

本报告依据中国资产评估准则编制

安徽鑫发铝业有限公司拟转让资产涉及
部分房屋建筑物和土地使用权价值评估项目
资产评估报告

中水致远评报字[2026]第 020604 号
(共 1 册, 第 1 册)



中水致远资产评估有限公司

二〇二六年六月二十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3411020131341101202600677
合同编号:	ZSZY[2026]020630
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中水致远评报字[2026]第020604号
报告名称:	安徽鑫发铝业有限公司拟转让资产涉及部分房屋建筑物和土地使用权价值评估项目
评估结论:	48,016,500.00元
评估报告日:	2026年06月24日
评估机构名称:	中水致远资产评估有限公司
签名人员:	吴海燕 (资产评估师) 正式会员 编号: 34210047 张成 (资产评估师) 正式会员 编号: 34050016
吴海燕、张成已实名认证	
	
(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: 2026年06月25日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

目 录.....	- 2 -
声 明.....	- 3 -
摘 要.....	- 4 -
正 文.....	- 6 -
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	- 6 -
二、 评估目的.....	- 7 -
三、 评估对象和评估范围.....	- 7 -
四、 价值类型.....	- 8 -
五、 评估基准日.....	- 8 -
六、 评估依据.....	- 9 -
七、 评估方法.....	- 11 -
八、 评估程序实施过程和情况.....	- 17 -
九、 评估假设.....	- 19 -
十、 评估结论.....	- 20 -
十一、 特别事项说明.....	- 21 -
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	- 23 -
十三、 资产评估报告日.....	- 24 -
资产评估报告附件.....	- 26 -

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。

六、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。

七、本报告不具有产权证明的法律属性，不能作为产权证明文件。

八、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。

安徽鑫发铝业有限公司拟转让资产涉及 部分房屋建筑物和土地使用权价值评估项目 资产评估报告

中水致远评报字[2026]第 020604 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受安徽鑫发铝业有限公司的委托，对安徽鑫发铝业有限公司拟转让资产涉及部分房屋建筑物和土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

评估目的：安徽鑫发铝业有限公司拟转让资产，中水致远资产评估有限公司接受安徽鑫发铝业有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的房屋建筑物和土地使用权市场价值进行评估，为资产转让提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为安徽鑫发铝业有限公司申报的房屋建筑物和土地使用权市场价值。本次评估的范围是因上述评估对象而涉及的安徽鑫发铝业有限公司申报的房屋建筑物和土地使用权资产。具体明细以安徽鑫发铝业有限公司提供的资产评估申报表为准。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2026年5月31日。

五、评估方法：房屋建筑物采用成本法；土地使用权采用市场法和成本逼近法，评估结论选用市场法。

六、评估结论：经评估，在评估基准日 2026 年 5 月 31 日，安徽鑫发铝业有限公司拟转让资产评估值为 4,801.65 万元，金额大写：人民币肆仟捌佰零壹万陆仟伍佰元整（本次评估结论不包含增值税价款）。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期原则上自评估基准日起一年。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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，正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

安徽鑫发铝业有限公司拟转让资产涉及 部分房屋建筑物和土地使用权价值评估项目 资产评估报告

中水致远评报字[2026]第 020604 号

正文

安徽鑫发铝业有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对安徽鑫发铝业有限公司拟转让资产之经济行为涉及的部分房屋建筑物和土地使用权在评估基准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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨产权持有人概况

名称：安徽鑫发铝业有限公司

住所：安徽省天长市杨村镇工业园区

信用代码：91341181661440062G

法定代表人：唐开健

注册资金：8600 万元

经济性质：铝型材、门窗配件及相关模具生产、销售；门窗和幕墙制作和安装服务（涉及许可和资质的，凭有效许可证件和资质经营）

【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) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

(三) 委托人与产权持有人之间的关系

委托人安徽鑫发铝业有限公司与产权持有人为同一单位。

二、评估目的

安徽鑫发铝业有限公司拟转让资产，中水致远资产评估有限公司接受安徽鑫发铝业有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的房屋建筑物和土地使用权市场价值进行评估，为资产转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为安徽鑫发铝业有限公司申报的房屋建筑物和土地使用权市场价值。

本次评估的范围是因上述评估对象而涉及的安徽鑫发铝业有限公司申报的房屋建筑物和土地使用权资产。安徽鑫发铝业有限公司申报房屋建筑物类资产共51项，其中：房屋30项，主要为工业厂房、办公楼、宿舍楼等，申报房屋总建筑面积40,285.08平方米，截至评估基准日2026年5月31日，尚有部分房屋未办理不动产权证，未办证房屋申报建筑面积为5,709.00平方米；构筑物21项，主要为厂区道路、地坪、围墙等。

申报的土地使用权共3宗，宗地总面积54,602.00平方米，均已办理国有土地使用证，证载权利人：安徽鑫发铝业有限公司。具体情况

如下：

序号	土地权证编号	证载土地位置	用地性质	土地用途	终止日期	面积 (m ²)
宗地 1	天杨国用(2008)第 008 号	天长市杨村镇工业园区	出让	工业	2059/1/10	16,667.00
宗地 2	天杨国用(2010)第 014 号	天长市杨村镇康达路	出让	工业	2059/12/29	13,445.00
宗地 3	皖(2020)天长市不动产权第 0001407 号	天长市杨村镇杨村社区经三路东侧鑫发路西侧	出让	工业	2061/9/4	24,490.00
	小计					54,602.00

纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围、资产评估委托合同所约定的范围一致。

四、价值类型

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。

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，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2026年5月31日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

(一) 该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

(二) 该评估基准日为产权持有人会计月末报表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(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四十六号 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，自 2017 年 6 月 1 日起施行，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

5. 《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》（1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号发布实施，2020 年 11 月 29 日国务院令第 732 号修订）；

6. 《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）；

7. 《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过 自 2026 年 1 月 1 日起

施行);

8. 《中华人民共和国增值税法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 826 号, 2025 年 12 月 19 日国务院第 75 次常务会议通过, 自 2026 年 1 月 1 日起施行);

9.其他相关法律、法规、通知文件等。

(二) 评估准则依据

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.《资产评估准则—不动产》(中评协(2017)38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)。

(三) 资产权属依据

1.房地产权证(或者不动产权证书)、国有土地使用证;
2.其他与资产的取得、使用等有关资料。

(四) 取价依据

1.中国人民银行发布的评估基准日适用的贷款市场报价利率 LPR;

2.原城乡建设环境保护部 1984 年 11 月发布的《房屋完损等级评

定标准》;

- 3.当地近期土地成交结果;
- 4.房屋建筑物所在地区现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额等定额资料;
- 5.评估对象所在地评估基准日建设工程材料市场价格信息;
- 6.本评估机构收集的其他有关询价资料和参数资料。

(五) 其他参考资料

- 1.《资产评估常用方法与参数手册》;
- 2.企业提供的工程承包等业务合同;
- 3.资产评估专业人员进行的市场调查资料;
- 4.资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料;
- 5.企业相关部门及人员提供的相关材料;
- 6.有关部门颁布的统计资料和技术标准资料,以及资产评估机构收集的市场资料以及其他有关参考资料。

七、评估方法

(一) 房屋建筑物评估方法

房屋建筑物类固定资产的评估方法主要有以下几种:市场法、收益法、成本法。

市场法也称比较法、市场比较法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现,来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—不动产》的相关规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，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等衍生方法的适用性。

对于委评生产性及配套房屋，根据委托方提供的有关资料，经过实地察看、市场调查研究，评估人员根据房屋建筑物具体情况选择适合的评估方法：

1. 周边区域同类型建构筑物很少发生交易，房地产交易市场不活跃，故不适合采用市场法评估；

2. 周边区域相关生产类用房租赁市场不活跃，难以合理确定房屋租赁收入，故不适合采用收益法评估；

3. 委估房屋建筑物已经建成，未来没有重新开发计划，故不适合采用假设开发法；

4. 委估建构筑物为企业生产经营用建构筑物，属于为个别对象所用的专业用房，同时委估建筑物所在区域建筑市场和材料供应市场较完善，可取得合理的建筑成本和有关建设资料，具备采用成本法的条件，故适合采用重置成本法评估。

重置成本法是以现时条件下被评估房屋建筑物全新状态的重置成本，减去房屋建筑物的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算房屋建筑物价值的一种评估方法。计算公式为：

房屋建筑物评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或 评估价值=重置成本×综合成新率

1.重置成本的确定

重置成本由建安造价、前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税等组成。计算公式如下：

重置成本=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

产权持有人为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物重置成本中扣除相应的可抵扣增值税进项税额。

(1) 建筑安装工程造价：

建筑安装工程造价根据待估建筑物的实际情况结合收集的资料综合确定采用以下方法进行评估：

①预（决）算调整法：建筑安装工程造价包括土建工程、装饰工程和水电安装工程造价的总价。对建筑和装饰工程造价采用预决算调整法。先把本次委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核查其工程数量，无竣工资料的依据房屋建筑物的实际状况重新测算其主要工程数量，然后依据评估基准日现行建筑安装工程预算定额，并结合当地政府建设主管部门公布的现行定额人工费、材料费、机械费调价指数，计算出其重置建筑工程造价。

②类比法：选取与被评估房屋建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物

进行比较，对其构造特征差异采用综合调整系数进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

（2）前期及其他费用：

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，依据企业申报的评估基准日资产规模，参照建筑物所在地建设工程前期及其他费用水平确定相应系数。

（3）资金成本：

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，利率按基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的贷款利率报价利率LPR确定，工期按项目建设正常合理周期计算，并假设资金均匀投入。

资金成本计算公式如下：

资金成本 = (建安工程造价 + 前期及其他费用) × 贷款利率 × 合理建设工期 × 1/2

（4）可抵扣增值税

可抵扣增值税 = 工程建安工程费 / (1 + 9%) × 9% + 前期及其他费用 (可抵扣) / (1 + 6%) × 6%

2. 成新率的确定

本次评估对房屋建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

（1）使用年限法

使用年限法是依据建筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

(2) 观察法

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、损耗、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用损耗和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率。

(3) 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

对以下情况，采用合理方法确定成新率：

①对于能够基本正常、安全使用的房屋建筑物，其成新率一般不应低于 30%；

②如果观察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估专业人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

③对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

(二) 土地使用权评估方法

通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，根据各种评估方法的特点及评估师收集的有关资料，结合估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，考虑到当地地产市场发育程度，选择适当的估价方法。

待估宗地所处区域土地市场较完善，类似土地交易案例较多，因此可选用市场比较法进行评估。委评地块的性质为工业用地，该区域有近年来的征地案例和征地补偿标准可参考，故宜采用成本逼近法进行评估。综上所述，本次估价采用市场比较法、成本逼近法求取土地的价格。

1.市场法是指在求取待估宗地土地价格时，根据替代原则，将待估宗地与最近发生的土地交易实例加以比较，并依据后者已知的价格，参照该交易实例的交易情况、交易期日、区域因素以及个别因素与待估宗地之间的差异，修正得出待估宗地土地价格的一种方法。计算公式如下：

$$\text{基本公式：} P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P =委托评估宗地价格

PB =比较实例价格

A =宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B =宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C =宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D =宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E =宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

2.成本逼近法

成本逼近法评估地价的基本思路是以评估对象所在区域土地取得费和土地开发费平均标准为主要依据，加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价。即：

计算公式如下：

宗地地价=(土地取得费用+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+增值收益)×年期修正系数×个别因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

(一) 明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，由资产评估机构决定是否承接该评估业务，并与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

(三) 编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案的等。

(四) 现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调

查。包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；
3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核査验证。核査验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

资产评估专业人员在对收集的评估资料进行分析、归纳和整理基础上，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

根据评估对象的特点，在按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定测算结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司对评估报告初稿和工作底稿进行内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4. 评估范围以委托人提供的资产范围为准，未考虑其他可能存在的或有资产和或有负债。

5. 假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对安徽鑫发铝业有限公司拟转让资产的市场价值进

行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）相关资产评估情况

采用适当的评估方法评估后，在评估基准日 2026 年 5 月 31 日，安徽鑫发铝业有限公司拟转让资产评估值为 4,801.65 万元，与资产账面价值 2,237.55 万元相比评估增值 2,564.10 万元，增值率为 114.59%。具体见下表：

资产评估结果汇总表

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 固定资产-房屋构筑物	1,888.82	4,303.55	2,414.73	127.84
2 无形资产-土地使用权	348.73	498.10	149.37	42.83
3 资产合计	2,237.55	4,801.65	2,564.10	114.59

（二）评估结论

在评估基准日 2026 年 5 月 31 日，安徽鑫发铝业有限公司拟转让资产评估值为 4,801.65 万元，金额大写：人民币肆仟捌佰零壹万陆仟伍佰元整（本次评估结论不包含增值税价款）。

（三）评估结论使用有效期

本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2026 年 5 月 31 日至 2027 年 5 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委

托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由安徽鑫发铝业有限公司提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）本次评估中，我们查看了每项委评对象的外部状况，在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，本次评估未考虑该项因素对评估值的影响，提请报告使用者注意。

（五）本次评估未考虑本次经济行为中可能发生的税负支出。本次评估结论不包含增值税价款，土地使用权评估结论不含契税。

（六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

安徽鑫发铝业有限公司申报的房屋总建筑面积为 40,285.08 平方

米，截至报告出具日，尚有部分房屋未办理不动产权证，未办证房屋申报建筑面积为 5,709.00 平方米。

安徽鑫发铝业有限公司承诺：申报房屋建筑物均属安徽鑫发铝业有限公司所有，无权属纠纷，房屋建筑物建筑面积、尺寸等数据以安徽鑫发铝业有限公司现场测量后申报的数据为准。安徽鑫发铝业有限公司对上述房屋建筑物法律权属的真实性、合法性、完整性负责。本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

（八）本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（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）本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估师签名、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。



（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2026年6月24日。

(本页无正文，为签名盖章页)

资产评估师:  

资产评估师:  

中水致远资产评估有限公司

2026年6月24日



资产评估报告附件

1. 委托人暨产权持有人营业执照（复印件）；
2. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
3. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
4. 签名资产评估师的承诺函；
5. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
6. 北京市财政局备案公告（2017-0078号）（复印件）；
7. 承办评估业务的资产评估师资格证明（复印件）；
8. 资产评估明细表。