深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

关于深圳证券交易所《关于甘肃能化股份有限公司发行股份购买资产申请的审核问询函》回复之核查意见

深圳证券交易所：

甘肃能化股份有限公司（以下简称“上市公司”或“甘肃能化”）收到贵所于 2026 年 10 月 19 日下发的《关于甘肃能化股份有限公司发行股份购买资产申请的审核问询函》（审核函〔2026〕130017 号）（以下简称“问询函”），上市公司对问询问题进行了回复及补充披露。深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“鹏信评估”）作为甘肃能化股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易（以下简称“本次交易”）的评估机构，根据问询函的相关要求，对问询函所涉及的评估机构相关问题进行了核查并发表意见如下。

如无特别说明，本问询函回复之核查意见（以下简称“本核查意见”）中的简称或名词释义与重组报告书所定义的词语或简称具有相同的含义。在本核查意见中，若合计数与各分项数值相加之和在尾数上存在差异，均为四舍五入所致。

问题 6、关于评估作价

申请文件显示：（1）本次交易对标的资产采用资产基础法和市场法进行评估，并以资产基础法评估结果作为定价依据，标的资产 100%股权资产基础法评估值为 86,512.26 万元，增值率 7.48%；市场法评估值为 87,020.98 万元，增值率 8.11%。（2）标的资产资产负债表项目中，固定资产评估增值 2,612.15 万元，增值率 0.99%；无形资产评估增值 2,871.76 万元，增值率 34.49%。

请上市公司补充说明：（1）结合取得成本，固定资产与土地使用权等无形资产的具体评估过程、评估方式、主要评估参数的确定依据及合理性等，补充说明资产基础法下主要资产项目评估增值的原因。（2）结合标的资产主营产品历史期间销售价格、主要原材料采购价格的波动情况等，补充说明本次交易未采用收益法评估的合理性，是否符合评估准则和行业惯例，是否存在规避业绩补偿的情形。（3）采用市场法评估的合理性，结合市场法评估过程中可比公司、修正指标及系数、流通折扣率、溢余资产的确定依据及合理性等，补充说明标的资产市场法评估结果增值水平较低的原因，是否存在低于资产基础法评估结果及资产账面价值的风险。

请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、结合取得成本，固定资产与土地使用权等无形资产的具体评估过程、评估方式、主要评估参数的确定依据及合理性等，补充说明资产基础法下主要资产项目评估增值的原因

（一）本次评估增值的主要资产项目

本次交易中鹏信评估采用资产基础法和市场法对标的公司股东全部权益的市场价值进行了评估，并采用资产基础法的评估结果作为最终评估结论，确定评估基准日标的公司股东全部权益的市场价值为 86,512.26 万元，评估增值 6,021.00 万元，增值率为 7.48%，具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估值	评估增减值	增减值率
流动资产	77,503.65	77,603.87	100.22	0.13%

项目	账面价值	评估值	评估增减值	增减值率
其中：存货	3,280.18	3,380.40	100.22	3.06%
非流动资产	272,064.99	277,548.90	5,483.91	2.02%
其中：固定资产	263,470.35	266,082.49	2,612.15	0.99%
无形资产	8,326.95	11,198.71	2,871.76	34.49%
资产总计	**349,568.64**	**355,152.76**	**5,584.13**	**1.60%**
流动负债	73,199.92	73,199.92	-	-
非流动负债	195,877.46	195,440.58	-436.88	-0.22%
其中：递延收益	582.50	145.63	-436.88	-75.00%
负债总计	**269,077.37**	**268,640.50**	**-436.88**	**-0.16%**
股东权益总计	**80,491.26**	**86,512.26**	**6,021.00**	**7.48%**

资产基础法下，本次评估评估增值的资产项目包括存货中库存商品、固定资产中房屋建筑物类和设备类、无形资产中土地使用权和软件使用权、专利权和商标权，上述项目评估增值总额为 5,584.13 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	账面价值	评估值	评估增减值
库存商品	423.70	423.70	523.92	100.22
房屋建筑物类固定资产	68,571.90	67,590.56	68,656.03	1,065.47
设备类固定资产	201,598.39	195,879.78	197,426.46	1,546.68
土地使用权	2,793.37	2,630.55	5,484.79	2,854.24
软件使用权	5.35	0.71	3.26	2.55
专利权和商标权	-	-	14.97	14.97
合计	**273,392.71**	**266,525.30**	**272,109.43**	**5,584.13**

其中，增值金额较大的资产项目为房屋建筑物类固定资产、设备类固定资产和土地使用权，三者评估增值额合计 5,466.39 万元，占评估增值总额的 97.89%。

（二）房屋建筑物类固定资产的取得成本、具体评估过程、评估方式、主要评估参数的确定依据及合理性，说明资产基础法下评估增值的原因

1、取得成本、具体评估过程、评估方式、主要评估参数的确定依据及合理性

（1）取得成本

纳入本次评估范围的标的公司房屋建筑物类固定资产分为房屋类建筑物、构筑物类建筑物，截至评估基准日账面原值即取得成本合计为 68,571.90 万元，具体构成如下：

单位：万元

项目	项数	面积（㎡）	账面原值	账面价值	评估值	评估增减值	评估增减值率
房屋类建筑物	63	88,315.00	32,049.91	31,573.49	32,001.42	427.93	1.36%
构筑物类建筑物	46	-	36,521.99	36,017.07	36,654.61	637.54	1.77%
合计	**109**	**88,315.00**	**68,571.90**	**67,590.56**	**68,656.03**	**1,065.47**	**1.58%**

（2）具体评估过程、评估方式、主要评估参数的确定依据及合理性

1）具体评估过程、评估方式、主要评估参数的确定依据

本次评估纳入评估范围的房屋类建筑物共 63 项，构筑物类建筑物共 46 项。

根据本次评估目的、各类房屋建筑物的实际现状、评估价值类型、资料收集情况等条件，本次评估标的公司房屋建筑物采用重置成本法进行评估。重置成本法计算公式如下：

评估价值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括含税建安综合造价、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=含税建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

相关参数的选取情况如下：

A、含税建安综合造价

本次委估建筑物建安工程费结合图纸、结算资料完备程度、结构复杂程度，分别采用预结算调整法、重编预算法、单方造价类比法测算，测算工作遵循《资产评估执业准则——不动产》、当地现行建筑工程计价定额、造价主管部门发布的建材价格信息、工程造价市场行情等规范资料开展。

预结算调整法：资料完整的重点建筑，核实工程量后按评估基准日现行定额、当地建材市场价测算；仅有结算总价、资料不全或体量庞大的建筑，以原结算价为基数，依据本项目典型分项及同类工程测算的价格变动系数调整。

重编预算法：工艺简单、工程量清晰的建构筑物，按现行工程量计算规则核

算工程量，采用同期定额与市场价格计价，计价口径与预结算调整法统一。

单方造价类比法：无图纸、无结算资料的常规建筑，参考官方造价期刊、本地同类已完工工程造价档案，针对层高、结构、装修、配套设施等差异逐项修正，确定重置单方造价。

B、前期及其他费用

建设工程前期及其他费用参考资产所属项目建设投资额，参照行业定额和相关政策文件费率水平测算，具体情况如下：

序号	项目名称	取费基数	费率	取费参考文件
一	**按工程造价计取**			
1	建设单位管理费	工程造价	0.64%	财建(2016)504 号
2	勘察设计费	工程造价	3.07%	《石油化工建设费用定额》2025 版
3	工程监理费	工程造价	1.53%	《石油化工建设费用定额》2025 版
4	工程招投标代理服务费	工程造价	0.06%	发改价格[2011]534 号
5	环境影响评价费	工程造价	0.07%	《石油化工建设费用定额》2025 版
6	可行性研究费	工程造价	0.11%	计价格[1999]1283 号
7	临时设施费	工程造价	0.97%	《石油化工建设费用定额》2025 版
	小计		**6.45%**	
二	**按建筑面积计取**			
1	城市基础设施配套费	建筑面积	20.00 元/㎡	甘财税法[2017]40 号
	小计		**20.00 元/㎡**	

C、资金成本

按照资产所属项目的合理建设工期（3 年），依据评估基准日中国人民银行发布的贷款市场报价利率（LPR）一年期利率为 3.00%，五年期利率为 3.50%，依据内插法确定 3 年期利率为 3.25%。以含税建安综合造价、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=（含税建安综合造价+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款市场报价利率×1/2

D、可抵扣增值税

根据“财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号”文件和甘肃省“甘建价（2019）118 号”文件，对于符合增值税抵扣条件的建筑工程，重置全价扣

除相应的增值税。

含税建安工程造价可抵扣增值税=含税建安工程造价÷（1+9%）×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=含税建安工程造价×（勘察设计费率+工程监理费率+工程招投标代理服务费率+环境影响评价费率+项目建议书费及可行性研究费+临时设施费）÷1.06×6%

②综合成新率

对于房屋建筑物，成新率根据《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）及《房屋完损等级评定标准》等综合确定，计算公式：

综合成新率=现场观察打分成新率×60%＋理论成新率×40%

现场观察打分成新率是通过现场观察房屋的结构、装修和设备，并对结构、装修和设备进行评分，各项评分结果与对应权重之积的和即为现场观察打分成新率；而理论成新率是根据预计的可使用年限与经济耐用年限确定的。即：

现场观察打分成新率=结构部分评分×权重+装修部分评分×权重+设备部分评分×权重

理论成新率=（经济耐用年限-已使用年限）÷经济耐用年限×100%

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2）合理性分析

针对标的公司自建的工业厂房、办公楼等通用性强、市场交易案例稀缺的房屋建筑物特性，本次评估采用了重置成本法，核心评估参数的测算均以地方行业标准及国家发改委政策文件为依据，同时评估人员对建筑物结构、装饰、设备等部位进行现场勘测，严格按照“重置全价×综合成新率”的行业通用计算逻辑分步测算，相关测算依据充分、计算方法合规合理，具有合理性。

2、评估增值原因

经评估，标的公司房屋建筑物类固定资产评估增值 1,065.47 万元，增值率 1.58%，评估增值主要原因为标的公司房屋建筑物类固定资产账面原值未包含建

设期自有资金成本，而本次评估重置成本按规范足额计取了建设期资金占用费用，叠加市场价格小幅波动及会计核算与评估计价口径差异，形成评估增值。

（1）账面价值中未包含建设期自有资金的资金成本，本次评估中按规范足额计取

本次评估中，评估重置成本按规范足额计取了建设期资金占用费用，该项目合理建设工期为 3 年，评估基准日中国人民银行发布的贷款市场报价利率（LPR）一年期利率为 3.00%，五年期利率为 3.50%，依据内插法确定 3 年期利率为 3.25%。房屋建筑物资产以含税建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。

（2）会计折旧年限与评估计算采用的经济使用年限差异

标的公司房屋建筑物类固定资产的经济使用年限与会计折旧年限具体差异情况如下：

项目	会计折旧年限（年）	经济使用年限（年）
房屋建筑物	20-40	30、50、60

本次评估参考评估常用的《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社），框架结构、钢结构、框剪结构生产用房的耐用年限取 50 年，框架结构、框剪结构非生产用房的耐用年限取 60 年；构筑物包括管道、水池、烟囱等，考虑其不同结构、功能以及管理维护情况，参考评估常用的《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）耐用年限取 30、50 年。

（三）设备类固定资产的取得成本、具体评估过程、评估方式、主要评估参数的确定依据及合理性，说明资产基础法下评估增值的原因

1、取得成本、具体评估过程、评估方式、主要评估参数的确定依据及合理性

（1）取得成本

标的公司纳入本次评估范围的设备类固定资产分为机械类设备、运输设备、电子类设备和其他设备，截至评估基准日账面原值即取得成本合计为 201,598.39 万元，具体构成如下：

单位：万元

项目	项数	账面原值	账面价值	评估值	评估增减值	评估增减值率
机械类设备	4,317	201,218.29	195,638.29	197,151.42	1,513.13	0.77%
运输设备	8	109.81	72.26	74.41	2.15	2.98%
电子类设备	69	81.35	51.67	51.88	0.21	0.41%
其他设备	133	188.93	117.57	148.76	31.19	26.53%
合计	**4,527**	**201,598.39**	**195,879.78**	**197,426.46**	**1,546.68**	**0.79%**

（2）具体评估过程、评估方式、主要评估参数的确定依据及合理性

1）具体评估过程、评估方式、主要评估参数的确定依据

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估标的公司设备类固定资产采用成本法评估，成本法计算公式如下：

评估价值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

A、机械类设备

价值较大设备的重置全价，主要由设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、前期费用、资金成本扣减可抵扣增值税构成，计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期费用+资金成本-可抵扣增值税

价值较小、不需要安装设备的重置全价，主要由设备购置价和运杂费扣减可抵扣增值税构成，计算公式如下：

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

相关参数的选取情况如下：

a、设备购置价：本次评估设备购置价测算严格遵循《资产评估执业准则——机器设备》相关要求，结合设备类型、资料获取情况采用多元渠道核实定价，取值依据客观充分。国产机器设备优先通过设备原厂、正规授权代理商现场及书面询价获取最新出厂报价，同时参考《2025 年机电产品价格查询系统》、行业公开造价信息、市场交易数据，并比对企业及行业近期同类全新设备采购合同成交

价综合确定设备购置价。针对市场公开信息、询价渠道均无法获取现行购置价的小众专用设备，以同类型、同规格同期设备历史采购价为基础，采用对应行业同年代设备价格变动指数推算基准日全新购置价。

b、运杂费：包含运输、包装、装卸、采保及供销手续费。能够提供物流、采购原始单据的，按实际金额确认；合同约定供货商包运输、购置价已含运费的，不再重复计取；无实际票据的，依据上述概算指标及评估参数手册对应费率测算。

c、安装调试费：安装调试费率取自《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社），按设备复杂程度匹配取值。小型、无需现场组装调试的设备，不计该项费用。

d、前期及其他费用：

序号	项目名称	取费基数	费率	取费参考文件
1	建设单位管理费	工程造价	0.64%	财建(2016)504 号
2	勘察设计费	工程造价	3.07%	《石油化工建设费用定额》2025 版
3	工程监理费	工程造价	1.53%	《石油化工建设费用定额》2025 版
4	工程招投标代理服务费	工程造价	0.06%	发改价格[2011]534 号
5	环境影响评价费	工程造价	0.07%	《石油化工建设费用定额》2025 版
6	可行性研究费	工程造价	0.11%	计价格[1999]1283 号
7	临时设施费	工程造价	0.97%	《石油化工建设费用定额》2025 版
8	联合试运转费	工程造价	1.80%	《石油化工建设费用定额》2025 版
	合计		**8.25%**	

e、资金成本

根据评估人员调查了解设备实际费用综合确定，本次待估设备合理购建工期为 3 年，评估基准日中国人民银行发布的贷款市场报价利率（LPR）一年期利率为 3.00%，五年期利率为 3.50%，依据内插法确定 3 年期利率为 3.25%。以含税购置价、安装调试费等总和为基数按照资金均匀投入计取。

f、可抵扣增值税

设备可抵扣增值税测算依据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号及甘肃省财税计价相关规定，仅对符合抵扣条件设备从重置全价中扣减对应进项税：

设备购置货物适用 13%税率：可抵扣税额=含税设备购置价÷（1+13%）×13%；

设备运杂、安装调试服务适用 9%税率：可抵扣税额=含税运杂费/安装费÷（1+9%）×9%。

B、运输设备

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36 号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税费+牌照等费用

C、电子及其他类设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

②综合成新率的确定

A、机械类设备

以设备经济寿命、已使用年限为基础，结合现场勘查运行、损耗状况核定尚可使用年限，计算公式如下：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

理论成新率=（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%

现场勘察成新率经评估人员与企业资产管理人员共同对现场进行勘察，现场鉴定观测分析确定。

B、运输设备

遵循国家机动车强制报废标准，按使用年限、行驶里程两种口径测算后取孰低结果，再结合现场车况调整；

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）÷规定行驶里程×100%

C、电子及其他类设备

小型电子设备、家具以经济寿命年限测算成新率；大型电子设备额外结合运

行环境、实际状况综合修正取值。

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2）合理性分析

本次评估标的公司机械类设备、运输设备、电子类设备等设备类固定资产采用成本法评估，遵循《资产评估执业准则——机器设备》。国产机器设备购置价优先通过设备原厂、正规授权代理商现场及书面询价获取最新出厂报价；同时参考《2025 年机电产品价格查询系统》、行业公开造价信息、市场交易数据，并比对企业及行业近期同类全新设备采购合同成交价综合确定设备购置价；运杂费、安装调试费率以《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）为区间参考，同步依据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》及甘肃本地市场行情修正取值。评估人员结合现场勘察设备工况、维保状况综合测算，测算资料多元可追溯，计算逻辑合规合理，具有合理性。

2、评估增值原因

经评估，设备类固定资产评估增值 1,546.68 万元，增值率 0.79%。设备类固定资产评估增值的主要原因包括标的公司设备类固定资产账面原值未包含建设期自有资金成本，而本次评估重置成本按规范足额计取了建设期资金占用费用，导致了小幅增值；机械设备采用的经济耐用年限与标的公司折旧计提年限不同，形成评估增值。

（1）账面价值中未包含建设期自有资金的资金成本，本次评估中按规范足额计取

本次评估中，根据基准日以设备购置价为基础考虑相关费用计算重置成本时，按规范足额计取了建设期资金占用费用，该项目合理建设工期为 3 年，评估基准日中国人民银行发布的贷款市场报价利率（LPR）一年期利率为 3.00%，五年期利率为 3.50%，依据内插法确定 3 年期利率为 3.25%。设备类固定资产以含税购置价、安装调试费等总和为基数按照资金均匀投入计取。

（2）会计折旧年限与评估计算采用的经济使用年限差异

标的公司设备类固定资产的经济使用年限与会计折旧年限具体差异情况如下：

项目	会计折旧年限（年）	经济使用年限（年）
机械类设备	5-20	8-30
运输设备	5-10	8-15
电子及其他类设备	5-10	5-10

标的公司的机械类设备包括气化炉、高温高压循环流化床锅炉（锅炉煤仓）、液氮洗专有成套设备、变换催化剂脱毒剂瓷球、洗涤塔（含内件）、空分装置成套设备、空分装置压缩机组、合成气压缩机、氨压缩机等各生产环节的各种设备，参考评估常用的《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）、化工设备行业技术手册、设备制造厂商公开技术资料、机电行业报价等公开资料，根据不同设备的类型、构造、设计年限、使用强度、管理维护情况等因素，耐用年限取 8-30 年不等。

标的公司的运输设备包括乘用车、货车、抢险车及电动三轮车，参考《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）中专项作业车辆、摩托车类设备经济寿命区间，结合《机动车强制报废标准规定》法定报废年限上限、车辆使用工况、现场勘查状况综合分析等因素，耐用年限取 8-15 年。

对于电子及其他类设备，参考《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）、电子设备行业技术资料、设备厂商公开资料，根据设备的类型、使用强度、管理维护情况等因素，耐用年限取 5-10 年。

（四）土地使用权的取得成本、具体评估过程、评估方式、主要评估参数的确定依据及合理性，说明资产基础法下评估增值的原因

1、取得成本、具体评估过程、评估方式、主要评估参数的确定依据及合理性

（1）取得成本

标的公司纳入本次评估范围的土地使用权共计 1 宗，截至评估基准日账面原值即取得成本为 2,793.37 万元，具体构成如下：

单位：万元

项目	项数	账面原值	账面价值	评估值	评估增减值	评估增减值率
土地使用权	1	2,793.37	2,630.55	5,484.79	2,854.24	108.50%

（2）具体评估过程、评估方式、主要评估参数的确定依据及合理性

1）具体评估过程、评估方式、主要评估参数的确定依据

标的公司纳入评估范围的 1 宗土地使用权对应待估宗地坐落于金昌市永昌县金开区河西堡工业园区内，为工业用地，取得于 2023 年 5 月，申报评估面积为 643,301.00 ㎡，具体情况如下：

宗地名称	证载权利人名称	土地使用权证号	取得日期	终止日期	取得方式	用地性质	开发程度	容积率	面积（㎡）
标的公司用地	标的公司	甘（2023）永昌县不动产权第 0001767 号	2023/05/04	2073/05/03	出让	工业用地	五通一平	1.00	643,301.00

依据中国资产评估协会发布的《资产评估执业准则——不动产》规定：执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价系数修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。因收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地，评估对象所在区域缺少类似土地出租案例，无法确定客观的租金水平及未来租金变化情况，因此不采用收益还原法评估。市场法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域有类似交易案例，故本次评估适宜采用市场法评估。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估。允许运用于以下情形：①待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地评估；②仅将土地开发整理成可供直接利用的土地评估；③现有房地产中地价的单独评估。由于建成后的房地产无类似销售案例，无法确定开发完成后的售价，所以本次评估不宜采用假设开发法。因为待估宗地所在区域不属于基准地价覆盖区域，所以本次评估不宜采用基准地价系数修正法。因为成本法适用于征地资料较详细的区域，待估宗地所在区域没有相关征地价格信息，所以本次评估不采用成本法。综上，本次土地使用权评估采用市场法进行评估。

本次评估标的公司土地使用权评估采用市场法进行评估。市场法是通过对与评估对象类似不动产的交易价格的修正调整，得出评估对象在评估基准日的价值的评估方法，其模型如下：

待估宗地价格=比较宗地价格×评估基准日期日修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×土地使用权使用年期修正系数

相关参数的选取情况如下：

①比较宗地价格：通过“Wind 金融终端数据”查询与估价对象用途相同、交易类型相同、属于正常交易、区域及个别条件相近的可比交易案例。

②评估基准日期日修正系数：通过参考甘肃已公布的地价指数确定。

③交易情况修正系数：通过核实案例交易情况是否为正常、公开、公平、自愿等确定。

④区域因素修正系数、个别因素修正系数：主要通过修正产业基础、交通便利程度、市场配合程度、自然地质环境、规划情况、基础设施状况、宗地状况、环境状况、交易限制等因素来确定。

⑤土地使用权使用年期修正系数：

$$年期修正系数K=\frac{1-\frac{1}{(1+r)^n}}{1-\frac{1}{(1+r)^N}}$$

r——土地还原利率=无风险利率+风险利率

n——待估宗地剩余使用年限

N——比较案例土地剩余使用年限

根据上述模型及参数选取，本次评估中土地使用权评估对象与比较案例修正系数表如下：

项目内容		评估宗地	实例一	实例二	实例三
交易价格	土地单价（元/M^2）		85.99	85.98	86.01
交易时间	成交日期		2024-10-08	2024-05-09	2024-05-09
房地产价格指数	实例交易日价格指数		115.00	115.00	115.00

项目内容				评估宗地		实例一		实例二		实例三	
		评估基准日价格指数				115.00		115.00		115.00	
		相对价格指数				100		100		100	
交易情况		交易方式		公开市场		公开市场		公开市场		公开市场	
		是否正常		标准		标准		标准		标准	
土地年限		终止日期		2073/05/03		2074/10/07		2074/05/08		2074/05/08	
		土地使用年限		47.12		50.00		50.00		50.00	
土地还原利率		安全利率	1.50%	风险利率	4.00%	合计	5.50%	评估利率	5.50%		
开发		开发情况		五通一平		五通一平		五通一平		五通一平	
市场法计算模型	序号	修正因素		修正系数							
	1	交易情况修正		-	-	100/	100	100/	100	100/	100
	2	交易期日修正		-	-	100	/100	100	/100	100	/100
	3	区域因素修正		-	-	100/	99	100/	100	100/	99
	4	个别因素修正		-	-	100/	102	100/	102	100/	101
	5	使用年期修正		-	-	0.9877		0.9877		0.9877	
	6	容积率修正		-	-	1.0000		1.0000		1.0000	
	7	比准价格		-	-	84		83		85	
	8	评估结果	权重	-	-	1/3		1/3		1/3	
			评估价值	84.00						元/M^2	

由于本次评估所选取的三个比较实例均为正常交易，比较实例与评估对象用途及区位条件接近，比较修正后的比准价格相差不大，可取三个比准价格的简单加权平均数作为市场法评估结果，故评估单价为 84.00 元/平方米。

土地使用权价值=643,301.00×84.00=5,403.73 万元

本次评估中土地使用权的权利性质为出让，土地账面价值已包含取得土地时标的公司作为受让方缴纳并资本化入账的契税 81.06 万元。本次交易为股权转让，土地权属不发生变更，不产生新增契税，因此对标的公司账面已资本化列支的契税金额按账面原值确认。

土地使用权价值（含契税）=5,403.73+81.06=5,484.79 万元

2）合理性分析

本次评估对于标的公司拥有的土地使用权采用市场法评估，依据《资产评估执业准则——不动产》《城镇土地估价规程》《城镇土地分等定级规程》《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》等准则和规范，结合评估人员对资产的

现场勘察情况，采用了适用的评估方法进行测算，相关测算依据充分、计算方法合规合理，具有合理性。

2、评估增值原因

经评估，标的公司土地使用权评估值为 5,484.79 万元，评估增值 2,854.24 万元，增值率 108.50%，评估增值的主要原因为该宗地由永昌县自然资源局公开出让，供地方案经永昌县十九届人民政府第 39 次常务会议审议通过，出让底价依据已废止的《金昌市人民政府办公室关于印发金昌市招商引资奖励办法的通知》（金政办发〔2019〕39 号）优惠条款，按当地工业用地法定最低价 50%核定确认，标的公司按优惠底价完成成交手续。该文件已于 2024 年 9 月 23 日由金昌市人民政府发文废止。本次评估遵循公开市场标准测算宗地客观市场价值，测算过程未考虑土地取得时享受的招商引资地价优惠。

二、结合标的资产主营产品历史期间销售价格、主要原材料采购价格的波动情况等，补充说明本次交易未采用收益法评估的合理性，是否符合评估准则和行业惯例，是否存在规避业绩补偿的情形

（一）标的资产主营产品历史期间销售价格、主要原材料采购价格的波动情况

1、主要产品销售价格情况

标的公司于 2025 年 5 月进入试生产阶段，报告期内主要产品为尿素与合成氨，其不含税平均销售价格情况如下：

单位：元/吨

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
尿素	1,425.60	1,406.75	-
合成氨	1,614.41	1,626.03	-

标的公司主要产品销售价格由多种因素决定，主要影响因素包括上游原材料价格、下游农业及工业使用需求、区域内同行业企业的售价、区域性供求关系等。标的公司主要产品属于大宗商品范畴，销售价格随区域内同期市场价格动态调整。

2、主要原材料采购价格情况

标的公司于 2025 年 5 月进入试生产阶段，报告期内生产用主要原材料为原

料煤和燃料煤，其不含税平均采购价格情况如下：

单位：元/吨

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
原料煤	477.33	481.33	-
燃料煤	367.32	362.79	-

当前我国煤炭市场价格受供需格局、政策调控、市场情绪等多重因素影响，具有一定的周期性。

（二）说明本次交易未采用收益法评估的合理性，是否符合评估准则和行业惯例，是否存在规避业绩补偿的情形

1、本次交易未采用收益法评估的合理性

本次交易未采用收益法评估的主要影响因素包括标的公司业务发展阶段、标的公司主要产品特性等，其具体情况及评估方法选择的原因分析等如下：

（1）标的公司业务发展阶段

标的公司于 2025 年 5 月进入试生产阶段，截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，尚未完成一个完整会计年度的经营，可获取的历史经营样本有限，因此无法以历史数据为基础构建未来收益预测模型。

（2）标的公司主要产品特性

标的公司主要产品为尿素与合成氨，属于化工大宗产品，市场价格受宏观经济环境、国家产业政策、市场供需格局、原材料价格等多种因素影响，呈现一定的波动性及周期性。

2020-2025 年期间，我国尿素（小颗粒）的市场价格变动情况如下：

单位：元/吨

产品类别	年度	最高价	最低价	年度内 最高价-最低价
尿素 （小颗粒）	2025 年度	1,945.60	1,609.70	335.90
	2024 年度	2,399.70	1,788.40	611.30
	2023 年度	2,720.50	2,119.10	601.40
	2022 年度	3,187.40	2,326.60	860.80
	2021 年度	3,158.90	1,929.80	1,229.10
	2020 年度	1,923.00	1,670.30	252.70

数据来源：国家统计局流通领域重要生产资料市场价格数据，生产资料市场价格既包含出厂价格，也包含有经营企业的流通费用、利润和税费等。

2020-2025 年期间，我国尿素（小颗粒）市场价格的最高价为 3,187.40 元/吨，最低价为 1,609.70 元/吨，最高价与最低价之间价差为 1,577.70 元/吨，单年度内最高价与最低价之间价差的范围为 252.70-1,229.10 元/吨。

2020-2025 年期间，我国合成氨的市场价格变动情况如下：

单位：元/吨

产品类别	年度	最高价	最低价	年度内 最高价-最低价
合成氨	2025 年度	2,960.00	2,120.00	840.00
	2024 年度	3,530.00	2,540.00	990.00
	2023 年度	4,470.00	2,430.00	2,040.00
	2022 年度	5,210.00	3,000.00	2,210.00
	2021 年度	4,950.00	3,240.00	1,710.00
	2020 年度	3,480.00	2,790.00	690.00

数据来源：化工在线

2020-2025 年期间，我国合成氨市场价格的最高价为 5,210.00 元/吨，最低价为 2,120.00 元/吨，最高价与最低价之间价差为 3,090.00 元/吨，单年度内最高价与最低价之间价差的范围为 690.00-2,210.00 元/吨。

综上，近年来我国尿素与合成氨的市场价格波动幅度较大，产品价格走势难以进行相对合理预测和估计，导致未来收益难以量化估计。

（3）本次评估未采用收益法的主要原因

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》第十条规定，选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件包括：评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预测。标的公司于 2025 年 5 月进入试生产阶段，截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，尚未完成一个完整会计年度的经营，可获取的历史经营样本有限。标的公司主要产品为尿素与合成氨，属于化工大宗产品，市场价格受宏观经济环境、国家产业政策、市场供需格局、原材料价格等多种因素影响，呈现一定的波动性及周期性。由于存在多重不确定性，标的公司管理层难以对短期行业发展走势精准研判，导致标的公司未来年度的整体收益与风险难以合理地、可靠地量化估计，不符合《资产评估执业准则——资产评估方法》所规定的收益法应用的前提条件。因此，本

次评估未采用收益法进行评估。

2、本次交易评估方法符合评估准则和行业惯例

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十八条规定，对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。评估人员结合资料可获得性、方法适用性选择评估方法。

考虑到标的公司具有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，故本次评估适宜采用资产基础法进行评估。由于目前国内资本市场具有与标的公司类似或相近的可比上市公司，可以取得类似企业相对完整的财务数据，市场交易数据充足、可比参数完备，能够通过合理修正交易差异、规模差异、风险差异等因素，客观反映企业公允市场价值，具备市场法评估的适用基础，故本次评估适宜采用市场法评估。因此，本次评估采用资产基础法和市场法进行评估，符合《资产评估执业准则——企业价值》等评估准则的规定。

近年来 A 股上市公司资产重组中，与本次评估同样采用资产基础法和市场法进行评估并采用资产基础法的评估结果作为最终评估结论的可比案例情况如下：

上市公司	标的资产	标的公司 主营业务	评估基准日	评估方法的选择	评估结果的选取
国林科技（300786.SZ）	新疆凯涟捷石化有限公司 91.07%股权	主要从事顺酐及液化石油气的生产与销售	2025 年 9 月 30 日	资产基础法和市场法	资产基础法
巍华新材（603310.SH）	江苏禾裕泰化学有限公司 70%股权	农药原药、制剂及中间体的研发、生产与销售	2025 年 6 月 30 日	资产基础法和市场法	资产基础法
神马股份（600810.SH）	河南神马尼龙化工有限责任公司 5.39%股权	尼龙 66 盐（己二酸己二胺盐）等的研发、生产与销售	2024 年 12 月 31 日	资产基础法和市场法	资产基础法
常山北明（000158.SZ）	石家庄常山恒新纺织有限公司 100%股权	天然纤维、功能型纤维、纺织品、新型高档纱线等的研发、生产与销售	2023 年 12 月 31 日	资产基础法和市场法	资产基础法

3、本次交易不存在规避业绩补偿的情形

本次评估采用资产基础法的评估结果作为最终评估结论，主要系资产基础法与标的公司重资产属性、资产权属清晰以及经营业绩存在阶段性波动的特征高度适配，可客观公允反映标的公司现有存量资产的真实市场价值，具备估值结果稳定、评估风险可控的优势，而市场法的评估结果易受资本市场阶段性估值波动的干扰，收益法客观上不具备适用条件，因此本次交易不存在规避业绩补偿的情形。

综上，本次交易未采用收益法评估具有合理性，符合评估准则和行业惯例，不存在规避业绩补偿的情形。

三、采用市场法评估的合理性，结合市场法评估过程中可比公司、修正指标及系数、流通折扣率、溢余资产的确定依据及合理性等，补充说明标的资产市场法评估结果增值水平较低的原因，是否存在低于资产基础法评估结果及资产账面价值的风险

（一）采用市场法评估的合理性

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》第五条规定，“选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件包括：①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；②有关交易的必要信息可以获得”。由于目前国内资本市场具有与标的公司类似或相近的可比上市公司，可以取得类似企业相对完整的财务数据，市场交易数据充足、可比参数完备，能够通过合理修正交易差异、规模差异、风险差异等因素，客观反映企业公允市场价值，具备市场法评估的适用基础，故本次评估适宜采用市场法评估，具有合理性。

（二）结合市场法评估过程中可比公司、修正指标及系数、流通折扣率、溢余资产的确定依据及合理性等，补充说明标的资产市场法评估结果增值水平较低的原因，是否存在低于资产基础法评估结果及资产账面价值的风险

1、市场法评估过程中可比公司、修正指标及系数、流通折扣率、溢余资产的确定依据及合理性

（1）可比公司

1）选取可比公司的标准及范围

本次选取标的公司可比公司的标准为：首先对上市公司板块进行初步筛选，

选取了 A 股主板上市公司，剔除了 B 股上市公司、创业板、科创板及北交所上市公司。然后选取与标的公司所属行业分类相同的所有公司，共 25 家；再进行业务筛选，选取肥料制造中以氮肥作为主要收入结构的公司；最后进行规模筛选，筛选与被评估单位总资产、净资产、净利润等相近的公司。

2）行业筛选及板块筛选

标的公司所属行业的上市公司，基于评估基准日判断，创业板、科创板及北交所上市板块评估体系与传统 A 股板块具有较大差异，因此剔除 B 股、科创板、创业板及北交所上市公司，保留主板上市公司。

标的公司所属国民经济行业分类“制造业”之“化学原料和化学制品制造业”之“肥料制造”，共有 25 家上市公司。

3）业务筛选

标的公司主要经营范围包括肥料生产；基础化学原料制造（不含危险化学品等许可类化学品的制造）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；化肥销售。因此从业务类型、业务产品、业务领域、主要客户等角度对 25 家公司进行逐一筛选，具体筛选过程参考标的公司的主营业务、公司简介，剔除了与公司当前业务相似度低的企业。

经按照上述标准筛选后，获得 6 家以氮肥生产为主要收入结构的可比公司。具体如下：

证券代码	证券简称
600227.SH	赤天化
000422.SZ	湖北宜化
000912.SZ	泸天化
000731.SZ	四川美丰
600426.SH	华鲁恒升
600691.SH	潞化科技

4）资产规模及经营状况筛选

本次评估对规模和经营状况进行筛选，筛选与被评估单位总资产、净资产、营业收入、净利润等相近的公司。经筛选，获得 3 家可比公司。具体信息如下表所示：

序号	证券代码	证券简称
1	600227.SH	赤天化
2	000912.SZ	泸天化
3	000422.SZ	湖北宜化

（2）修正指标及系数

1）交易情况修正

通过交易形式和是否关联交易确定调整系数。交易形式根据协议认购还是公开市场交易进行修正，上述交易案例均为公开市场交易价格，全部为非关联交易，均属正常交易情况。因此交易情况修正系数均为 100%。

2）交易状况修正

交易状况修正一般参照交易所发布的行业指数确定，本次采用上市公司比较法，被评估单位及可比上市公司采用的都是基准日 30 日均价，因此不需要进行交易日期修正。

3）财务状况修正

首先所选择的可比公司均为业务结构、经营模式、资产配置和使用情况相近的公司，另外从公司资产规模、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素进行分析，最终确定能够反映以上因素的有代表性的财务指标作为评价可比公司及标的公司的因素进行比较分析，并通过资产规模、盈利能力、成长能力、风险管理能力、营运能力、专项差异六个方面与可比公司间的相关指标的差异进行量化计算，修正体系充分考虑了标的公司与可比上市公司的差异。将各可比公司及标的公司各项财务指标进行比较，并计算出相应得分，在计算过程中，各指标权重分配如下：

序号	指标分类	指标名称	权重
1	资产规模	总资产	40%
		净资产	40%
		营业收入	20%
		小计	**100%**
2	盈利能力	净资产收益率	20%
		总资产报酬率	20%
		营业（销售）利润率	20%
		成本费用利润率	20%

序号	指标分类	指标名称	权重
		资本收益率	20%
		小计	**100%**
3	成长能力	营业利润增长率	30%
		资本保值增值率	30%
		营业收入增长率	20%
		总资产增长率	20%
		小计	**100%**
4	风险管理能力	资产负债率	20%
		已获利息倍数	20%
		速动比率	20%
		现金流动负债比率	20%
		产权比率	20%
		小计	**100%**
5	营运能力	总资产周转率（次）	20%
		应收账款周转率（次）	20%
		存货周转率（次）	20%
		流动资产周转率（次）	20%
		资产现金回收率	20%
		小计	**100%**
6	专项差异	业务结构	40%
		经营区域	20%
		经营阶段	20%
		主要产能资产成新度	20%
		小计	**100%**

①财务指标打分过程

以标的公司作为比较基准和调整目标，因此将标的公司各指标系数均设为100，可比公司各指标系数与标的公司比较后确定。

修正系数=100±可比公司差异/（可比公司中与标的公司最大差异/修正系数调节），其中修正系数调节按照 2 确定。

影响因素 Ai 的调整系数=标的公司系数/可比公司系数

可比公司 P/B 修正系数=∏影响因素 Ai 的调整系数

②可比公司和标的公司财务指标得分

根据所搜集的可比公司财务报表数据、调整系数确定的方法，得出可比公司及标的公司的财务指标综合得分，具体如下：

指标分类/指标名称		赤天化	泸天化	湖北宜化
资产规模	总资产	100	100	102
	净资产	100	101	102
	营业收入	100	100	102
	小计	100	100	102
盈利能力	净资产收益率	98	99	100
	总资产报酬率	98	99	100
	营业（销售）利润率	98	99	99
	成本费用利润率	98	99	99
	资本收益率	98	98	100
	小计	98	99	100
成长能力	营业收入增长率	101	100	102
	资本保值增值率	100	100	102
	营业利润增长率	99	98	99
	总资产增长率	100	100	102
	小计	100	100	101
风险管理能力	资产负债率	101	98	100
	已获利息倍数	98	100	100
	速动比率	102	99	102
	现金流动负债比率	102	102	102
	产权比率	98	98	101
	小计	100	99	101
营运能力	总资产周转率（次）	101	101	102
	应收账款周转率（次）	99	98	99
	存货周转率（次）	99	102	102
	流动资产周转率（次）	102	101	102
	资产现金回收率	98	98	99
	小计	100	100	101
专项差异	业务结构	105	105	106
	经营区域	103	103	103
	经营阶段	103	103	103
	主要产能资产成新度	98	98	99
	小计	103	103	103

③财务状况修正

根据上述分析得分结果修正系数如下表：

项目	标的公司	赤天化	泸天化	湖北宜化
资产规模	1.00	1.0000	1.0000	0.9804

项目	标的公司	赤天化	泸天化	湖北宜化
盈利能力	1.00	1.0204	1.0101	1.0000
成长能力	1.00	1.0000	1.0000	0.9901
风险管理能力	1.00	1.0000	1.0101	0.9901
营运能力	1.00	1.0000	1.0000	0.9901
专项差异	1.00	0.9709	0.9709	0.9709
修正系数	1.00	0.9907	0.9906	0.9239

4）P/B 修正情况

各可比公司修正前的 P/B 分别乘以修正系数即为可比公司修正后的 P/B，将各可比公司修正后 P/B 平均即取得被评估单位 P/B，具体如下：

序号	可比公司 1	可比公司 2	可比公司 3
证券代码	600227.SH	000912.SZ	000422.SZ
证券简称	赤天化	泸天化	湖北宜化
经营性 P/B 指标	1.95	1.33	1.58
修正系数	0.9907	0.9906	0.9239
修正后经营性 P/B 指标	1.93	1.31	1.46
平均值	**1.57**		

（3）流通折扣率

本次评估中标的公司系非上市公司，相比流动性较强的可比上市公司，流动性较弱，存在市场流通性折扣。根据产权交易所、同花顺数据库相关研究，得到不同行业的缺少流通性折扣率，本次选取“非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较计算非流通性折扣比率表”中“石油、化学、塑胶、塑料制造业”，即29.91%作为非流通性折扣比率。

（4）溢余资产

溢余资产为基准日账面中超出企业正常营运资金需求的资产，本次评估标的公司溢余资产均为货币资金。其中溢余货币资金，系标的公司货币资金扣除保障持续经营、覆盖刚性付现支出的最低现金保有量后的结余资金；最低现金保有量结合标的历史付现成本、业务回款节奏、行业资金周转特征综合测算确定，用于保障货款支付、薪酬、税费等刚性经营支出，避免短期流动性风险。

于评估基准日，标的公司溢余资产为 27,659.20 万元，测算过程具体如下：

单位：万元

项目	2026 年 3 月 31 日/2026 年 1-3 月
货币资金账面价值 A	33,671.47
营业成本中的付现成本 B	16,159.09
营业成本外的付现费用 C	1,877.71
最低现金保有量 D=（B+C）/3	6,012.27
溢余资产 E=A-D	27,659.20

上述最低现金保有量测算口径与标的业务规模、现金流特征匹配，溢余资产认定具备合理性。

综上，本次评估市场法评估过程中可比公司、修正指标及系数、流通折扣率、溢余资产的确定依据充分且具有合理性。

2、标的资产市场法评估结果增值水平较低的原因，是否存在低于资产基础法评估结果及资产账面价值的风险

（1）标的资产市场法评估结果增值水平较低的原因

综合各价值比率适用条件、行业周期特征、企业重资产结构及可比数据质量等因素，本次市场法评估最终选取市净率（P/B）作为核心价值比率。本次评估市场法下评估结果为 87,020.98 万元，评估增值 6,529.71 万元，增值率 8.11%。导致标的公司市场法评估结果增值水平较低的主要原因如下：

1）2025 年 12 月 31 日、2026 年 3 月 31 日、2026 年 6 月 30 日，中上协行业分类中制造业上市公司整体市净率分别为 3.18 倍、3.11 倍、3.76 倍，评估基准日制造业行业整体二级市场估值水平处于相对低位。于评估基准日，中上协行业分类中化学原料和化学制品制造业上市公司整体市净率为 2.48 倍，低于同期制造业上市公司整体市净率 3.11 倍。上述二级市场因素在一定程度上对本次交易标的资产市场法评估结果产生影响，限制了其增值幅度。

2）标的公司产品相对单一且原料煤来自外购，盈利波动性更大，故对比综合联产类可比公司实施负向修正，同时扣减非上市股权流动性折价，亦在一定程度上对本次交易标的资产市场法评估结果产生影响，限制了其增值幅度。

综上，标的资产市场法评估结果增值水平较低具有合理性。

（2）标的资产市场法评估结果低于资产基础法评估结果及资产账面价值的

风险较小

评估基准日，本次评估市场法评估结果为 87,020.98 万元，资产基础法评估结果为 86,512.26 万元，标的公司股东全部权益账面价值 80,491.26 万元。市场法与资产基础法的评估结果之间存在差异主要系资产基础法与市场法的评估角度不同，资产基础法评估结果主要反映生产装置等资产重置价值，市场法评估结果反映行业周期下的二级市场经营估值。

本次评估市场法评估结果相关计算公式为：标的公司股东全部权益评估值=评估基准日经营性净资产*修正后经营性 P/B*（1-流通折扣率）+非经营性资产净值，主要参数为价值比率（经营性 P/B）、修正系数、流通折扣率。将这三个参数变动与评估结果变动之间的关系进行敏感性分析，具体如下：

评估参数	评估参数变动率	市场法评估结果变动			与资产账面价值偏离比例	与资产基础法评估结果偏离比例
		市场法评估值（万元）	评估值变动额（万元）	评估值变动率		
价值比率（经营性 P/B）	5%	90,667.26	3,646.28	4.19%	12.64%	4.80%
	0%	87,020.98	-	-	8.11%	0.59%
	-5%	83,374.69	-3,646.28	-4.19%	3.58%	-3.63%
修正系数	5%	90,667.26	3,646.28	4.19%	12.64%	4.80%
	0%	87,020.98	-	-	8.11%	0.59%
	-5%	83,374.69	-3,646.28	-4.19%	3.58%	-3.63%
流通折扣率	5%	85,494.15	-1,526.83	-1.75%	6.22%	-1.18%
	0%	87,020.98	-	-	8.11%	0.59%
	-5%	88,547.80	1,526.83	1.75%	10.01%	2.35%

根据上述敏感性分析，市场法评估结果在价值比率（经营性 P/B）、修正系数、流通折扣率正负变动 5%范围内均不低于其资产账面价值，但部分取值结果比现有资产基础法评估结果略低。本次评估市场法选用上市公司比较法评估被评估单位股东全部权益价值，通过行业、板块、业务、资产规模及经营状况维度审慎选取了可比公司，并经交易情况、交易状况、财务状况修正后确定可比公司修正后的经营性 P/B 及其平均值。同时，本次评估审慎区分了标的公司经营性净资产和非经营性资产净值，结合“非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较计算非流通性折扣比率表”中“石油、化学、塑胶、塑料制造业”缺少流通性折扣率 29.91%，最终合理、准确地确定了市场法下标的资产评估结果，各项评估参

数选取公允、依据充分。因此，标的公司市场法评估结果低于资产基础法评估结果的风险较小。

综上，标的资产市场法评估结果增值水平较低具有合理性，低于资产基础法评估结果及资产账面价值的风险较小。

四、中介机构核查程序和核查意见

（一）核查程序

针对上述问题，独立财务顾问和评估师履行了以下核查程序：

1、查阅标的公司财务资料、销售记录、采购记录及审计报告，分析相关资产取得成本、主要产品销售价格、主要原材料采购价格；

2、查阅资产评估报告及评估说明，分析资产基础法下评估过程、评估方式、主要评估参数的确定依据及合理性，分析相关资产评估增值原因；

3、查阅资产评估报告及评估说明，对比《资产评估执业准则——资产评估方法》等有关规定和可比案例，分析评估方法选择及评估结果选择的合理性；

4、查阅本次交易方案及相关协议，就业绩补偿等内容对比《重组管理办法》《监管规则适用指引——上市类第 1 号》等有关规定；

5、查阅资产评估报告及评估说明，分析市场法下可比公司、修正指标及系数、流通折扣率、溢余资产的确定依据及合理性，分析市场法评估结果增值水平较低的原因；

6、查阅资产评估报告及评估说明，结合评估参数对市场法评估结果进行敏感性分析，分析市场法评估结果低于资产基础法评估结果及资产账面价值的风险。

（二）核查意见

针对上述问题，经核查，独立财务顾问和评估师认为：

1、本次评估资产基础法下主要资产项目评估增值具有合理性；

2、本次交易未采用收益法评估具有合理性，符合评估准则和行业惯例，不存在规避业绩补偿的情形；

3、本次交易采用市场法评估具有合理性，标的资产市场法评估结果增值水平较低具有合理性，低于资产基础法评估结果及资产账面价值的风险较小。

（本页无正文，为《深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司关于深圳证券交易所<关于甘肃能化股份有限公司发行股份购买资产申请的审核问询函>回复之核查意见》之签字盖章页）

资产评估师：

姚建军

李亚琼

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

2026 年 11 月 16 日