

本报告依据中国资产评估准则编制

新疆天业股份有限公司拟收购股权所涉及
精河县晶界矿业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京坤评报字[2026]0762号

共1册，第1册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二六年九月二十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020011202601041
合同编号:	KY-PG-2026-0515
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京坤评报字[2026]0762号
报告名称:	新疆天业股份有限公司拟收购股权所涉及精河县晶羿矿业有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	277,000,000.00元
评估报告日:	2026年09月20日
评估机构名称:	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员:	杨润淳 (资产评估师) 正式会员 编号: 11190096 李楠 (资产评估师) 正式会员 编号: 11220223
杨润淳、李楠已实名认证	
	
(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: 2026年09月21日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 ..	5
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	36
九、评估假设	38
十、评估结论	39
十一、特别事项说明	41
十二、资产评估报告使用限制说明	42
十三、资产评估报告日	44
资产评估报告附件	45

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

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国家法律、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本资产评估报告中载明的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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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。

九、资产评估师已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产和负债进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，对于机器设备、不动产等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的

产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

新疆天业股份有限公司拟收购股权所涉及
精河县晶羿矿业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要

京坤评报字[2026]0762 号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受新疆天业股份有限公司的委托,按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定,坚持独立、客观、公正原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对其拟收购股权所涉及的精河县晶羿矿业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

一、评估目的

新疆天业股份有限公司依据“新疆天业股份有限公司2026年第三次临时董事会会议决议”,拟收购精河县晶羿矿业有限公司股权,为此需要对该经济行为所涉及的精河县晶羿矿业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为精河县晶羿矿业有限公司在评估基准日的股东全部权益。经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审定的所有者(股东)权益账面值为19,614.67万元。

评估范围为精河县晶羿矿业有限公司在评估基准日的全部资产及负债。经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审定的资产总额账面值为34,427.08万元、负债总额账面值为14,812.41元。

三、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估以2026年4月30日为基准日。

五、评估方法

本次采用资产基础法、收益法进行评估,以收益法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其使用有效期

经评估，精河县晶羿矿业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为27,700.00万元（大写人民币贰亿柒仟柒佰万元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告；同时，报告使用人还应当关注本资产评估报告中载明的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。

七、特别事项说明

（一）本次资产评估对被评估单位可能存在的其他影响资产评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，资产评估机构和资产评估人员不承担相关责任。

（二）纳入本次评估范围内的部分房屋建筑物：职工宿舍、锅炉房、成品仓、炸药库、机修间等房屋建筑物，截至本次评估基准日2026年4月30日，尚未取得《不动产权证书》，本次评估按照实地勘察、询问了解后的结果确认房屋面积。如涉及该房屋建筑物权属变更或其他重要情形，须以经专业测绘机构测量或有关部门认可的面积为准，本次评估所采用的面积仅为估算其价值参考，不作为其实际面积的保证。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

新疆天业股份有限公司拟收购股权所涉及
精河县晶羿矿业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京坤评报字[2026]0762号

新疆天业股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司（以下简称本公司或本资产评估机构）接受贵公司（以下简称委托人或天业股份）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权所涉及的精河县晶羿矿业有限公司股东全部权益于评估基准日2026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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

本次评估的委托人是新疆天业股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91650000228601443P

类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：张强

注册资本：170,736.2663万（元）

成立日期：1997年06月09日

住所：新疆石河子经济技术开发区北三东路36号

经营范围：许可项目：危险化学品经营；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售；施工专业作业；牲畜饲养（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石灰和石膏销售；机械设备租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；塑料制品制造；塑料制品销售；机械设备销售；五金产品批发；建筑材料销售；金属材料销售；

棉、麻销售；针纺织品及原料销售；汽车零配件批发；牲畜销售；纸制品制造；纸制品销售；包装材料及制品销售；保温材料销售；隔热和隔音材料制造；货物进出口；技术进出口；装卸搬运；信息技术咨询服务（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

本次评估的被评估单位是精河县晶羿矿业有限公司，其基本信息如下：

1.被评估单位工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：916527226895561474

名称：精河县晶羿矿业有限公司（以下简称“晶羿矿业”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：王伟

注册资本：壹亿壹仟万元整

成立日期：2009年05月26日

住所：新疆博尔塔拉蒙古自治州精河县托里镇南干渠南侧

经营范围：水泥用石灰岩开采、石灰、石灰石加工、生产及销售，矿业开发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2.历史沿革、股东及持股比例

（1）历史沿革

精河县晶羿矿业有限公司，成立于2009年05月26日，是精河县招商局以现金出资10.00万元成立，占比为100.00%，后经多次变更增资，现由新疆天阜新能源有限责任公司出资人民币11,000.00万元，占注册资本的100.00%。

1) 公司设立时股权结构如下：

出资方	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
精河县招商局	10.00	货币出资	100.00

2) 公司第一次增资及股权转让

2009年06月05日，根据股权转让协议，股东精河县招商局将其所持有公司全部股份转让给新疆天业（集团）有限公司。转让后，新疆天业（集团）有限公司持有公司100.00%股份。

2009年06月08日，根据修正后章程的规定，公司注册资本增加至人民币500.00万元，新增注册资本全部由股东新疆天业（集团）有限公司出资，增资后，股东新疆天业（集团）有限公司出资人民币500.00万元，占注册资本的100.00%。

公司变更后股权结构如下：

出资方	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
新疆天业（集团）有限公司	500.00	货币出资	100.00

3) 公司第二次增资

2013年9月2日，根据修正后章程的规定，公司注册资本增加至人民币1,000.00万元，新增注册资本全部由股东新疆天业（集团）有限公司出资，增资后，股东新疆天业（集团）有限公司出资人民币1,000.00万元，占注册资本的100.00%。

公司变更后股权结构如下：

出资方	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
新疆天业（集团）有限公司	1,000.00	货币出资	100.00

上述实收资本业经新疆安诚信有限责任会计师事务所审验，并于2013年8月20日出具新高会亿验字[2013]005号验资报告。

4) 公司第二次股权转让

2018年8月10日，根据股权转让协议，股东新疆天业（集团）有限公司将其所持有公司全部股份转让给新疆天域启兴矿业有限公司。转让后，新疆天域启兴矿业有限公司持有公司100%股份。

出资方	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
新疆天域启兴矿业有限公司	1,000.00	货币出资	100.00

5) 公司第三次股权转让

2018年11月26日，根据股权转让协议，股东新疆天域启兴矿业有限公司将其所持有公司全部股份转让给新疆天阜新业能源有限责任公司。转让后，新疆天阜新业能源有限责任公司持有公司100%股份。

出资方	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
新疆天阜新业能源有限责任公司	1,000.00	货币出资	100.00

6) 公司第三次增资

2021年12月23日,根据修正后章程的规定,公司注册资本增加至人民币11,000.00万元,新增注册资本全部由股东新疆天阜新业能源有限责任公司出资,增资后,股东新疆天阜新业能源有限责任公司出资人民币11,000.00万元,占注册资本的100.00%。

公司变更后股权结构如下:

出资方	出资额(万元)	出资方式	出资比例(%)
新疆天阜新业能源有限责任公司	11,000.00	货币出资	100.00

(2) 公司股东及持股比例

被评估单位于评估基准日的股东名称、持股数量和持股比例等相关信息如下表所示:

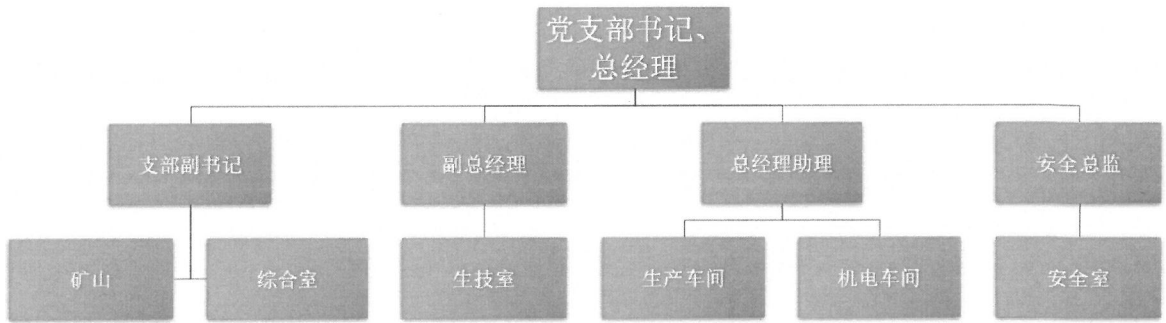
金额单位:人民币万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	认缴出资比例(%)	实缴出资额	实缴出资比例(%)
1	新疆天阜新业能源有限责任公司	11,000.00	100%	11,000.00	100%
合计		11,000.00	100%	11,000.00	100%

3. 经营管理结构和产权架构情况

(1) 经营管理结构

被评估单位依据经营范围和业务需要下设矿山、综合室、生技室、生产车间、机电车间、安全室等部门,其经营管理结构如下图所示:



4. 近三年一期的资产、财务和经营情况

(1) 被评估单位近三年一期的资产、财务和经营情况如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目/时间	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日	2026年4月30日
总资产	34,847.43	36,847.17	38,877.37	34,427.08

总负债	19,291.81	17,622.87	19,021.74	14,812.41
所有者权益	15,555.62	19,224.30	19,855.64	19,614.67
项目/时间	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-4 月
营业收入	31,902.97	28,755.84	24,960.87	7,856.72
利润总额	6,093.86	4,259.18	3,883.28	1,567.21
净利润	5,193.16	3,668.68	3,262.08	1,331.88

上述2023年度和2024年度财务数据业经新疆高博有限责任会计师事务所审计，并分别出具了新高会审字[2024]009号无保留意见审计报告、新高会审字[2025]029号无保留意见审计报告，2025年度及评估基准日的财务数据业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了大信专审字[2026]第12-00251号无保留意见审计报告。

(2) 主要会计、税收政策及优惠

①主要会计政策

会计期间：会计年度为公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

记账本位币：以人民币为记账本位币。

被评估单位的会计核算以权责发生制为基础，除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产/负债、衍生金融工具、其他债权投资、其他权益工具投资及以现金结算的股份支付等以公允价值计量外，其余均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

被评估单位在编制现金流量表时所确定的现金，是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

存货：存货是指公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、在产品、库存商品等；存货发出时，采取移动加权平均法确定其发出的实际成本；存货盘存制度为永续盘存制；低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

固定资产：公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、工器具、其他家具等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10-50	5	1.90-9.50
机器设备	年限平均法	20	5	4.75
运输设备	年限平均法	5-6	5	15.83-19.00
电子设备及其他	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00

无形资产：公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。公司的无形资产包括土地使用权、系统软件等。

收入：被评估单位与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变被评估单位未来现金流量的风险、时间分布或金额；被评估单位因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

②主要税收政策及优惠

I.主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
企业所得税	按应纳税所得额的 15%计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴。

II.税收优惠政策

A.财政部税务总局公告 2023年第43号：现将先进制造业企业增值税加计抵减政策公告如下：一、自2023年1月1日至2027年12月31日，允许先进制造业企业按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳增值税税额。

B. 企业所得税税收优惠政策

精河县晶羿矿业有限公司在2023年10月16日获取由国家税务总局颁发的《高新技术企业证书》，有效期为三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条第二款规定，国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15%的税率征收企业所得税。

税务总局公告2021年第13号第一条：制造业企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自2021年1月1日起，再按照实际发生额的100%在税前加计扣除；自2021年1月1日起，按照无形资产成本的200%在税前摊销。国家税务总局2021年第28号第一款：企业10月份预缴申报第3季度(按季预缴)或9月份(按月预缴)企业所得税时，可以自主选择就前三季度研发费用享受加计扣除优惠政策。

C. 环境保护税

中华人民共和国环境保护税法(中华人民共和国主席令第61号)第十三条：纳税人排放应税大气污染物或者水污染物的浓度值低于国家和地方规定的污染物排放标准百分之三十的，减按百分之七十五征收环境保护税。纳税人排放应税大气污染物或者水污染物的浓度值低于国家和地方规定的污染物排放标准百分之五十的，减按百分之五十征收环境保护税。

5.重要资产情况

晶羿矿业的重要资产主要包括：存货、固定资产和无形资产等。

(1) 存货

存货包括原材料、库存商品。

原材料主要为沫煤以及各类备品备件等；存货的特点是数量多、品种多，主要分布于公司的存货库房内，存放状况良好。原材料账龄周期较短，均可以正常使用。库存商品为石灰石，分布在公司堆料场，存放状况良好。

(2) 固定资产

房屋建筑物主要为筛分室、鼓风机站、各类机房、主控室等，建成于 2012 年到 2023 年不等；截至评估基准日，房屋建筑物总体质量良好，使用正常。

构筑物主要为建设在厂区的道路、围墙、石灰窑基础、除尘基础等构筑物，建成于 2012 年到 2024 年不等；截至评估基准日该等构筑物总体质量良好，使用正常。

机器设备分布于企业生产办公厂区内部，包括 4 个石灰窑设备及相关配套设备。主要有电气主控室及自动化仪表、罗茨风机、耐材、窑体钢壳、煤粉燃料系统、磨煤机、各种除尘器等。购置时间为 2009 年到 2026 年期间。机器设备日常使用维护状况一般，均为在用状态，未计提减值准备，未发现明显毁坏、破损等情形。

车辆分布于企业生产办公厂区内部，主要包括黄海客车、依维柯客车、吸尘车、吸引压送车、清扫车等。购置时间为 2011 年到 2023 年期间。车辆日常使用维护状况一般，均为在用状态，未计提减值准备，未发现明显毁坏、破损等情形。

电子设备分布于企业生产办公厂区内部，主要包括电脑、打印机、空调、洗衣机、开水器等办公生活用设备和数采仪、监控系统等生产用电子设备等。购置时间为 2009 年到 2024 年期间。电子设备日常使用维护状况一般，除少部分闲置外，其余均为在用状态，未计提减值准备，未发现明显毁坏、破损等情形。

(3) 无形资产

无形资产包括：土地使用权、采矿权和其他无形资产。

土地使用权共计 4 宗，详细信息如下表所示：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	新(2018)精河县不动产权第 0001058 号	一期土地使用权	精河县托里镇南干渠南侧	2013/8/2	出让	工业	50	52,180.50	2,293,300.00	1,515,884.05
2	新(2018)精河县不动产权第 0001058 号	四期土地出让金	精河县托里镇南干渠南侧	2013/8/1	出让	工业	50	26,818.30	1,180,200.00	884,883.20
3	新(2018)精河县不动产权第 0001034 号	二、三期土地使用权	精河县托里镇南干渠南侧	2011/7/18	出让	工业	50	80,075.80	3,834,500.83	3,136,156.07
4	新(2026)精河县不动产权第 0001313 号	土地使用权	精河县托里镇	2026/4/21	出让	工业	50	6,695.00	620,040.00	619,006.60

第四项土地使用权系企业于 2026 年 4 月 21 日取得，截至评估基准日，尚未办理相关权属证明文件，后企业于 2026 年 6 月 15 日取得不动产权证书。

采矿权为二项，详细信息如下表所示：

序号	名称、种类(探矿权/采矿权)	勘查(采矿)许可证编号	取得方式	取得日期	勘查开发阶段	核定(批准)生产规模	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	采矿权(阿勒坦达坂矿区西段石灰岩矿)	C6500002010037120060351	出让	2010-05-01	生产阶段	95 万吨/年	13,245,222.50	11,552,454.50
2	采矿权(乌图劲石灰岩矿)	C6527002024067110156916	出让	2024-05-15	生产阶段	210 万吨/年	26,146,700.00	24,863,141.20

其他无形资产主要为专利权，为被评估单位申报的表外资产。专利权共计 31 项，包括：发明专利 1 项，实用新型专利 30 项。专利权分别于 2019 年-2026 年以研发方式取得，根据专利法规定发明专利使用期限为 20 年，实用新型专利使用期限为 10 年，其中 24 项实用新型专利权及 1 项发明专利权归属于精河县晶羿矿业有限公司，6 项实用新型专利权属于精河县晶羿矿业有限公司和新疆天业（集团）有限公司共有，经与被评估单位核实，集团公司不参与该专利的利益分配，该项专利实际所有权全部归属于精河县晶羿矿业有限公司所有，无权属瑕疵。

6.主营业务情况

精河县晶羿矿业有限公司成立于2009年5月，公司位于精河县托里镇南干渠南侧，占地240亩，2013年完成4条年产20万吨优质氧化钙项目生产线，主要产品为优质氧化钙，产能80万吨/年。该生产线均采用世界先进的麦尔兹窑工艺技术，环保、节能、自动化、产能、质量稳定性和安全性方面均处于领先水平。公司经营范围为石灰岩的开采、石灰、石灰石加工、生产及销售，2024新建210万吨/年智能化、标准化绿色矿山一座，2025年8月底投产，公司产品氧化钙主要销往天业集团内部单位和乌苏、奎屯等周边外部单位。

7.委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的意向收购方。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同约定，本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人依法使用，未经本公司和委托人书面认可，其他任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

新疆天业股份有限公司依据“新疆天业股份有限公司2026年第三次临时董事会会议决议”，拟收购精河县晶羿矿业有限公司股权，为此需要对该经济行为所涉及的精河县晶羿矿业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为精河县晶羿矿业有限公司在评估基准日2026年4月30日的股东全部权益。

评估范围为精河县晶羿矿业有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

精河县晶羿矿业有限公司申报评估的资产总额账面值为34,427.08万元（其中：流动资产4,948.63万元、固定资产25,203.81万元、在建工程17.44万元、无形资产4,257.20万元），负债总额账面值为14,812.41万元（其中：流动负债8,255.50万元、非流动负债6,556.91万元），股东权益账面值为19,614.67万元。

上述财务数据业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具大信专审字[2026]第12-00251号无保留意见审计报告。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“（二）被评估单位概况——5.重要资产情况”部分。

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报的表外无形资产共计 31 项，包括：发明专利 1 项，实用新型专利 30 项，具体明细如下表：

序号	无形资产名称和内容	专利号/申请号	授权公告日	专利权人	专利类型
1	一种燃煤式石灰窑出料装置	ZL201920958846.4	2020 年 4 月 28 日	新疆天业（集团）有限公司 精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
2	一种节能环保石灰竖窑	ZL202021213800.9	2020 年 9 月 1 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
3	双膛石灰竖窑密封加料装置	ZL202021213802.8	2020 年 9 月 8 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
4	一种石灰石上料除尘装置	ZL202021214397.1	2020 年 9 月 1 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
5	一种双膛石灰窑用煤粉喷吹输送系统	ZL202021215358.3	2020 年 9 月 8 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
6	沸腾炉专用煤粉圆盘给料机	ZL202021215389.9	2020 年 9 月 8 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
7	一种提高煤粉利用率的沸腾炉	ZL202021215382.7	2020 年 9 月 8 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
8	一种石灰窑窑尾烟气净化处理装置	ZL202021215427.0	2020 年 9 月 8 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
9	一种降尘式储煤棚	ZL202021723294.8	2021 年 6 月 4 日	新疆天业（集团）有限公司 精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
10	一种除尘气缸提升阀	ZL202021944068.2	2021 年 6 月 4 日	新疆天业（集团）有限公司 精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
11	一种卧式振动给料机	ZL202120734247.1	2021 年 11 月 30 日	新疆天业（集团）有限公司 精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
12	一种安全自启式麦尔兹窑悬挂缸紧急风机冷却系统	ZL202121866872.8	2022 年 1 月 18 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型

13	一种破碎石灰石用振动筛	ZL202121866816.4	2022 年 1 月 18 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
14	一种石灰石原料筛分装置	ZL202121894472.8	2022 年 1 月 18 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
15	一种燃煤式石灰窑自动上料装置	ZL202122555860.X	2022 年 4 月 19 日	新疆天业（集团）有限公司 精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
16	一种用于活性氧化钙生产的高效节能石灰窑	ZL20220989055.X	2022 年 7 月 26 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
17	一种高纯度和高活性氧化钙煅烧窑	ZL202220937392.4	2022 年 7 月 26 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
18	一种石灰窑除尘灰回收利用系统	ZL202220829941.6	2022 年 7 月 22 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
19	一种小粒度石灰石煅烧节能降耗燃气助燃控制系统	ZL202220816515.9	2022 年 8 月 5 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
20	一种用于双膛石灰窑的振动給料机及其給料方法	ZL202210588901.1	2023 年 3 月 31 日	精河县晶羿矿业有限公司	发明
21	一种石灰窑除尘灰综合利用系统	ZL202223312957.9	2023 年 9 月 15 日	新疆天业（集团）有限公司 精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
22	一种磁悬浮鼓风机装置	ZL202321563095.9	2023 年 12 月 1 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
23	一种配电室故障报警灭火装置	ZL202321582483.1	2023 年 12 月 1 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
24	一种皮带清扫装置	ZL202321606309.6	2023 年 11 月 7 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
25	一种用于磨煤机的給料装置	ZL202321622643.0	2023 年 11 月 17 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
26	一种分级式双膛石灰竖窑	ZL202421668954.5	2025 年 5 月 27 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
27	一种降低石灰窑烟气氮氧化物排放的烟气处理装置	ZL202421674723.5	2025 年 7 月 15 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
28	一种双膛并流蓄热式石灰竖窑	ZL202421708522.2	2025 年 5 月 27 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
29	一种煤粉细度燃烧用的调节装置	ZL202520504353.9	2026 年 4 月 17 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
30	一种石灰窑通道清理用高压吹扫装置	ZL202520513878.9	2026 年 3 月 24 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型
31	空压机余热回收与再利用装置	ZL 202520488963.4	2026 年 3 月 31 日	精河县晶羿矿业有限公司	实用新型

除上述无形资产外，被评估单位未申报其他对评估对象有重大影响的账面未记录资产和可辨认的无形资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2026年4月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估师能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估师进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1.新疆天业股份有限公司2026年第三次临时董事会会议决议。

（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，自2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号第二次修正，自2024年7月1日起公布施行）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号第二次修正，2018年12月29日起施行）；
5. 《中华人民共和国证券法》（2019年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. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号第三次修正，2020年1月1日起施行）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号第3次修正，2020年1月1日起施行）；
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号，自2009年5月1日起施行）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《中华人民共和国矿产资源法实施细则》(1994年3月26日国务院令第152号发布)；
12. 《中华人民共和国矿产资源法实施条例》(中华人民共和国国务院令第839号)；
13. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修正）；
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
16. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号）；

- 18.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号，自2008年1月1日起施行）；
- 19.《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第41号）；
- 20.《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第826号）；
- 21.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
- 22.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号，自2019年4月1日起施行）；
- 23.《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，自2019年4月1日起施行）；
- 24.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年财政部令第86号公布 2019年1月 2日财政部97号令修正））；
- 25.《探矿权采矿权评估管理暂行办法》（国土资发【2000】302号）；
- 26.《国土资源部关于加强矿山生态环境保护工作的通知》（国土资发【1999】36号）
- 27.其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；

- 10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12.《资产评估执业准则——知识产权》（中评协[2023]14号）；
- 13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 14.《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
- 15.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 16.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 17.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位的业务经营许可证等（复印件）；
3. 被评估单位的机动车行驶证（复印件）；
4. 被评估单位的国有土地使用权证、房屋所有权证、房地产权证（或者不动产权证书）、专利证（发明专利证书、实用新型专利证书）相关权属证明；
5. 被评估单位采矿权证（复印件）；
6. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
7. 其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

- 1.被评估单位评估基准日的会计报表及专项审计报告；
- 2.被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
- 3.国家统计局发布的统计资料；
- 4.被评估单位所在行业的相关资料；
- 5.评估基准日的国债利率及到期收益率、赋税基准及税率和中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）等；
- 6.资产评估师通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；

- 7.被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料；
- 8.机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 9.《汽车之家网》；
- 10.《汽车报废标准》及相关补充规定；
- 11.机械工业信息研究院编制的2025年《中国机电产品报价手册》；
- 12.评估基准日近期的新疆维吾尔自治区相关地区建设工程造价信息；
- 13.被评估单位的未来投资计划与发展规划；
- 14.其他相关资料。

（六）其他参考依据

- 1.宏观经济分析资料；
- 2.行业统计资料及行业内专家研究报告；
- 3.被评估单位近年来年生产、经营情况统计、财务资料以及评估基准日至报告出具日委托人及相关当事人提供的有关资料、文件；
- 4.iFinD金融数据终端的相关资料；
- 5.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（建设部公告第797号）；
- 6.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）（国土资厅发〔2015〕12号）；
- 7.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）（国土资厅发〔2015〕12号）；
- 8.《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）；
- 9.《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）；
- 10.其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

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。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，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，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两种。

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。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。

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，合理评估企业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）评估方法的选择

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、企业性质、资产规模以及所获取评估资料的充分性等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

- I.评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- II.预期收益所对应的风险能够度量；
- III.收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

I.被评估单位的历史经营情况

被评估单位是石灰生产加工企业。其历史年度生产经营稳定，未来年度的收益可按照其产能情况以及历史期销售情况进行预测。

从整体上看，被评估单位与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使被评估单位能够持续经营。

II. 被评估单位的未来收益可预测情况

根据被评估单位提供的资料显示，被评估单位产品的未来收益可以合理进行预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

III. 评估资料的收集和获取情况

被评估单位提供的资料以及评估人员收集的与本次评估相关的资料基本满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

IV. 与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。评估人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

(2) 市场法

① 市场法应用的前提条件：

I. 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

II. 有关交易的必要信息可以获得。

② 市场法的适用性分析

I. 从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

对上市公司比较法：中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。根据中国上市公司网和同花顺iFinD资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场

上,与被评估单位处于同一行业的上市公司有一定数量,基本能够满足市场法评估的可比企业的“数量”要求。

对交易案例比较法:根据查询标的企业同行业并购交易案例情况,无法从公开数据获得与被评估单位主营业务、发展阶段、资产规模和盈利模式可比的交易案例企业。所以不满足市场法评估的可比企业的“数量”要求。

II.从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少,不能满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。同时由于股权交易市场不发达,缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例。

III.只要满足有“公开且活跃的市场”和“足够数量的可比企业”以及“可比性”三个基本要求,就可以选取市场法进行评估。

综合以上分析结论后资产评估师认为:本次评估在理论上和实务上不宜采用市场法。

(3) 资产基础法

①资产基础法应用的前提条件:

I.评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用;

II.评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得;

III.评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

②资产基础法的适用性分析

I.从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作,且其会计核算较健全,管理较为有序,委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量,还可通过现场勘查核实其数量。

II.从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业,其行业资料比较完备;被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

III.从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础,估算其尚可使用年限,进而估算一般意义上的成新率;在现场勘查和收集相关资料的基础上,考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率,进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估师认为:本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、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,本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。

(三) 本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.收益法的具体模型及重要评估参数的确定

(1) 收益法的具体模型及估算公式

评估人员遵从评估准则并根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、资产配置与使用状况以及其未来发展趋势等,于本次评估选用企业自由现金流量折现模型对被评估单位的分段收益折现、进而估算评估对象的价值。即:将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为前后两个预测阶段进行预测,首先逐年预测其前阶段(评估基准日后17年1期,与采矿权保持一致)各年期的收益额;再假设从前阶段的最后一年开始,以后各年的预期收益额保持前阶段的最后一年水平。最后,将被评估单位未来的预期收益进行折现后求和,再加上单独评估的非经营性资产及负债、溢余资产价值,即得被评估单位的整体(收益)价值,在此基础上减去付息债务即得股东全部权益价值。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势、行业周期性等情况,本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段,详细预测期为2026年5月至2043年,共17年1期,此阶段为被评估单位的收益详细预测期;稳定期为2044年至永续年限,在此阶段,被评估单位的收益将保持2043年的净收益水平并基本稳定。其基本估算公式如下:

被评估单位价值=被评估单位整体价值-付息债务价值

被评估单位整体价值=未来收益期内各期净现金流量现值之和+非经营性资产及负债、溢余资产评估值

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t} + B$$

上式中：

P—被评估单位整体价值；

r—折现率；

t—详细预测期，本次评估取评估基准日后 17 年 1 期；

A_i—详细预测期第 i 年预期企业自由现金流量；

A_t—未来第 t 年预期企业自由现金流量；

i—收益折现期（年）；

B—非经营性资产及负债、溢余资产评估值。

（2）收益法重要评估参数的确定

①收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件。本次评估设定被评估单位的未来收益期限为无限年期。

②收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故选择现金流量（企业自由现金流量）作为其收益指标。企业自由现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金追加额

（3）折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益额配比的原则，本次评估选择加权平均资本成本（WACC）作为其未来收益的折现率。WACC模型可用下列数学公式表示：

$$\begin{aligned} WACC &= E / (D + E) \times Re + D / (D + E) \times (1 - t) \times Rd \\ &= 1 / (D/E + 1) \times Re + D/E / (D/E + 1) \times (1 - t) \times Rd \end{aligned}$$

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：债务市值；

E：股权市值；

Re：权益资本成本；

Rd：债务资本成本；

D/E：资本结构；

t：企业所得税率。

计算权益资本成本时，采用资本资产定价模型（CAPM），估算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{CAPM或Re} &= R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s\end{aligned}$$

上式中：Re：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

β ：Beta系数；

Rm：资本市场平均收益率；

ERP：市场风险溢价（ $R_m - R_f$ ）；

R_s：企业特定风险调整系数。

2.资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

（1）流动资产

①货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

②应收、预付及其他应收款项

通过核实原始凭证、审阅审计师函证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零；坏账准备评估为零。

③存货

委托评估的存货为原材料和库存商品。资产评估师在实施存货账面值核查（外购存货账面记录的构成及其合理性以及市场价格的查询情况、自制存货的销售成本费用率及相关税费额或者比率的确定方法和数额等）、存货数量抽查盘点（企业出具的评估基准日盘点表、存货评估现场勘查盘点底稿），存货的现状和质量核查（存货的存货环境，

有无失效、变质、残损、无用等类型存货的可变现价值的判断过程和结论）的前提下，对于企业正常使用的主要原材料，采用成本法评估，以其实际库存数量和现行市场购买价格确定相关采购成本和评估值；对于量大价低且正常使用的辅助材料，通常在核查验证的基础上，考虑其周转速度快，库存时间短，市场价格变化不大特点，按照核实后账面值确定评估值。

（2）固定资产

1) 房屋建筑物类固定资产

①评估方法选取的依据（理由）

对房屋建筑物类固定资产一般须按房地产的评估方法进行评估。委托评估的房屋建筑物、构筑物为已建造完成并已投入使用的资产。

A.房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

B.委托评估的房屋建筑物均为工矿区厂房，难以获取足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

C.被评估单位并非按资产组合或单项工业物业（房屋建筑物、构筑物）核算其收益及成本费用的，因而不能准确分离出委托评估的房屋建筑物的历史收益及成本费用资料，从而难以预测其未来年度的收入、成本、费用、利润等数据；同时，当地工业物业的出租案例甚少，难以获取足够数量的可比租赁案例；故不宜选取收益法进行评估。

D.待估房地产已经完工并投入使用，转变用途或再开发可能性小，不适宜采用假设开发法评估。

E.根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估的房屋建筑物的用途、现状等具体情况判断，本次评估对委托评估的房屋建筑物类适宜选取成本法进行评估。

②评估公式和参数选取

评估净值=评估原值×成新率

其中：评估原值根据评估基准日市场价格（重置价格）与实有数量估算；

成新率根据委托评估的房屋建筑物、构筑物的已使用年限、经济使用年限和现状估算。

A. 评估原值

根据“《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）”的规定：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增），故资产评估师一般应评估委托评估资产的不含税价，计算公式如下：

评估原值 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 应扣除的增值税

A) 建安综合造价

评估人员根据现场勘察的实际情况及被评估单位提供的工程造价竣工图纸及相关合同资料，综合分析计算得到其评估基准日的建安综合造价。

B) 前期费用及其它费用

(A) 房屋建筑物的前期费用及其它费用

根据国家及地方政府的相关规定，房屋建筑物前期费用及其它费用按以下取费标准估算：

房屋建筑物前期费用及其它费用取费标准表

序号	名称	计费基础	费率 (含税)	费率 (除税)	参考依据
1	建设单位管理费	含税工程造价	1.10%	1.10%	财建[2016]504号
2	工程勘察设计费	含税工程造价	2.62%	2.47%	参考计委建设部计价(2002)10号
3	工程监理费	含税工程造价	1.75%	1.65%	参考发改价格(2007)670号
4	招标代理费	含税工程造价	0.11%	0.10%	参考计价格(2002)1980号
5	环境影响评价费	含税工程造价	0.05%	0.05%	参考计委环保总局计价格(2002)125号
6	可行性研究报告编制费	含税工程造价	0.23%	0.22%	参考计委计价格(1999)1283号
小计			5.86%	5.59%	
7	城市基础设施配套费	建筑面积	10.00	10.00	新政办发(2015)147号

房屋建筑物前期费用及其它费用 = 综合建安费（建筑面积）× 前期及其他费用合计比率

(B) 构筑物的前期费用及其它费用

根据国家及地方政府的相关规定,构筑物前期费用及其它费用同房屋建筑物前期费用及其它费用取费标准。

C) 资金成本

资金成本一般按整体工程项目合理工期的贷款利率估算。建设资金按均匀投入考虑,计息期按合理工期的一半计算。评估基准日贷款利率参照中国人民银行于2026年4月20日公布的贷款市场报价利率(LPR)并结合企业实际贷款利率确定,则:

资金成本=(综合建安费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

D) 应扣除的增值税

根据“财税[2016]36号”文件,对于符合增值税抵扣条件的,重置全价应扣除相应的增值税。其计算公式如下:

前期及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×(工程勘察设计费率+工程监理费率+招投标代理费率+环境影响评价费率+可行性研究费率)/1.06×6%。

B.成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定,参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限,并通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察,对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、及上下水、通风、电照等各部分的勘察,结合建筑物使用状况、维修保养情况,分别评定得出各建筑物的尚可使用年限。

成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

2) 机器设备类固定资产

(1) 评估方法选取依据(理由)

①被评估设备例如市场已暂停销售的办公用车辆及已经超过经济使用年限且仍在使用的办公类电子设备,由于该类设备相应的二手市场较为发达,可以找到足够数量的可比交易案例或者二手设备报价,故适宜选取市场法进行评估;

②被评估单位不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的,因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料,无法预测其未来年期的收益及成本费用数据,故不宜选取收益法进行评估。

综上所述，根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况，对市场已暂停销售的办公用车辆及已经超过经济使用年限且仍在使用的办公类电子设备选取市场法进行评估，对在用且处于经济使用年限内的其他设备类固定资产及市场有销售的车辆选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

（2）评估原值的估算：

①国产机器设备的评估原值估算

评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 资金成本 - 可抵扣增值税

A.设备购置价的估算

设备的估值思路是在向供货商询价的基础上，参考同类设备的近期合同价，综合估算其现行市场价格。对于部分大型专业机器设备由于难以在市场上获取足够可靠且相对准确的询价信息，因此采用物价指数调整法确认设备购置价。

根据“《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）”、“财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号”的规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税，因被估值单位系增值税一般纳税人，则设备的重置价格应为不含增值税购置价。

B.运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%-6%估算或按近期同类型设备运杂费率估算，如设备购置价已包含则不单独计算。

因被估值单位系增值税一般纳税人，则设备的运杂费应为不含增值税运杂费。

C.安装调试费的估算

根据设备安装实际情况或根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的0%-15%或近期同类型设备安装调试费实际合同数估算。对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

因被估值单位系增值税一般纳税人，则设备的安装调试费应为不含增值税安装调试费。

D.基础费的估算

根据设备基础的实际工程量或根据设备基础的复杂程度，按设备含税购置价的一定比例或同类型设备实际分摊的基础费用估算。如设备基础与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建(构)筑物类资产评估中考虑，其余情形设备基础费在设备安装工程费中考虑。

因被估值单位系增值税一般纳税人，则设备的基础费应为不含增值税基础费。

E.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	名称	计费基础	费率 (含税)	费率 (除税)	参考依据
1	建设单位管理费	含税工程造价	1.10%	1.10%	财建[2016]504号
2	工程勘察设计费	含税工程造价	2.62%	2.47%	参考计委建设部计价(2002)10号
3	工程监理费	含税工程造价	1.75%	1.65%	参考发改价格(2007)670号
4	招标代理费	含税工程造价	0.11%	0.10%	参考计价格(2002)1980号
5	环境评价费	含税工程造价	0.05%	0.05%	参考计委环保总局计价格(2002)125号
6	可行性研究报告编制费	含税工程造价	0.23%	0.22%	参考计委计价格(1999)1283号
小计			5.86%	5.59%	

F.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照中国人民银行于2026年4月20日公布的贷款市场报价利率并结合企业实际贷款利率标准，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费和前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2。

②车辆的评估原值估算

车辆重置全价=含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用-可抵扣进项税额

(3) 成新率的估算:

在估算设备成新率时, 根据各种设备自身特点及使用情况, 综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其成新率。

对于机器设备, 采用综合分析法进行估算, 即以其经济使用寿命年限为基础, 先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限N (受专业的限制, 一般参照《资产评估常用方法与参数手册》载明的经济使用寿命年限), 接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等, 并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限n, 再估算下表所示各成新率的调整系数, 进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类, 本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围, 即成新率的调整系数范围如下:

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85—1.15
设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85—1.15
设备原始制造质量系数	C4	0.90—1.10
设备工作环境系数	C5	0.95—1.05
设备故障系数	C6	0.85—1.15

$$\text{成新率} K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$$

注: 可正常使用设备成新率不低于15%。

对于车辆, 依据国家颁布的车辆强制报废标准, 以车辆行驶里程、使用年限和现场勘察三种方法根据孰低原则确定成新率, 其公式为:

$$\text{使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{参考行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{参考行驶里程} \times 100\%$$

(3) 在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

对于未完工的在建项目，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。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的，应根据评估基准日价格水平进行调整。

(4) 无形资产

无形资产——土地使用权

1) 评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。

对于评估基准日近期取得的土地使用权，由于距离基准日较近，且近期地价波动较小，账面价值基本能反应评估基准日土地使用权市场价值，故按账面价值确认；对于需单独评估的土地使用权，单独确定其评估方法，具体过程如下：

① 适宜采用的方法及理由

A、市场比较法：评估对象位于新疆维吾尔自治区博尔塔拉蒙古自治州精河县，该区域近几年来地产交易比较活跃，成交价格公开透明，可以获得与评估对象条件类似、利用方式类似的大量的土地交易案例，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较因素修正系数，客观测算比准价格，因此适宜采用市场比较法进行评估。

B、成本逼近法：评估对象为工业用地，近年来待估宗地所在区域近年来有较多类似征地案例，且取得和开发土地所耗费的各项成本费用有较准确的依据，因此适宜选用成本逼近法进行评估。

② 不适宜采用的方法及理由

A、基准地价系数修正法：评估对象虽位于新疆维吾尔自治区博尔塔拉蒙古自治州精河县，评估人员到当地国土部门走访和调研未能获取当地基准地价对应的修正体系，不具备采用基准地价系数修正法的条件，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

B、收益还原法：待估宗地所在区域无可供参考的土地出租案例用于估算潜在租金；同时，待估宗地上建筑物目前为企业自用，虽然该类房屋有一定的通用性，评估对象所处区域的工业用地基本以自用为主，极少有出租的情况，也难以通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，故不适宜采用收益还原法进行评估。

C、假设开发法：评估对象为工业用地，同一供需圈近期类似工业用地的房地产以企业购地后自建自用为主，工业厂房租赁或买卖案例较少，未形成稳定公开的工业厂房租赁与买卖交易市场，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估采用市场比较法和成本逼近法两种方法进行评估。

2) 评估方法介绍

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。其计算公式为：

$$PD=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

其中：

PD—委估宗地价格

PB—比较实例宗地价格

A—委估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B—委估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D—委估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例宗地使用年期修正指数。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的评估方法。其计算公式为：

$$\text{测算公式：} P = (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times k_1 \times k_2 = (P_E + R_3) \times k_1 \times k_2$$

式中：P--土地价格

E_a --土地取得费

E_d --土地开发费

T--税费

R_1 --利息

R_2 --利润

P_E --土地成本价格

R_3 --土地增值

k_1 —因素修正系数

k_2 --年期修正系数

其他无形资产——专利权

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市场上与被评估专利权相同或相类似的较少,无法收集到可比交易案例,因此不适宜采用市场法;考虑到被评估专利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实用性,故不适宜采用成本法;由于专利权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,本次评估采用收益法对专利权进行评估。

收入分成法是通过预测无形资产未来对企业经营贡献的收益进行折现,以此确定无形资产评估价值的评估方法。

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 ——专利权在收益中的提成率

采矿权

本次评估委托人对采矿权已另行委托北京坤元至诚资产评估有限公司进行评估,采矿权采用折现现金流量法,详情请见京坤矿评报字(2026)第104号《新疆精河县乌图劲水泥用石灰岩矿采矿权评估报告》和京坤矿评报字(2026)第105号《新疆精河县阿勒坦达坂矿区西段石灰岩矿采矿权评估报告》。

根据《矿业权评估准则》,常用的矿业权评估方法有统一 DCF 法、收益权益法、

收益法、折现现金流风险系数调整法、约当投资-折现现金流法等。根据各种方法的适用范围，结合本项目的具体特点以及评估目的进行评估方法的选择。本次评估根据被评估单位提供的有关资料和资产评估专业人员掌握的市场调查资料，经过实地勘察和认真分析，结合矿业权性质、开采条件、储量及当地开采政策、市场状况，主要采用折现现金流量法评估。

(5) 负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段。

(一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

(二) 现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行抽样核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估工作底稿提交本公司内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本公司内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，

并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，按本公司业务报告签发制度和程序，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象及其所包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市場条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者勤勉尽责，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

6.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。

7.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。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，精河县晶羿矿业有限公司申报评估并经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审定的资产总额账面值为34,427.08万元、负债总额账面值为14,812.41万元、所有者权益账面值为19,614.67万元。

（一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，精河县晶羿矿业有限公司资产总额评估值为42,092.23万元，评估增减变动额为7,665.15万元，增减变动幅度为22.26%；负债总额评估值为14,812.41万元，无评估增减值变动；股东全部权益评估值为27,279.82万元，评估增减变动额为7,665.15万元，增减变动幅度为39.08%。详细情况见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减变动额	增减变动幅度(%)
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	4,948.63	4,948.63	-	-
2 非流动资产	29,478.45	37,143.60	7,665.15	26.00
3 其中：固定资产	25,203.81	24,832.76	-371.05	-1.47
4 在建工程	17.44	17.44	-	-
5 无形资产	4,257.20	12,293.40	8,036.20	188.77
6 其中：土地使用权	615.59	1,493.46	877.87	142.61
7 采矿权	3,641.56	10,099.81	6,458.25	177.35
8 其他无形资产	0.05	700.12	700.07	1,440,093.81
9 递延所得税资产	-	-	-	-
10 资产总计	34,427.08	42,092.23	7,665.15	22.26
11 流动负债	8,255.50	8,255.50	-	-
12 非流动负债	6,556.91	6,556.91	-	-
13 负债合计	14,812.41	14,812.41	-	-
14 股东全部权益	19,614.67	27,279.82	7,665.15	39.08

（二）收益法评估结果

经采用收益法评估，截至评估基准日，精河县晶羿矿业有限公司的股东全部权益账面值为19,614.67万元，评估值为27,700.00万元，评估增减变动额为8,085.33万元，增减变动幅度为41.22%。

（三）确定最终评估结论及评估结论使用有效期

上述两种评估方法的评估结果相差420.18万元，差异率1.54%。从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。

精河县晶羿矿业有限公司主要从事石灰生产加工行业，收益法在对企业未来收益预测的基础上，不仅考虑了各分项资产是否在标的资产中得到合理和充分利用，组合在一起时是否发挥了其应有的贡献，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、行业竞争力、公

司的管理水平、人力资源、客户关系、要素协同作用等，综合反映了精河县晶羿矿业有限公司在石灰生产加工业务中的盈利能力。资产基础法仅以资产的成本重置为价值标准，并不能反映出被评估单位技术优势及未来盈利能力。

经上述分析后我们认为：收益法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的；故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即精河县晶羿矿业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为**27,700.00万元**（大写人民币**贰亿柒仟柒佰万元整**）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告；同时，报告使用人还应当关注本资产评估报告中载明的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。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1.纳入本次评估范围内的部分房屋建筑物：职工宿舍、锅炉房、成品仓、炸药库、机修间等房屋建筑物，截至本次评估基准日2026年4月30日，尚未取得《不动产权证书》，本次评估按照实地勘察、询问了解后的结果确认房屋面积。如涉及该房屋建筑物权属变更或其他重要情形，须以经专业测绘机构测量或有关部门认可的面积为准，本次评估所采用的面积仅为估算其价值参考，不作为其实际面积的保证。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，本项目不存在未决事项、法律纠纷等事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

1.委托人就本次经济行为聘请大信会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位2026年4月30日的财务报表进行了审计，于2026年7月31日出具“大信专审字[2026]第12-00251号”无保留意见审计报告。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

2.本次评估所涉及石灰石采矿权,根据本次经济行为的要求,纳入评估范围的采矿权由天业股份聘请的北京坤元至诚资产评估有限公司进行了评估,并分别出具了京坤矿评报字(2026)第104号《新疆精河县乌图劲水泥用石灰岩矿采矿权评估报告》和京坤矿评报字(2026)第105号《新疆精河县阿勒坦达坂矿区西段石灰岩矿采矿权评估报告》。评估方法为折现现金流量法,石灰石矿权评估值合计为10,099.81万元。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及本资产评估报告的要求,故引用该评估报告结论。

(五) 重大期后事项

在评估基准日至本评估报告日之间,委托人及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项,资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项

(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情况

纳入评估范围的地下管道、隐蔽工程等受客观条件限制,资产评估师未能现场勘查、测量,仅依据被评估单位申报的数据及现场勘查了解的情况为准。

(七) 抵押、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

截至评估基准日,本项目不存在抵押、担保、租赁等事项。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项,在委托人和被评估单位未作特别说明,而资产评估师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师不承担相关责任。

(九) 其他需要特别说明的事项

无。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围: 本资产评估报告仅供委托人或报告列明的其他资产评估报告使用人在实施本报告载明的评估目的之经济行为时使用,不得用于其他任何目的。

(二) 本资产评估报告的评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下,为报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见,该评估结论没有考

虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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它不可抗力影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（三）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本资产评估报告；如未按照法律、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，本资产评估机构及本报告签名资产评估师不承担责任。

（四）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。

（五）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。

（六）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2026年9月20日。

北京坤元至诚资产评估有限公司 资产评估师：



中国·北京

资产评估师：

