



众联资产评估有限公司

ZHONG

LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北能特科技股份有限公司拟出售股权
涉及的陕西省安康燊乾矿业有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2025]第 1114 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2025 年 4 月 24 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:	4242020018202500145
合同编号:	20250117
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	众联评报字[2025]第1114号
报告名称:	湖北能特科技股份有限公司拟出售股权涉及的陕西省安康燊乾矿业有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	186,266,000.00元
评估报告日:	2025年04月24日
评估机构名称:	湖北众联资产评估有限公司
签名人员:	成传泉 (资产评估师) 正式会员 编号: 42190026 宋义德 (资产评估师) 正式会员 编号: 42200018
 (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: 2025年04月25日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

第一部分、声明	1
第二部分、资产评估报告摘要	4
第三部分、资产评估报告正文	8
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	9
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、评估假设	29
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	31
十二、资产评估报告使用限制说明	33
十三、资产评估报告日	34
第四部分、资产评估报告附件	35

第一部分、声明

声明

湖北能特科技股份有限公司：

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，评估结论也不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

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。因委托人和其他相关当事人提供虚假资料，以违法、违规、伪造、盗窃等方式提供资料导致报告不合法、不合规的，由此产生的一切民事、行政、刑事责任均由委托人负责，与资产评估机构无关。

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。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北众联资产评估有限公司接受湖北能特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，对湖北能特科技股份有限公司拟实施出售股权事宜涉及的陕西省安康桑乾矿业有限公司股东全部权益在 2025 年 3 月 31 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：为湖北能特科技股份有限公司拟实施出售股权事宜涉及的陕西省安康桑乾矿业有限公司股东全部权益在 2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为陕西省安康桑乾矿业有限公司的股东全部权益；评估范围是陕西省安康桑乾矿业有限公司经审计的账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托人及被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 3 月 31 日

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

截止评估基准日 2025 年 3 月 31 日，陕西省安康桑乾矿业有限公司经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 3,105.73 万元，总负债为 3.36 万元，净资产为 3,102.37 万元；评估后的股东全部权益价值为 18,626.60 万元，增值

15,524.23 万元，增值率为 500.40%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1. 按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的资产评估项目。因此，本资产评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

2. 本次评估未考虑房屋建筑物类资产相关负债及其他事项对其评估价值的影响。

3. 本次评估涉及房屋建筑物均未办理不动产权证，本次评估面积以被评估单位提供的评估申报数据为准；若期后办理权属登记手续后，评估面积与权属登记面积有所差异，评估值应做相应调整。

4. 部分房屋建筑物已被拆除以及部分设备现场查无实物，该部分固定资产评估为零。

5. 陕西省安康桑乾矿业有限公司所处行业为金矿行业，根据国家相关政策，陕西省安康桑乾矿业有限公司免征增值税，本次固定资产的评估价值均为含税价。

6. 本次评估，应交税费和社保等费用暂按账面值列示，若期后公司主管税务部门对陕西省安康桑乾矿业有限公司税收缴纳情况进行清算稽查，评估结果应根据稽查结果作相应调整。

7. 本次评估，其中矿业权资产由委托人单独委托湖北天地源房地产资产评估有限公司予以评估，本报告仅引用其评估结果，评估人员对上述采矿权评估报告进行了审核，并与出具采矿权评估报告的矿业权评估师进行了充分沟通，本评估机构不对该矿业权评估结果发表专业意见，也不承担有关责任。如采矿权评估结果存在变动，则本评估报告结论应相应调整。

本次矿业权评估引用湖北天地源房地产资产评估有限公司出具的天地源评矿字[2025]第 023 号采矿权评估报告。陕西省安康市汉滨区沈坝金矿采矿权在本次评估基准日时点的评估价值为人民币 16307.52 万元，大写：人民币壹亿陆仟叁佰零柒万伍仟贰佰圆整。

沈坝金矿采矿许可证 2025 年 3 月 1 日已到有效期限，陕西省安康桑乾矿业有限公司已按规定向省厅报送了办理采矿许可证延续的相关资料，等待陕西省自然资源厅颁发新的采矿许可证，根据湖北天地源房地产资产评估有限公司出具的天地源评矿字[2025]第 023 号采矿权评估报告重要评估假设到期后能正常延续，如果期后无法延续，评估结果应作相应调整。

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。

第三部分、资产评估报告正文

湖北能特科技股份有限公司拟出售股权 涉及的陕西省安康燊乾矿业有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2025]第 1114 号

湖北能特科技股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对湖北能特科技股份有限公司拟实施出售股权事宜涉及的陕西省安康燊乾矿业有限公司股东全部权益在 2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：湖北能特科技股份有限公司

住所：荆州开发区深圳大道 118 号（自主申报）

注册资本：263258.049 万人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：邓海雄

成立日期：2002 年 9 月 28 日

统一社会信用代码：9135000070536404XU

经营范围：对医疗业，制造业，采矿业，能源业，建筑业，批发和零售业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，房地产业，租赁和商务服务业，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业，居民服务业，教育业，文化、体育和娱乐业的投资；仓储服务（不含危险品）；物业管理；房屋租赁；对外贸易；企业管

理咨询服务；会议及展览服务；日用品、体育用品、建筑材料、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、五金交电、金属材料、电子产品、针纺织品的销售；计算机技术、医疗、医药技术的研发。（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）

（二）被评估单位概况

名称：陕西省安康燊乾矿业有限公司（以下简称“燊乾矿业”）

住所：陕西省安康市汉滨区兴安中路 62 号广场大厦 D 座 902 室

注册资本：肆仟万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2008 年 07 月 04 日

法定代表人：龚新文

统一社会信用代码：916109026751492337

经营范围：金矿地下开采（筹建）；矿产品加工、销售；矿山技术咨询服务。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

1. 公司历史沿革

陕西省安康燊乾矿业有限公司于 2008 年 7 月 4 日在安康市工商行政管理局汉滨分局登记注册，股东首次出资出资经陕西省安康中圆有限责任会计师事务所出具安注会设验字（2008）第 200 号验资报告验证，股东出资情况如下表：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）
1	上海燊乾投资有限公司	450.00	180.00
2	杨昕	50.00	20.00
合 计		500.00	500.00

2008 年 11 月 25 日，股东履行了第二次出资义务，经陕西省安康中圆有限责任会计师事务所出具安注会设验字（2008）第 209 号验资报告验证，股东出资情况如下表：

序号	股东名称	累计出资（万元）	持股比例
1	上海燊乾投资有限公司	450.00	90%
2	杨昕	50.00	10%
合 计		500.00	100%

2009年7月8日，经荣乾矿业临时股东会通过，同意股东上海荣乾投资有限公司将其所持公司10%股权转让给张玉祥，股东杨昕将其所持公司10%股权全部转让给张玉祥。股东及股权结构如下表：

序号	股东名称	累计出资（万元）	持股比例
1	上海荣乾投资有限公司	400.00	80%
2	张玉祥	100.00	20%
合 计		500.00	100%

2012年4月1日，经公司股东会通过，增加注册资本2,500万元，由原股东上海荣乾投资有限公司以资本公积认缴新增的注册资本，变更后的股东及股权结构如下表：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	上海荣乾投资有限公司	2,900.00	96.67%
2	张玉祥	100.00	3.33%
合 计		3,000.00	100%

2013年4月23日，湖北能特科技股份有限公司（原名：福建冠福现代家用股份有限公司）与上海荣乾投资有限公司及张玉祥先生签订《陕西省安康荣乾矿业有限公司股权转让协议》，公司拟收购上海荣乾投资有限公司所持有的陕西省安康荣乾矿业有限公司96.67%的股权及张玉祥先生所持有的荣乾矿业3.33%的股权。2013年10月21日，荣乾矿业在安康市汉滨区工商行政管理局完成了股权转让的工商登记，变更后的股东及股权结构如下表：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	湖北能特科技股份有限公司	3,000.00	100%
合 计		3,000.00	100%

2025年3月4日，湖北能特科技股份有限公司根据战略发展和业务整合的需要，以债权转股权的方式对公司增资59,170,064.14元，其中：10,000,000.00元计入荣乾矿业的实收资本，49,170,064.14元计入荣乾矿业的资本公积。2025年3月19日，陕西省安康荣乾矿业有限公司在安康市汉滨区工商行政管理局完成了增资的工商登记，注册资本变更为4,000万元，变更后的股东及股权结构如下表：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	湖北能特科技股份有限公司	4,000.00	100%
合 计		4,000.00	100%

截止评估基准日 2025 年 3 月 31 日，陕西省安康燊乾矿业有限公司注册资本为人民币 4,000 万元，股东及股权结构如下表：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例
1	湖北能特科技股份有限公司	4,000.00	100%
合 计		4,000.00	100%

2. 组织结构

陕西省安康燊乾矿业有限公司按照公司法的要求及公司实际情况设立组织机构：公司最高权力机构为股东大会，由全体股东组成。公司不设董事会，设执行董事一名，由股东会选举产生，执行董事每届任期三年，任期届满，连选可以连任。公司设总经理，经股东会同意可由执行董事兼任。公司设立监事一名，由股东会选举产生，执行董事、经理及财务负责人不得兼任监事，监事任期每届三年，监事任期届满，连选可以连任。

3. 公司财务及经营情况

陕西省安康燊乾矿业有限公司近三年一期资产及损益状况如下表：（金额单位：人民币万元）

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	3,205.28	3,255.68	3,112.24	3,105.73
负债合计	5,823.46	5,802.05	5,880.18	3.36
所有者权益合计	-2,618.18	-2,546.37	-2,767.94	3,102.37
项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
营业总收入	-	-	-	-
营业总成本	453.00	372.29	213.07	46.70
净利润	-2,301.69	71.82	-221.57	-46.70

以上三年一期数据业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2022 年度和 2023 年度分别出具了“中兴财光华审会字（2023）第 304106 号”审计报告、“中兴财光华审会字（2024）第 304154 号”审计报告，2024 年度和 2025 年 1-3 月份数据出具了“中兴财光华审会字（2025）第 304155 号”审计报告，审计

报告意见类型为无保留意见。

陕西省安康桑乾矿业有限公司执行中华人民共和国《企业会计准则》，以1月1日至12月31日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，均以历史成本为计价原则。

4. 委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据湖北能特科技股份有限公司第七届董事会第二十五次会议决议，湖北能特科技股份有限公司拟出售陕西省安康桑乾矿业有限公司股权，湖北众联资产评估公司接受湖北能特科技股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的陕西省安康桑乾矿业有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是陕西省安康桑乾矿业有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为陕西省安康桑乾矿业有限公司经审计的账面上列示的全部资产及负债。

截止评估基准日2025年3月31日，陕西省安康桑乾矿业有限公司的资产总额为31,057,270.63元，负债总额33,625.62元，净资产31,023,645.01元。评估范围详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	2,746,572.20	四、流动负债合计	33,625.62
货币资金	536,572.20	应付账款	20,000.00
预付账款	10,000.00	应付职工薪酬	11,253.13
存货	2,200,000.00	应交税费	2,372.49
二、非流动资产合计	28,310,698.43	五、非流动负债合计	-

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
固定资产	19,686,521.02	六、负债合计	33,625.62
无形资产	8,624,177.41	七、净资产（股东全部权益）	31,023,645.01
三、资产总计	31,057,270.63		

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日账面值经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。审计报告号为：“中兴财光华审会字（2025）第 304155 号”，审计意见为：无保留意见。

（一）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

（1）本次陕西省安康燊乾矿业有限公司申报的纳入评估的实物资产主要包括：存货、房屋建（构）筑物和设备类资产。

1. 存货情况：

公司存货主要为在产品。在产品为 2021 年度试开采出的矿石和发生的费用。评估人员对上述存货进行了实地抽盘，检查了矿石的品质状况。

2. 房屋建（构）筑物情况：

本次评估范围为陕西省安康燊乾矿业有限公司的全部房屋建（构）筑物资产。依据被评估单位提供的房屋建（构）筑物清查评估明细表，该部分资产于评估基准日之账面价值如下所示：

资产类别	数量（项）	账面原值（元）	账面净值（元）
房屋建筑物	28	7,912,168.48	4,287,611.92
构筑物	19	39,632,877.26	29,844,267.11
合计	47	47,545,045.74	34,131,879.03

本次纳入评估范围的陕西省安康燊乾矿业有限公司房屋建（构）筑物计提了资产减值准备，减值准备金额为 15,082,495.78 元。此次纳入评估范围的陕西省安康燊乾矿业有限公司的房屋建（构）筑物类资产，基本情况如下：

①此次申报的房屋建筑物类资产为陕西省安康燊乾矿业有限公司所有的位于矿山上的办公用房、生产用房以及为生产服务的辅助性用房和配套设施等，主要包括：办公室、磨矿车间、二重车间、机修化验室、产品库房、配电室、宿舍楼、洗手间、值班室、厂区挡墙、道路及回水池等；

②房屋建筑物类资产的结构形式中，主要为钢混结构、砖混结构和简易结构；

③此次申报评估的房屋建筑物类资产均由企业购买得来；

④此次申报评估的房屋建筑物维护保养情况一般，房屋外观成色一般，目前企业停产，除办公室和部分生活区配套设施使用情况正常，其他生产用房以及为生产服务的辅助性用房和配套设施为闲置状态；

⑤此次申报评估的房屋建筑物及构筑物，均未办理不动产权证，房屋建筑面积以企业权属声明申报面积为准；

⑥截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，此次申报评估的房屋建筑物及构筑物无抵押、担保等他项权利存在。

3. 设备情况：

纳入本次评估范围的设备类资产是陕西省安康荣乾矿业有限公司在基准日 2025 年 3 月 31 日的全部设备类资产。评估范围详见下表：（金额单位：人民币元）

科目名称	账面原值	账面净值
固定资产---机器设备	7,974,512.86	662,470.80
固定资产---车辆	526,624.00	26,331.20
固定资产---电子设备	134,776.00	8,018.91
设备类资产合计	8,635,912.86	696,820.91

本次纳入评估范围的陕西省安康荣乾矿业有限公司设备类资产计提了资产减值准备，减值准备金额为 59,683.14 元。

机器设备主要为尼尔森选矿机、喷水式柱雾渣浆泵、大型球磨机、轨道、渣浆泵、电机车、配电柜和水泵选金机等；

车辆主要为斯巴鲁越野车和铲车；

电子设备主要为电脑、监控系统、打印机、办公家具、热水器等；

上述设备类资产位于该公司厂区内。目前企业停产，除部分与留守员工生活相关的设备在正常使用外，其他生产设备均处于停工闲置状态。

纳入本次评估范围的设备类资产不存在抵押、担保或其他权利受限情形。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 企业申报的账面记录的无形资产情况

（1）本次评估企业申报的其账面记录的无形资产—土地使用权

本次评估范围为陕西省安康荣乾矿业有限公司所有的位于安康市汉滨区沈坝镇富田村二组和四组的 3 宗国有土地使用权，委估宗地具体情况如下：

宗地编号	权证编号	宗地名称	土地面积（m ² ）	土地剩余使用	土地性质	原始入账价值（元）	账面价值（元）
------	------	------	-----------------------	--------	------	-----------	---------

				年限			
1	陕(2019)汉滨区不动产权第0000193号	宗地1	3,184.90	38.56年	工业用地	1,301,732.00	1,006,418.90
2	陕(2019)汉滨区不动产权第0000194号	宗地2	960.00	38.56年	工业用地		
3	陕(2019)汉滨区不动产权第0000208号	宗地3	2,255.00	38.56年	工业用地		
合计			6,399.90			1,301,732.00	1,006,418.90

①土地登记状况

宗地1：待估宗地以土地出让方式取得。宗地位于安康市汉滨区沈坝镇富田村二组，证载用途为工业；四至如下，东临山坡、南至空地、西临空地、北至旱地，土地使用权面积为3,184.90平方米。已办理土地使用权证，证书编号为陕(2019)汉滨区不动产权第0000193号，登记日期为2019年4月19日，土地使用权终止日期为2063年10月13日。

宗地2：待估宗地以土地出让方式取得。宗地位于安康市汉滨区沈坝镇富田村四组，证载用途为工业；四至如下，东临山坡、南至空地、西临空地、北至旱地，土地使用权面积为960.00平方米。已办理土地使用权证，证书编号为陕(2019)汉滨区不动产权第0000194号，登记日期为2019年4月19日，土地使用权终止日期为2063年10月13日。

宗地3：待估宗地以土地出让方式取得。宗地位于安康市汉滨区沈坝镇富田村二组，证载用途为工业；四至如下，东临山坡、南至空地、西临空地、北至旱地，土地使用权面积为2,255.00平方米。已办理土地使用权证，证书编号为陕(2019)汉滨区不动产权第0000208号，登记日期为2019年4月19日，土地使用权终止日期为2063年10月13日。

②土地权利状况

宗地1：待估宗地土地所有权归国家所有，土地使用权人为陕西省安康榮乾矿业有限公司；土地以出让方式取得，登记时间为2019年4月19日，土地使用权终止日期为2063年10月13日，至评估基准日2025年3月31日，剩余使用年限为38.56年，估价对象不存在抵押权等权利限制状况。

宗地2：待估宗地土地所有权归国家所有，土地使用权人为陕西省安康榮乾矿业有限公司；土地以出让方式取得，登记时间为2019年4月19日，土地使用权终止日

期为 2063 年 10 月 13 日，至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，剩余使用年限为 38.56 年，估价对象不存在抵押权等权利限制状况。

宗地 3：待估宗地土地所有权归国家所有，土地使用权人为陕西省安康桑乾矿业有限公司；土地以出让方式取得，登记时间为 2019 年 4 月 19 日，土地使用权终止日期为 2063 年 10 月 13 日，至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，剩余使用年限为 38.56 年，估价对象不存在抵押权等权利限制状况。

③建筑物和地上附着物状况

待估 3 宗土地相邻座落，地上为陕西省安康桑乾矿业有限公司矿区，地上建筑物主要为矿区宿舍楼、值班室、库房、各车间和配电房等，具体情况详见资产评估明细表。

(2) 本次评估企业申报的有账面记录的无形资产—矿业权

无形资产为桑乾矿业拥有的陕西省安康市汉滨区沈坝金矿采矿权，安康市汉滨区沈坝金矿评估基准日（2025 年 3 月 31 日）保有资源储量 268.21 万吨，评估利用资源储量 205.06 万吨，采矿回采率为 90%，矿石贫化率 8%，可采储量 181.36 万吨。生产规模 13.50 万吨/年，矿山生产服务年限为 14.60 年，产品方案为金砂（品位 350 克/吨）、金精矿（品位 35 克/吨）。

根据陕西省自然资源厅 2022 年 3 月 2 日颁发的安康市汉滨区沈坝金矿采矿许可证（C6100002010104110078920），矿山名称为安康市汉滨区沈坝金矿，开采矿种：金矿，开采方式：地下开采，生产规模 13.5 万吨/年，矿区面积 3.4372 平方公里，有效期限叁年，自 2022 年 3 月 2 日至 2025 年 3 月 1 日，开采深度由 970 米至 560 米标高。现采矿许可证范围由以下 8 个拐点圈定（2000 国家大地坐标系）：

拐点号	X 坐标	Y 坐标
1	3651564.6415	36560794.3014
2	3651555.6478	36559236.2878
3	3651093.6450	36559239.2904
4	3651088.6542	36558460.2833
5	3650660.6528	36558298.2833
6	3650592.6513	36558463.2865
7	3649950.6455	36558466.2914

8 3649950.6388 36560804.3063

2. 企业申报的账面未记录的无形资产情况

无。

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

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。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- (一) 与企业财务报告期相衔接；
- (二) 与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 湖北能特科技股份有限公司第七届董事会第二十五次会议决议。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《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，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过修订，自2020年3月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令）；
7. 《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）；
8. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国资委 财政部 证监会令第36号，2018年7月1日起正式实施）；
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
10. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
11. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局及海关总署公告2019年第39号）；
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号，1995年1月1日起施行；2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于城市房地产管理法第三次修正的决定，自2020年1月1日起施行）；
13. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号（第二次修正），1999年1月1日起施行；2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于土地管理法第三次修正的决定，自2020年1月1日起施行）；
14. 《城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014》；
15. 《房地产估价规范 GB/T 50291-2015》；
16. 《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资源部国土资[2000]309号文）；
17. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号修订，2014年7月15日）；
18. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
19. 其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
7. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《中国矿业权评估准则》（二）（自2011年1月1日起施行）、《矿业权转让评估应用指南》（CMVS20200-2010）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
17. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
18. 《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）。

（四）权属依据

1. 企业营业执照；
2. 企业出资证明（公司章程等）；
3. 车辆行驶证、重大机器设备的购置发票；
4. 采矿许可证及相关权属证明；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》杨志明著，由机械工业出版社出版于2011-11-01；
2. 国家有关部门公布的物价指数；

3. 机械工业信息研究院 2024 年《中国机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》、《电脑报》等价格资料及网上询价；
4. 评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
5. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
6. 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)；
7. 企业机器设备使用及管理部门提供的《重大设备鉴定表》，设备运行记录及检修记录、生产工艺流程、设备管理制度等有关资料；
8. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
9. 安康市工程造价信息；
10. 工程预结算资料；
11. 《安康市汉滨区人民政府关于重新公布全区征收农用地区片综合地价的通知》（汉政发〔2024〕13 号）；
12. 土地出让合同及税费缴纳收据及凭证；
13. 湖北天地源房地产资产评估有限公司出具的天地源评矿字[2025]第 023 号《陕西省安康市汉滨区沈坝金矿采矿权评估报告》；
14. 被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
15. 被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
16. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
17. 评估人员现场勘察记录工作底稿。
18. 其他相关资料等。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

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。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。本次评估，由于各种原因矿山基建完成后基本处于停产状态，公司无实际生产经营活动，无历史经营数据，企业管理层无法对企业未来经营进行可靠分析和预测，因此对于陕西省安康桑乾矿业有限公司不具备采用收益法进行评估的基本条件。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法进行评估。

1. 关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、预付账款和存货。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。对银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，对银行存款未达账项进行调整，以经核实后的账面值作为评估值。

（2）预付账款

预付账款主要为预付咨询服务费。在评估过程中评估人员在核对企业总账与明细账的基础上，查看了预付款项的付款凭证、相关合同及付款依据。以核实后的账面值作为评估值。

（3）其他应收款

对其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等；对可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失，预计坏账损失率的方法为：5 年以上 100。

（4）存货

公司存货主要为在产品，在产品为 2021 年度试开采出的矿石和发生的费用。评估人员对上述存货进行了实地抽盘，检查了矿石的品质状况，以核实后的账面值作

为评估值。

2. 关于房屋建筑物类资产评估

根据评估目的及评估对象的状况，对房屋建筑物类资产评估采用重置成本法。

◆重置成本法

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

陕西省安康荣乾矿业有限公司所处行业为金矿行业，根据国家相关政策，陕西省安康荣乾矿业有限公司免征增值税，故本次委估资产的评估价值均为含税价。

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价=建安工程造价+前期及其它费用+资金成本+开发者利润

①建安工程造价

主要包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用造价指数调整的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，根据基准日的造价指数，计算出基准日的建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建（构）筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

②前期费用及其它费用采用的计算标准参考有关文件规定执行（见下表）：

安康市前期费用及其它费用标准

序号	名 称	计算依据	取费%	文件标准
1	工程勘察设计费	工程造价	3.31	参考国家计委、建设部(计价格[2002]10 号)
2	招投标费	工程造价	0.52	参考发改价格[2011]534 号文件
3	工程监理费	工程造价	2.45	参考发改价格[2007]670 号
4	工程造价咨询费	工程造价	0.34	参考陕价行发（2014）88 号

5	建设单位管理费	工程造价	1.61	参考财建[2016]504 号
6	环境影响评价费	工程造价	0.25	参考计价格[2002]125 号
合 计		***	8.48	***

③资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括建安造价、前期费用及其他费用）的筹资成本，即利息。依据评估对象项目工程投资建设周期为半年计，资金在建设期内均匀投入，按中国人民银行 2025 年 3 月发布的全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告，以一年期 3.10%计算利息。

④开发者利润

资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

（2）成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：

首先，根据房屋建筑物耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出现场勘察成新率；最后，对按年限法计算的成新率和现场鉴定成新率进行算术加权平均，即得出该建筑物的综合成新率。

房屋建筑物成新率公式为：

综合成新率=理论成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

理论成新率=[(经济耐用年限—已使用年数)÷经济耐用年限]×100%

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

（3）确定评估值

评估值=重置全价×成新率

3. 关于设备类固定资产评估

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、成本法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合委估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

由于委估资产主要为金矿生产及办公配套用的设备，本次评估以持续使用和公开市场为前提，委估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用，因此采用成本法进行评估。

成本法：对于在用设备，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

（1）重置全价的确定

陕西省安康榮乾矿业有限公司所处行业为金矿行业，根据国家相关政策，陕西省安康榮乾矿业有限公司免征增值税，故本次委估资产的评估价值均为含税价。

设备重置全价 = 设备购置费（含税）

设备购置价的确定：向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料（主材）造价（以元/吨计），再乘以设备的总重量确定。

（2）确定成新率

机器设备：依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅机器设备的技术档案、现场考察，从机器设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率。年限法的成新率计算公式为：

年限法成新率 = $[(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济耐用年限}] \times 100\%$

对运输车辆成新率的确定，依据商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）规定的车辆寿命年限、行驶里程确定，其中以行驶里程法计算的成新率与以年限法计算的成新率孰低为车辆最终成新率。

计算公式如下：

里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

年限成新率 = $(1-d)^n \times 100\%$

式中：d=2/N=车辆双倍的平均年贬值率

N=车辆经济使用年限

n=车辆实际已使用年限

成新率按里程成新率和年限成新率孰低原则选取。

对电子设备采用使用年限法计算成新率，计算公式为：

成新率 = [尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限)] × 100%

(3) 确定评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

4. 关于无形资产-土地使用权的评估

(1) 估价方法的选择

本次评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育情况，并结合估价对象具体特点及特定的估价目的等条件适当选择的。经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对待估宗地根据实际情况采用成本逼近法和市场比较法测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

①由于可以从土地市场获得与待估宗地具有可比性的交易案例，故可以使用市场比较法。

②由于待估宗地不在基准地价覆盖范围内，故不适于使用基准地价系数修正法。

③由于待估宗地为自用，且周边租赁情况较少，土地收益难以准确确定，故不适于使用收益法和剩余法。

④由于待估宗地属于工业用地，可获取成本资料，故可采用成本逼近法进行评估。

(2) 估价的技术路线

1) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金来推算土地价格的估价方法。其计算公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 税费 + 土地增值收

益)×年期修正系数×个别因素修正

2) 市场比较法

市场比较法是以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较,就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素及其它因素等的差别进行修正,求取估价对象在估价期日价格的方法,其计算公式为:

土地价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×其他因素修正系数

4. 关于无形资产-矿业权的评估

本次资产评估,其中采矿权由委托人单独委托湖北天地源房地产资产评估有限公司予以评估,本报告仅引用其评估结果,评估人员对上述采矿权评估报告进行了审核,并与出具采矿权评估报告的矿业权评估师进行了充分沟通,本评估机构不对该矿业权评估结果发表专业意见,也不承担有关责任。如采矿权评估结果存在变动,则本评估报告结论应相应调整。

评估方法:折现现金流量法。

评估结果:陕西省安康市汉滨区沈坝金矿采矿权在本次评估基准日时点的评估价值为人民币 16307.52 万元,大写:人民币壹亿陆仟叁佰零柒万伍仟贰佰圆整。

具体评估过程详见湖北天地源房地产资产评估有限公司出具的天地源评矿字[2025]第 023 号采矿权评估报告。

5. 关于负债的评估方法

负债的评估采用审核、验证、核实方法,对相关债务进行清查核实,以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序实施过程介绍如下:

(一) 明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前,公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流,了解并明确资产评估业务基本事项,包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于 2025 年 3 月与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人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；

3. 资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，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；

4. 根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资

料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料,并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 持续经营假设，是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据；
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

8. 交易假设，是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师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；

9. 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. 假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料、销售资料真实、准确、完整；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致，在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在评估基准日基础上发生较大的变化，仍将保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动；

3. 假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4. 假设被评估单位有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

5. 假设评估基准日后被评估单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

6. 在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。即假设资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或不受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系；

7. 湖北天地源房地产资产评估有限公司出具的天地源矿评报字[2023]第 086 号中的相关假设条件，提请报告使用者予以重要关注，特别是采矿许可证 2025 年 3 月

1 日已到有效期限，假设到期后能正常延续。

8. 被评估单位适用的各种税项在预测期间，其征收基础、计算方法及税率，不会有重大改变。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法对陕西省安康桑乾矿业有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，陕西省安康桑乾矿业有限公司账面总资产为 3,105.73 万元，总负债为 3.36 万元，净资产为 3,102.37 万元，采用资产基础法评估后的总资产 18,629.96 万元，增值 15,524.23 万元，增值率 499.86%；总负债评估值 3.36 万元，无增减值变化；股东全部权益 18,626.60 万元，增值 15,524.23 万元，增值率 500.40%。具体评估汇总情况详见下表：（金额单位：人民币万元）：

项目名称		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	274.66	274.66	-	-
非流动资产	2	2,831.07	18,355.30	15,524.23	548.35
其中：固定资产	3	1,968.65	1,919.24	-49.41	-2.51
无形资产	4	862.42	16,436.06	15,573.64	1,805.81
资产总计	5	3,105.73	18,629.96	15,524.23	499.86
流动负债	6	3.36	3.36	-	-
非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	3.36	3.36	-	-
净资产（所有者权益）	9	3,102.37	18,626.60	15,524.23	500.40

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

1. 本次评估涉及房屋建筑物均未办理不动产权证，本次评估面积以被评估单位提

供的评估申报数据为准；若期后办理权属登记手续后，评估面积与权属登记面积有所差异，评估值应做相应调整。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况；

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

2. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

3. 安康市汉滨区沈坝金矿采矿许可证 2025 年 3 月 1 日已到有效期限，陕西省安康榮乾矿业有限公司已按规定向省厅报送了办理采矿许可证延续的相关资料，等待陕西省自然资源厅颁发新的采矿许可证，根据湖北天地源房地产资产评估有限公司出具的天地源评矿字[2025]第 023 号采矿权评估报告重要评估假设到期后能正常延续，如果期后无法延续，评估结果应作相应调整。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况；

本次评估，矿业权资产由委托人单独委托湖北天地源房地产资产评估有限公司予以评估，本报告仅引用其评估结果，评估人员对上述采矿权评估报告进行了审核，并与出具采矿权评估报告的矿业权评估师进行了充分沟通，本评估机构不对该矿业权评估结果发表专业意见，也不承担有关责任。如采矿权评估结果存在变动，则本评估报告结论应相应调整。

本次矿业权评估引用湖北天地源房地产资产评估有限公司出具的天地源评矿字[2025]第 023 号采矿权评估报告。陕西省安康市汉滨区沈坝金矿采矿权在本次评估基准日时点的评估价值为人民币 16307.52 万元，大写：人民币壹亿陆仟叁佰零柒万伍仟

贰佰圆整。

包括上述情况在内，采矿权评估报告中对采矿权评估事项有详细完整的特别事项披露，这些披露事项对报告使用者正确理解和使用采矿权评估结论和本报告评估结论有重要影响，提请评估报告的使用者予以重要关注，具体评估情况请详见该采矿权评估报告。

（五）重大期后事项

1. 本次评估，应交税费和社保等费用暂按账面值列示，若期后公司主管税务部门对陕西省安康燊乾矿业有限公司税收缴纳情况进行清算稽查，评估结果应根据稽查结果作相应调整；

2. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值；

3. 部分房屋建筑物和设备现场查无实物，该部分固定资产评估为零。

（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；

无。

（七）其他需要说明的事项。

1. 陕西省安康燊乾矿业有限公司所处行业为金矿行业，根据国家相关政策，陕西省安康燊乾矿业有限公司免征增值税，本次固定资产的评估价值均为含税价。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2025年3月31日至2026年3月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的资产评估项目。因此，本资产评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政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专业人员不承担责任；

（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，评估结论也不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2025年4月24日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司
2025年4月24日

