

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131190002202100007

资产评估报告名称： 安徽精工钢结构有限公司拟资产收购所涉及的安徽墙煌彩铝科技有限公司土地使用权市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 格律沪评报字（2021）第005号

资产评估机构名称： 格律（上海）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 于达理（资产评估师）、杨柳健（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

安徽精工钢结构有限公司拟资产收购  
所涉及的安徽墙煌彩铝科技有限公司土地使用权市场价值  
资产评估报告  
格律沪评报字（2021）第 005 号  
共一册第一册

格律（上海）资产评估有限公司  
GeLv (Shanghai) AssetsAppraisalCo.,Ltd

2021 年 3 月 18 日

## 目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	13
十二、资产评估报告使用限制说明.....	15
十三、资产评估报告日.....	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	16
资产评估报告附件.....	17

## 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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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、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。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

八、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。

九、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。

**安徽精工钢结构有限公司拟资产收购****所涉及的安徽墙煌彩铝科技有限公司土地使用权市场价值****资产评估报告摘要**

格律沪评报字（2021）第 005 号

长江精工钢结构（集团）股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司（以下简称“格律”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对安徽精工钢结构有限公司拟资产收购所涉及的安徽墙煌彩铝科技有限公司土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**安徽精工钢结构有限公司拟资产收购，为此需对评估基准日该经济行为所涉及安徽墙煌彩铝科技有限公司的部分土地使用权市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

**评估对象：**安徽墙煌彩铝科技有限公司的土地使用权价值。

**评估范围：**安徽墙煌彩铝科技有限公司的土地使用权，该宗地实际系安徽墙煌彩铝科技有限公司所有的宗地面积为 248,208.00 平方米工业用地中的部分地块，截至评估基准日尚未进行分割办理不动产权证。依据企业提供的于 2020 年 11 月 24 日六安市飞鹏房地产测绘有限责任公司出具的《不动产测量报告》，委估工业用地宗地面积为 103,646.40 平方米。

**评估基准日：**2021 年 1 月 31 日。

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**基准地价系数修正法、市场比较法

**评估结论：**本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场比较法和基准地价系数修正法对安徽墙煌彩铝科技有限公司的土地使用权价值进行评估。

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评估定算等程序，得出安徽墙煌彩铝科技有限公司申报的土地使用权价值在评估基准日 2021 年 1 月 31 日的评估结论如下：

本次评估采用基准地价系数修正法及市场比较法对委估宗地进行评估，经过综

合分析判断，采用基准地价系数修正法评估值 23,400,000.00 元（大写贰仟叁佰肆拾万元）为最终评估值。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。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。

特别事项说明：见正文披露事项。

以上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。并提请评估报告使用者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。

## 安徽精工钢结构有限公司拟资产收购

## 所涉及的安徽墙煌彩铝科技有限公司土地使用权市场价值

## 资产评估报告正文

格律沪评报字（2021）第 005 号

长江精工钢结构（集团）股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限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、客观和公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对安徽墙煌彩铝科技有限公司土地使用权在 2021 年 1 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为长江精工钢结构（集团）股份有限公司，产权持有人为安徽墙煌彩铝科技有限公司。

#### （一）委托人概况

##### 1.注册情况

企业名称：长江精工钢结构（集团）股份有限公司（以下简称“长江精工”或委托人）

社会统一信用代码：91340000711774045Q

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：安徽省六安市经济技术开发区长江精工工业园

法定代表人：方朝阳

注册资本：贰拾亿壹仟贰佰捌拾柒万肆仟叁佰肆拾玖圆整

成立日期：1999 年 06 月 28 日

营业期限：/长期

经营范围：许可经营项目：承包境外钢结构工程和境内国际招标工程以及上述工程的勘测、咨询、涉及、监理项目和项目所需的设备、材料出口，对外派遣实施上述项目所需的劳务人员。一般经营项目：生产销售轻型、高层用钢结构产品及新型墙体材料，钢结构设计、施工、安装。

#### （二）产权持有人概况

##### 1.注册情况

企业名称：安徽墙煌彩铝科技有限公司（以下简称“墙煌彩铝”或产权持有人）

社会统一信用代码：91341500677587317H

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：安徽省六安市经济开发区长江精工工业园

法定代表人：郭永忠

注册资本：贰亿圆整

成立日期：2008年07月28日

营业期限：2008年07月29日至2028年07月27日

经营范围：生产、销售彩涂铝板、彩涂钢板及其延伸产品、食品包装材料、PE涂料、外墙保温材料、粘接砂浆及其他新型建筑装饰材料；本企业所售建筑装饰材料的安装；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零部件、原辅材料及技术的进口业务，一般进出口贸易，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（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）

### （三）委托人与产权持有人关系

委托人与产权持有人为关联公司。

### （四）其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：本次经济行为的转让方及受让方、产权持有人的主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

安徽精工钢结构有限公司拟资产收购，为此需对评估基准日该经济行为所涉及安徽墙煌彩铝科技有限公司的部分土地使用权市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象：安徽墙煌彩铝科技有限公司的土地使用权价值。

评估范围：安徽墙煌彩铝科技有限公司的土地使用权，该宗地实际系安徽墙煌彩铝科技有限公司所有的宗地面积为248,208.00平方米工业用地中的部分地块，截至评估基准日尚未进行分割办理不动产权证。依据企业提供的于2020年11月24日六安市飞鹏房地产测绘有限责任公司出具的《不动产测量报告》，委估宗地面积为103,646.40平方米。评估范围内主要资产情况：



本次委估的资产为安徽墙煌彩铝科技有限公司持有的一宗土地使用权，位于安徽省六安市经济开发区长江精工工业园内，实际系安徽墙煌彩铝科技有限公司所有的宗地面积为 248,208.00 平方米宗地中的部分地块，截至评估基准日尚未进行分割办理不动产权证。依据企业提供的于 2020 年 11 月 24 日六安市飞鹏房地产测绘有限责任公司出具的《不动产测量报告》，委估工业用地宗地面积为 103,646.40 平方米。

待估宗地红线外六通（通上水，通下水，通路，通电，通讯，供气），红线内场地平整，位于长江精工工业园内，园区四至：南至长江东路，东至东三路，北至皋城路，西至皋城驾校。目前园区内有安徽长江紧固件有限责任公司、精工控股集团有限公司、安徽精工钢结构有限公司、长江精工钢结构（集团）股份有限公司等企业。

依据企业提供的皖（2016）六安市市不动产权第 0000753-0000758 号不动产权证，该 248,208.00 平方米宗地现有房屋建筑面积共计 63,127.22 平方米。已办理的不动产证证载信息如下：

不动产权/房地产权证号	皖（2016）六安市市不动产权第 0000753 号	皖（2016）六安市市不动产权第 0000754 号	皖（2016）六安市市不动产权第 0000755 号	皖（2016）六安市市不动产权第 0000756 号	皖（2016）六安市市不动产权第 0000757 号	皖（2016）六安市市不动产权第 0000758 号
权利人	安徽墙煌彩铝科技有限公司-6 (91341500677587314H(1-1))	安徽墙煌彩铝科技有限公司-3 (91341511677587317H(1-1))	安徽墙煌彩铝科技有限公司-2 (91341500677587317H(1-1))	安徽墙煌彩铝科技有限公司-5 (91341500677587317H(1-1))	安徽墙煌彩铝科技有限公司-1 (91341500677587317H(1-1))	安徽墙煌彩铝科技有限公司-4 (91341500677587317H(1-1))
坐落	六安经济开发区 312 国道北	六安经济开发区 312 国道北	六安经济开发区 312 国道北	六安经济开发区 312 国道北	六安经济开发区 312 国道北	六安经济开发区 312 国道北
不动产单元号	341502020009GB01006F02760001	341502020009GB01006F02730001	341502020009GB01006F02720001	341502020009GB01006F02750001	341502020009GB01006F02710001	341502020009GB01006F02740001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/存量房	出让/存量房	出让/存量房	出让/存量房	出让/存量房	出让/存量房
用途	土地用途：工业/房屋用途：工业	土地用途：工业/房屋用途：工业	土地用途：工业/房屋用途：工业	土地用途：工业/房屋用途：工业	土地用途：工业/房屋用途：工业	土地用途：工业/房屋用途：公用设施
面积	共有宗地面积（m <sup>2</sup> ）：248208 房屋面积（m <sup>2</sup> ）：8196.72	共有宗地面积（m <sup>2</sup> ）：248208 房屋面积（m <sup>2</sup> ）：18322.86	共有宗地面积（m <sup>2</sup> ）：248208 房屋面积（m <sup>2</sup> ）：2115.93	共有宗地面积（m <sup>2</sup> ）：248208 房屋面积（m <sup>2</sup> ）：29201.69	共有宗地面积（m <sup>2</sup> ）：248208 房屋面积（m <sup>2</sup> ）：3937.74	共有宗地面积（m <sup>2</sup> ）：248208 房屋面积（m <sup>2</sup> ）：1352.28
使用期限	国有建设用地使用权 2054 年 01 月 01 日止	国有建设用地使用权 2054 年 01 月 01 日止	国有建设用地使用权 2054 年 01 月 01 日止	国有建设用地使用权 2054 年 01 月 01 日止	国有建设用地使用权 2054 年 01 月 01 日止	国有建设用地使用权 2054 年 01 月 01 日止

根据《不动产登记簿》，上述不动产已办理抵押登记，具体他项权利状况如下：

序号	权证编号	抵押权人	最高债权额 (元)	债务履约期限
1	皖(2016)六安市市不动产权第0000753号	中国农业银行股份有限公司六安分行	12,690,000.00	2019年04月26日-2022年04月25日
2	皖(2016)六安市市不动产权第0000754号	中信银行股份有限公司绍兴分行	26,300,000.00	2021年01月28日-2024年01月28日
3	皖(2016)六安市市不动产权第0000755号	中信银行股份有限公司绍兴分行	3,040,000.00	2021年01月28日-2024年01月28日
4	皖(2016)六安市市不动产权第0000756号	中国农业银行股份有限公司六安分行	45,220,000.00	2019年04月26日-2022年04月25日
5	皖(2016)六安市市不动产权第0000757号	中信银行股份有限公司绍兴分行	5,660,000.00	2021年01月28日-2024年01月28日
6	皖(2016)六安市市不动产权第0000758号	中国农业银行股份有限公司六安分行	2,090,000.00	2019年04月26日-2022年04月25日

截至现场勘查日，根据《不动产登记簿》、委托人提供的《关于委估资产的产权的承诺与声明》及安徽墙煌彩铝科技有限公司与中国农业银行股份有限公司六安分行及中信银行股份有限公司绍兴分行签订最高额抵押合同结合相关了解调查，委估宗地面积 103,646.40 平方米，已纳入中国农业银行股份有限公司六安分行及中信银行股份有限公司绍兴分行抵押范围内。

(一) 委托人和产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

#### 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。

选择市场价值作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

本项目评估基准日是 2021 年 1 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的。

#### 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》（2016年7月2日中华人民共和国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）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月22日十三届全国人大三次会议通过）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2018年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十三次会议通过）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
10. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）；
11. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第138号）及其实施细则；
12. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第645号）。

## （二）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——无形资产》（中评协〔2017〕37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）；
12. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
13. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）。

### （三）权属依据

1. 《不动产权证书》；
2. 《不动产测量报告》；
3. 《不动产登记簿》；
4. 产权持有人提供的其他权属证明文件。

### （四）取价依据

1. 《六安市人民政府办公室关于公布新调整的六安市城区土地级别及基准地价的通知》（六政办〔2018〕14号）；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的介绍

根据《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

### （二）评估方法的选择

未选用方法的理由：

（1）收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地评估，出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料，营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料。直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的交易价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的，能反映土地的长期收益趋势。

由于待估宗地无出租、所处地域土地租赁市场不发达，并且无法“收集过去五年中原料、人工及产品的交易价格资料”，即达不到《规程》对收益还原法这种评估方法的要求，因此不适宜选用收益还原法评估。

（2）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、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的方法，而采用成本逼近法无法很好反映其区域规划等对待估宗地价值的影响，从而无法很好体现其市场价值，故不宜采用成本逼近法进行评估。

(3) 剩余法可行性主要取决于最佳开发利用方式的选择和未来开发完成的房地产售价的推测，本次评估委托人及资产占有方未提供相关规划部门的批准，且六安市房地产市场上类似的工业房地产交易案例较少，开发完成后的房地产售价无法准确预测，故不宜采用剩余法进行评估。

选用方法的理由：

(1) 待估宗地位于基准地价界定范围之内，有明确的土地等级和完善的修正体系，《六安市城区基准地价》于2018年5月发布，评估基准日为2021年1月31日，本次评估基准日距基准地价评估基准日时间较近，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

(2) 近三年来评估对象周边类似土地招拍挂成交案例较多，故适宜采用市场比较法进行评估。

#### A、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估依据，按照替代原则，对待评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地土地使用权在评估对象基准日价值的方法。

基准地价与宗地地价的差异，是由于影响地价的区域和个别因素差异造成的。只要在特定的区域或级别内确定了与基准地价对应的区域和个别因素的平均水平，通过对已有地价数据和影响因素的数理统计和比较分析，就可得到不同因素在不同标准下，对地价的影响程度和修正比例，编制出在不同土地条件下，基准地价修正为宗地价格的修正系数体系，进而利用修正系数体系进行宗地地价的评估。

基准地价系数修正法评估待估宗地土地使用权权益价值的计算公式为：

待估宗地使用权权益价值=基准地价×K1×K2×K3×(1+ΣK)+土地开发程度修正式中：

K1——期日修正系数

K2——土地使用年限修正系数

K3——土地容积率修正系数

$\Sigma K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

## B、市场比较法

在具体运用上述评估方法时，评估人员遵守评估原则，从市场调查资料中选择有关的原始数据，确定评估测算过程中有关参数，按下述评估技术路线和思路操作。

先选择价值时点近期的若干类似房地产交易实例，再对其实际交易价格从实际交易情况、市场状况、权益状况、区位状况、实物状况等各方面与评估对象具体条件比较进行修正，从而确定评估对象的价格。

比较法的基本步骤为：搜集交易实例→选取可比实例→建立可比基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整（权益、区位、实物状况）→求取比较价值

其基本计算公式如下：

评估对象比较价值 = 可比实例的交易价格 × 交易情况调整系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物状况调整系数

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

### （一）评估准备阶段

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，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有人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、核对、勘查、等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人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

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。

### （四）编制和提交资产评估报告阶段

根据各评估小组对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；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，对资产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资产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

### （一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：假设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。

3. 持续使用假设：假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

### （二）特殊假设

1. 本次评估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. 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；

3. 本次评估假设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；

4. 产权持有人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5. 评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有者提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当出现与上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

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场比较法和基准地价系数修正法对安徽墙煌彩铝科技有限公司拟转让的土地使用权进行评估。

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评估定算等程序，得出安徽墙

煌彩铝科技有限公司申报的土地使用权价值在评估基准日 2021 年 1 月 31 日的评估结论如下：

基准地价系数修正法评估值为 23,400,000.00 元，市场比较法评估值为 22,000,000.00 元，委估对象属于一级工业用地，六安市土地一级市场中近期无一级工业用地招拍挂成交案例，本次评估市场比较法采用二级工业用地招拍挂成交案例进行修正测算，虽评估人员通过技术手段将案例土地等级修正至与评估对象同一水平，但仍无法消除土地交易市场中可能存在的其他因素的影响，且六安市人民政府于 2018 年 5 月发布《六安市城区基准地价》，距离本次评估基准日时间较近，待估宗地位于基准地价界定范围之内，有明确的土地等级和完善的修正体系，基准地价是政府组织评估确定的一种区片平均地价，代表一个级别或区片范围内某类用地平均价格水平，是衡量区域地价水平和确定出让底价的重要参考，经过综合分析判断，基准地价系数修正法评估值相比市场比较法评估值更为严谨、合理，本次评估拟采用基准地价系数修正法评估值 23,400,000.00 元（大写贰仟叁佰肆拾万元整）为最终评估值。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

## 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，提请报告使用者予以关注：

### （一）权属瑕疵事项

本次评估对象为安徽精工钢结构有限公司拟资产收购所涉及的一宗土地使用权，该宗地实际系安徽墙煌彩铝科技有限公司所有的工业用地面积为 248,208.00 平方米中的部分地块，截至评估基准日尚未进行分割办理不动产权证。依据企业提供的于 2020 年 11 月 24 日六安市飞鹏房地产测绘有限责任公司出具的《不动产测量报告》，委估工业用地宗地面积为 103,646.40 平方米。该报告中载明土地权利人为安徽精工钢结构有限公司，实际产权归属安徽墙煌彩铝科技有限公司所有，本次评估已取得产权持有人提供的《关于委估资产的产权的承诺与声明》，承诺委估资产产权归安徽墙煌彩铝科技有限公司所有，委估宗地实际面积应以最终分割后产证上土



地面积为准或者以相关政府部门认定面积为准。安徽墙煌彩铝科技有限公司承诺承担因产权、债务引起纠纷的责任，与评估公司无关。

## （二）抵押担保/质押事项

截至现场勘查日，根据《不动产登记簿》、委托人提供的《关于委估资产的产权的承诺与声明》及安徽墙煌彩铝科技有限公司与中国农业银行股份有限公司六安分行及中信银行股份有限公司绍兴分行签订最高额抵押合同结合相关了解调查，委估宗地面积 103,646.40 平方米，已纳入中国农业银行股份有限公司六安分行及中信银行股份有限公司绍兴分行抵押范围内。

## （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未涉及未决事项、法律纠纷等不确定因素。

## （四）重大期后事项

本次评估中，未发现重大期后事项。

## （五）其他需要说明的事项

1. 安徽墙煌彩铝科技有限公司系精工控股集团有限公司下属孙公司，根据精工控股集团有限公司提供的其与六安经济技术开发区管理委员会于 2020 年 7 月签订的补充协议书（合同编号[2020]15 号），六安经济技术开发区管理委员会同意精工控股集团有限公司整合不动产资源，并给予一定配套政策支持。

2. 本次评估未考虑委估资产抵押状况对其资产收购经济行为的影响。

3. 本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

4. 报告中的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，评估工作在很大程度上依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料，本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

6. 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其签章确认，所提

供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。

7. 资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。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。

8. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当土地面积发生变化时，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

(3) 对评估基准日后，土地面积、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产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：本评估报告只能用于本报告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) 若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 十三、资产评估报告日

资产评估结论形成日期为 2021 年 3 月 18 日。

(以下无正文)

#### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：格律（上海）资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2021年3月18日

## 资产评估报告附件

- 附件一：委托人、产权持有人法人营业执照复印件
- 附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件三：资产评估项目委托人承诺函
- 附件四：资产评估项目资产占有单位承诺函
- 附件五：资产评估师承诺函
- 附件六：资产评估机构及签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件
- 附件七：中国证监会《从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息》公示
- 附件八：资产评估机构法人营业执照
- 附件九：资产评估结果汇总表或者明细表