

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

成都市双流区人民法院拟执行“(2021)川0116执恢645号”一案所涉及的康定跑马山水泥有限责任公司股东全部权益价值

资产评估项目

资产评估报告

川隆杰评报字[2023]第0001号

四川隆杰房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年一月十七日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	12
一、委托方、被评估单位及其他资产评估报告使用人 .....	12
二、评估目的 .....	14
三、评估对象和评估范围 .....	14
四、价值类型及其定义 .....	18
五、评估基准日 .....	19
六、评估依据 .....	19
七、评估方法 .....	21
八、评估程序实施过程和情况 .....	30
九、评估假设 .....	32
十、评估结论 .....	34
十一、特别事项说明 .....	36
十二、评估报告使用限制说明 .....	41
十三、资产评估报告日 .....	42
十四、资产评估机构印章 .....	43
附 件 .....	44

## 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、委托方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托方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专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托方、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专业人员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为对评估对象可实现价格的保证。

资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

三、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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、负债清单由委托方、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；委托方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专业人员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、资产评估专业人员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，并且已提请委托方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。

# 成都市双流区人民法院拟执行“(2021)川0116执恢645号”一案所涉及的康定跑马山水泥有限责任公司股东全部权益价值资产评估项目

## 资产评估报告摘要

川隆杰评报字[2023]第0001号

成都市双流区人民法院：

四川隆杰房地产土地资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对成都市双流区人民法院拟执行“(2021)川0116执恢645号”一案涉及的康定跑马山水泥有限责任公司股东全部权益价值于评估基准日2022年03月31日持续经营前提下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

成都市双流区人民法院执行徐德全与康定跑马山水泥有限责任公司、龚小兵、成都蓉联水泥有限公司、四川四久实业有限公司、黄四九、李小莉借款合同纠纷一案的需要，需对涉及的康定跑马山水泥有限责任公司股东全部权益价值进行评估。成都市双流区人民法院拟执行“(2021)川0116执恢645号”一案需要对黄四九持有的康定跑马山水泥有限责任公司30.5%的股权和成都蓉联水泥有限公司持有的康定跑马山水泥有限责任公司12%的股权提供价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

本项目的评估对象为康定跑马山水泥有限责任公司于评估基准日2022年03月31日的股东全部权益价值。评估范围为康定跑马山水泥有限责任公司于评估基准日的全部资产及负债，主要包括流动资产、流动负债。

### 三、价值类型：市场价值。

### 四、评估基准日：2022年03月31日。

### 五、评估方法：收益法、资产基础法，采用资产基础法测算结果为评估结论。

### 六、评估结论：根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原

则及必要的评估程序，对康定跑马山水泥有限责任公司股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### 1、资产基础法评估结果

康定跑马山水泥有限责任公司账面资产总额为 58,605.21 万元，负债总额为 40,207.69 万元，股东全部权益价值为 18,397.52 万元；采用资产基础法评估后资产总额为 69,696.52 万元，负债总额为 40,207.69 万元，股东全部权益价值为 29,488.83 万元，评估增值 11,091.31 万元。详细内容见下表：

康定跑马山水泥有限责任公司评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	10,382.09	10,389.39	7.30	0.07
2 非流动资产	48,223.12	59,307.13	11,084.02	22.98
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	47,730.33	47,318.89	-411.44	-0.86
9 在建工程	469.68	469.68	-	-
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	23.10	11,518.56	11,495.46	49,763.90
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	<b>58,605.21</b>	<b>69,696.52</b>	11,091.31	18.93
21 流动负债	37,419.21	37,419.21	-	-
22 非流动负债	2,788.48	2,788.48	-	-
23 负债合计	<b>40,207.69</b>	<b>40,207.69</b>	-	-
24 净资产（所有者权益）	<b>18,397.52</b>	<b>29,488.83</b>	11,091.31	60.29

### 2、收益法评估结果

通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，康定跑马山水

泥有限责任公司的股东全部权益评估前账面价值 18,397.52 万元，评估价值 9,133.55 万元，评估减值 9,263.97 万元。

### 3、评估结果的分析与选择

通过分析，资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值，不仅体现了企业现有账面资产的价值，同时涵盖了企业的商誉等无形资产价值。结合目前企业所处的经营情况，由于采矿权一直未能办理，导致生产所需原材料只能从外地购入，运输成本高，生产成本偏高，企业在不解决原材料的情况下经营效益难以提升，收益有较大的不确定性，以收益法评估结果有不具代表性。经分析，本次评估资产基础法评估结论较收益法评估结论更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，故选用资产基础法评估结论作为本报告的评估结论。

### 4、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：

**康定跑马山水泥有限责任公司于评估基准日 2022 年 03 月 31 日的股东全部权益价值为 29,488.83 万元，大写人民币贰亿玖仟肆佰捌拾捌万捌仟叁佰元整。**

本评估结论系根据本资产评估报告书所列示的目的、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。

七、评估报告有效期：从 2022 年 03 月 31 日至 2023 年 03 月 30 日止，超过 1 年有效期需重新进行评估。

### 八、对评估结论产生影响的特别事项

#### (一) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估引用成都三鑫海通联合会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《康定跑马山水泥有限责任公司清产核资专项审计报告》（成三通会审【2022】524 号）

数据作为本次申报数据的事项。本次评估房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备等固定资产的工程量等数据引用四川严诚会计师事务所有限公司出具的《康定跑马山水泥有限责任公司工程竣工财务决算审计报告》（川严诚专审字（2020）第G-039号）。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

（1）据康定跑马山水泥有限责任公司提供的《康定市挂牌出让国有建设用地使用权成交确认书》和《甘孜州个人不动产登记信息查询结果》，康定跑马山水泥有限责任公司厂区占用的土地权利人实际为康定新绿川环保有限公司，康定跑马山水泥有限责任公司名下暂无不动产。故土地使用权未纳入本次评估范围。宗地信息如下：

宗地编号	竞得人	地块位置	面积（m <sup>2</sup> ）	容积率	用地性质	使用年限（年）
K2020-G1号	康定新绿川环保有限公司	康定市雅拉乡蒙庆村	125027	<1.0	工业	50
四至	东至待开发土地，西至待开发土地，北至待开发土地，南至待开发土地					
备注	通过出让方式取得，拍卖成交价 38133200 元					

在 2011 年-2014 年期间，康定跑马山水泥有限责任公司为建设厂区厂房、道路及基础设施陆续向康定县财政局、康定县国土资源局、四川省林业厅等单位缴纳了征地管理费、征地补偿费、森林植被恢复费、集体林地补偿费、林地安置补偿费等 13019391.75 元，因被评估单位无土地使用权，审计单位将该部分费用分摊到厂区道路等基础设施上，本次评估按照审计后的结果作为账面价值进行评估测算。

（2）根据康定跑马山水泥有限责任公司提供的《资产评估申报明细表》，本次评估涉及的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施均未取得《不动产权证书》，根据被评估单位提供的四川严诚会计师事务所有限公司出具的《康定跑马山水泥有限责任公司工程竣工财务决算审计报告》（川严诚专审字（2020）第G-039号），确定其权属无异议。

（3）截至评估基准日，康定跑马山水泥有限责任公司暂未办理《采矿许可证》。据被评估单位说明，前期未办理《采矿许可证》期间企业进行了采矿作

业和生产，涉嫌非法采矿罪在四川省康定市人民法院立案并于2022年6月9日至10日开庭审理，截止报告出具日一审已经宣判，但由于涉案当事人要求保密，评估人员未能获取判决文书。《采矿许可证》的办理程序有较大不利因素，进展缓慢。若未来能取得《采矿许可证》并投入运行，预计可大幅降低原材料成本，企业产生的经济效益能得到显著提升。但鉴于当地政府环保政策影响和涉及非法采矿一案，未来是否能取得矿山《采矿许可证》存在较大不确定性。本次评估范围不包含采矿权。

### （三）评估程序受到限制的情况

1、截至评估报告日，康定跑马山水泥有限责任公司在中国建设银行股份有限公司甘孜分行开设的银行账号（账号：51001808636051503405）已被冻结，无法取得评估基准日的银行询证函或银行余额对账单，评估值按企业审计后的账面价值列示。

2、评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘查时，因检测手段限制且设备全部处于正常运行状态等原因，无法对设备技术状况进行检测。现场勘查时，资产评估专业人员主要对其外观观察及向有关操作使用人员询问情况等判断设备状况，我们非专业检测机构，不承担对设备类资产的质量、技术状况等进行鉴定的责任。

3、本评估公司已对本评估报告中的不动产进行了现场勘查，但现场勘查仅限于其区位、外观、内部房型和装修等可见部分，未对各种不动产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。评估专业人员采取了查阅建设资料、资产管理资料等适当措施，并假定该等资料是真实、有效的前提下，通过现场检查、观察等方式对不动产存在状态加以判断；我们非专业检测机构，不承担对房屋建筑物的结构质量等进行鉴定的责任。

4、康定跑马山水泥有限责任公司涉嫌非法采矿罪在四川省康定市人民法院立案并于2022年6月9日至10日开庭审理，截止报告出具日一审已经宣判，但由于涉案当事人要求保密，评估人员未能获取判决文书，对判决结果可能产生经济赔偿、罚款、影响企业采矿办理等其他情况不能充分提示，提醒报告使用人注意。

#### (四) 委托方未提供的其他关键资料情况

截至评估报告日，被评估单位未提供全部康定跑马山水泥有限责任公司与光信国际融资租赁有限公司签订的《融资租赁合同》，评估值按企业审计后的账面价值列示。

#### (五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1、根据被评估企业提供的《四川省甘孜藏族自治州中级人民法院民事判决书》[(2018)川33民初1号]：2015年5月4日，康定跑马山水泥有限责任公司因经营所需向甘孜农信社借款49,800,000元，双方签订甘信联公借(2015)000006号《流动资金借款合同》。双方未办理不动产抵押登记，仅约定：担保债务为甘信联公借(2015)000006号《流动资金借款合同》项下借款人的全部债务，抵押财产为位于四川省康定市雅拉乡蒙庆村，权属证书为康国用(2014)第661号的国有土地使用权，担保范围为所有本金、利息(复利和罚息)、诉讼费、律师费、保全费等所有借款合同项下的债务。2018年7月26日，四川省甘孜藏族自治州中级人民法院依法判决康定跑马山水泥有限责任公司归还借款本金47,546,800.00元，于本判决生效之日起30日内向甘孜州农村信用联社股份有限公司支付利息及罚息(1.2017年11月30日前的利息6,765,000元；2.2017年11月30日之后的利息以47,546,800元为基数，利率按月息15.6%。计算至付清之日止)，于本判决生效之日起30日内向甘孜州农村信用联社股份有限公司支付诉讼费、律师代理费、保全费918,359.00元。截至评估基准日，已由黄四九按协议代为偿还19662000元本金，剩余债务尚未履行。本次评估已按判决书计算上述本金、利息及罚息，其中利息及罚息计算到评估基准日2022年3月31日，评估基准日后尚需承担的利息及罚息未予计算。

2、根据《四川省甘孜藏族自治州中级人民法院民事判决书》[(2020)川33民初22号]：2020年12月30日，因山东世建钢铁贸易有限公司与康定跑马山水泥有限责任公司、黄四九建设工程合同纠纷一案，四川省甘孜藏族自治州中级人民法院判决康定跑马山水泥有限责任公司于判决生效之日起三十日内支付山东世建钢铁贸易有限公司工程欠款912.77万元及利息(2015年1月21日至2015年

10月8日期间以500万元为基数，2015年10月9日至2015年10月15日期间以495万元为基数，按中国人民银行发布的同期同类贷款利率计算；2015年10月16日至2015年12月31日期间以490万元为基数，按中国人民银行发布的同期同类贷款利率计算；2016年1月1日至2019年8月19日期间以912.77万元为基数，按中国人民银行发布的同期同类贷款利率计算；2019年8月20日至实际付清之日以912.77万元为基数按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算。康定跑马山水泥有限责任公司向山东世建钢铁贸易有限公司按照年利率15%支付违约金（2015年1月21日至2015年10月8日期间以500万元为基数计算；2015年10月9日至2015年10月15日期间以495万元为基数计算；2015年10月16日至2015年12月31日期间以490万元为基数计算；2016年1月1日至实际付清之日以912.77万元为基数计算）。本次评估已按判决书计算上述工程款、利息及违约金，其中利息及违约金计算到评估基准日2022年3月31日，评估基准日后尚需承担的利息及违约金未予计算，提醒报告使用人注意。

3、康定跑马山水泥有限责任公司涉嫌非法采矿罪在四川省康定市人民法院立案并于2022年6月9日至10日开庭审理，截止报告出具日一审已经宣判，但由于涉案当事人要求保密，评估人员未能获取判决文书，对判决结果可能产生经济赔偿、罚款、影响企业采矿办理等其他情况不能充分提示，提醒报告使用人注意。

4、康定跑马山公司与李惠(徐兴玉)借款纠纷案；康定跑马山公司与李同根借款纠纷案；康定跑马山公司与海安远走机械有限公司买卖合同纠纷案；康定跑马山公司与腾辉泰莱公司《钢材购销合同》纠纷案等多起诉讼在未来均可能产生经济赔偿或罚款，提醒报告使用人注意。

#### （六）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

1、截至评估报告日，康定跑马山水泥有限责任公司与光信国际融资租赁有限公司签订的《融资租赁合同》账面价值20000万元，根据甲方康定跑马山水泥有限责任公司、乙方黄四九及丙方陕西凝鑫投资管理有限公司三方签订的《债务承接协议》，丙方凝鑫投资公司因资金周转，需要从光信国际融资租赁公司融通资金，因业务规范性要求，需以甲方作为承租人，乙方作为担保人出面融资。即由

光信公司为甲方提供融资租赁业务人民币贰亿元，甲方将上述全部资金贰亿元整借贷给丙方凝鑫投资最终使用。融资业务手续办理完成后，甲方跑马山公司给光信公司出具委托书将贰亿元支付到丙方凝鑫公司账户，同时甲方与丙方签订借款协议，借款金额、期限，利率与甲方跑马山公司和光信公司的融资租赁协议保持一致。此项债务实际为陕西凝鑫投资管理有限公司借款，本次评估范围未包含此项债务，未考虑陕西凝鑫投资管理有限公司后期偿还情况对企业价值评估可能造成的影响。

2、截至评估报告日，康定跑马山水泥有限责任公司与光信（伊犁）融资租赁有限公司签订的《融资租赁合同》账面价值 3900 万元，根据甲方光信国际融资租赁公司、乙方康定跑马山水泥有限责任公司及丙方陕西凝鑫投资管理有限公司三方签订的《债务承接协议》。此项债务实际为陕西凝鑫投资管理有限公司承担，本次评估范围未包含此项债务，未考虑陕西凝鑫投资管理有限公司后期偿还情况对企业价值评估可能造成的影响。

#### （七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、康定跑马山水泥有限责任公司涉嫌非法采矿罪在四川省康定市人民法院立案并于 2022 年 6 月 9 日至 10 日开庭审理，截止报告出具日一审已经宣判，但由于涉案当事人要求保密，评估人员未能获取判决书，对判决结果可能产生经济赔偿、罚款、影响企业采矿办理等其他情况不能充分提示，提醒报告使用人注意。

2、评估范围内在建工程 1#散装库、2#散装库技改项目在评估基准日到报告出具之日技改项目转记账到新绿川公司，提醒报告使用人注意。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据四川省发改委根据国家发改委“川发改产业（2011）713号”文件，核准康定跑马山水泥有限责任公司 2500t/d 熟料新型干法水泥生产线项目。该项目可年产熟料 75 万吨，生产各规格硅酸盐水泥 100 万吨。根据查询网络上的公开资料，评估专业人员判断该公司所属水泥熟料产能可在公开市场上交易，故将水泥熟料产能作为帐外资产纳入了本次评估范围，未来若受国家政策或者法律限制不

能在公开市场交易，则应调整本报告资产基础法评估结果。

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和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用人关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 成都市双流区人民法院拟执行“(2021)川0116执恢645号”一案所涉及的康定跑马山水泥有限责任公司股东全部权益价值资产评估项目

## 资产评估报告正文

川隆杰评报字[2023]第0001号

成都市双流区人民法院：

四川隆杰房地产土地资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对成都市双流区人民法院拟执行“(2021)川0116执恢645号”一案需要对涉及的康定跑马山水泥有限责任公司股东全部权益价值于评估基准日2022年03月31日持续经营前提下的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、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概况

#### （一）委托方注册登记情况

名称：成都市双流区人民法院

#### （二）被评估单位注册登记情况

##### 1、基本情况

名称：康定跑马山水泥有限责任公司

统一社会信用代码：915133012121002730

注册资本：叁仟万元整

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2000年12月26日

法定代表人：黄四九

营业期限：2000年12月26日至长期

住所：四川省甘孜藏族自治州康定市雅拉乡蒙庆村

经营范围：硅酸盐水泥熟料；普通硅酸盐水泥生产、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2、股东及股权结构

(1) 康定跑马山水泥有限责任公司于2000年12月26日成立，由法人代表黄四九等多名股东出资设立，属于制造业，主营行业为水泥制造业，服务领域为普通硅酸盐水泥生产、销售，注册资本3000万人民币：

(2) 截至评估基准日2022年03月31日，股权结构如下：

股东姓名或名称	认缴出资额（万）	出资方式	出资比例
陕西凝鑫投资管理有限公司	1650	货币	55%
成都蓉联水泥有限公司	360	货币	12%
黄四九	915	货币	30.5%
李文祥	75	货币	2.5%

## 3、公司组织机构及管理体制

公司设立股东会、执行董事和监事，均按公司《章程》、《中法人民共和国公司法》等规定依法行使职权。

4、被评估单位近三年一期的资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币元

财务指标	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年03月31日
资产总计	564,064,737.09	653,054,560.74	683,425,300.48	586,052,112.39
负债合计	579,772,375.31	673,748,334.54	761,527,310.08	402,076,942.39
净资产	-15,707,638.22	-20,693,773.80	-78,102,009.60	183,975,170.00
经营业绩	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-3月
营业收入	20,454,470.34	152,376,740.01	111,493,581.59	5,937,046.94
利润总额	5,653,738.11	-5,093,830.14	-58,134,099.91	-9,383,170.92
净利润	5,653,738.11	-5,093,830.14	-58,134,099.91	-9,383,170.92

注：上述2019年-2022年1-3月财务报表经成都三鑫海通联合会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具《康定跑马山水泥有限责任公司清产核资专项审计报告》（成三通会审【2022】524号）。

## 6、会计政策及税项

(1) 康定跑马山水泥有限责任公司执行财政部颁布的《企业会计准则》。

(2) 被评估单位适用的主要税种、税率如下：

税项	税率	计税依据
增值税	13%	销售增值额
城市维护建设税	5%	按流转税额的 5%计缴
教育费附加	3%	按流转税额的 3%计缴
地方教育费附加	2%	按流转税额的 2%计缴
企业所得税	25%	

### (三) 委托方与被评估单位的关系

委托方为成都市双流区人民法院，被评估单位为康定跑马山水泥有限责任公司。

### (四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

本次评估目的为成都市双流区人民法院拟执行“(2021)川0116执恢645号”一案需要对涉及的康定跑马山水泥有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为委托方拟实施上述经济行为需要提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象及评估范围

#### 1、评估对象

本项目的评估对象为康定跑马山水泥有限责任公司于评估基准日 2022 年 03 月 31 日的股东全部权益价值。

#### 2、评估范围

评估范围为康定跑马山水泥有限责任公司于评估基准日的全部资产及负债，主要包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。根据康定跑马山水泥有限责任公司经审计后的资产负债表数据作为本次资产评估的申报数据。其账面情况如下表所示：

康定跑马山水泥有限责任公司 2022 年 03 月 31 日资产负债表 单位：元

序号	科目名称	账面价值	备注
1	一、流动资产合计	103,820,940.59	
2	货币资金	85,545.87	
3	应收账款	277,915.85	
4	预付款项	5,601,648.37	
5	其他应收款	60,443,491.57	
6	存货	37,412,338.93	
7	二、非流动资产合计	482,231,171.80	
8	固定资产	477,303,330.67	
9	在建工程	4,696,827.35	
10	无形资产	231,013.78	
11	三、资产总计	586,052,112.39	
12	四、流动负债合计	374,192,142.39	
13	应付账款	131,243,464.05	
14	预收款项	2,915,557.51	
15	应付职工薪酬	1,001,131.03	
16	应交税费	-3,757,872.63	
17	其他应付款	242,789,862.43	
18	五、非流动负债合计	27,884,800.00	
19	长期借款	27,884,800.00	
20	六、负债总计	402,076,942.39	
21	七、净资产（所有者权益）	183,975,170.00	

注：以上财务报表数据经成都三鑫海通联合会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具《康定跑马山水泥有限责任公司清产核资专项审计报告》（成三通会审【2022】524号）。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产的权益状况、技术经济状况、物理状况和使用状况如下：

- 1、货币资金账面价值为 85,545.87 元，为现金和银行存款。
- 2、应收账款账面价值为 277,915.85 元，主要为应收水泥款。
- 3、预付账款账面价值为 5,601,648.37 元，主要为设备、周转材料采购、装修项目等预付款。
- 4、其他应收款账面价值为 60,443,491.57 元，为员工借款、柴油款、电费等。
- 5、存货账面价值 37,412,338.93 元，包括原材料、在产品（自制半成品）、

在用周转材料等。

(1) 存货账面价值为 37,412,338.93 元，其中原材料共计 34 项，账面价值为 14,484,183.27 元，主要为水泥制造所需材料，包含普通助磨剂、煤渣、石灰石等。经现场勘查，均可正常使用。在产品（自制半成品）共计 5 项，账面价值为 22,754,429.72 元，主要为普通生料、普通熟料、42.5R 散水泥、P.P32.5R 散水泥、42.5 散水泥等。于 2020 年-2021 年陆续产成，在评估基准日无盘盈盘亏，可正常使用。低值易耗品共计 58 项，账面价值为 173,725.94 元，主要包含办公家具、食堂配套用具、灭火器、对讲机、清洁用具等，于 2020 年-2021 年陆续购入，在评估基准日无盘盈盘亏，均处于可正常使用状态。

6、固定资产账面原值为 550,345,103.39 元，账面净值为 477,303,330.67 元，包括房屋建筑物、构筑物其他辅助设施、机器设备、车辆、电子办公设备等。

#### (1) 固定资产-房屋建筑物

截至评估基准日，房屋建筑物账面原值 20,099,714.95 元，账面净值 15,365,632.98 元，房屋建筑物均未办理产权证，共计 9 项，包括员工宿舍楼、中控房（办公楼）、宿舍门口公共卫生间、门口车库及附属房屋、门卫室、产区大门等，建筑面积共计 9128.75 m<sup>2</sup>，主要为钢混和砖混结构，一层或多层建筑。于 2011 年-2021 年陆续修建，并装修完善。经现场勘查，房屋建筑物地基未见塌陷，建筑结构未见损坏，房屋建筑物维护较好。

#### (2) 固定资产-构筑物及其他辅助设施

截至评估基准日，构筑物及其他辅助设施账面原值 318,149,123.89 元，账面净值 290,470,561.37 元，企业的构筑物共计 49 项，包括进厂公路（牌楼至厂区）、原材料配料库、原材料堆棚、散装水泥库、生料均化库等。结构包含钢筋混凝土结构、钢结构、砖混结构等，主要为大型设施设备基础，形状多类。于 2011 年-2021 年陆续建成。经现场勘查，进厂公路路面及边坡部分损坏，其余构筑物维护较好。

#### (3) 固定资产-机器设备

截至评估基准日，机器设备账面原值 205,020,437.43 元，账面净值 167,647,892.60 元，企业的相关机器设备包含机械设备和电气设备，共计 680 项，主要为单段锤式破碎机、大倾角皮带机、离心风机、照明电源箱、压力变送器截止阀、10KV 馈线柜-1#变压器、10KV 馈线柜-2#变压器、10KV 馈线柜-生料磨等，

生产线组装设施设备 及电气工程设备。于 2011-2021 年陆续购置。经现场勘查，均处于正常状态，维护保养状态一般。

#### (4) 固定资产-车辆

截至评估基准日，车辆账面原值 4,918,668.16 元，账面净值 2,496,062.91 元，共计 10 辆，主要为东风皮卡 ZN1033UCX5、三菱帕杰罗 V93WLYBVQL1C、挖掘机 JCM921C、压路机 S220M-E 等，经现场勘查，维修保养情况一般。

#### (5) 固定资产-电子办公设备

截至评估基准日，电子办公设备账面原值 2,157,158.96 元，账面净值 1,323,180.8 元，共计 41 项，主要为为办公电脑、财务软件、保险柜、热水器、打印机、办公家具等。于 2014 年-2021 年陆续购置，经现场勘查，均能正常使用，维修保养情况较好。

### 7、在建工程

在建工程（土建）共计 8 项，账面价值 4,696,827.35 元，其中山下办公楼已于 2021 年 6 月 30 日前修建完成在报告出具之日已转固定资产；回转窑已于 2021 年 6 月 30 日前大修完成；进厂道路为前期修路费用；总降扩容项目在报告出具之日已转固定资产；1#散装库、2#散装库技改项目在评估基准日到报告出具之日技改项目转记账到新绿川公司。

### 8、无形资产

(1) 企业其他无形资产共计 1 项，为数字营销 ERP 系统，于 2020 年 10 月 19 日取得，尚可使用年限 10.55 年，账面价值 231,013.78 元。

(2) 据康定跑马山水泥有限责任公司提供的《康定市挂牌出让国有建设用地使用权成交确认书》和《甘孜州个人不动产登记信息查询结果》，康定跑马山水泥有限责任公司厂区占用的土地权利人实际为康定新绿川环保有限公司，康定跑马山水泥有限责任公司名下暂无不动产。故土地使用权未纳入本次评估范围。宗地信息如下：

宗地编号	竞得人	地块位置	面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	用地性质	使用年限 (年)
K2020-G1号	康定新绿川环保有限公司	康定市雅拉乡蒙庆村	125027	<1.0	工业	50
四至	东至待开发土地，西至待开发土地，北至待开发土地，南至待开发土地					

备注	通过出让方式取得，拍卖成交价 38133200 元
----	---------------------------

### (3) 采矿权

截至评估基准日，康定跑马山水泥有限责任公司暂未办理《采矿许可证》。据被评估单位说明，前期未办理《采矿许可证》期间企业进行了采矿作业和生产，涉嫌非法采矿罪在四川省康定市人民法院立案并于 2022 年 6 月 9 日至 10 日开庭审理，截止报告出具日一审已经宣判，但由于涉案当事人要求保密，评估人员未能获取判决书，对判决结果可能产生经济赔偿、罚款、影响企业采矿办理等其他情况不能充分提示。《采矿许可证》的办理程序有较大不利因素，进展缓慢。若未来能取得《采矿许可证》并投入运行，预计可大幅降低原材料成本，企业产生的经济效益能得到显著提升。但鉴于当地政府环保政策影响和涉及非法采矿一案，未来是否能取得矿山《采矿许可证》存在较大不确定性。本次评估范围不包含采矿权。

### (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无。

### (四) 企业申报表外资产的类型和数量

根据四川省发改委根据国家发改委“川发改产业(2011)713号”文件，核准康定跑马山水泥有限责任公司 2500t/d 熟料新型干法水泥生产线项目。该项目可年产熟料 75 万吨，生产各规格硅酸盐水泥 100 万吨。根据查询网络上的公开资料，评估专业人员判断该公司所属水泥熟料产能可在公开市场上交易，故将水泥熟料产能作为帐外资产纳入了本次评估范围。

### (五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估引用成都三鑫海通联合会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《康定跑马山水泥有限责任公司清产核资专项审计报告》(成三通会审【2022】524号)数据作为本次申报数据的事项。

## 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值做为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

## 五、评估基准日

本次评估的基准日为2022年03月31日，由委托方确定。

(一) 该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、《成都市双流区人民法院委托书》(2021)川0116执恢645号；
- 2、《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令十二届第46号，2016年12月1日起实施)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令十二届第8号，2018修正)；
- 3、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令 第45号，2020年5月28日)；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第538号)；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日中华人民共和国主席

令十届第六十三号)；

5、《财政部 税务总局 海关总署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)；

6、其他有关的法律、法规和规章制度。

### (三) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号。

### (四) 产权证明依据

- 1、凭证、发票；
- 2、被评估单位提供的其他相关产权证明资料。
- 3、《康定跑马山水泥有限责任公司工程竣工财务决算审计报告》(川严诚专审字(2020)第G-039号)；

4、《四川省发展和改革委员会关于核准康定跑马山水泥有限责任公司 2500t/d 熟料新型干法水泥生产线批复》。

### (五) 取价依据

- 1、资产评估专业人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、评估基准日贷款市场同期 LPR 贷款利率；
- 3、被评估单位财务预测资料及历史经营方面统计资料；
- 4、被评估单位提供的申报明细表等资料；
- 5、公司提供的有关股权收购协议、合同、会计报表、会计凭证等资料；

- 6、Wind 金融咨询终端；
- 7、本评估机构掌握的其他价格资料。

#### (六) 参考资料及其它

- 1、成都三鑫海通联合会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《康定跑马山水泥有限责任公司清产核资专项审计报告》（成三通会审【2022】524号）；
- 2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

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

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。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。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以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参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。选择理由如下：

#### 1、关于不采用市场法进行评估的说明

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

## 2、关于采用收益法、资产基础法进行评估的理由

经评估人员现场调查，康定跑马山水泥有限责任公司成立2000年，评估基准日为2022年03月31日，未来收益可以企业历史经营状况和行业平均发展情况合理预测，根据行业收益和风险情况，结合被评估单位的优劣势分析，可以合理地估算折现率，可以采用收益法进行评估。

本项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料，采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此，本次评估可采用资产基础法、收益法进行评估。

### (二) 资产基础法运用简介

企业价值评估中资产基础法，是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，确定公司股权价值的评估方法。基本公式：

股权价值=Σ表内及可识别表外资产价值-Σ表内及可识别表外负债价值

#### 1、流动资产

##### (1) 货币资金

###### 1) 现金

评估专业人员对现金进行实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，分析与账面记录的金额是否相符，以盘点核实后价值确定评估值。

###### 2) 银行存款

评估专业人员通过核对银行对账单、银行函证等方式确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，以核实后的价值确定评估值。

(2) 对于应收账款、预付账款及其他应收款，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部

应收款 额计算评估值；对于很可能收不回的部分款项：在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，对往来款项经济内容、具体数额、欠款时间和 原因、款项收回情况、欠款人信用等因素进行分析，按照账龄分析法，估计出这部分 可能收不回的款项作为风险损失；经过分析可以明确不能收回的款项采用个别认定法，对风险损失进行估计；应收款项及预付款项以清查核实后账面值减去评估风险损失作为评估值。账面上的“坏账准备”评估为零。

(3) 存货包括原材料、在产品（自制半成品）和低值易耗品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

#### 1) 原材料

对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购材料，其账面价值与现行市价接近，以核实无误后的数量乘以账面单价确认评估值；对于库存时间长、流动性 差、市场价格变化大的外购存货，则按基准日有效的公开市场价格确定评估值。

#### 2) 在产品（自制半成品）

在产品（自制半成品）系企业正在制造尚未完工的在产品。在核实的基础上，经分析调研发现，在产品生产周期较短，成本升降变化不大，成本结转及时完整，金额准确。以核实后的账面值确认评估值。

#### 3) 低值易耗品

对于低值易耗品，首先是抽查盘点，根据盘点结果调整其实物量，并了解存货质量。对于正在使用的周转材料，评估人员查询了材料的市场价，根据材料已使用年限和剩余使用年限来确定成新率，通过重置成本法确定评估值；对于企业近期购入的在用周转材料，评估人员查阅并取得了企业近期购买该材料的财务凭证，其账面价格与市场价基本相符，按核实后的账面值确定评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

### 2、非流动资产

#### (1) 建筑物类资产

列入本次评估范围的建筑物类固定资产为工业厂房及附属构筑物，由于其类

似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次采用重置成本法进行评估。建筑物类固定资产的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

重置成本法，即以重新建造该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘查和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值，计算公式如下：

评估值=重置成本×成新率

重置成本=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

#### 1) 建安综合造价的确定

评估人员采用了类比法，即将其他同类结构形式的建筑物与该类建筑物重置建安工程造价相比较，调整其与该建筑物结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类结构建筑物重置建安工程造价。

#### 2) 前期费用及其它费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费是指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取，如勘查设计费、工程监理费等。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用。

#### 3) 资金成本的确定

根据委估建筑物的结构形式及建设规模，评估人员依照国家建筑安装工程工期定额，核定其从开始动工建设到竣工之间的合理建设工期，选取相应期限贷款利率，并假设建设资金在建设期内均匀投入，计算其资金成本。

#### 4) 可抵扣的增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

对存在隐蔽工程，且工程量无法测量的房屋建筑物或构筑物，评估人员详细了解了资产的建造日期，并收集了《康定跑马山水泥有限责任公司2500T/D熟料新型干法水泥生产线财务决算报告》，确认资产账面值的正确性和真实性，按资产的期日修正法确定其重置成本。

### 5) 成新率的确定

采用综合成新率，即：分别采用观察法和年限法确定成新率，再加权确定。具体公式如下：

综合评定成新率 = 年限法成新率 × 权重 + 观察法成新率 × 权重

#### a、观察法

由具有专业知识和丰富经验的评估师，对资产实体的各主要部位和功能进行技术性和经济性鉴定，并对该资产所提供的产品或服务的市场前景进行分析，在综合考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值的基础上，判断、确定资产的成新率。

#### b、年限法

参照已使用年限及使用、维护等情况，对尚可使用年限进行评定，确定年限成新率。具体公式如下：

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

### (2) 设备类资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，采用成本法进行评估。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

#### 1) 重置成本的确定

重置成本 = 现行购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税。

##### ① 购置价

主要通过向生产厂家或代理商、查阅《机电产品报价手册》、参考近期同类设备的合同价格确定。

##### ② 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

##### ③ 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取

安装调试费用。

#### ④基础费

对安装过程需要配备专门基础的设备，需要考虑基础费，根据设备的特点参考《资产评估常用数据与参数手册》按不同费率计取。

#### ⑤其他费用

其他费用包括工程建设管理费、监理费等与设备构建过程相关的费用，依据相关规定计算确定。

#### ⑥资金成本

根据建设项目的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费、其他费用等总和为基数按建设期内资金均匀投入计取。对于建设周期短的设备不考虑资金成本。

#### ⑦可抵扣的增值税

被评估单位为一般纳税人，对购置的设备，可以实施进项税抵扣。可抵扣的增值税=设备购置价可抵扣金额+运杂费、安装费可抵扣金额+其他费用可抵扣金额。增值税率按适用税率计算。

对未能查询购置价的机器设备，评估人员详细了解了资产的建造日期，并收集了，《康定跑马山水泥有限责任公司2500T/D熟料新型干法水泥生产线财务决算报告》，确认资产账面值的正确性和真实性，按同年代、同类设备的价格变动率推算确定其重置成本。

对价值量较小、不需要安装以及运输费用较低的一般设备或电子设备的重置成本，参照现行市场购置价格确定

电子设备重置成本=现行购置价-可抵扣增值税

车辆重置成本=现行购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税。

#### 2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限N，并据此初定该设备的尚可使用年限n；再按照现场调查时的设备

技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

理论成新率：根据委估设备的经济使用年限和已使用年限计算。

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

观察成新率：由评估人员根据设备原始制造质量、生产运行状况、利用程度、制造产品的质量、维护状况、外观和完整性进行观察，综合分析确定。

综合成新率=理论成新率×40%+观察成新率×60%

对于价值量较小的设备，以及电脑、打印机等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

年限法成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

### （3）在建工程

在建工程中包含部分已完工项目，此类资产已并入相关资产评估；对于未完工项目，经评估人员现场勘查，在建工程费用支出合理，付款进度与工程进度基本一致，由于账面价值已包含资金成本，以核实后的账面价值确定评估值。

### （3）无形资产

企业其他无形资产共计1项，为数字营销ERP系统，于2020年10月19日取得，尚可使用年限10.55年，按照摊销后的账面价值确认。

## 3、流动负债

本次流动负债评估范围主要为应交税费、其他应付款。

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估专业人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

### （三）收益法简介及运用

收益法也叫收益现值法，是通过估算被评估单位经济寿命期内预期收益并以适当的折现率折算成现值，以此确定评估对象价值的一种评估方法。收益法体现

了资产评估中将利求本的评估思路，即资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

评估中，通常采用股权现金流或自由现金流对企业价值进行评估，本次评估选用自由现金流。即对被评估单位股东全部权益价值的估算是通过对企业未来实现的净现金流的折现值实现的，即以企业未来年度内产生的净现金流量作为依据，以适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

### (1) 评估模型

本次收益法评估首先将企业资产划分为经营性资产与负债、非经营性资产与负债和溢余资产三个部分，其次采用不同的评估方法得出各部分的市场价值，最后汇总得出股东全部权益价值。计算公式：股东全部权益价值=（企业整体价值-付息债务价值）+（非经营性资产价值-非经营性负债）+溢余资产价值。

### 3、企业整体价值

本次评估根据被评估单位未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等资料分析后，拟选择企业自由现金流折现模型，其计算公式为：

$$P = \sum_{n=1}^i A_i / (1+r)^i + A_n / [r(1+r)^i]$$

式中：

P——评估价值

i——收益期年限

A<sub>i</sub>——第 i 年的预期收益

A<sub>n</sub>——第 n 年的预期收益

r——折现率

企业整体资产评估价值包括明确的预测期内企业自由现金流量折现值和明确的预测期后企业自由现金流量折现值。

### (1) 明确预测期限和收益期限

康定跑马山水泥有限责任公司成立于 2000 年，经营期限为长期。考虑企业经营状况、资本性支出和宏观经济、市场需求变化等，预测期限为基准日后 5.75 年。

如：明确的预测期限取定为基准日后 5.75 年，明确的预测期限取定为 2022 年 4 月至 2027 年，2027 年以后各年的预期收益，因预测年期较远，不可确定因素较多，按 2027 年的水平估算。

## (2) 企业自由现金流量

企业自由现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量=营业收入-营业成本-税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+税后利息

## (3) 折现率

折现率是用以将未来收益还原为现在价值的比例。本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

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

公式中：WACC：加权平均资本成本

Re：公司普通权益资本

Rd：公司债务资本成本

We：权益资本在资本结构中的百分比

Wd：债务资本在资本结构中的百分比

备注：We=E/(E+D)=基准日净资产/(基准日净资产+付息负债)

Wd=D/(E+D)=基准日付息负债/(基准日净资产+付息负债)

T=公司有效的所得税税率

## (4) Re 权益资本的确定：

本次评估采用资本资产定价修正模型(CAPM)，来确定公司普通权益资本成本。计算公式为：

$$Re=Rf+ \beta \times (Rm-Rf) +Rs$$

其中：Rf=无风险报酬率；

$\beta$ ：企业风险系数；

Rm-Rf：市场风险溢价；

Rs：企业特有风险调整系数。

## 4、付息债务评估

付息债务指评估基准日账面上需要付息的债务。经查验，被评估单位与甘孜

州农村信用联社股份有限公司有长期借款，评估价值为 27,884,800.00 元。

#### 5、非经营性资产与负债评估

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。经与被评估单位沟通，被评估单位不存在非经营性资产，则该类资产评估价值为 0 元。

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系、企业自由现金流量折现值不包含其价值的负债，经与被评估单位沟通，被评估单位不存在非经营性负债，该类负债评估价值为 0 元。

#### 6、溢余资产评估

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。

经与被评估单位沟通，被评估单位不存在溢余资产。

## 八、评估程序实施过程和情况

四川隆杰房地产土地资产评估有限公司接受成都市双流区人民法院的委托，资产评估专业人员于 2022 年 8 月 11 日至 2022 年 11 月 20 日对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法、收益法对康定跑马山水泥有限责任公司的股东全部权益进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商明确委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

### （三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

### （四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托方和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托方或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估专业人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

### （五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估专业人员根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

资产评估专业人员通过收集分析企业性质、资产规模、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，主要内容如下：

- （1）了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化；
- （2）了解企业历史年度经营销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；
- （3）了解企业历史年度期间费用的构成及其变化；
- （4）了解企业主要的业务构成，分析业务对企业销售收入的贡献情况；

- (5) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- (6) 收集了解企业各项经营指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- (7) 了解企业未来年度的经营计划等；
- (8) 了解企业的税收政策；
- (9) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- (10) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

#### (六) 评定估算

评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

#### (七) 编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### (一) 一般假设

#### 1、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

#### 2、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员

根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### 3、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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### (二) 特殊事项假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、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。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

7、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

8、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前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。当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

9、假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

10、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。

11、不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

12、假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得。

当以上各项假设不成立时，评估结果自然失效。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对康定跑马山水泥有限责任公司股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### 1、资产基础法评估结果

康定跑马山水泥有限责任公司账面资产总额为 58,605.21 万元，负债总额为 40,207.69 万元，股东全部权益价值为 18,397.52 万元；采用资产基础法评估后资产总额为 69,696.52 万元，负债总额为 40,207.69 万元，股东全部权益价值为 29,488.83 万元，评估增值 11,091.31 万元。详细内容见下表：

康定跑马山水泥有限责任公司评估结果汇总表

单位：万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	10,382.09	10,389.39	7.30	0.07
2	非流动资产	48,223.12	60,307.13	11,084.02	22.98
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	47,730.33	47,318.89	-411.44	-0.86
9	在建工程	469.68	469.68	-	-
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	23.10	12,518.56	11,495.46	49,763.90
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	

成都市双流区人民法院拟执行“(2021)川0116执恢645号”一案所涉及的康定跑马山水泥有限责任公司股东全部权益价值资产评估项目

20	<b>资产总计</b>	<b>58,605.21</b>	<b>69,696.52</b>	11,091.31	18.93
21	流动负债	36,340.03	36,340.03	-	-
22	非流动负债	2,788.48	2,788.48	-	-
23	<b>负债合计</b>	<b>40,207.69</b>	<b>40,207.69</b>	-	-
24	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>18,397.52</b>	<b>29,488.83</b>	11,091.31	60.29

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

## 2、收益法评估结果

通过收益法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，康定跑马山水泥有限责任公司的股东全部权益评估前账面价值 18,397.52 万元，评估价值 9,133.55 万元，评估增值 9,263.97 万元。

## 3、评估结果的分析与选择

通过分析，资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值，不仅体现了企业现有账面资产的价值，同时涵盖了企业的商誉等无形资产价值。结合目前企业所处的经营情况，由于采矿权一直未能办理，导致生产所需原材料只能从外地购入，运输成本高，生产成本偏高，企业在不解决原材料的情况下经营效益难以提升，收益有较大的不确定性，以收益法评估结果有不具代表性。经分析，本次评估资产基础法评估结论较收益法评估结论更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，故选用资产基础法评估结论作为本报告的评估结论。

## 4、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：

**康定跑马山水泥有限责任公司于评估基准日 2022 年 03 月 31 日的股东全部权益价值为 29,488.83 万元，大写人民币贰亿玖仟肆佰捌拾捌万捌仟叁佰元整。**

本评估结论系根据本资产评估报告书所列示的目的、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

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

### (一) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估引用成都三鑫海通联合会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《康定跑马山水泥有限责任公司清产核资专项审计报告》(成三通会审【2022】524号)数据作为本次申报数据的事项。本次评估房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备等固定资产的工程量等数据引用四川严诚会计师事务所有限公司出具的《康定跑马山水泥有限责任公司工程竣工财务决算审计报告》(川严诚专审字(2020)第G-039号)。

### (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;

(1) 据康定跑马山水泥有限责任公司提供的《康定市挂牌出让国有建设用地使用权成交确认书》和《甘孜州个人不动产登记信息查询结果》，康定跑马山水泥有限责任公司厂区占用的土地权利人实际为康定新绿川环保有限公司，康定跑马山水泥有限责任公司名下暂无不动产。故土地使用权未纳入本次评估范围。宗地信息如下：

宗地编号	竞得人	地块位置	面积(m <sup>2</sup> )	容积率	用地性质	使用年限(年)
K2020-G1号	康定新绿川环保有限公司	康定市雅拉乡蒙庆村	125027	<1.0	工业	50
四至	东至待开发土地，西至待开发土地，北至待开发土地，南至待开发土地					
备注	通过出让方式取得，拍卖成交价 38133200 元					

在 2011 年-2014 年，康定跑马山水泥有限责任公司为建设厂区厂房、道路及基础设施陆续向康定县财政局、康定县国土资源局、四川省林业厅等单位缴纳了征地管理费、征地补偿费、森林植被恢复费、集体林地补偿费、林地安置补偿费等 13019391.75 元，因被评估单位无土地使用权，审计单位将该部分费用分摊到厂区道路等基础设施上，本次评估按照审计后的结果作为账面价值进行评估测算。

根据康定跑马山水泥有限责任公司提供的《资产评估申报明细表》，本次评估涉及的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施均未取得《不动产权证书》，根据被评估单位提供的四川严诚会计师事务所有限公司出具的《康定跑马山水泥有限责任公司工程竣工财务决算审计报告》（川严诚专审字（2020）第G-039号），确定其权属无异议。

（3）截至评估基准日，康定跑马山水泥有限责任公司暂未办理《采矿许可证》。据被评估单位说明，前期未办理《采矿许可证》期间企业进行了采矿作业和生产，涉嫌非法采矿罪在四川省康定市人民法院立案并于2022年6月9日至10日开庭审理，截止报告出具日一审已经宣判，但由于涉案当事人要求保密，评估人员未能获取判决文书。《采矿许可证》的办理程序有较大不利因素，进展缓慢。若未来能取得《采矿许可证》并投入运行，预计可大幅降低原材料成本，企业产生的经济效益能得到显著提升。但鉴于当地政府环保政策影响和涉及非法采矿一案，未来是否能取得矿山《采矿许可证》存在较大不确定性。本次评估范围不包含采矿权。

### （三）评估程序受到限制的情况

1、截至评估报告日，康定跑马山水泥有限责任公司在中国建设银行股份有限公司甘孜分行开设的银行账号（账号：51001808636051503405）已被冻结，无法取得评估基准日的银行询证函或银行余额对账单，评估值按企业审计后的账面价值列示。

2、评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘查时，因检测手段限制且设备全部处于正常运行状态等原因，无法对设备技术状况进行检测。现场勘查时，资产评估专业人员主要对其外观观察及向有关操作使用人员询问情况等判断设备状况，我们非专业检测机构，不承担对设备类资产的质量、技术状况等进行鉴定的责任。

3、本评估公司已对本评估报告中的不动产进行了现场勘查，但现场勘查仅限于其区位、外观、内部房型和装修等可见部分，未对各种不动产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。评估专业人员采取了查阅建设资

料、资产管理资料等适当措施，并假定该等资料是真实、有效的前提下，通过现场检查、观察等方式对不动产存在状态加以判断；我们非专业检测机构，不承担对房屋建筑物的结构质量等进行鉴定的责任。

4、康定跑马山水泥有限责任公司涉嫌非法采矿罪在四川省康定市人民法院立案并于2022年6月9日至10日开庭审理，截止报告出具日一审已经宣判，但由于涉案当事人要求保密，评估人员未能获取判决书，对判决结果可能产生经济赔偿、罚款、影响企业采矿办理等其他情况不能充分提示，提醒报告使用人注意。

#### （四）委托方未提供的其他关键资料情况

截至评估报告日，被评估单位未提供全部康定跑马山水泥有限责任公司与光信国际融资租赁有限公司签订的《融资租赁合同》，评估值按企业审计后的账面价值列示。

#### （五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1、根据被评估企业提供的《四川省甘孜藏族自治州中级人民法院民事判决书》〔（2018）川33民初1号〕：2015年5月4日，康定跑马山水泥有限责任公司因经营所需向甘孜农信社借款49,800,000元，双方签订甘信联公借（2015）000006号《流动资金借款合同》。双方未办理不动产抵押登记，仅约定：担保债务为甘信联公借（2015）000006号《流动资金借款合同》项下借款人的全部债务，抵押财产为位于四川省康定市雅拉乡蒙庆村，权属证书为康国用（2014）第661号的国有土地使用权，担保范围为所有本金、利息（复利和罚息）、诉讼费、律师费、保全费等所有借款合同项下的债务。2018年7月26日，四川省甘孜藏族自治州中级人民法院依法判决康定跑马山水泥有限责任公司归还借款本金47,546,800.00元，于本判决生效之日起30日内向甘孜州农村信用联社股份有限公司支付利息及罚息（1.2017年11月30日前的利息6,765,000元；2.2017年11月30日之后的利息以47,546,800元为基数，利率按月息15.6%。计算至付清之日止），于本判决生效之日起30日内向甘孜州农村信用联社股份有限公司支付诉讼费、律师代理费、保全费918,359.00元。截至评估基准日，已由黄四九按协议代为偿还19662000元本金，剩余债务尚未履行。本次评估已按判决书计算上述本金、利息及罚息，

其中利息及罚息计算到评估基准日 2022 年 3 月 31 日，评估基准日后尚需承担的利息及罚息未予计算。

2、根据《四川省甘孜藏族自治州中级人民法院民事判决书》〔(2020)川33民初22号〕:2020年12月30日，因山东世建钢铁贸易有限公司与康定跑马山水泥有限责任公司、黄四九建设工程合同纠纷一案，四川省甘孜藏族自治州中级人民法院判决康定跑马山水泥有限责任公司于判决生效之日起三十日内支付山东世建钢铁贸易有限公司工程欠款912.77万元及利息(2015年1月21日至2015年10月8日期间以500万元为基数，2015年10月9日至2015年10月15日期间以495万元为基数，按中国人民银行发布的同期同类贷款利率计算；2015年10月16日至2015年12月31日期间以490万元为基数，按中国人民银行发布的同期同类贷款利率计算；2016年1月1日至2019年8月19日期间以912.77万元为基数，按中国人民银行发布的同期同类贷款利率计算；2019年8月20日至实际付清之日以912.77万元为基数按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算)。康定跑马山水泥有限责任公司向山东世建钢铁贸易有限公司按照年利率15%支付违约金(2015年1月21日至2015年10月8日期间以500万元为基数计算；2015年10月9日至2015年10月15日期间以495万元为基数计算；2015年10月16日至2015年12月31日期间以490万元为基数计算；2016年1月1日至实际付清之日以912.77万元为基数计算)。本次评估已按判决书计算上述工程款、利息及违约金，其中利息及违约金计算到评估基准日2022年3月31日，评估基准日后尚需承担的利息及违约金未予计算，提醒报告使用人注意。

3、康定跑马山水泥有限责任公司涉嫌非法采矿罪在四川省康定市人民法院立案并于2022年6月9日至10日开庭审理，截止报告出具日一审已经宣判，但由于涉案当事人要求保密，评估人员未能获取判决文书，对判决结果可能产生经济赔偿、罚款、影响企业采矿办理等其他情况不能充分提示，提醒报告使用人注意。

4、康定跑马山公司与李惠(徐兴玉)借款纠纷案；康定跑马山公司与李同根借款纠纷案；康定跑马山公司与海安远走机械有限公司买卖合同纠纷案；康定跑马山公司与腾辉泰莱公司《钢材购销合同》纠纷案等多起诉讼在未来均可能产生经

济赔偿或罚款，提醒报告使用人注意。

#### (六) 担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

1、截至评估报告日，康定跑马山水泥有限责任公司与光信国际融资租赁有限公司签订的《融资租赁合同》账面价值 20000 万元，根据甲方康定跑马山水泥有限责任公司、乙方黄四九及丙方陕西凝鑫投资管理有限公司三方签订的《债务承接协议》，丙方凝鑫投资公司因资金周转，需要从光信国际融资租赁公司融通资金，因业务规范性要求，需以甲方作为承租人，乙方作为担保人出面融资。即由光信公司为甲方提供融资租赁业务人民币贰亿元，甲方将上述全部资金贰亿元整借贷给丙方凝鑫投资最终使用。融资业务手续办理完成后，甲方跑马山公司给光信公司出具委托书将贰亿元支付到丙方凝鑫公司账户，同时甲方与丙方签订借款协议，借款金额、期限，利率与甲方跑马山公司和光信公司的融资租赁协议保持一致。此项债务实际为陕西凝鑫投资管理有限公司借款，本次评估范围未包含此项债务，未考虑陕西凝鑫投资管理有限公司后期偿还情况对企业价值评估可能造成的影响。

2、截至评估报告日，康定跑马山水泥有限责任公司与光信（伊犁）融资租赁有限公司签订的《融资租赁合同》账面价值 3900 万元，根据甲方光信国际融资租赁公司、乙方康定跑马山水泥有限责任公司及丙方陕西凝鑫投资管理有限公司三方签订的《债务承接协议》。此项债务实际为陕西凝鑫投资管理有限公司承担，本次评估范围未包含此项债务，未考虑陕西凝鑫投资管理有限公司后期偿还情况对企业价值评估可能造成的影响。

#### (七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、康定跑马山水泥有限责任公司涉嫌非法采矿罪在四川省康定市人民法院立案并于 2022 年 6 月 9 日至 10 日开庭审理，截止报告出具日一审已经宣判，但由于涉案当事人要求保密，评估人员未能获取判决书，对判决结果可能产生经济赔偿、罚款、影响企业采矿办理等其他情况不能充分提示，提醒报告使用人注意。

2、评估范围内在建工程 1#散装库、2#散装库技改项目在评估基准日到报告出具之日技改项目转记账到新绿川公司，提醒报告使用人注意。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据四川省发改委根据国家发改委“川发改产业(2011)713号”文件，核准康定跑马山水泥有限责任公司2500t/d熟料新型干法水泥生产线项目。该项目可年产熟料75万吨，生产各规格硅酸盐水泥100万吨。根据查询网络上的公开资料，评估专业人员判断该公司所属水泥熟料产能可在公开市场上交易，故将水泥熟料产能作为帐外资产纳入了本次评估范围，未来若受国家政策或者法律限制不能在公开市场交易，则应调整本报告资产基础法评估结果。

(九) 需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，资产评估专业人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4、评估结果未考虑控制权溢价或折价对评估结果的影响，提请资产评估报告使用人关注。

5、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途，由评估

报告载明的评估报告使用者使用；本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责；

(二) 委托方或者其他资产评估报告使用人应按照法律、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。委托方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) 除委托方、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；

本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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) 评估报告有效期：本评估结论使用有效期为自评估报告出具日起1年，即从2022年03月31日至2023年03月30日止，超过1年有效期需重新进行评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本评估报告日为2023年1月17日。

## 十四、资产评估机构印章

四川隆杰房地产土地资产评估有限公司

(盖章)

资产评估师

资产评估师

二〇二三年一月十七日

## 附 件

- (一) 资产评估结果汇总表及明细表；
- (二) 相关经济行为文件；
- (三) 被评估单位专项审计报告；
- (四) 委托方和被评估单位法人营业执照；
- (五) 委托方和其他相关当事人的承诺函；
- (六) 签名资产评估师的承诺函；
- (七) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- (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。