司全资子公司。本次工商变更于 2019 年 12 月完成。

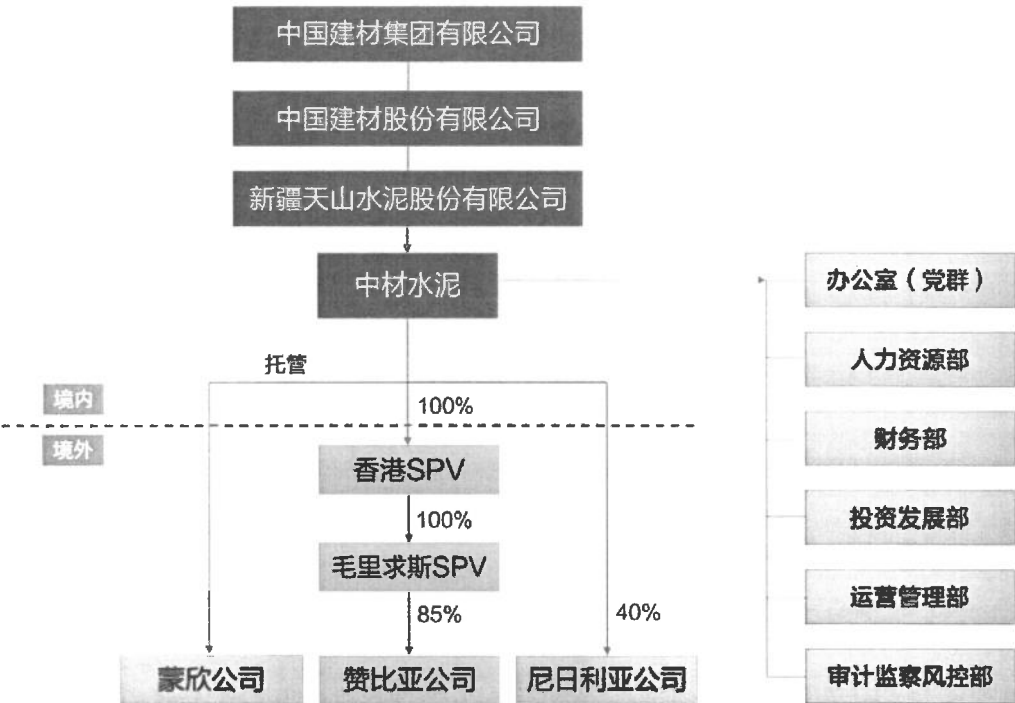
2021 年 9 月，中国建材股份有限公司与新疆天山水泥股份有限公司签订股权转让协议，协议约定中国建材股份有限公司将持有的中材水泥有限责任公司的 185,328.00 万元股权转让给新疆天山水泥股份有限公司，中材水泥成为新疆天山水泥股份有限公司全资子公司。

上述变更完成后，截至 2023 年 10 月 31 日，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
新疆天山水泥股份有限公司	185,328.00	100.00
合计	185,328.00	100.00

截至评估基准日，认缴出资额均已实缴到位

5. 组织及股权架构



6. 对外投资概况

截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，中材水泥的对外投资情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	成立日期	注册资本	持股比例（%）
1	中建材矿业投资尼日利亚有限公司	2019-1-22	67014.20 万奈拉	40
2	中材水泥（香港）投资有限公司	2015-1-15	200 万美元	100
3	乌兰察布市蒙中水泥有限公司	2008-3-13	35000 万元人民币	100

7. 财务状况

(1) 根据中材水泥合并会计报表, 其基准日前三年及评估基准日的资产状况如下表所示:

单位: 人民币万元				
项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 10 月 31 日
流动资产	403,600.55	387,434.87	240,196.21	261,127.13
非流动资产	764,364.12	779,283.31	119,413.72	170,405.97
长期应收款	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资	36,778.57	63,932.94	0.00	
其他非流动金融资产	1,095.43	1,229.24	0.00	
投资性房地产	86.31	2.93	0.00	
固定资产	561,920.38	561,803.22	107,217.08	156,849.16
在建工程	8,458.56	6,650.64	0.00	802.23
使用权资产	3,479.09	3,280.06	0.00	
无形资产	97,438.61	89,284.46	3,767.12	3,649.98
长期待摊费用	42,598.58	38,315.48	8,429.52	8,135.14
递延所得税资产	12,508.59	12,114.30	0.00	
其他非流动资产	0.00	2,670.04	0.00	30.28
资产总计	1,167,964.67	1,166,718.18	359,609.93	430,593.92
流动负债	320,246.32	382,384.13	36,111.76	141,258.17
非流动负债	112,585.48	108,752.55	43,180.52	36,248.40
负债合计	432,831.81	491,136.68	79,292.28	177,506.57
所有者权益	735,132.86	675,581.49	280,317.65	253,087.35

损益状况如下表所示:

单位: 人民币万元				
项 目	2020 年	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-10 月
一、营业收入	935,606.30	936,147.09	666,271.25	75,049.81
减: 营业成本	574,357.68	624,487.52	583,172.67	41,065.55
税金及附加	10,569.73	8,498.95	7,366.79	203.05
销售费用	9,597.63	7,379.97	4,407.83	1,125.99
管理费用	52,125.34	50,554.35	37,552.01	7,052.03
研发费用	7,362.58	28,801.24	19,332.79	
财务费用	4,283.08	909.65	2,891.10	6,127.73
资产减值损失	21,145.09	0.00	0.00	
信用减值损失	5,886.20	-6,490.01	317.97	-0.76
公允价值变动收益	501.19	466.98	1,685.29	

项 目	2020 年	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-10 月
加：其他收益	8,337.25	5,953.12	3,160.61	12.70
投资收益	-127.64	3,490.96	442.29	
资产处置收益	15.28	5.95	5.67	
二、营业利润	258,002.66	230,988.46	13,153.36	19,487.41
加：营业外收入	1,736.17	963.37	763.61	54.38
减：营业外支出	1,484.80	1,038.68	366.57	46.93
三、利润总额	258,254.04	230,913.15	13,550.40	19,494.85
减：所得税费用	67,102.55	41,559.00	-1,828.56	3,122.77
四、净利润	191,151.48	189,354.16	15,378.96	16,372.08

(2) 根据中材水泥母公司会计报表，其基准日前三年及评估基准日的资产状况如下表所示

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 10 月 31 日
流动资产	309,111.77	365,320.90	244,845.35	311,871.64
非流动资产	298,547.40	326,652.37	28,714.18	28,663.04
长期股权投资	293,884.00	322,159.66	24,361.86	24,361.86
固定资产	4,663.40	4,492.71	4,352.32	4,301.18
资产总计	607,659.17	691,973.27	273,559.53	340,534.68
流动负债	139,881.62	317,657.14	2,367.08	110,378.66
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	139,881.62	317,657.14	2,367.08	110,378.66
所有者权益	467,777.55	374,316.13	271,192.45	230,156.02

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2020 年	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-10 月
一、营业收入	6,069.60	7,573.43	6,725.29	5,733.92
减：营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	93.35	96.84	241.96	84.16
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	4,397.60	5,605.43	3,134.14	2,192.80
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	482.71	-568.84	-89.49	151.50
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00

项 目	2020 年	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-10 月
信用减值损失	6,301.08	-6,301.08	0.00	29,414.59
加：其他收益	11.13	64.18	11.08	12.70
投资收益	191,906.59	128,381.51	164,730.35	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	186,712.58	137,186.77	168,180.11	-26,096.43
加：营业外收入	83.00	105.37	61.07	20.20
减：营业外支出	1,022.03	800.00	0.00	0.46
三、利润总额	185,773.55	136,492.14	168,241.18	-26,076.68
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	1,391.07
四、净利润	185,773.55	136,492.14	168,241.18	-27,467.75

注：以上 2020 年-2021 年财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2021BJAA30105 号、XYZH/2022BJAA30204 号标准无保留意见的审计报告；以上 2022 年-2023 年 10 月财务数据已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】008673 号、大华审字[2023]0021656 号标准无保留意见的审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人新疆天山水泥股份有限公司、中国中材国际工程股份有限公司拟对被评估单位中材水泥有限责任公司进行增资扩股。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

中材水泥有限责任公司拟进行增资扩股，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及中材水泥有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已经新疆天山水泥股份有限公司 2023 年第九次临时办公会决议

通过。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，本次经济行为涉及的财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为中材水泥有限责任公司拟进行增资扩股涉及的中材水泥有限责任公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的中材水泥有限责任公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。中材水泥有限责任公司评估基准日财务报表经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大华审字[2023]0021656号审计报告。

截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，中材水泥有限责任公司纳入评估范围的（母公司）所有者权益账面价值为 230,156.02 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元	
项目	2023 年 10 月 31 日
流动资产	311,871.64
非流动资产	28,663.04
长期股权投资	24,361.86
固定资产	4,301.18
资产总计	340,534.68
流动负债	110,378.66
非流动负债	0.00
负债合计	110,378.66
所有者权益	230,156.02

注：上表财务数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

中材水泥有限责任公司未申报表外资产。

（四）引用其他机构报告

本资产评估报告利用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日 2023 年 10 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

本经济行为已经新疆天山水泥股份有限公司 2023 年第九次临时办公会决议通过。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；
5. 《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第二次修订）；
6. 《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正）；
7. 《国有资产评估管理办法》（2020 年 11 月 29 日国务院令 732 号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 12 号，2005 年 8 月 25 日国资委第 31 次主任办公会议审议通过）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资委产权【2006】274 号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年 3 月 2 日国务院令 709 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
11. 《中央企业境外投资监督管理办法》（2017 年 1 月 7 日国务院国有资产监督管理委员会令 35 号）；

12. 中华人民共和国增值税暂行条例（2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过）；

13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

14. 《中华人民共和国土地管理法》；

15. 《中华人民共和国矿产资源法》

16. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，财资【2017】43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30 号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37 号）；

7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协【2017】35 号）；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38 号）；

9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35 号）

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42 号）；

11. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37 号）；

12. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38 号）；

13. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39 号）；

14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46 号）；

15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）；

16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48 号）；

（四）权属依据

1. 国有土地使用证或国有土地使用权出让合同；

2. 房屋所有权证或房地产权证；
3. 机动车行驶证；
4. 采矿许可证；
5. 有关资产产权转让合同；
6. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
7. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
 - （3）企业填报的未来收益预测表；
2. 国家有关部门发布的资料
 - （1）《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. 资产评估机构收集的资料
 - （1）Wind 资讯、同花顺金融数据库；
 - （2）评估专业人员现场勘查记录资料；
 - （3）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （4）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适

用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“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。”

2. 评估方法适用条件

（1）收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取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，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，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。

（3）资产基础法

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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑中材水泥有限责任公司主要利润来源于对外投资的子公司，其子公司成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与中材水泥有限责任公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）资产基础法适用性分析

本次被评估单位的财务报表已经过专业的审计机构审计，评估专业人员能够比较容易识别被评估单位资产负债表的各项表内及表外资产、负债，且在评估程序上各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求；同时被评估单位不存在有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取收益法、资产基础法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

1. 收益法评估操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以被评估单位收益期企业自由现金

流为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

在企业自由现金流折现模型中，需要进一步解释的事项如下：

(1) 企业自由现金流 (FCFF) 的计算

FCFF=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金追加

(2) 被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业主营业务价值；

FCFF_i：详细预测期第 i 年企业自由现金流；

FCFF_{n+1}：详细预测期后企业自由现金流；

r：折现率(此处为加权平均资本成本, WACC)；

n：收益期；

i：详细预测期第 i 年。

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

其中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

t：被评估单位适用的所得税率

Ke：权益资本成本

Kd：付息债务资本成本

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + R_c$$

其中： R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

R_c ：企业特有风险系数。

（3）非经营性、溢余资产的范围

非经营性、溢余资产的范围包括长期股权投资、溢余资产和非经营性资产，非经营性、溢余资产的价值等于长期股权投资价值、溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

①长期股权投资是企业对外的股权投资。通常情况下，对于控股的长期股权投资价值的确定：以估算出的长期投资单位的股东全部权益的市场价值乘以投资企业所持有的被投资单位的股权比例得出投资企业持有被投资单位股权的价值；对于参股的长期股权投资价值的确定：历史年度有稳定的分红收益的参股股权价值的确定以股利折现模型确定其价值，历史年度无稳定收益的参股股权价值的估算以被投资单位评估基准日净资产账面价值乘以持股股权比例计算确定。

②溢余资产和非经营性资产

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。

溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接

关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

长期股权投资价值、溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

（4）非经营性、溢余负债的范围

非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的非经营性、溢余负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

（5）股东全部权益价值计算

股东全部权益价值计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

2. 资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对中材水泥有限责任公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除中材水泥有限责任公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

（1）货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

（2）其他债权性资产：主要是其他应收款，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

（3）长期股权投资

对投资比例在 50%以上，或者虽然投资比例低于 50%但是对被投资单位拥有实际控制权，企业按权益法进行核算，评估时采用整体评估的方法，即对被投资单位进行整体评估，以其评估后的股东全部权益的市场价值和股权比例，确定该项长期投资的评估值。

中材水泥有限责任公司主要资产所属子公司为 Mpande Limestone Limited、中建材矿业投资尼日利亚有限公司、蒙欣巴音嘎拉有限责任公司，三家单位所在地分别为赞比亚卢萨卡、尼日利亚拉各斯、蒙古乌兰巴托。本次已安排评估人员对三家海外子公司进行现场评估工作。

(4) 房屋建筑物

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业外购的房屋建筑物采用市场法进行评估。

市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法主要是根据替代原则，将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易实例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值。

运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

$$\begin{aligned}
 & \text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \\
 & \quad \times \text{房地产状况调整系数} \\
 & = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \frac{\text{价值时点价格指数}}{\text{交易当时价格指数}} \\
 & \quad \times \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}} \times \frac{\text{估价对象实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}} \times \frac{\text{估价对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}}
 \end{aligned}$$

运用市场法按下列基本步骤进行：

A 搜集交易实例的有关资料；

B 选取有效的可比市场交易实例，应从搜集的交易实例中选取三个以上的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：a 是估价对象的类似房地产；b 成交

日期与估价时点相近，不超过一年；c 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

C 建立价格可比基础；

D 进行交易情况修正；

E 进行市场状况调整；

F 进行房地产状况调整，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

G 计算比较价值；

进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整时应符合以下规定：第一、分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 30%；第二、经过修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价和最低价的比值不宜大于 1.2；第三、当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例；第四、当因估价对象或市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应进行说明并陈述理由。

（5）设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

（6）负债

负债主要为其他应付款。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程

序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，

核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1. 交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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。

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

3. 资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响；

4. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5. 假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7. 假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来

收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

（三）特定假设

1. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

4. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

1、母公司口径

截至评估基准日2023年10月31日，中材水泥有限责任公司纳入评估范围内的总资产账面价值为340,534.68万元，评估值367,243.84万元，增值额为26,709.16万元，增值率为7.84%；负债账面价值为110,378.66万元，评估值110,378.66万元，无增减值；所有者权益账面值为230,156.02万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为256,865.18万元，增值额为26,709.16万元，增值率为11.60%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	311,871.64	312,981.97	1,110.33	0.36
非流动资产	28,663.04	54,261.87	25,598.83	89.31
其中：长期股权投资	24,361.86	45,117.79	20,755.93	85.20
固定资产	4,301.18	9,144.08	4,842.90	112.59
资产总计	340,534.68	367,243.84	26,709.16	7.84
流动负债	110,378.66	110,378.66		
长期负债				
负债总计	110,378.66	110,378.66		
所有者权益	230,156.02	256,865.18	26,709.16	11.60

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

2、合并归母口径

截至评估基准日2023年10月31日，中材水泥有限责任公司纳入评估范围内的归母所有者权益账面价值为245,341.18万元（合并口径），本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，中材水泥有限责任公司股东全部权益价值为256,865.18万元，增值额为11,524.00万元，增值率为4.70%。

（二）收益法评估结果

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况及其提供的各项历史财务资料，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在持续经营和评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率等指标，计算股东全部权益价值为人民币 246,108.43 万元。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果差异分析

本次评估采用收益法得出的评估结果是 246,108.43 万元，采用资产基础法得出的评估结果 256,865.18 万元，收益法评估结果比资产基础法低 10,756.75 万元，差异比例是 4.19%。

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。

由于中材水泥有限责任公司属于管理型公司，主要行使管理职能，自身盈利性较差，收益法采用的现金流量折现模型无法真实反应管理型公司价值，因此导致收益法评估结果比资产基础法评估结果低。

2. 最终评估结论选取

中材水泥有限责任公司主要经营业务为水泥及骨料业务，其主要资产为海外子公司；在资产基础法中，采矿权采用了收益法途径进行评估，同时中材水泥下属的海外子公司属于重资产行业，其为生产经营购建土地、厂房及采选设备，固定资产等原始投资额较大，被评估单位能够提供较为完整的重置成本相关资料，资产基础法能反映企业的价值。

综上，资产基础法评估的途径更能够客观合理地反映本次评估目的下的中材水泥有限责任公司的股权价值，本次评估以资产基础法的结果作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，中材水泥有限责任公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为 230,156.02 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 256,865.18 万元，增值额为 26,709.16 万元，增值率为 11.60%。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 10 月 31 日起至 2024 年 10 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以

内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象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

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1. 本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、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，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，通过实地勘察做出的判断。

2. 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。

3. 权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

无。

4. 评估程序受到限制的情形：

无。

5. 评估资料不完整的情形：

无。

6. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

无。

7. 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

（1）中材水泥有限责任公司担保事项：

2023 年 4 月，中材水泥有限责任公司与招商银行股份有限公司北京分行签订《担保合作协议》，截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，已开具保函金额为 1100 万欧元。为赞比亚 Mpande Limestone Limited 公司提供担保。

2023 年 8 月，中材水泥有限责任公司与招商银行股份有限公司北京分行签订《担保合作协议》，截至评估基准日 2023 年 10 月 31 日，已开具保函金额为 1000 万美元。为赞比亚 Mpande Limestone Limited 公司提供担保。

8. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

无。

9. 子公司评估特殊事项

（1）蒙欣巴音嘎拉有限责任公司

1) 蒙古国东戈壁省达兰嘎朗苏木达尔查格特矿区水泥石灰岩矿采矿权位于蒙古国东南部东戈壁省达兰格朗苏木境内，于 2009 年 7 月购入，购入价格为人民币 104.43 万元。由于矿山距蒙欣巴音嘎拉有限责任公司生产厂区约 220 公里，距离较远，运输成本较高，购入后至今尚未开发。

本次评估中，根据搜集到的相关资料，蒙古国当地石灰石采购价不含税约为

60 元人民币/吨（一般含运费），生产成本约为 58 元/吨。本次评估中，根据搜集到的相关资料，蒙古国当地石灰石采购价不含税约为 60 元人民币/吨（一般含运费），生产成本约为 58 元/吨，同时蒙古国资源税以收入为税基，税率为 2.5%，在考虑资源税及销售费用等支出的情况下，矿山开采实际无利润。

另外建设矿山的设计投资约为人民币 1.6 亿左右，维持正常生产经营的流动资金约为 1600 万元，经计算，该投资总额在矿山服务年限内无法回收，由此测算出采矿权在评估计算期内的现金流净现值为负数。因此本次评估中，基于谨慎原则，采矿权的评估值按审计后的账面值确认。

2) 纳入本次评估范围内的下列房产截至评估基准日尚未办理房屋所有权证：

序号	名称	结构	面积(m ²)
1	办公楼	框架	3,000.10
2	食堂及浴室	框架	350.00
3	宿舍	框架	2,000.00
4	警卫室	框架	25.00
5	消防车库	框架	150.00
6	锅炉房及换热站	框架	294.63
7	厕所	框架	60.00
8	门卫室	框架	45.00
9	化验室、中央控制室	框架	1,800.00
10	商品房	框架	51.99

蒙欣巴音嘎拉有限责任公司已出具产权声明，承诺上述房屋建筑物的所有权均归其所有，截至评估基准日，未进行抵押、担保、质押，无任何产权纠纷。

(2) 中建材矿业投资尼日利亚有限公司

1) 纳入本次评估范围的以下房屋建筑物截至本次评估基准日因建设用地均为私人所有，所占土地系中建材矿业投资尼日利亚有限公司租赁取得，房屋建筑物未办理相关产权证明，具体情况如下表：

序号	名称	结构	面积(m ²)
1	当地员工宿舍	砖混	128.52
2	车队办公室	砖混	76.00

3	中国员工宿舍及附属物	砖混	76.50
4	发电机房	简易	10.00
5	BALEE 房子	砖混	33.36
6	生活办公区	砖混	578.08
7	当地员工宿舍	砖混	379.37

中建材矿业投资尼日利亚有限公司已出具产权声明，承诺上述房屋建筑物的所有权均归其所有，截至评估基准日，未进行抵押、担保、质押，无任何产权纠纷。

2) 租赁事项

中建材矿业投资尼日利亚有限公司办公场所位于 N0.21, Adenubi close off Toyin street, Ikeja, Lagos, Nigeira, 办公场所以及矿权土地均为租赁取得。具体租赁明细如下：

名称	单位	数量	租赁期限
千吨线矿山用地	PLOT	146.00	2019-08 至 2029-08
千吨线矿山用地	PLOT	247.50	2022-09 至 2037-08
伊杰布矿山用地	acres	184.14	2019-10 至 2024-10
办公用房租赁	栋	一栋三层楼房（带有 5 套*3 个卧室的公寓）	2023-08 至 2025-08

截至本次评估基准日，因经营租赁事项形成的资产情况如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
无形资产-土地	65.08
长期待摊费用	19.51

(3) Mpande Limestone Limited

1) 2023 年 1 月，Mpande 公司与中材水泥有限责任公司（以下简称：中材水泥）签订抵押合同，以其房屋建筑物、设备类资产作为抵押物（具体详见下表），约定中材水泥为 Mpande 公司不超过合计人民币 21,200.00 万元的银行贷款提供担保。

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	项数	账面原值	账面净值	备注
1	房屋建筑物	23	8,533.79	7,611.09	
2	构筑物	32	11,264.23	10,007.16	
3	机器设备	1938	46,511.79	32,235.85	
4	车辆	6	219.49	162.50	
合计		1999	66,529.30	50,016.60	

截至评估基准日，中材水泥为 Mpande 公司提供担保的银行贷款具体情况如下：

序号	贷款银行	发生日期	到期日	金额单位	借款本金余额	备注
1	招商银行卢森堡分行	2023-8-18	2024-8-7	万美元	925.00	
2	招商银行新加坡分行	2023-4-28	2024-4-412	万欧元	1,089.33	

2) 中材水泥与中国建材股份有限公司、招商银行股份有限公司北京分行签订担保合作协议，约定中国建材股份有限公司为 Mpande 公司向招商银行新加坡分行申请贷款提供担保。

截至评估基准日，中国建材股份有限公司为 Mpande 公司提供担保的银行贷款具体情况如下：

序号	贷款银行	发生日期	到期日	金额单位	借款本金余额	备注
1	招商银行新加坡分行	2019-12-18	2023-12-4	万美元	5,050.00	

3) 截至评估基准日，纳入本次评估范围内的尚未办理房屋所有权证的房屋建筑物具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	项数	建筑面积 (平方米)	账面原值	账面净值	备注
1	房屋建筑物	38	45,641.38	16,192.73	14,389.92	

4) 2021 年 4 月 7 日，Mpande 公司收到赞比亚竞争和消费者保护委员会调查决定（以下简称 CCPC 决定），根据赞比亚《竞争和消费者保护法》，认定 Mpande 公司等三家公司参与了联合定价，要求 Mpande 公司将水泥价格恢复到指定水平并缴纳 148,428,356.30 克瓦查（按照 2021 年 12 月 31 日汇率约合人民币 5,640 万元）的罚款。

事情发生后，Mpande 公司协调政府部门并聘请律师应对，律师根据上诉程序和时间进度判断，最终实施“CCPC 决定”中所涉及内容的可能性很小，全部实质性上诉过程需要最长 5 年时间，2022 年就执行 4.5-5 美元/包水泥裁决法庭举行了听证会，因事前 CCPC 并没有将新的补充文件提交给上诉方，法庭将在未来的 1-2 周之内裁决是否将 CCPC 的这份新的补充文件作为证据纳入听证。截至 2023 年 3 月 10 日法庭听证会没有举行。截至评估报告日，赞比亚的司法实践中存在类似案件但均未结案，该事项未有新的实质性进展，Mpande 公司尚未计提相关预计负债。按现行汇率计算，2022 年 Mpande 公司实际水泥单价低于 5 美元/包水泥。在法庭终审前，律师反馈按 CCPC 要求把价格控制在要求范围内就可以，不支付任何费用。截至评估基准日，上述事项调查尚未结束，本次未考虑该事项对评估结果的影响。

10. 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

11. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

12. 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

13. 本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价，同时不涉及流动性对评估结论的影响。

14. 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
2. 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。
3. 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。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2023 年 11 月 27 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

法定代表人签名: 

资产评估师签名: 

资产评估师签名: 

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

中国·北京

二〇二三年十一月二十七日

资产评估报告·附件

- 一、 相关经济行为文件
- 二、 被评估单位专项审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和其他相关当事人承诺函
- 六、 签名资产评估师承诺函
- 七、 资产评估机构资格证明文件
- 八、 资产评估机构法人营业执照副本
- 九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、 资产评估委托合同