

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用动用
矿产资源涉及的高石山石灰岩矿区新增的
已动用未处置的建筑石料用灰岩矿
资产评估报告

湘联信资评报字（2025）第LX0018号

湖南联信房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月二十一日

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；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用动用 矿产资源涉及的高石山石灰岩矿区新增的 已动用未处置的建筑石料用灰岩矿 资产评估报告·摘要

湘联信资评报字〔2025〕第LX0018号

江华瑶族自治县自然资源局：

湖南联信房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用动用矿产资源涉及的高石山石灰岩矿区新增的已动用未处置的建筑石料用灰岩矿在2025年4月18日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用高石山石灰岩矿区新增的已动用未处置的建筑石料用灰岩矿，需确定涉及的建筑石料用灰岩矿市场价值。

二、评估目的：确定江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用高石山石灰岩矿区新增的已动用未处置的建筑石料用灰岩矿的市场价值，为江华瑶族自治县自然资源局提供价值参考意见。

三、评估对象：江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用高石山石灰岩矿区新增的已动用未处置的建筑石料用灰岩矿的市场价值。

四、评估范围：江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用高石山石灰岩矿区新增的已动用未处置的建筑石料用灰岩矿，资源量合计87.32万吨。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2025年4月18日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日2025年4月18日，江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用高石山石灰岩矿区新增的已动用未处置的建筑石

料用灰岩矿的市场价值合计为人民币贰佰捌拾贰万零肆佰叁拾陆元整（¥2,820,436.00元，取整）。评估结论详细情况见资产评估明细表。

九、对评估结论产生影响的特别事项

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）重大期后事项

根据产权持有人的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（三）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

委估建筑石料用灰岩矿已被江华海螺水泥有限责任公司开采、加工并出售，因此评估师未能在现场对委估建筑石料用灰岩矿进行勘察，委估建筑石料用灰岩矿的资源量根据江华瑶族自治县自然资源局提供的《自然资源调查询问笔录》确定。

（四）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

根据产权持有人的承诺，未发现纳入评估范围的资产涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（五）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。

根据产权持有人的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（六）本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（七）重要的利用专家工作情况

本次评估未利用专家工作情况。

（八）其他需要说明的重要事项

本次评估目的是确定江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用高石山石灰岩矿区新增的已动用未处置的建筑石料用灰岩矿的市场价值，为江华瑶族自治县自然资源局提供价值参考意见。本次评估的资产价值为扣除了正常销售过程中的相关成本税费后资产处于正常市场状态下的市场价值，未考虑资产处置过程中可能产生的相关费用，提请本报告使用人注意。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从**2025年4月18日**起至**2026年4月17日**的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、评估报告日：本评估报告正式提出日期为**2025年4月21日**，为评估结论形成的日期。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用动用 矿产资源涉及的高石山石灰岩矿区新增的 已动用未处置的建筑石料用灰岩矿 资产评估报告·正文

湘联信资评报字【2025】第LX0018号

江华瑶族自治县自然资源局：

湖南联信房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用动用矿产资源涉及的高石山石灰岩矿区新增的已动用未处置的建筑石料用灰岩矿在2025年4月18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、产权持有人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

本次评估的委托人及产权持有人为江华瑶族自治县自然资源局，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

（一）委托人及产权持有人概况

名称：江华瑶族自治县自然资源局

统一社会信用代码：11431129006610416C

机构性质：机关

机构地址：江华瑶族自治县沱江镇江华大道

负责人：奉前石

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

确定江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用高石山石灰岩矿区新增的已动

用未处置的建筑石料用灰岩矿的市场价值，为江华瑶族自治县自然资源局提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象：江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用高石山石灰岩矿区新增的已动用未处置的建筑石料用灰岩矿的市场价值。

评估范围：江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用高石山石灰岩矿区新增的已动用未处置的建筑石料用灰岩矿，资源量合计87.32万吨。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）本次项目资产评估的基准日为**2025年4月18日**。

（二）本次资产评估基准日的确定是本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动（有重大波动则不要这样写），各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 江华瑶族自治县自然资源局与本公司签定的《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》；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；
3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，[1991]）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，[2001]）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，[2003]）；
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，[2005]）；
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
11. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941号）；
13. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2009]64号）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）；
15. 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》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
10. 《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号）。

（四）权属依据

1. 统一社会信用代码证书复印件；
2. 《自然资源调查询问笔录》。

（五）取价依据

1. 评估人员市场调查价格信息；
2. 评估人员现收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 评估人员评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
2. 委托人提供的其他有关资料。

七、评估方法

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础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。根据评估对象的特点及收集资料的情况，本次采用市场法进行评估。

市场法也称市场价格比较法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

八、评估程序实施过程及情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导产权持有单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

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. 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，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。

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。

（二）特殊假设

1. 特定目的假设：本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响；

5. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6. 数据真实假设：是假定委托人和产权持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日2025年4月18日，江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用高石山石灰岩矿区新增的已动用未处置的建筑石料用灰岩矿的市场价值合计为人民币贰佰捌拾贰万零肆佰叁拾陆元整（¥2,820,436.00元，取整）。评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

根据清查核实的结果，本次评估不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）重大期后事项

根据产权持有人的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（三）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

委估建筑石料用灰岩矿已被江华海螺水泥有限责任公司开采、加工并出售，因此评估师未能在现场对委估建筑石料用灰岩矿进行勘察，委估建筑石料用灰岩矿的资源量根据江华瑶族自治县自然资源局提供的《自然资源调查询问笔录》确定。

（四）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

根据产权持有人的承诺，未发现纳入评估范围的资产涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（五）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。

根据产权持有人的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（六）本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（七）重要的利用专家工作情况

本次评估未利用专家工作情况。

（八）其他需要说明的重要事项

本次评估目的是确定江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用高石山石灰岩矿区新增的已动用未处置的建筑石料用灰岩矿的市场价值，为江华瑶族自治县自然资源局提供价值参考意见。本次评估的资产价值为扣除了正常销售过程中的相关成本税费后资产处于正常市场状态下的市场价值，未考虑资产处置过程中可能

产生的相关费用，提请本报告使用人注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和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。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为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，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后并经产权持有人的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

（七）本评估结论是在以2025年4月18日为评估基准日时，对江华海螺水泥有限责任公司资源综合利用高石山石灰岩矿区新增的已动用未处置的建筑石料用灰岩矿的市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2025年4月18日起至2026年4月17日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

（九）因评估程序受限制时评估报告的使用限制，如因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等均对

现场勘查产生影响。因此在评估报告中应披露因程序受限造成的评估报告的使用限制。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2025年4月21日，为评估结论形成的日期。

十四、评估机构及评估专业人员签章

资产评估机构：湖南联信房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：

