

本报告依据中国资产评估准则编制

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟转让股权所涉及的
武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

联合中和评报字（2022）第6317号

（共一册，第一册）



（可扫描二维码查询备案业务信息）

联合中和土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年十二月三十一日

目录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	7
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	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告使用限制说明	32
十三、资产评估报告日	32
资产评估报告附件	34

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、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、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关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本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、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员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、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟转让股权所涉及的 武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

联合中和评报字（2022）第 6317 号

长江精工钢结构（集团）股份有限公司：

联合中和土地房地产资产评估有限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，按照必要的评估程序，采用资产基础法（成本法），对长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟转让股权事宜所涉及的武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益于评估基准日2022年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

因长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟转让股权，需对该经济行为所涉及的武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益于评估基准日2022年4月30日的市场价值进行评估，以满足委托人拟实施上述经济行为的需要。故：

本次评估的目的是为长江精工钢结构（集团）股份有限公司提供其拟转让股权事宜所涉及的武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益于评估基准日2022年4月30日的市场价值参考意见。

二、评估对象和评估范围

本次评估的对象为武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司于评估基准日2022年4月30日的股东全部权益价值；该评估对象所涉及的评估范围包括武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司于评估基准日经审计的全部资产及所承担的全部负债。

三、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估的基准日为 2022 年 4 月 30 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法（成本法）。

六、评估结论

截至评估基准日2022年4月30日，武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司资产总额账面值为3,118.19万元，负债总额账面值为384.19万元；所有者（股东）权益账面值为2,734.00万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司的资产总额评估值为4,330.53万元，评估增值1,212.34万元，增值率为38.88%；负债总额评估值为384.19万元，评估无增减值；股东全部权益评估值为3,946.34万元，评估增值1,212.34万元，增值率44.34%。

经采用资产基础法评估，武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为**3,946.34万元**（大写为人民币叁仟玖佰肆拾陆万叁仟肆佰元整）。

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）及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司申报评估的投资性房地产所涉及的职工宿舍楼未办理房屋所有权证，房屋建筑面积以武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司申报并经评估专业人员现场测量复核一致确认，若与期后办证面积不符，应以产权登记部门确认的建筑面积为准，相关评估结论应予调整，提请报告使用人予以关注。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）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。

（八）抵押、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

截至评估基准日，武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司存在房屋及土地出租事宜，具体如下：

序号	出租方	承租方	用途	位置	面积 (m ²)	年租金 (万元/ 年)	期限	备注
1	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	湖北精工钢结构有限公司	员工宿舍	武汉市黄陂区盘龙城经济开发区楚天工业园	2,483.37	21.19	2015年1月1日至双方协商解除合同为止	
2	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	陈聪	汽车维修、美容	黄陂区盘龙城露甲山路一间(附2号)	84.02	4.34	2022年1月1日至2022年12月31日	
3	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	龚小军	汽车维修美容服务、副食烟酒等	黄陂区盘龙城露甲山路一间(附1号)	49.4	2.55	2022年1月1日至2022年12月31日	
4	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	武汉盘龙城邾城驾驶员培训有限公司	驾驶员培训	黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道与露甲山路交汇处部分空地	14282.9	11.15	2021年11月30日至2023年11月29日	土地
5	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	武汉富欣合盛贸易有限公司	餐饮副食、建材经营等	黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道215号宿舍区临街空地	4230	20.30	2021年5月30日至2022年5月29日	土地
6	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	武汉富欣合盛贸易有	餐饮副食、建材	黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道	8223	39.47	2021年8月16日至2022年8	土地

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟转让股权所涉及的
武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	限公司	限公司	经营 等	215 号宿舍区 临街空地			月 15 日	
--	-----	-----	---------	------------------	--	--	--------	--

上表序号1、2、3号出租房屋实际总面积为2,483.37m²，其中1号房屋武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司与承租方湖北精工钢结构有限公司签订租赁合同时未将2、3号门面面积予以剔除，为按房屋总面积签订合同，提请报告使用人予以关注。

经现场勘察，上表序号4、5、6号租赁土地上现由承租方自建有各类门面用于经营，包括餐饮、汽车修理、副食铺、售楼中心等，根据楚天新型墙体围护材料有限公司提供的产权声明书，出租空地上由承租方自建的房屋其产权归承租方所有，提请报告使用人予以关注。

本次评估不考虑上述租赁事项对评估范围内相关房地产评估的影响。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）其他需要特别说明的事项

无。

评估报告的使用人需特别关注上述“特别事项说明”对本报告评估结论的影响。

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

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟转让股权所涉及的 武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

联合中和评报字（2022）第 6317 号

长江精工钢结构（集团）股份有限公司：

联合中和土地房地产资产评估有限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，按照必要的评估程序，采用资产基础法（成本法），对长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟转让股权事宜所涉及的武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益于评估基准日2022年4月30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资产评估报告使用人

（一）委托人概况

本次评估的委托人为长江精工钢结构（集团）股份有限公司（以下简称“委托人”或“长江精工”），其概况如下：

统一社会信用代码：91340000711774045Q

名称：长江精工钢结构（集团）股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：方朝阳

注册资本：201287.4349万元人民币

成立日期：1999-06-28

经营期限：1999-06-28 至 无固定期限

住所：安徽省六安市经济技术开发区长江精工工业园

经营范围：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、设计、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）被评估单位概况

本次评估的被评估单位为武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司（以下

简称“公司”或“被评估单位”或“楚天墙体”），其概况如下：

1.主要登记事项

统一社会信用代码：914201166888098866

名称：武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：孙关富

注册资本：2910万元人民币

成立日期：2009年05月08日

经营期限：2009年05月08日至 2029年05月07日

住所：黄陂区盘龙城精工楚天工业园（楚天大道特8号）

经营范围：新型墙体材料制造及销售、设计及安装服务，机械设备、房屋租赁。（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）

2.历史沿革

（1）公司设立

2009年5月8日，武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司（以下简称“公司”）经武汉市黄陂区工商行政管理局批准依法登记设立，由湖北精功楚天投资有限公司以现金出资设立，公司成立时公司注册资本10万元，成立时，公司股权结构如下所示：

出资方	出资方式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
湖北精功楚天投资有限公司	货币	10	10	100%
合计		10	10	100%

（2）注册资本增加

2009年5月20日，经武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东会形成如下决定：同意增加公司注册资本，公司的注册资本由原来的10万元增加到2910万元，增加2900万元，其中以货币资金增资870万元，以土地使用权增资2030万元。此次出资由武汉盘龙会计师事务所有限责任公司审验并出具“武盘会验（2009）101号”《验资报告》，由武汉中盛地产评估咨询有限公司出具“（武汉市黄陂区）中盛（2009）（估）字第126号”《土地估价报告》。增资后，公司股权结构如下所示：

出资方	出资方式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
湖北精功楚天投资有限公司	货币	880	880	100%

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟转让股权所涉及的
武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	非货币	2030	2030	
合计		2910	2910	100%

(3) 股权转让

2009年11月17日，经武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东会形成如下决议：股东湖北精功楚天投资有限公司将其在武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司的100%的股权2910万元出资转让给长江精工钢结构（集团）股份有限公司，变更后为长江精工钢结构（集团）股份有限公司出资2910万。2009年11月20日，湖北精功楚天投资有限公司与长江精工钢结构（集团）股份有限公司签订《股权转让协议》。变更后，公司股权结构如下：

出资方	出资方式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
长江精工钢结构（集团）股份有限公司	货币/实物	2910	2910	100%
合计		2910	2910	100%

(4) 股权转让

2012年2月28日，经武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东会形成如下决定：决定将长江精工钢结构（集团）股份有限公司所持楚天墙体100%股权转让给浙江精工钢结构有限公司，经双方协商确定，本次股权转让金额为27,198,594.78元。同日，双方签订《股权转让协议》。变更后，公司股权结构如下：

出资方	出资方式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
浙江精工钢结构有限公司	货币/实物	2910	2910	100%
合计		2910	2910	100%

(5) 股东名称变更

2013年9月30日，经武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东会形成如下决定：鉴于公司股东浙江精工钢结构有限公司的名称已经变更为浙江精工钢结构集团有限公司，同意通过股东名称变更的章程修正案。变更后，公司股权结构如下：

出资方	出资方式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
浙江精工钢结构集团有限公司	货币/实物	2910	2910	100%
合计		2910	2910	100%

(6) 股权转让

2017年6月30日，经武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东会形成如下决定：股东浙江精工钢结构集团有限公司将其在楚天墙体的100%股权2910万元

出资转让给长江精工钢结构（集团）股份有限公司；变更后为股东长江精工钢结构（集团）股份有限公司出资额2910万，本次公司100%股权转让金额为2380万元。同日，双方签订《股权转让协议》。变更后，公司股权结构如下：

出资方	出资方式	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
长江精工钢结构（集团）股份有限公司	货币/实物	2910	2910	100%
合计		2910	2910	100%

截至评估基准日，武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股权未发生变化。

3.被评估单位近三年及评估基准日的资产、财务和经营状况

被评估单位2019年、2020年、2021年度及基准日资产负债及经营成果情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日年度	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年4月30日
总资产	29,884,745.07	30,260,071.75	31,117,158.23	31,181,891.10
总负债	3,669,379.09	3,641,347.40	3,667,345.22	3,841,866.29
所有者权益	26,215,365.98	26,618,724.35	27,449,813.01	27,340,024.81
项目/报表日年度	2019年	2020年	2021年1-4月	2022年1-4月
营业收入	1,596,686.67	1,068,371.32	266,730.49	124,537.08
营业成本	173,053.56	173,053.56	207,224.12	207,224.12
营业利润	849,839.47	397,595.02	34,621.51	-109,788.20
利润总额	851,568.47	403,358.37	34,621.51	-109,788.20
净利润	851,568.47	403,358.37	34,621.51	-109,788.20

上述被评估单位2019年、2020年度财务数据摘自企业提供的未经审计的财务报表，2021年度及基准日财务数据摘自经永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的“永证审字（2022）第148296号”标准无保留意见《审计报告》。

4.被评估单位业务经营情况

武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司成立于2009年5月，目前公司主要业务为房地产租赁及钢结构深化详图的设计。

5.被评估单位的重要资产状况

对列入评估范围的重要资产的经济、物理、权属等情况的说明：

（1）投资性房地产

被评估单位申报的投资性房地产共计2项，分别为公司自建职工宿舍及土地使用权，账面原值24,176,834.58元，账面净值16,687,593.19元，其中公司自建职工

宿舍，砖混结构，共计3栋，每栋6层，其中1层架空，2至6层均为同一户型房屋，沿街楼栋1楼为两间门面，宿舍楼建筑面积共计2483.37平方米，未取得权属证书；土地使用权原始入账价值20,300,000.00元，账面价值14,468,203.00元，证载信息如下：

序号	土地权证编号	证载权利人	是否抵押	用地性质	土地用途	到期时间	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值(元)
1	鄂(2018)武汉市黄陂不动产第0045769号	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	否	出让	工业用地	2054/8/8	五通一平	65,810.60	20,300,000.00

至评估基准日，职工宿舍及土地使用权均涉及出租事项，具体概况如下：

1) 职工宿舍出租：至基准日已全部对外出租，具体如下：

序号	出租方	承租方	用途	位置	面积(m ²)	年租金(万元/年)	期限
1	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	湖北精工钢结构有限公司	员工宿舍	武汉市黄陂区盘龙城经济开发区楚天工业园	2,483.37	21.19	2015年1月1日至双方协商解除合同为止
2	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	陈聪	汽车维修、美容	黄陂区盘龙城露甲山路一间(附2号)	84.02	4.34	2022年1月1日至2022年12月31日
3	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	龚小军	汽车维修美容服务、副食烟酒等	黄陂区盘龙城露甲山路一间(附1号)	49.4	2.55	2022年1月1日至2022年12月31日

上表序号1、2、3号出租房屋实际总面积为2,483.37m²，其中1号房屋被评估单位与承租方湖北精工钢结构有限公司签订租赁合同时未将2、3号门面面积予以剔除，为按房屋总面积签订合同，提请报告使用者予以关注。

2) 土地租赁：总面积65,810.60 m²，至基准日，已出租26,735.90m²，具体如下：

序号	出租方	承租方	用途	位置	面积(m ²)	年租金(万元/年)	期限	备注
1	武汉精工楚天新型墙体围护材料有	武汉盘龙城郝城驾驶	驾驶员培训	黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道	14282.9	11.15	2021年11月30日至2023年11	土地

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟转让股权所涉及的
武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	限公司	员培训有限公司		与露甲山路交汇处部分空地			月 29 日	
2	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	武汉富欣合盛贸易有限公司	餐饮副食、建材经营等	黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 215 号宿舍区临街空地	4230	20.30	2021 年 5 月 30 日至 2022 年 5 月 29 日	土地
3	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	武汉富欣合盛贸易有限公司	餐饮副食、建材经营等	黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道 215 号宿舍区临街空地	8223	39.47	2021 年 8 月 16 日至 2022 年 8 月 15 日	土地

经现场勘察，上述租赁土地上现由承租方自建有各类门面用于经营，包括餐饮、汽车修理、副食铺、售楼中心等，根据被评估单位提供的产权声明书，出租空地上由承租方自建的房屋其产权归承租方所有，提请报告使用者予以关注。

6. 被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

- (1) 会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；
- (2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；
- (3) 会计制度：执行企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；

(4) 投资性房地产：投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的房屋及建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

楚天墙体采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

资产类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20	10	4.5%
土地使用权	直线法	至证载年限	0	/

- (5) 税项：公司适用的主要税种及税率列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%/3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7.00%再减半

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟转让股权所涉及的
武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3.00%再减半
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2.00%再减半
房产税	从租计征：按房产的租金收入计征	12%再减半
土地使用税	土地面积	4元/平方米再减半
企业所得税	应纳税所得额	25%

被评估单位为小型微利企业，适用以下税收优惠政策：

政策依据：《国家税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告2022年第3号）、《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（2022年第10号）。

优惠内容：①.自2022年1月1日至2024年12月31日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

②.增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加其他优惠政策的，可叠加享受《国家税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告2022年第3号）第一条规定的优惠政策。

7.委托人与被评估单位之间的关系

本次评估委托人系被评估单位唯一股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告仅供委托人和国家法律法规规定的评估报告使用者使用，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告的使用人。

本评估报告仅供上述报告使用者在本次评估目的前提下使用，其他任何人（单位）使用本评估报告无效；我们对报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

二、评估目的

因长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟转让股权，需对该经济行为所涉及的武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益于评估基准日2022年4月30日的市场价值进行评估，以满足委托人拟实施上述经济行为的需要。
故：

本次评估的目的是为长江精工钢结构（集团）股份有限公司提供其拟转让股权事宜所涉及的武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益于评估基准日2022年4月30日的市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）委托评估的评估对象和评估范围

本次评估的对象为武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司于评估基准日2022年4月30日的股东全部权益价值；该评估对象所涉及的评估范围包括武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司于评估基准日经审计的全部资产及承担的全部负债。

截至评估基准日2022年4月30日，武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司申报评估的资产总额账面值为3,118.19万元（其中流动资产账面值为1,449.43万元、投资性房地产账面值为1,668.76万元），负债总额账面值为384.19万元（其中流动负债账面值为384.19万元，非流动负债账面值为0.00万元）；所有者（股东）权益账面值为2,734.00万元。

具体详见《资产清查评估明细表》。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。评估范围内的各类资产和负债于评估基准日的账面值及被评估单位评估基准日财务报表数据摘自经永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的“永证审字（2022）第148296号”标准无保留意见《审计报告》。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

无。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定公允价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2022年4月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

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》（中华人民共和国主席令第46号，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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
5. 《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第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号）；
7. 《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

9. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

10. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
14. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

（三）资产权属依据

1. 被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 土地使用权证、房屋建造资料等（复印件）；
3. 被评估单位提供的其他相关资料。

（四）评估取价依据

1. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
2. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
3. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》等资产评估准则规定的企业价值评估基本方法为收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。

1.收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；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，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，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两种。

2.市场法

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。

上市公司比较法是指获取并分析资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，估算评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值= \sum 被评估单位相应价值指标 \times 可比企业价值比率（或价值乘数） \times 调整因素 \times 权数

交易案例比较法是指获取并分析与被评估单位处于同一或类似行业的可比企业的买卖、收购及合并案例资料，比较评估对象与该等可比交易案例的异同，考虑评估对象与该等可比交易案例的差异因素及其对价值的影响，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，得到“比准价格”进而估算评估对象市场价值的具体评估方法。其估算公式为：

评估对象价值= $($ 比准价格1+比准价格2+比准价格3+.....+比准价格n)
 $/n$

股东全部权益价值=股权的市场价值

3.资产基础法（成本法）

企业价值评估中成本法称为资产基础法，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。其基本公式如下：

股东全部权益（净资产）价值＝各单项资产评估值总额－负债评估值总额

（二）评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

1) 收益法应用的前提条件：

- ①评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- ②收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

2) 收益法的适用性分析

武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司成立于2009年5月，目前公司主要业务为房地产租赁及钢结构深化详图的设计，收入主要为租金收入及钢结构深化详图的设计收入。租金收入主要来源于公司宿舍楼及部分土地出租，其中宿舍楼自2015年以来一直由公司关联方进行承租，租金水平多年来未有变化；本年度截至基准日钢结构深化详图的设计收入尚未有发生。考虑公司主要收入来源于投资性房地产与部分土地租金收入，如采用收益法评估企业价值，则求取的价值内涵实际为出租部分的房地产价值，故不再单独对企业价值进行收益法评估。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在实务上不适宜采用收益法。

（2）市场法

1) 市场法应用的前提条件：

- ①评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- ②相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

2) 市场法的适用性分析

- ①从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活

跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司较少，不能够满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

②从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少（低于3家），不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

③本次评估不满足“足够数量的可比企业”以及“可比性”两个基本要求，故本次不宜选取市场法进行评估。

（3）资产基础法（成本法）

1) 成本法应用的前提条件：

- ①评估对象以持续使用为前提；
- ②评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；
- ③能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

2) 资产基础法（成本法）的适用性分析

①从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算健全，管理有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从自然资源局、房地产行业协会等相关网站等多渠道获取。

③从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估被评估单位在理论上和实务上适宜采用资产基础法（成本法）。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。评估对象于评估基准日包含的资产及负债明确，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估在理论上和实务上适宜选取资产基础法（成本法）进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

（1）流动资产

1) 货币资金

主要为银行存款。银行存款方面审核了2022年4月份的银行存款日记账与银行对账单余额，并对账户进行了函证，函证结果与账面一致。货币资金以经核实后的账面值确认为评估值。

2) 应收款项

包括其他应收款。通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零；坏账准备评估为零。

3) 其他流动资产

首先，了解其他流动资产的性质；其次，通过核实原始凭证及相关资料，了解其发生时间、发生金额，核实账面余额的数值，按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

（2）投资性房地产

对投资性房地产一般按房地产的评估方法进行评估。被评估的投资性房地产包括职工宿舍及土地使用权，评估时根据资产类型分别选取适宜的方法进行评估。具体如下：

1) 职工宿舍

①评估方法选取的依据

A. 房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

B. 委托评估的房屋建筑物所在区域的二手交易案例较少，难以获取足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

C. 委托评估的房屋建筑物为宿舍楼，该宿舍楼自2015年起一直出租给关联方湖北精工钢结构有限公司，租期未有明确界定，合同约定为“至双方协商解除合同为止”。至本报告日，该宿舍楼租金水平除疫情严重年度有所减免外多年来未有改变。经查询，其周边均为住宅楼，基本无类似工业用地宿舍楼出租案例，无法获取房屋客观租金水平，故从租金水平和可比案例两方面综合考虑，本次评估对该投资性房地产不宜选取收益法进行评估。

D. 待估房地产已经完工并投入使用，转变用途或再开发可能性小，不适宜采用假设开发法评估。

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估的房屋建筑物的用途、现状等具体情况判断，本次评估对委托评估的房屋适宜选取成本法进行评估。

② 评估公式和参数选取

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准（或典型案例单方造价）、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

重置成本的确定：

重置成本 = 建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

A. 建安工程造价的确定：

对于一般性、价值量小、结构简单的建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装

修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程造价。

B.前期及其他费用的确定

根据发改价格〔2015〕299号文，建设项目专业服务价格，实行市场调节价，该文件之前约定相关建设项目专业服务价格的文件废止，本次评估计算相关前期费用时参照以下行业内长期使用的计价标准测算市场价格，详见下表：

房屋建（构）筑物前期费用（含税）参考表

序号	取费项目	取费费率 (造价)	取费依据	取费基数
1	可行性研究费	0.51%	计价格〔1999〕1283号	建安工程总造价
2	勘察设计费	4.83%	计价格[2002]10号	建安工程总造价
3	环境影响咨询费	0.08%	计价格(2002)125号	建安工程总造价
4	施工图预算费	0.42%	计价格[2002]10号	建安工程总造价
5	招投标费	0.76%	发改价格[2011]534号	建安工程总造价
6	临时设施费	0.30%	项目具体情况估算	建安工程总造价
	合计	6.90%		

房屋建（构）筑物其它费用取费（含税）参考表

序号	取费项目	取费费率 (造价)	取费依据	取费基数
1	建设单位管理费	1.12%	财建〔2016〕504号	建安工程造价+前期费用
2	工程建设监理费	2.64%	发改价格[2007]670号	建安工程造价+前期费用
3	竣工图编制费	0.34%	计价格[2002]10号	建安工程造价+前期费用
4	其他	0.10%	规费	建安工程造价+前期费用
	合计	4.20%		

C.资金成本的确定

资金成本一般按整体工程项目合理工期的贷款利率估算。建设资金按均匀投入考虑，计息期按合理工期的一半计算。根据2022年4月20日全国银行间同业拆借中心授权公布的贷款利率（LPR）公告：一年以内（含一年），贷款利率为3.70%，五年以上（含五年），贷款利率为4.60%。则：

资金成本=[（工程建安造价（含税价）+其他费用（含税价））×建设工期×贷款利率÷2]+前期费用（含税价）×建设工期×贷款利率

D.开发利润

申报评估的房屋建筑物规划用途为工业建筑，实际已全部对外出租，本次考虑5%的开发利润。

开发利润=（含税建安造价+前期费用及其他费用）×5%

E.可抵扣增值税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件及其《营业税改征增值税试点有关事项的规定》等4项附件之规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。被评估单位属小型微利企业，故不适用增值税抵扣，可抵扣增值税为0.00。

F.综合成新率的确定

根据房屋建（构）筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查情况，分别按年限法成新率和打分法成新率，再通过加权平均确定综合成新率。

a) 年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建（构）筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据建筑物的结构形式、使用环境按有关部门关于建（构）筑物经济耐用年限标准的规定确定。

年限法成新率=（1-已使用年限/经济耐用年限）×100%

b) 打分法成新率的确定

主要依据建设部有关《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋完损等级评定标准》和，结合现场勘查的结构、装修、设备三部分完好状况进行打分，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，并对各部分赋予权重，最终确定该建筑物的打分法成新率。计算公式：

打分法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备权重系数。

c) 综合成新率的确定

年限法成新率和打分法成新率的权重分别取40%和60%，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

G.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

2) 土地使用权

根据《资产评估执业准则——不动产》，土地评估方法包括：市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法等方法。其中：

本次评估根据当地地产市场的发育情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择评估方法。

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，确定对估价对象采用基准地价系数修正法及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：

基准地价系数修正法：“利用级别或区域基准地价评估宗地地价时，基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。”武汉市有完整公布的基准地价成果文件，故适宜选用基准地价系数修正法。

市场比较法：“市场比较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。市场比较法除可直接用于评估土地的价格或价值外，还可用于其它估价方法中有关参数的求取。”由于武汉市土地市场交易较活跃，同类工业用地土地交易案例较多，故宜选用市场比较法进行评估。

成本逼近法：“成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。”由于武汉市土地市场交易较活跃，同类工业用地土地交易案例较多，而成本逼近法计算出的土地价格不能反映当地土地价值，故不宜选用成本逼近法进行评估。

收益还原法：“收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。”由于委估宗地为工业用地，当地工业用房多为自建自用型，几乎无出租情况，在无法获取当地同类土地出租收益数据的情况下，无法客观公正的对评估对象的净收益进行估算，故不宜选用收益还原法估价。

剩余法：“剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。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估价；（2）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；（3）现有房地产中地价的单独评估。”委估宗地为已建成工业用地，故不宜选用剩余法进行评估。

故本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法。

基准地价系数修正法，就是指在求取待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，依据待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地基准地价标准和各种

修正因素说明表及修正系数表，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种评估方法，其基本公式为：

$$P=SP(1\pm\sum Ki)\times\prod s$$

其中：P----待估宗地地价

SP----级别基准地价

Ki----宗地地价区位因素修正系数

$\prod s$ ----待估宗地个别因素修正系数的乘积

其中：
$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

Ki—第i个评估对象区位因素修正系数

市场比较法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似土地交易实例进行对照比较，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年限等差别，修正得出待估土地评估值的方法，其基本公式为：

$$\text{委估宗地评估值} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—可比交易实例价格

A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

E—使用年限修正系数

(3) 负债

被评估单位负债包括应付账款、预收款项及其他应付款。资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对基准日账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至评估基准日的大额款项实施了替代程序，本次评估以经审计核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。

资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

（一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1.明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

2.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人及被评估单位积极进行评估资料准备工作。

3.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人及被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

（二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料 and 评定估算阶段

1.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人及被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

2.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

3.访谈

根据评估对象的具体情况、委托人及被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

4.收集市场信息和相关资料

在收集委托人及被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评

定估算的需要。

5.确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6.评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产（负债）的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表和评估说明。

（三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

（四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件

下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

（一）评估结果分析及评估结论

截至评估基准日2022年4月30日，武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司资产总额账面值为3,118.19万元，负债总额账面值为384.19万元；所有者（股东）权益账面值为2,734.00万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司的资产总额评估值为4,330.53万元，评估增值1,212.34万元，增值率为38.88%；负债总额评估值为384.19万元，评估无增减值；股东全部权益评估值为3,946.34万元，评估增值1,212.34万元，增值率44.34%。

详细情况见评估结果汇总表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

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	1,449.43	1,449.43	-	-
2 非流动资产	1,668.76	2,881.10	1,212.34	72.65
3 其中：投资性房地产	1,668.76	2,881.10	1,212.34	72.65
4 资产总计	3,118.19	4,330.53	1,212.34	38.88
5 流动负债	384.19	384.19	-	-
6 非流动负债	-	-	-	-
7 负债合计	384.19	384.19	-	-
8 净资产（所有者权益）	2,734.00	3,946.34	1,212.34	44.34

1.投资性房地产增值原因：投资性房地产评估增值系一方面房屋造价上涨，另一方面近年来当地的土地市场比较活跃，土地价格上涨带来的评估增值。

综合以上分析，武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司于评估基准日的股东全部权益价值最终评估结论为**3,946.34**万元（大写为人民币叁仟玖佰肆拾陆万叁仟肆佰元整）。

（二）评估结论成立的条件

1.评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2.本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。

3.本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- （1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- （2）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- （3）评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响；
- （4）如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

（三）评估结论的效力

1.本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2.本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司申报评估的投资性房地产所涉及的职工宿舍楼未办理房屋所有权证，房屋建筑面积以武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司申报并经评估专业人员现场测量复核一致确认，若与期后办证面积不符，应以产权登记部门确认的建筑面积为准，相关评估结论应予调整，提请报告使用人予以关注。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）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。

（八）抵押、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

截至评估基准日，武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司存在房屋及土地出租事宜，具体如下：

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟转让股权所涉及的
武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	出租方	承租方	用途	位置	面积 (m ²)	年租金 (万元/ 年)	期限	备注
1	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	湖北精工钢结构有限公司	员工宿舍	武汉市黄陂区盘龙城经济开发区楚天工业园	2,483.37	21.19	2015年1月1日至双方协商解除合同为止	
2	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	陈聪	汽车维修、美容	黄陂区盘龙城露甲山路一间(附2号)	84.02	4.34	2022年1月1日至2022年12月31日	
3	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	龚小军	汽车维修美容服务、副食烟酒等	黄陂区盘龙城露甲山路一间(附1号)	49.4	2.55	2022年1月1日至2022年12月31日	
4	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	武汉盘龙城邾城驾驶员培训有限公司	驾驶员培训	黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道与露甲山路交汇处部分空地	14282.9	11.15	2021年11月30日至2023年11月29日	土地
5	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	武汉富欣合盛贸易有限公司	餐饮副食、建材经营等	黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道215号宿舍区临街空地	4230	20.30	2021年5月30日至2022年5月29日	土地
6	武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司	武汉富欣合盛贸易有限公司	餐饮副食、建材经营等	黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道215号宿舍区临街空地	8223	39.47	2021年8月16日至2022年8月15日	土地

上表序号1、2、3号出租房屋实际总面积为2,483.37m²，其中1号房屋武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司与承租方湖北精工钢结构有限公司签订租赁合同时未将2、3号门面面积予以剔除，为按房屋总面积签订合同，提请报告使用人予以关注。

经现场勘察，上表序号4、5、6号租赁土地上现由承租方自建有各类门面用

于经营，包括餐饮、汽车修理、副食铺、售楼中心等，根据被评估单位提供的产权声明书，出租空地上由承租方自建的房屋其产权归承租方所有，提请报告使用人予以关注。

本次评估不考虑上述租赁事项对评估范围内相关房地产评估的影响。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）其他需要特别说明的事项

无。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管部门审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

（二）本报告评估结论仅供以上报告使用人为实现本报告所列明的评估目的。恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

（三）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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（四）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。

（五）评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。当评估报告出具日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2022年12月31日。

【本资产评估报告书文号为联合中和评报字（2022）第 6317 号，长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟转让股权所涉及的武汉精工楚天新型墙体围护材料有限公司股东全部权益于评估基准日 2022 年 4 月 30 日的市场价值评估结论为 3,946.34 万元（大写为人民币叁仟玖佰肆拾陆万叁仟肆佰元整）】

联合中和土地房地产资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：

