

# 安徽天柱资产评估有限公司关于对《关于对安徽华茂纺织股份有限公司的关注函》所涉事项的核查意见

深圳证券交易所上市公司管理一部：

根据贵部出具的《关于对安徽华茂纺织股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2022〕第466号）中要求，安徽天柱资产评估有限公司对提及的需评估机构核实的相关事项进行了认真核查，出具本核查意见。

**问题 3：**请结合新坤贸易的资产及负债构成、资产基础法评估下的核心参数选取及评估过程等，说明其全部权益的评估结果较其账面净资产大幅增值的原因及合理性。请本次交易的评估机构进行核查并发表明确意见。

**回复：**

安徽天柱资产评估有限公司接受安庆新坤贸易有限公司（以下简称“新坤贸易”）的委托，采用资产基础法，对新坤贸易拟办理股权转让所涉及的股东全部权益价值在评估基准日2022年11月30日的市场价值进行了评估。

## 一、资产基础法评估过程

### （一）前期准备阶段

了解本次评估目的、评估对象和评估范围及被评估单位基本情况，根据对专业胜任能力、独立性和业务风险综合分析和评价，签订资产评估委托合同及制订出资产评估工作计划。

### （二）现场清查阶段

要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；听取被评估单位有关人员介绍委估对象的总体情况和历史及现状，了解财务制

度、经营状况、资产状态等情况；评估人员针对货币性资产、实物资产、债权和债务的不同特点，分别采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对于货币资金，评估人员通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行核实。

对于债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查凭证等方式确定真实性。

对于固定资产，评估人员对房屋建（构）筑物进行了全面盘查，通过查阅相关工程的设计与施工及结算资料、房屋所有权证等，以确定资产的合法性、真实性。

对于土地使用权，评估人员收集了土地使用权证，并逐一进行现场核查。对上述评估对象在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评定估算汇总

评估人员对资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。项目负责人汇总评估结果，再依据评估工作底稿，组织撰写评估报告书，并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

### （四）提交报告

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式评估报告书。

## 二、新坤贸易的资产及负债构成

截至 2022 年 11 月 30 日，纳入评估范围的资产及负债账面价值为：

(一) 资产总额 25,988,167.58 元:

1. 流动资产 993,228.32 元, 其中: 货币资金 993,228.32 元。

2. 非流动资产 24,994,939.26 元, 其中: 固定资产 2,607,645.40 元, 无形资产 22,387,293.86 元。

(二) 负债总额 11,849.30 元:

1. 流动负债 11,849.30 元, 其中: 应交税费 11,849.30 元。

2. 非流动负债 0.00 元。

### 三、各项资产及负债的评估技术说明

(一) 流动资产评估

1. 货币资金

委估的货币资金为银行存款, 评估人员根据公司提供的银行存款评估明细表, 对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查, 并依据提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实, 核实结果与申报资料一致, 以经核实的账面价值 993,228.32 元作为评估值。

(二) 非流动资产评估

1. 固定资产

固定资产账面原值 2,607,645.40 元、净值 2,607,645.40 元。其中: 房屋建筑物为开发区十同路针织车间, 账面原值为 2,025,812.35 元、净值 2,025,812.35 元, 构筑物及其他辅助设施共 13 项, 账面原值为 581,833.05 元、净值 581,833.05 元。

(1) 评估方法

重置成本法是指按被评估资产的现时重置全价扣除各项损耗价值来确

定被评估资产价值的方法。计算公式为：

委估资产评估值 = 重置全价 × 综合成新率

### ① 重置全价的确定

重置全价 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税进项税额

#### A. 建安工程造价

评估人员在对建筑物及构筑物进行现场观察分析的基础上，依据工程结算、估算指标及建筑安装工程定额等资料，确定建筑安装工程量并计算定额基价，然后按现行的建筑安装工程造价计算程序及评估基准日的价格标准计算其建安综合造价。对未能提供完整的工程竣工图纸和工程预决算资料的，评估人员根据所提供的部分资料及现场丈量所获取的基础性数据，参考同类工程或类似工程中建安工程造价进行修正系数调整，计算其建安造价。

#### B. 前期及其他费用

前期及其他费用由政策性收费和建设单位管理性成本支出组成。政策性收费是指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比向建设单位收取。建设单位管理性支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用。

#### C. 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = (含税建安工程造价 + 含税工程建设前期费用及其他费用)

×贷款利率×建设工期×1/2

#### D.可抵扣增值税进项税额

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

#### ②综合成新率的确定

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中：年限成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%；

现场勘察成新率：将影响建筑物成新率程度的主要因素分为六部分：基础部分、承重结构、非承重结构、屋面、地面、配套设施。通过上述建筑物造价中各类影响因素各占的比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

#### ③评估值的计算

评估价值=重置全价×综合成新率

#### （2）举例：房屋建筑物评估明细表表序号 1#

①名称：开发区十同路针织车间。

②概况：该车间为单层厂房，钢结构；建成于 2002 年 7 月，证载建筑面积为 3061.84 m<sup>2</sup>，建筑物檐高 8 米多。基础使用预应力砼静压桩基础；外墙 1.2m 以下为厚页岩实心砖、1.2m 以上为热镀锌外墙板。门为平开门，窗为塑钢窗。地面为细石砼。屋面为厚热镀锌屋面板。室内照明动力配电、给排水齐全。

③取得方式：由公司股东安徽华茂进出口有限责任公司于 2022 年 9 月

通过资产划转投入新坤贸易公司。

#### ④重置价值的计算

A.建安单位工程造价。根据《安庆工程造价信息简讯》(2022年第9期),结合本估价对象规划设计的特点,考虑结构、建筑面积、层高、施工工艺及难度、设施设备配套程度等因素,确定评估对象在安庆市现行定额水平的工程造价为1465元/m<sup>2</sup>。

#### B.工程建设前期及其他费用

序号	费用名称	取费基础	费率(含税)	增值税率
1	建设单位管理费	含税建安造价	2.00%	
2	建设项目前期工作咨询费	含税建安造价	0.80%	6.0%
3	工程勘察费	含税建安造价	1.00%	6.0%
4	工程设计费用	含税建安造价	1.50%	6.0%
5	场地准备及临时设施费	含税建安造价	0.20%	6.0%
6	工程造价咨询服务费	含税建安造价	0.30%	6.0%
	合计		5.80%	

单位工程建设前期及其他费用=建安单位工程造价×前期及其他费费率

$$=1465 \text{ 元/m}^2 \times 5.8\%$$

$$=84.97 \text{ 元/m}^2$$

#### C.资金成本

根据估价对象的规模,其建设工期较短,不考虑资金投入,则单位资金成本=0元/m<sup>2</sup>

#### D.扣除可抵扣的增值税

单位可抵扣的增值税=建安综合造价包含的增值税+前期费用包含的增值税

$$=\text{含税建安造价}/1.09 \times 9\% + (\text{前期费用}-\text{建设单位管理费})/1.06 \times 6\%$$

$$=1465/1.09 \times 9\% + 1465 \times (5.8\% - 2\%) / 1.06 \times 6\%$$

$$=120.96+3.15$$

$$=124.11 \text{ 元/m}^2$$

#### E.重置成本

单位重置成本=单位建安工程造价+单位前期及其他费用+单位资金成本  
-单位可抵扣的增值税

$$=1465+84.97+0-124.11$$

$$=1425.86 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{重置成本}=3061.84 \text{ m}^2 \times 1425.86 \text{ 元/m}^2$$

$$=4,365,740 \text{ 元（取整）}$$

#### ⑤综合成新率计算

根据建筑物的耐用年限、已使用年限，计算出建筑物的年限成新率。其次，对建筑物进行现场勘察后，依据现场勘察评分标准，分别对建筑的结构、装修部分进行打分，并依据权重系数逐一计算出建筑物的现场勘察成新率。最后计算出综合成新率。

$$\text{A.年限成新率}=(\text{耐用年限}-\text{已使用年限})/\text{耐用年限} \times 100\%$$

该构筑物于 2002 年建成，钢结构，经济耐用年限为 50 年，截止评估基准日已使用 20.43 年，则：

$$\text{年限成新率}=(50-20.43) \div 50 \times 100\%$$

$$=59\%$$

#### B.现场勘察成新率

经现场勘察的结果如下表所示：

序号	部位名称	完全分	勘察分
1	基础	28	17

2	承重结构	36	19
3	非承重结构	10	4
4	屋面	10	4
5	地面	10	4
6	配套设施（水电）	6	2
合计		100	50

综合成新率=59×40%+50×60%=54%

### ⑥评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

=4,365,740.00×54%

=2,342,478 元（取整）。

### （3）固定资产评估结论

金额单位：元

科目名称	账面值		评估价值	
	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	2,025,812.35	2,025,812.35	4,365,740.00	2,342,478.00
构筑物及其他 辅助设施	581,833.05	581,833.05	2,990,030.00	626,066.00
合计	2,607,645.40	2,607,645.40	7,355,770.00	2,968,544.00

## 2. 无形资产

（1）纳入评估范围的无形资产为土地使用权，具体情况如下：

土地权证编号	土地位置	土地用途	用地性质	使用权面积（平方米）	原始入账价值（元）	账面价值（元）
皖（2022）安庆市不动产权第0043816号	安庆市十魏路（开发区尤林村以南）	工业	出让	88114.53	5,589,296.06	5,574,311.35
皖（2022）安庆市不动产权第0043815号	宜秀区尤林村	工业	出让	152818.6	16,869,401.91	16,812,982.51

### （2）评估方法

由于委估宗地位于安庆市公布的基准地价范围内，且具有详细的修正体

系，可采用基准地价修正法进行评估。本次评估采用基准地价修正法对待估宗地进行评估。

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。其基本公式为：

$$V_i = V \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) \pm K_4$$

式中： $V_i$ —待估宗地地价；

$V$ —待估宗地所处区域的基准地价；

$K_1$ —日期修正系数；

$K_2$ —待估宗地使用年期修正系数；

$K_3$ —容积率修正系数；

$K_4$ —土地开发程度差异修正系数；

$\sum K$ —各影响因素修正系数之和，包括区域因素和个别因素。

### (3) 举例：无形资产评估明细表序号 2#

土地权证编号为皖（2022）安庆市不动产权第 0043815 号；坐落宜秀区尤林村；使用权类型为出让；土地用途为工业；终止日期 2047 年 10 月；开发程度为五通一平；面积 152818.6 平方米。土地由公司股东安徽华茂进出口有限责任公司于 2022 年 9 月通过资产划转投入新坤贸易公司。

评估人员根据公司提供的评估明细表进行了核查，依据土地使用权证进行现场勘查，了解土地使用权的基本情况，确认其真实性。根据本市地产市

场发育情况结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择基准地价法进行评估。根据 2020 年 9 月 27 日安庆市人民政府《关于公布实施新一轮安庆市城区土地级别及基准地价更新成果的通知》（宜政办秘（2020）38 号）：

待估宗地基准地价表

宗地位置	估价设定的用途	土地级别	基准地价(元/平方米)	面积(平方米)
宜秀区尤林村	工业	一级	370	152818.6

① 期日修正系数 K<sub>1</sub>的确定

安庆市基准地价基准日期为2020年9月27日，本次评估基准日为2022年11月30日，本次评估参考中国城市地价动态监测网的数据，进行统计整理，确定日期修正系数K<sub>1</sub>=1.0091。

②宗地使用年限修正系数(K<sub>2</sub>)的确定

$$K_2 = [1 - 1 / (1+r)^n] / [1 - 1 / (1+r)^m]$$

其中: r为土地还原率，n为待估宗地剩余土地使用年限，m为基准地价土地使用年限。

土地还原率的确定，根据《城镇土地估价规程》，以及目前所掌握的数据，本次评估土地还原率采用安全利率加风险调整值法确定，即：土地还原率=安全利率+风险调整值。安全利率接近期三年期国债利率3.35%确定，同时考虑当地目前房地产业的平均收益状况、待估宗地的地理位置、待估宗地的用途等因素，结合我们对待估宗地所在区域房地产市场的调查了解，由于当前房地产政策变动较快，土地取得周期较长，土地投资存在一定风险，考虑目前的通货膨胀和一定风险利率，综合分析调整值在3%-5%

之间，本次评估风险调整值取4%，因此，土地还原率=3.35%+4%=7.35%。

n为待估宗地剩余土地使用年限（n=24.83）；m为基准地价土地使用年限（50年）；则 $K_2 \approx 0.8527$ 。

### ③容积率修正系数 $K_3$ 的确定

估价对象宗地容积率与基准地价设定的平均容积率差异较小，本次无需修正，则 $K_3=1.0000$ 。

### ④确定影响地价区域因素及个别因素修正系数

安庆市城区一级地工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通状况	道路类型	交通型为主	交通型与混合型并重	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷状况	交通极为便捷	交通比较便捷	交通状况一般	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况		供水、供电保证率达98%以上，排水通畅	供水、供电保证率95-98%，排水较通畅	供水、供电保证率90-95%，排水状况一般	供水、供电保证率85-90%，排水状况较差	供水、供电保证率<85%，排水不畅通
	环境状况		污染排放能得到及时全面处理	污染排放能得到处理	污染排放能及时合理疏导不对环境产生影响	污染排放得不到处理，但对周边环境影响不大	污染排放无法得到处理，并对周边环境产生影响
	自然条件		地形平坦，无淹水现象，自然条件好	地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，常有淹水现象，自然条件差
	工业区成熟度	产业集聚类型	以高新产业为主，企业间产业联系紧密	以高新产业为主，企业间产业联系松散	以一般产业为主，企业间产业联系紧密	以一般产业为主，企业间产业联系松散	工业企业间基本无产业联系
		产业集聚程度	高	较高	一般	较低	低
		配套协作状况	有全面的配套协作企业和设施	有比较合理的配套协作企业和设施	配套协作状况一般	有少量配套协作企业和设施	无配套协作企业和设施
	城市规划限制		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差	
个别因素	宗地地形状况		平坦，起伏<1米	平坦，起伏<2米	基本平坦，起伏2-3米	有一定起伏，3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象，但无需特殊处理	有不良地质现象，需特殊处理

宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大	
宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大	
宗地利用状况	利用合理布局美观新颖	利用比较合理,布局美观	利用相对合理,布局整齐	利用不太合理,布局不太整齐	利用极不合理,布局凌乱	
宗地临路状况	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道	
宗地位置	处于十字路口	处于丁字路口	一面临道路	不临道路	位置偏远,交通不便	
土地使用限制	规划用途工业,规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业,规划对土地利用强度略有限制	规划用途工业,规划对土地利用强度有一定限制	规划用途工业,规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途	
宗地基础设施条件	供水、供电保证率达98%以上,排水通畅	供水、供电保证率95-98%,排水较通畅	供水、供电保证率90-95%,排水状况一般	供水、供电保证率85-90%,排水状况较差	供水、供电保证率<85%,排水不通畅	
接近交通设施程度	距火车站距离	<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
	距汽车站距离	<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
	距码头距离	<1000米	1000-2000米	2000-3000米	3000-4000米	>4000米
	距高速公路出入口距离	<1000米	1000-1500米	1500-2000米	2000-2500米	>2500米
其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差	

安庆市城区一级地工业用地宗地地价修正系数表

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较差	劣
区域因素	交通状况	道路状况	道路类型	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0061	-0.0121
			道路等级	0.0077	0.0039	0.0000	-0.0049	-0.0098
		交通便捷程度		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0053	-0.0106
	基础设施状况			0.0089	0.0045	0.0000	-0.0057	-0.0114
	环境状况			0.0083	0.0042	0.0000	-0.0053	-0.0106
	自然条件			0.0071	0.0036	0.0000	-0.0045	-0.0091
	工业区成熟度	产业集聚类型		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0044	-0.0087
		产业集聚程度		0.0065	0.0033	0.0000	-0.0042	-0.0083
		配套协作状况		0.0068	0.0034	0.0000	-0.0044	-0.0087
	城市规划限制			0.0077	0.0039	0.0000	-0.0049	-0.0098
其他区域因素状况			0.0042	0.0021	0.0000	-0.0026	-0.0053	
个别因素	宗地地形状况			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0030	-0.0061
	宗地地基状况			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地形状			0.0054	0.0027	0.0000	-0.0034	-0.0068
	宗地面积			0.0048	0.0024	0.0000	-0.0030	-0.0061
	宗地利用状况			0.0037	0.0019	0.0000	-0.0024	-0.0047
	宗地临路状况			0.0056	0.0028	0.0000	-0.0036	-0.0072
	宗地位置			0.0036	0.0018	0.0000	-0.0023	-0.0045

土地使用限制		0.0042	0.0021	0.0000	-0.0026	-0.0053
宗地基础设施条件		0.0080	0.0040	0.0000	-0.0051	-0.0102
接近对外交通 设施程度	距火车站距离	0.0062	0.0031	0.0000	-0.0040	-0.0079
	距汽车站距离	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0024	-0.0047
	距码头距离	0.0045	0.0022	0.0000	-0.0029	-0.0057
	距高速公路出入口距离	0.0046	0.0023	0.0000	-0.0029	-0.0058
其他个别因素状况		0.0022	0.0011	0.0000	-0.0014	-0.0028

### 影响宗地区域因素及个别因素修正之和

影响因素				优劣标准	修正系数
区域因素	交通状况	道路	道路类型	优	0.0095
		状况	道路等级	优	0.0077
		交通便捷程度		较优	0.0042
	基础设施状况			较优	0.0045
	环境状况			较优	0.0042
	自然条件			较优	0.0036
	工业区域成 熟度	产业集聚类型		较优	0.0034
		产业集聚程度		较优	0.0033
		配套协作状况		较优	0.0034
	城市规划限制			较优	0.0039
	其他区域因素状况			较优	0.0021
个别因素	宗地地形状况			较优	0.0024
	宗地地基状况			较优	0.0027
	宗地形状			优	0.0054
	宗地面积			优	0.0048
	宗地利用状况			较优	0.0019
	宗地临路状况			较优	0.0028
	宗地位置			较优	0.0018
	土地使用限制			一般	0
	宗地基础设施条件			较优	0.004
	接近对外 交通设施 程度	距火车站距离		较优	0.0031
		距汽车站距离		一般	0
距码头距离		较劣	-0.0029		
距高速公路出入口距离		一般	0		
其他个别因素状况			一般	0	
合计				0.0758	

⑤开发程度修正

安庆市基准地价一级工业用地平均开发程度为五通一平，待估宗地实际状况达到，因此不需修正。

⑥待估宗地地价计算

单位面积地价=370×1.0091×0.8527×1.0000×(1+0.0758)=343 元/平方米（取整）

土地总价=单位面积地价×待估宗地总面积

$$=343 \text{ 元/m}^2 \times 152818.6 \text{ m}^2 = 52,416,700 \text{ 元（取整到佰位）}$$

（4）无形资产评估结论

金额单位：元

土地权证编号	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值
皖(2022)安庆市不动产权第0043816号	88114.53	5,589,296.06	5,574,311.35	31,985,500.00
皖(2022)安庆市不动产权第0043815号	152818.6	16,869,401.91	16,812,982.51	52,416,700.00
合计		22,458,697.97	22,387,293.86	84,402,200.00

（三）负债的评估

1. 流动负债的评估

（1）应交税费

应交税金评估基准日账面余额 11,849.30 元，为印花税。评估值按清查核实后的账面金额 11,849.30 元确定。

#### 四、评估结论及其分析

##### （一）评估结论

在实施上述评估过程及方法后，安庆新坤贸易有限公司在评估基准日 2022 年 11 月 30 日全部资产、负债和所有者权益评估结果如下：

资产评估结果汇总表

被评估单位：安庆新坤贸易有限公司

金额单位：（人民币）万元

项目	行次	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	99.32	99.32	-	-
非流动资产	2	2,499.49	8,737.07	6,237.58	249.55
其中：固定资产	3	260.76	296.85	36.09	13.84
无形资产	4	2,238.73	8,440.22	6,201.49	277.01
<b>资产总计</b>	5	2,598.81	8,836.39	6,237.58	240.02
流动负债	6	1.18	1.18	-	-
非流动负债	7				
<b>负债总计</b>	8	1.18	1.18	-	-
<b>净 资 产</b>	9	2,597.63	8,835.21	6,237.58	240.13

##### （二）评估结果与账面值比较变动原因分析

净资产评估值与账面价值比较，其绝对变动增值为 6,237.58 万元，相对变动率为 240.13%；主要变动原因是无形资产土地评估增值所致。上述土地由新坤贸易股东安徽华茂进出口有限责任公司划转所得，根据双方 2022 年 9 月签订的资产划转协议，安庆新坤贸易有限公司（乙方）为安徽华茂进出口有限责任公司（甲方）全资

子公司，甲方将其名下土地、房产及其对应的业务、资产、负债等一并划转给乙方。新坤贸易根据资产划转协议所附土地清单，按资产转出方（安徽华茂进出口有限责任公司）账面净值将转入的土地进行入账，原始入账价值较低，每平方米仅为 93 元。现上述土地所在位置基准地价为 370 元/平方米，经按基准地价法进行评估估值为 8,440.22 万元，与账面价值比较，绝对变动增值 6,201.49 万元，以致新坤贸易全部权益的评估结果较其账面净资产大幅增值。

## 五、核查意见

经核查，资产评估机构认为：对安庆新坤贸易有限公司股东全部权益采用资产基础法进行评估所形成的评估结论，符合资产评估准则的相关规定；本次评估所选用的评估方法合理，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况。本次评估结果具备合理性。

安徽天柱资产评估有限公司

2022 年 12 月 29 日