

本报告依据中国资产评估准则编制

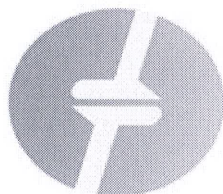
新洋丰农业科技股份有限公司拟股权收购

所涉及的保康竹园沟矿业有限公司

股东全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

同致信德评报字（2022）第010090号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇二二年七月二日

目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	8
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	28
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	28
资产评估报告附件	29
附件一、 被评估单位审计报告复印件	30
附件二、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件	31
附件三、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	32
附件四、 委托人和其他相关当事人的承诺函	33
附件五、 资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件	34
附件六、 资产评估机构法人营业执照副本复印件	35
附件七、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	36
附件八、 资产评估结果汇总表及评估明细表	37
附件九、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	38

声 明

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。

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

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

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

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

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

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

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

资产评估报告摘要

新洋丰农业科技股份有限公司拟股权收购

所涉及的安康竹园沟矿业有限公司

股东全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

摘 要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受新洋丰农业科技股份有限公司的委托，对新洋丰农业科技股份有限公司拟股权收购所涉及的安康竹园沟矿业有限公司股东全部权益价值完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为新洋丰农业科技股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：安康竹园沟矿业有限公司。

三、评估目的：为新洋丰农业科技股份有限公司拟股权收购安康竹园沟矿业有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为安康竹园沟矿业有限公司股东全部权益价值。评估范围为截止 2022 年 5 月 31 日安康竹园沟矿业有限公司的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2022 年 5 月 31 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：

采用资产基础法评估，截止评估基准日，安康竹园沟矿业有限公司资产账面值为

16,992.39 万元，评估值为 74,948.39 万元，增值 57,956.00 万元，增值率为 341.07%；负债账面值为 9,416.59 万元，评估值为 21,416.59 万元，增值 12,000.00 万元，增值率为 127.43%；股东全部权益账面值为 7,575.80 万元，评估值为 53,531.80 万元（大写：人民币伍亿叁仟伍佰叁拾壹万捌仟元），增值 45,956.00 万元，增值率为 606.62%。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 5 月 31 日

被评估单位：保康竹园沟矿业有限公司

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	431.97	431.97	-	0.00
2	非流动资产	16,560.42	74,516.42	57,956.00	349.97
3	固定资产	23.55	26.44	2.89	12.27
4	在建工程	8,086.88	8,086.88	-	0.00
5	无形资产	8,347.99	66,301.10	57,953.11	694.22
6	其他非流动资产	102.00	102.00	-	0.00
7	资产总计	16,992.39	74,948.39	57,956.00	341.07
8	流动负债	9,416.59	21,416.59	12,000.00	127.43
9	负债合计	9,416.59	21,416.59	12,000.00	127.43
10	所有者权益（或股东权益）	7,575.80	53,531.80	45,956.00	606.62

特别事项说明：

1、依据《湖北省采矿权出让合同》（合同编号：2022—005），湖北省自然资源厅以探转采形式将保康竹园沟矿业有限公司竹园沟磷矿采矿权出让给保康竹园沟矿业有限公司，出让收益为 20,347.99 万元，首期缴纳 8,347.99 万元，剩余 12,000.00 万元分别于 2023 年 4 月 30 日前、2024 年 4 月 30 日前缴纳。截至评估基准日被评估单位已缴纳首期出让金 8,347.99 万元，剩余采矿权出让金 12,000.00 万元尚未支付，本次无形资产评估范围为采矿权完整权利价值，因此在评估过程中在其他应付款科目增加未付采矿权出让金 12,000.00 万元。

2、本次评估引用了湖北中兴会计师事务所有限公司出具的鄂中兴财审字[2022]026 号审计报告账面金额和德寰(湖北)资产评估咨询有限公司出具的德寰（湖北）评报字[2022]D0025 号采矿权评估报告评估值。对其他机构可能影响资产评估值的瑕疵事项，相关机构未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

资产评估报告正文

新洋丰农业科技股份有限公司拟股权收购
所涉及的保康竹园沟矿业有限公司
股东全部权益价值项目
资 产 评 估 报 告

新洋丰农业科技股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受新洋丰农业科技股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新洋丰农业科技股份有限公司拟股权收购所涉及的保康竹园沟矿业有限公司股东全部权益价值在 2022 年 5 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

企业名称：新洋丰农业科技股份有限公司（以下简称“委托人”或“新洋丰股份”）

法定住所：湖北省荆门市月亮湖北路附 7 号

法定代表人：杨才学

注册资本：130,452.929 万元

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：磷铵、磷肥、复混（合）肥料、有机-无机复混肥料、有机肥料、生物有机肥料、微生物肥料、硫酸钾、掺混肥料、稳定性肥料、缓释肥料、控释肥料、水溶肥料、脲醛缓释肥料、化工原料及产品（不含危险化学品及其他专项规定项目）的生产、销售，土壤调理剂、牡蛎壳衍生品、海藻提取物及含海藻提取物类化学肥料的生产、销售（不含危险化学品及其他专项规定项目），氯碱生产，硫酸生产，液氨无水氨生产，盐酸、硫酸、液氨、硫磺（票面）批发，普通货运，化学危险货物运输（8 类、2 类 3 项），土壤修复，农田修复，重金属污染防治，包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷，编织袋的制造、销售，仓储（不含危险品）服务，货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外），经营进料加工和“三来一补”业务，股权投资，

投资管理，化肥销售、仓储（不含危化品及其他国家专项规定项目），会务服务，房屋、设备租赁，中型餐馆，经营客房，国内水路运输，固体废物综合利用技术的研发及相关产品加工、销售（不含国家专项规定项目）。（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）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：保康竹园沟矿业有限公司（以下简称“被评估单位”或“保康竹园沟矿业”）

法定住所：湖北省保康县马良镇西山村

法定代表人：杨华锋

注册资本：8,676.00 万元

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：重晶石矿、磷矿加工、销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

2、历史沿革

保康竹园沟矿业是由保康县市场监督管理局批准于 2007 年 10 月 23 日成立的有限责任公司，法人代表为刘春丽，系由湖北金楚矿业开发有限公司以现金出资设立，注册资本 100.00 万元。

2008 年 9 月 27 日,湖北金楚矿业开发有限公司将其持有保康竹园沟矿业有限公司 51%股权转让给保康县堰垭矿贸有限责任公司。

2011 年 3 月 8 日，保康竹园沟矿业有限公司根据股东会决议进行增资，注册资本变更为 1,776.00 万元，保康县堰垭矿贸有限责任公司增资 854.76 万元，湖北金楚矿业开发有限公司增资 821.24 万元，上述增资事宜经保康中信会计师事务所审验，并于 2011 年 3 月 16 日出具保注会[2011]33 号验资报告。

2011 年 3 月 17 日，根据股东会决议，同意新增股东湖北新洋丰肥业股份有限公司，其中保康县堰垭矿贸有限责任公司将其持有保康竹园沟矿业有限公司 36%股权转让给湖北新洋丰肥业股份有限公司；同时湖北金楚矿业开发有限公司将其持有保康竹园沟矿业有限公司 34%股权转让给湖北新洋丰肥业股份有限公司。

2011 年 5 月 24 日，保康竹园沟矿业有限公司注册资本变更为 2,576.00 万元。

2012 年 4 月 25 日，保康竹园沟矿业有限公司注册资本变更为 3,576.00 万元。

2012 年 8 月 21 日，股东湖北新洋丰肥业股份有限公司将其持有保康竹园沟矿业有限公司全部权益转让给湖北新洋丰肥业股份有限公司。

限公司 36%股权转让给保康县堰垭矿贸有限责任公司；湖北金楚矿业开发有限公司退出，将其持有保康竹园沟矿业有限公司 15%股权转让给湖北煜赛金实业有限公司。

2012 年 12 月 25 日，湖北新洋丰肥业股份有限公司退出，将持有保康竹园沟矿业有限公司 34%股份转让给湖北新洋丰矿业投资有限公司。

2013 年 7 月 25 日，股东保康县堰垭矿贸有限责任公司将其持有保康竹园沟矿业有限公司 36%股权转让给湖北新洋丰矿业投资有限公司，同时法人代表变更为李兴龙。

2017 年 4 月 10 日，保康竹园沟矿业有限公司根据股东会决议增资，注册资本变更为 6,976 万元，同时法人代表由李兴龙变更为杨华锋，本次增资后湖北煜赛金实业有限公司认缴注册资本 1,046.40 万元，占注册资本的 15%；湖北新洋丰矿业投资有限公司认缴注册资本 4,883.20 万元，占注册资本的 70%；保康县堰垭矿贸有限责任公司认缴注册资本 1,046.40 万元，占注册资本的 15%。

2020 年 7 月 21 日，保康县堰垭矿贸有限责任公司将持有保康竹园沟矿业有限公司 15%股份转让给保康县益丰矿业有限公司。

2021 年 8 月 6 日，保康竹园沟矿业有限公司根据股东会决议增资，注册资本变更为 8,476.00 万元，保康县益丰矿业有限公司将持有保康竹园沟矿业有限公司 15% 股份转让给周永友，本次股权转让和增资后湖北煜赛金实业有限公司认缴注册资本 1,271.40 万元，占注册资本的 15%；湖北新洋丰矿业投资有限公司认缴注册资本 5,933.20 万元，占注册资本的 70%；周永友认缴注册资本 1,271.40 万元，占注册资本的 15%。

2021 年 9 月 10 日，保康竹园沟矿业有限公司根据股东会决议增资 200 万元，注册资本变更为 8,676.00 万元，本次增资后湖北新洋丰矿业投资有限公司认缴注册资本 6,073.20 万元，占注册资本的 70%；湖北煜赛金实业有限公司认缴注册资本 1,301.40 万元，占注册资本的 15%；周永友认缴注册资本 1,301.40 万元，占注册资本的 15%。

2021 年 9 月 16 日，湖北煜赛金实业有限公司和周永友均将所持有的保康竹园沟矿业 15%（合计 30%）的股权，共作价 13,800.00 万元转让给湖北新洋丰矿业投资有限公司。

截至评估基准日 2022 年 5 月 31 日，保康竹园沟矿业投资人及其投资结构如下：

序号	投资者名称	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	比例（%）
1	湖北新洋丰矿业投资有限公司	8,676.00	8,676.00	100
	合 计	8,676.00	8,676.00	100

3、近两年又一期资产、财务、经营状况

截止评估基准日 2022 年 5 月 31 日，保康竹园沟矿业账面资产总额 16,992.39 万元，

负债总额 9,416.59 万元，所有者权益 7,575.80 万元。2022 年度 1-5 月实现主营业务收入 0.00 元，利润总额 -60.48 万元，净利润 -60.48 万元。保康竹园沟矿业近两年又一期资产财务状况如下表：

报 表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 5 月 31 日
资产总额	7,691.02	8,185.66	16,992.39
负债总额	1,620.84	549.41	9,416.59
净资产	6,070.18	7,636.25	7,575.80
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-5 月
营业总收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-95.39	-134.36	-60.48
净利润	-95.39	-134.36	-60.48

（注：2020 年的财务数据经湖北中兴会计师事务所有限公司审计，并出具了鄂中兴财审字【2021】138 号标准无保留意见审计报告；2021 年的财务数据经湖北中兴会计师事务所有限公司审计，并出具了鄂中兴财审字【2022】025 号标准无保留意见审计报告；2022 年 1-5 月的财务数据经湖北中兴会计师事务所有限公司审计，并出具了鄂中兴财审字【2022】026 号标准无保留意见审计报告。）

4、保康竹园沟矿业主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率 (%)
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13.00
城市维护建设税	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	5.00
教育费附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	3.00
地方教育附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

（三）委托人与被评估单位关系

被评估单位保康竹园沟矿业与委托人新洋丰股份系关联单位。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为委托人及国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

为新洋丰股份拟股权收购保康竹园沟矿业股东全部权益提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为保康竹园沟矿业的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1、评估范围

评估范围是截止 2022 年 5 月 31 日保康竹园沟矿业申报评估、经新洋丰股份确认后的全部资产和负债。账面资产类型及金额如下表：

单位：元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	4,319,704.42
2	货币资金	3,256,498.56
3	预付款项	257.06
4	其他应收款	413,704.07
5	存货	20,487.12
6	其他流动资产	628,757.61
7	二、非流动资产合计	165,604,141.69
8	固定资产	235,481.74
9	在建工程	80,868,759.95
10	无形资产	83,479,900.00
11	其他非流动资产	1,020,000.00
12	三、资产总计	169,923,846.11
13	四、流动负债合计	94,165,879.13
14	应付账款	1,813,728.13
15	其他应付款	92,352,151.00
16	六、负债总计	94,165,879.13
17	七、所有者权益（或股东权益）	75,757,966.98

（注：2022 年 1-5 的账面价值经湖北中兴会计师事务所有限公司审计，并出具了鄂中兴财审字【2022】026 号审计报告。）

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同所确定的范围一致。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，保康竹园沟矿业未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产，评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现保康竹园沟矿业评估基准日存在表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

1、本次评估基准日账面价值引用湖北中兴会计师事务所有限公司出具的鄂中兴财审

字【2022】026号审计报告。

2、本次评估中采矿权的评估值引用德寰(湖北)资产评估咨询有限公司出具的德寰(湖北)评报字[2022]D0025号采矿权评估报告。具体引用内容如下:

A、评估对象及范围:本次评估对象为保康竹园沟矿业有限公司竹园沟磷矿采矿权,《采矿许可证》(证号:C4200002022026111000023),生产规模为180.00万吨/年,矿区面积为3.508平方公里。由5个拐点坐标圈定,见下表:

矿区范围拐点坐标表

拐点号	拐点坐标（CGCS2000 坐标系）		拐点号	拐点坐标（CGCS2000 坐标系）	
	X	Y		X	Y
1	3482948.04	37511084.62	4	3480886.04	37513012.62
2	3482948.04	37511664.62	5	3480885.04	37511085.62
3	3482256.04	37513011.63	备注：井巷工程标高 1350 米至 25 米		
开采标高：+397 米至+177 米					

B、主要经济技术指标:2013年3月取得竹园沟矿区磷矿重晶石勘探探矿权,勘查许可证号T42120080103000741,有效期至2015年3月。2014年2月中化地质矿山总局湖北地质勘查院提交了《湖北省保康县竹园沟矿区磷矿勘探报告》,查明矿区开采矿种为磷矿;控制资源量9050.30万吨,平均品位24.93%, P_2O_5 矿物量2256.51万吨。其中:一级品1498.2万吨,平均品位31.87%;二级品3663.3万吨,平均品位26.47%;三级品3888.8万吨,平均品位20.80%。

截至本次评估基准日矿区范围内参与设计的保有磷矿石资源储量为 Ph_2^2 、 Ph_2^1 磷矿层(111b)+(122b)+(333)资源储量8734.90万吨、 P_2O_5 平均地质品位25.15%,其中 Ph_2^2 磷矿层(111b)+(122b)+(333)资源储量5811.50万吨、 P_2O_5 平均地质品位26.18%, Ph_2^1 磷矿层(111b)+(122b)+(333)资源储量2923.40万吨、 P_2O_5 平均地质品位23.12%,详见下表。

评估基准日参与设计的保有资源储量一览表

范围	《勘探报告》 保有资源储量			评估基准日参与评估的保 有资源储量	
	资源储 量类型	矿石量 (万吨)	地质品位 (%)	矿石量 (万吨)	地质品位 (%)
Ph_2^1 矿层	111b	333.90	21.67	333.90	21.67
	122b	1440.40	22.51	1440.40	22.51
	333	1149.10	24.31	1149.10	24.31
	小计	2923.40	23.12	2923.40	23.12

Ph ₂ ² 矿层	111b	1093.00	27.29	1093.00	27.29
	122b	2473.00	25.49	2473.00	25.49
	333	2245.50	26.40	2245.50	26.40
	小计	5811.50	26.18	5811.50	26.18
Ph ₁ ³ 矿层	333	315.40	18.74	在目前经济技术条件下不具备开采价值，暂不设计利用	
	小计	315.40	18.74		
全矿区	111b	1426.90	25.97	1426.90	25.97
	122b	3913.40	24.39	3913.40	24.39
	333	3710.00	25.10	3394.60	25.69
	合计	9050.30	24.93	8734.90	25.15

C、评估方法：根据《探矿权采矿权评估管理暂行办法》和《矿业权评估指南》，鉴于保康竹园沟矿业有限公司竹园沟磷矿采矿权，其地质储量报告、开发利用方案等资料基本齐全，根据本项目的评估目的，确定本项目采用折现现金流量法进行评估。

D、评估结论：经评估人员现场查勘和当地市场分析，按照采矿权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过认真估算，确定“保康竹园沟矿业有限公司竹园沟磷矿采矿权”在评估基准日时点上的价值为 66,301.10 万元，大写人民币陆亿陆仟叁佰零壹万壹仟元整。

四、价值类型

（一）本次企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（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）价值类型选取的理由：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 5 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2022 年 5 月 31 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 年第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号，2018 年 10 月 26 日修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日修订）；
4. 《中华人民共和国民法典》（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）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第二次修正）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部令第 65 号，2011 年 11 月 1 日）；
9. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第 714 号）；
10. 《中华人民共和国环境保护税法实施条例》（国务院令第 16 号，2018 年 10 月 26 日第一次修正）；
11. 1996 年 8 月 29 日修改后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》；
12. 国务院 1998 年第 241 号令发布的《矿产资源开采登记管理办法》；
13. 国务院 1998 年第 242 号令发布的《探矿权采矿权转让管理办法》；
14. 国土资源部国土资[2000]309 号文印发的《矿业权出让转让管理暂行规定》；
15. 国土资源部国土资[1999]75 号文印发的《探矿权采矿权评估管理暂行办法》；
16. 国家质量技术监督局 1999《固体矿产资源/储量分类》（GB/T17766-1999）；
17. 国土资源部国土资[2002]271 号文《关于采矿权评估和确认有关问题的通知》；
18. 国土资源部公告发布的《矿业权评估指南》（2006 修订）；
19. 中国矿业权评估协会矿业权评估准则——指导意见《固体矿产资源储量类型的确定》（CMV 13051-2007）；
20. 国土资源部《关于全面实施〈固体矿产资源/储量分类〉国家标准和勘查规范有关事项的通知》（国土资发[2007]68 号）；
21. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表

22. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第 86 号令，2019 年 1 月财政部第 97 号令修改）；

23. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令 2014 年第 76 号）；

24. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）评估准则依据及相关指导意见

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》（中评协〔2018〕35 号）；

4. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》（中评协〔2018〕36 号）；

5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》（中评协〔2017〕33 号）；

6. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》（中评协〔2018〕37 号）；

7. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——企业价值>的通知》（中评协〔2018〕38 号）；

8. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——无形资产>的通知》（中评协〔2017〕37 号）；

9. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——机器设备>的通知》（中评协〔2017〕39 号）；

10. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估方法>的通知》（中评协〔2019〕35 号）；

11. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》（中评协〔2017〕46 号）；

12. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》（中评协〔2017〕47 号）；

13. 《中评协关于印发《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》的通知》（中评协〔2019〕39 号）。

（三）权属依据

1. 采矿许可证；
2. 采矿权出让合同；
3. 井巷工程施工合同；
4. 机动车行驶证；
5. 《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等在建工程报批文件；
6. 重大设备订货合同及发票等；
7. 有关产权转让合同等其他资产产权证明文件、资料。

（四）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 市场调查及询价资料；
3. 互联网信息资料；
4. 现场勘察；
5. 《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；
6. 保康竹园沟矿业提供的《资产基础法资产评估申报明细表》及其他资料；
7. 其他取费文件。

（五）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 以前年度股权转让协议和评估报告；
3. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法，本次评估采用资产基础法。

（一）市场法

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。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，

可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

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。

1、上市公司比较法

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。

保康竹园沟矿业属于采矿行业，在国内流通市场的类似公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法的条件。

2、交易案例比较法

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。由于难以收集近期市场交易对比价格及交易案例的财务信息等交易资料，因此，本次评估不具备采用交易案例比较法的条件。

（二）收益法

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。收益法适用于具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。第二、能够对企业未来收益进行合理预测。第三、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

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。

1、股利折现法

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。由于本次评估对象为股东全部权益价值，不是控制权的问题，因此，本次评估不适宜股利折现法。

2、现金流量折现法

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。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营的收益，因此在国际上较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业的价值。由于采用企业自由现金流模型无需考虑和付息债务相关的现金流，尤其在被评估企业财务杠杆变化很大的情况下，适用企业自由现金流计算企业价值比较简单，因此，对于现金流量通常采用自由现金流量的概念。对现金流量较充沛，无财务杠杆的企业，也可采用股权现金流折现的评估方法。

保康竹园沟矿业还未开始投产，经营与收益之间对应关系不确定，并且未来收益和风险不能够预测，因此，本次评估不适宜采用企业自由现金流模型评估其股东全部权益价值。

（三）资产基础法

资产基础法是指以被评估企业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。资产基础法主要适用于评估新的或完工不久的企业以及控股公司，不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。本次评估具备采用资产基础法的前提条件，故采用资产基础法评估。

评估思路及公式如下：

- （1）评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。
- （2）计算公式：股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值
- （3）各项资产的具体评估方法

①流动资产

A、货币资金：通过核查银行对账单及余额调节表，并对银行存款进行函证，按核实后的账面值确定评估值。

B、债权类资产（预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

评估中确定为无法收回的其他应收款，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用账龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

C、存货的评估：委估企业的存货主要存货为在库周转材料。依据被评估单位提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，对委托评估的在库周转材料进行评估。

在库周转材料的评估：由于企业在库周转材料周转较慢，对外购在库周转材料的评估采用市场法。按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。对于存在有毁损、锈蚀、超储呆滞情况的原材料，在充分考虑其经济性贬值和功能性贬值后以其可变现价格为评估值。

D、其他流动资产的评估：借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户及相关资料，按核实后的账面值确定评估值。

②电子设备、车辆

电子设备、车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置成本×成新率

首先根据被评估单位提供的电子设备和车辆等评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

A、重置成本的确定：

重置成本是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

a、国产设备的重置成本：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等），减去可抵扣的增值税确定；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

b、运输车辆重置成本的确定

运输车辆重置成本=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费-可抵扣增值税；

c、运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

B、成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置成本的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

a、电子及办公设备：采用年限法成新率，即根据设备的已使用年限和经济寿命年限，结合现场勘察情况，设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

$$\text{成新率}(N) = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

b、对接近经济寿命年限或超期服役的设备

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。

c、车辆：采用行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

理论成新率的确定：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

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

勘察成新率根据委估车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如是否发生过事故等）因素等打分确定。

将重置成本与成新率相乘，得出设备的评估值。

③在建工程的评估

评估范围内的在建工程，工程款项正常支付，可将实际支付工程款项中的不合理费用剔除，再按照各类费用的价格变动幅度进行调整，得出在建工程评估值。

④无形资产的评估

本次申报评估的无形资产为采矿权。

本次采矿权的评估结果引用德寰（湖北）资产评估咨询有限公司出具的德寰武汉评报字[2022]D0025号采矿权评估报告。

⑤其他非流动资产的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户及相关资料，按核实后的账面值确定评估值。

⑥ 负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签订的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

（2）与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；分析未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因；

（3）资料收集，包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同、协议及未来生产经营计划、项目可行性研究报告、成本费用测算资料、交易案例或上市公司的财务资料、交易背景及其他资料；

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

资产基础法具体假设：

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2022 年 5 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

1、评估结果

采用资产基础法评估，截止评估基准日，保康竹园沟矿业有限公司资产账面值为

16,992.39 万元，评估值为 74,948.39 万元，增值 57,956.00 万元，增值率为 341.07%；负债账面值为 9,416.59 万元，评估值为 21,416.59 万元，增值 12,000.00 万元，增值率为 127.43%；股东全部权益账面值为 7,575.80 万元，评估值为 53,531.80 万元（大写：人民币伍亿叁仟伍佰叁拾壹万捌仟元），增值 45,956.00 万元，增值率为 606.62%。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 5 月 31 日

被评估单位：保康竹园沟矿业有限公司

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	431.97	431.97	-	0.00
2	非流动资产	16,560.42	74,516.42	57,956.00	349.97
3	固定资产	23.55	26.44	2.89	12.27
4	在建工程	8,086.88	8,086.88	-	0.00
5	无形资产	8,347.99	66,301.10	57,953.11	694.22
6	其他非流动资产	102.00	102.00	-	0.00
7	资产总计	16,992.39	74,948.39	57,956.00	341.07
8	流动负债	9,416.59	21,416.59	12,000.00	127.43
9	负债合计	9,416.59	21,416.59	12,000.00	127.43
10	所有者权益（或股东权益）	7,575.80	53,531.80	45,956.00	606.62

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动增加额 57,956.00 万元，增值率 341.07%。主要原因如下：

（1）采矿权增值的主要原因是采矿权账面值为取得时缴纳的价款，本次评估为采矿权在评估基准日的市场价值。此外由于磷矿资源的稀缺性和不可再生性，近年来磷矿产品整体价格水平有所上涨，从而导致采矿权评估值有所增加。

（2）固定资产中设备类评估增值其原因是折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异。

（3）负债评估增值的原因为在其他应付科目增加尚未支付的采矿权出让金。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评

估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师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。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

（三）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）依据《湖北省采矿权出让合同》（合同编号：2022—005），湖北省自然资源厅以探转采形式将保康竹园沟矿业有限公司竹园沟磷矿采矿权出让给保康竹园沟矿业有限公司，出让收益为 20,347.99 万元，首期缴纳 8,347.99 万元，剩余 12,000.00 万元分别于 2023 年 4 月 30 日前、2024 年 4 月 30 日前缴纳。截至评估基准日被评估单位已缴纳首期出让金 8,347.99 万元，剩余采矿权出让金 12,000.00 万元尚未支付，本次无形资产评估范围为采矿权完整权利价值，因此在评估过程中在其他应付款科目增加未付采矿权出让金 12,000.00 万元。

（五）本次评估基准日账面价值引用湖北中兴会计师事务所有限公司出具的鄂中兴财审字【2022】026 号审计报告。本次评估中采矿权的评估值引用德寰(湖北)资产评估咨询有限公司出具的德寰（湖北）评报字[2022]D0025 号采矿权评估报告。具体引用内容如下：

（1）评估对象及范围：本次评估对象为保康竹园沟矿业有限公司竹园沟磷矿采矿权，《采矿许可证》（证号：C4200002022026111000023），生产规模为 180.00 万吨/年，矿区面积为 3.508 平方公里。由 5 个拐点坐标圈定，见下表：

矿区范围拐点坐标表					
拐点号	拐点坐标（CGCS2000 坐标系）		拐点号	拐点坐标（CGCS2000 坐标系）	
	X	Y		X	Y
1	3482948.04	37511084.62	4	3480886.04	37513012.62
2	3482948.04	37511664.62	5	3480885.04	37511085.62
3	3482256.04	37513011.63	备注：井巷工程标高 1350 米至 25 米		
开采标高：+397 米至+177 米					

(2) 主要经济技术指标: 2013 年 3 月取得竹园沟矿区磷矿重晶石勘探探矿权, 勘查许可证号 T42120080103000741, 有效期至 2015 年 3 月。2014 年 2 月中化地质矿山总局湖北地质勘查院提交了《湖北省保康县竹园沟矿区磷矿勘探报告》, 查明矿区开采矿种为磷矿; 控制资源量 9050.30 万吨, 平均品位 24.93%, P_2O_5 矿物量 2256.51 万吨。其中: 一级品 1498.2 万吨, 平均品位 31.87%; 二级品 3663.3 万吨, 平均品位 26.47%; 三级品 3888.8 万吨, 平均品位 20.80%。

截至本次评估基准日矿区范围内参与设计的保有磷矿石资源储量为 Ph_2^2 、 Ph_2^1 磷矿层(111b)+(122b)+(333)资源储量 8734.90 万吨、 P_2O_5 平均地质品位 25.15%, 其中: Ph_2^2 磷矿层(111b)+(122b)+(333)资源储量 5811.50 万吨、 P_2O_5 平均地质品位 26.18%, Ph_2^1 磷矿层(111b)+(122b)+(333)资源储量 2923.40 万吨、 P_2O_5 平均地质品位 23.12%, 详见下表。

评估基准日参与设计的保有资源储量一览表

范围	《勘探报告》 保有资源储量			评估基准日参与评估的保 有资源储量	
	资源储 量类型	矿石量 (万吨)	地质品位 (%)	矿石量 (万吨)	地质品位 (%)
Ph_2^1 矿层	111b	333.90	21.67	333.90	21.67
	122b	1440.40	22.51	1440.40	22.51
	333	1149.10	24.31	1149.10	24.31
	小计	2923.40	23.12	2923.40	23.12
Ph_2^2 矿层	111b	1093.00	27.29	1093.00	27.29
	122b	2473.00	25.49	2473.00	25.49
	333	2245.50	26.40	2245.50	26.40
	小计	5811.50	26.18	5811.50	26.18
Ph_1^3 矿层	333	315.40	18.74	在目前经济技术条件下不具 备开采价值, 暂不设计利用	
	小计	315.40	18.74		
全矿区	111b	1426.90	25.97	1426.90	25.97
	122b	3913.40	24.39	3913.40	24.39
	333	3710.00	25.10	3394.60	25.69
	合计	9050.30	24.93	8734.90	25.15

(3) 根据《探矿权采矿权评估管理暂行办法》和《矿业权评估指南》, 鉴于保康竹园沟矿业有限公司竹园沟磷矿采矿权, 其地质储量报告、开发利用方案等资料基本齐全, 根据本项目的评估目的, 确定本项目采用折现现金流量法进行评估。

(4) 评估结论: 经评估人员现场查勘和当地市场分析, 按照采矿权评估的原则和程序, 选取适当的评估方法和评估参数, 经过认真估算, 确定“保康竹园沟矿业有限公司

司竹园沟磷矿采矿权”在评估基准日时点上的价值为 66,301.10 万元，大写人民币陆亿陆仟叁佰零壹万壹仟元整。

（六）本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

（七）在评估固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

（八）在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

（九）除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

评估报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及承办评估业务的两名资产评估师签字、盖章后生效。

（六）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 7 月 2 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二二年七月二日