

安徽水利开发股份有限公司拟内部整合以其下属 18 家全
资子公司股权划转至新设立公司涉及的下属 18 家全资子
公司股东全部权益项目
资产评估报告

中水致远评报字[2017]第 020353 号
(共 3 册, 第 1 册)

中水致远资产评估有限公司
二〇一七年十二月二十七日

目 录

目 录.....	- 2 -
声 明.....	- 3 -
摘 要.....	- 5 -
正 文.....	- 7 -
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	- 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	- 15 -
五、 评估基准日	- 15 -
六、 评估依据	- 15 -
七、 评估方法	- 20 -
八、 资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用.....	- 21 -
九、 评估程序实施过程和情况	- 33 -
十、 评估假设	- 35 -
十一、 评估结论	- 37 -
十二、 特别事项说明	- 39 -
十三、 评估报告使用限制说明	- 42 -
十四、 资产评估报告日	- 43 -
资产评估报告附件	- 45 -

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师不承担责任。

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。

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。

三、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

五、本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。

六、我们已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。

七、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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**安徽水利开发股份有限公司拟内部整合以其下属18家全资子公司股权划
转至新设立公司涉及的下属18家全资子公司股东全部权益项目**

资产评估报告

中水致远评报字[2017]第 020353 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受安徽水利开发股份有限公司的委托,对安徽水利开发股份有限公司拟内部整合以其下属 18 家全资子公司股权划转至新设立公司涉及的下属 18 家全资子公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 9 月 30 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:

一、评估目的:安徽水利开发股份有限公司拟内部整合,以其下属 18 家全资子公司股权划转至其新设立全资子公司,中水致远资产评估有限公司接受安徽水利开发股份有限公司的委托,对上述经济行为所涉及的安徽水利开发股份有限公司下属 18 家全资子公司的股东全部权益的市场价值进行了评估,作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和评估范围:评估对象为安徽水利开发股份有限公司下属 18 家全资子公司股东全部权益。评估范围为经过审计后安徽水利开发股份有限公司下属 18 家全资子公司的全部资产和负债。

三、价值类型:本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日:2017 年 9 月 30 日。

五、评估方法:采用资产基础法。

六、评估结论:经评估,于评估基准日 2017 年 9 月 30 日,安徽水利开发股份有限公司下属 18 家全资子公司股东全部权益价值评估值合

计为 300,382.10 万元人民币（金额大写：人民币叁拾亿零叁佰捌拾贰万壹仟元整）。与账面净资产合计 260,131.04 万元相比评估增值 40,251.06 万元，增值率 15.47%。具体见评估结果汇总表：

金额单位：万元

序号	被评估单位（被投资单位）	长期股权投资账面价值	账面净资产	评估值	增值额	增值率
1	蚌埠龙子湖水资源治理开发有限公司	48,980.76	33,644.18	33,695.14	50.95	0.15%
2	安徽白莲崖水库开发有限责任公司	5,413.90	7,272.83	8,387.32	1,114.48	15.32%
3	安徽水建房地产开发有限责任公司	1,074.06	837.45	1,967.02	1,129.57	134.88%
4	安徽水利和顺酒店有限公司	4,000.00	5,526.25	16,809.02	11,282.77	204.17%
5	咸阳泾渭投资有限公司	51,692.11	51,692.11	51,711.48	19.37	0.04%
6	安徽普达建筑工程有限公司	0.00	-3,850.10	-3,852.26	-2.17	0.06%
7	安徽人防设备有限公司	1,002.88	2,039.99	2,043.65	3.66	0.18%
8	南陵和顺建设工程有限公司	100.00	3,314.11	3,314.11	0.00	0.00%
9	安徽水利顺安起重设备安装有限公司	500.00	1,388.08	2,015.98	627.91	45.24%
10	马鞍山和顺工程建设有限公司	39,737.87	39,737.87	39,735.71	-2.16	-0.01%
11	安徽水利嘉和机电设备安装有限公司	2,000.00	1,754.86	3,500.61	1,745.75	99.48%
12	吉林省皖顺建筑工程有限公司	472.08	472.08	472.08	0.00	0.00%
13	安徽江河工程试验检测有限公司	100.00	154.53	178.57	24.04	15.55%
14	安徽水利嘉和建筑工程有限公司	6,000.00	7,092.69	7,809.66	716.97	10.11%
15	芜湖长弋工程建设有限公司	1,000.00	587.11	587.11	0.00	0.00%
16	安徽水利和盛物业管理有限公司	500.00	745.53	746.54	1.02	0.14%
17	安徽水利和顺地产有限公司	105,008.38	105,786.26	129,057.25	23,270.99	22.00%
18	安徽水利市政园林建设有限公司	2,000.00	1,935.21	2,203.12	267.91	13.84%
	合 计	269,582.04	260,131.04	300,382.10	40,251.06	15.47%

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为一年，即自 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日期间有效。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

安徽水利开发股份有限公司拟内部整合以其下属 18 家全资子公司股权
划转至新设立公司涉及的下属 18 家全资子公司股东全部权益项目
资产评估报告

中水致远评报字[2017]第 020353 号

正 文

安徽水利开发股份有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对安徽水利开发股份有限公司拟内部整合以其下属 18 家全资子公司股权划转至新设立公司涉及的下属 18 家全资子公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 9 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
使用人概况

(一) 委托人、产权持有单位及被评估单位概况

委托人和产权持有单位为安徽水利开发股份有限公司。

1. 企业基本情况

企业名称：安徽水利开发股份有限公司（以下简称：安徽水利）

统一社会信用代码：91340300711790416H

住所：安徽省蚌埠市东海大道张公山路南侧

法定代表人：张晓林

注册资本：143430.022700 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1998 年 06 月 15 日

经营范围：水利水电工程、建筑工程、公路工程、港口与航道工程、市政公用工程、机电工程、城市园林绿化工程的施工；桥梁工程专业施工；工程勘察、规划、设计、咨询服务；基础设施及环保项目投资、运营；水利水电资源开发；房地产开发；金属结构加工、制作、安装；建筑机械、材料租赁、销售。（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. 股东及股权结构

截至评估基准日，安徽水利前十大股东的持股情况如下：

股东名称	期末持股数量（股）	持股比例（%）
安徽省水利建筑工程总公司	463,554,265	37.92
凤台县永幸河灌区管理处	29,384,618	2.40
金寨水电开发有限责任公司	17,031,452	1.39
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·持盈 18 号证券投资集合资金信托计划	11,284,990	0.92
中融国际信托有限公司—融鼎 01 号	7,440,720	0.61
安徽国贸联创投资有限公司	6,519,528	0.53
邓兆强	5,125,700	0.42
章惠新	4,773,585	0.39
万里雪	4,765,154	0.39
华润深国投信托有限公司—恒盛和聚集合资金信托计划	3,403,444	0.28

3. 历史沿革

安徽水利由安徽省水利建筑工程总公司、金寨水电开发有限责任公司、凤台县永幸河灌区管理总站、蚌埠市建设投资有限公司、安徽省水利水电勘测设计院等五家单位采用发起设立方式设立，经安徽省人民政府皖府股字[1998]第 20 号文批准，于 1998 年 6 月 15 日在安徽省工商行政管理局登记注册，注册资本 1,100 万元，注册名称为安徽水建建设股份有限公司。

2000 年 7 月，公司 2000 年度临时股东大会决定增资扩股，经安徽省人民政府皖府股字[2000]第 40 号文批准，股本增至 6,200 万股，2000 年 11 月，经安徽省工商行政管理局核准，公司更名为安徽水利开发股份有限公司。

2003 年 4 月 3 日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2003]25 号文核准，公司通过全部向二级市场投资者定价配售方式向社会公开发行了人民币普通股 5,800 万股。公司于 2003 年 4 月办理了注册资本变更登记，变更后的注册资本为 12,000 万元。

2004 年 3 月，公司 2003 年度股东大会决定，以 2003 年末总股本 12,000 万股为基数，

用资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，用未分配利润向全体股东每 10 股送红股 1 股，转增和送红股共计 3,600 万股，公司总股本变更为 15,600 万股。

2006 年 6 月根据公司召开的股权分置改革 A 股市场相关股东会议审议通过股权分置改革方案，即公司非流通股股东向全体流通股股东每 10 股送 3.2 股普通股，公司总股本没有发生变化。

2007 年 7 月，公司 2006 年度股东大会决定，以公司 2006 年末总股本 15,600 万股为基数，用未分配利润向全体股东每 10 股送红股 1 股，共计 1,560 万股，公司总股本变更为 17,160 万股。

2008 年 4 月，公司 2007 年度股东大会决定，以公司 2007 年 12 月 31 日总股本 17,160 万股为基数，进行资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 5,148 万股。变更后公司总股本为 22,308 万股。

2011 年 4 月，公司 2010 年股东大会决定，以公司 2010 年 12 月 31 日总股本 22,308 万股为基数，以未分配利润和资本公积转增股本，

向全体股东每 10 股送 2 股、转增 3 股，共计增加了 11,154 万股。变更后公司总股本为 33,462 万股。

2013 年 5 月，公司 2012 年度股东大会决定，以公司 2012 年 12 月 31 日总股本 33,462 万股为基数，以未分配利润和资本公积转增股本，向全体股东每 10 股送 2 股、转增 3 股，共计增加了 16,731 万股。变更后公司总股本为 50,193 万股。

2015 年 6 月，经中国证券监督管理委员会《关于核准安徽水利开发股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2015]1001 号）的核准，公司向特定投资者非公开发行人民币普通股 2,998 万股。公司于 2015 年 9 月办理了注册资本变更登记，变更后的总股本为 53,191 万股。

2016 年 4 月，根据国务院国有资产监督管理委员会《关于安徽水利开发股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权（2016）328 号），安徽省水利建筑工程总公司持有本公司 85,473,813 股权无偿划转给安徽建工集团有限公司，变更后安徽建工集团有限公司持有本公司 16.07% 股权。

2016 年 4 月，公司 2015 年度股东大会决定，以公司 2015 年 12 月 31 日总股本 53,191 万股为基数，以未分配利润和资本公积转增股本，向全体股东每 10 股送 2 股、转增 5 股，共计增加了 37,234 万股。变更后公司总股本为 90,425 万股。截止至 2016 年 12 月 31 日，公司的总股本为 90,425 万股。

2016 年 8 月，公司 2016 年公司第二次临时股东大会和六届三十九次董事会会议，经中国证券监督管理委员会《关于核准安徽水利开发股份有限公司吸收合并安徽建工集团有限公司并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]3191 号文）核准，公司向安徽建工集团有限公司股东安徽省水利建筑总公司发行股份并吸收安徽建工集团有限公司，公司向

安徽省水利建筑总公司发行人民币普通股 4,6355 万股，每股人民币 1 元，购买资产每股发行价为人民币 6.54 元；同时公司将安徽建工集团有限公司持有公司股本 14,531 万元予以注销。

2017 年 5 月，根据公司 2016 年度第二次临时股东大会决议和修改后的章程规定，并经中国证监会出具证监许可[2016]3191 号《关于核准安徽水利开发股份有限公司吸收合并安徽建工集团有限公司并募集配套资金的批复》同意安徽水利本次重大资产重组事宜，安徽水利吸收合并安徽建工集团有限公司向安徽省水利建筑工程总公司发行股份 46,355.43 万股，同时公司将安徽建工集团有限公司持有的本公司股本 145,305.48 万股予以注销，变更后公司总股本为 122,249.88 万股。

2017 年 7 月，根据公司 2016 年度第二次临时股东大会决议和修改后的章程规定，并经中国证券监督管理委员会《安徽水利开发股份有限公司吸收合并安徽建工集团有限公司并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]3191 号文）的核准，公司向特定投资者非公开发行人民币普通股 21,180.4 万股，变更后注册资本为人民币 143,430.30 万股。变更后注册资本为人民币 1,43,430 万元。

安徽水利股份有限公司拟内部整合以其下属 18 家全资子公司股权
划转至新设立公司涉及的下属 18 家全资子公司股东全部权益项目 资产评估报告

4. 安徽水利持有的纳入评估范围的 18 家全资子公司简介

金额单位：万元

序号	公司名称	成立日期	注册地址	注册资本	统一社会信用代码	法定代表人	长期股权投资账面价值
1	蚌埠龙子湖水资源治理开发有限公司	2003 年 10 月 21 日	安徽省蚌埠市防汛调度指挥中心 8 楼	40200 万	913403007548726068	成安发	48,980.76
2	安徽白莲崖水库开发有限公司	2004 年 07 月 16 日	安徽省六安市霍山县大化坪镇吴家圩村	4000 万	91341525764759324K	周开元	5,413.90
3	安徽水建房地产开发有限公司	1997 年 3 月 24 日	安徽省蚌埠市东海大道锦江大酒店西侧	1020 万	91340300711722755U	赵强	1,074.06
4	安徽水利和顺酒店有限公司	2001 年 12 月 17 日	安徽省蚌埠市高新区东海大道 5183 号	4000 万	913403007330291180	车鸣	4,000.00
5	咸阳泾渭投资有限公司	2010 年 8 月 3 日	陕西省咸阳市渭城区人民东路 30 号秦峰大厦 B 栋 10 层 10-1 室	51250 万	91610400559367137N	朱珍宏	51,692.11
6	安徽普达建筑工程有限公司	2010 年 1 月 18 日	安徽省合肥市蜀山区合作化南路合安花园 1#601 室	600 万	91340100550156624M	陶成祥	0.00
7	安徽人防设备有限公司	1992 年 11 月 30 日	安徽省蚌埠市嘉和路 488 号	1000 万	913403001498818979	张伟	1,002.88
8	南陵和顺建设工程有限公司	2011 年 1 月 12 日	安徽省芜湖市南陵县籍山镇美食街 1 号楼 301 室	100 万	9134022335675351967	许业勇	100.00
9	安徽水利顺安起重设备安装有限公司	2011 年 9 月 29 日	蚌埠市高新区长华路以南友谊路以西（蚌埠市方正包装材料有限公司内）	500 万	9134030058303923X4	赵豹	500.00
10	马鞍山和顺工程建设有限公司	2011 年 10 月 11 日	马鞍山市博望区博望镇永新路 550 号荣博佳苑 1 栋 110 号商铺	19000 万	91340500583048654A	甘正永	39,737.87
11	安徽水利嘉和机电设备安装有限公司	2004 年 9 月 15 日	安徽省蚌埠市嘉和路 488 号	2000 万	91340300766857307D	邵加锁	2,000.00
12	吉林省皖顺建筑工程有限公司	2012 年 3 月 26 日	宽城区辽宁路 1 号春铁大厦 A 座 2406 室	600 万	912201015862434123	钱照飞	472.08
13	安徽江河工程试验检测有限公司	2012 年 1 月 18 日	安徽省蚌埠市嘉和路 488 号	600 万	91340300590157533P	董传明	100.00
14	安徽水利嘉和建筑工程有限公司	2013 年 09 月 30 日	安徽省蚌埠市龙子湖区中环路与凤安路交叉口	6000 万	91340300078741765D	张学富	6,000.00
15	芜湖长弋工程建设有限公司	2014 年 3 月 13 日	芜湖市三山区经济开发区余霞路 10 号	1000 万元	91340208095527883M	杨海飞	1,000.00
16	安徽水利和盛物业管理有限公司	2015 年 10 月 19 日	安徽省蚌埠市龙湖春天 BG4 和顺大厦 8 楼	500 万	91340300MA2MQ7NB8T	潘俊	500.00
17	安徽水利和顺地产有限公司	2015 年 11 月 09 日	安徽省蚌埠市龙子湖区大学城学府路 666 号（龙湖春天商务公寓楼 AG-2#栋二层	100000 万	91340300MA2MQM10L	杨海飞	105,008.38
18	安徽水利市政园林建设有限公司	2003 年 10 月 21 日	安徽省蚌埠市东海大道张公山公园南侧商务楼办公楼 4 楼	40200 万	91340300MA2MQ15U2W	成安发	2,000.00
	合计						269,582.04

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同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。

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、产权持有单位与被评估单位之间的关系

委托人和被评估单位为同一单位-安徽水利股份开发有限公司，安徽水利股份公司持有18家全资子公司100%股权。

二、评估目的

安徽水利开发股份有限公司拟内部整合，以其下属18家全资子公司股权划转至其新设立全资子公司，中水致远资产评估有限公司接受安徽水利开发股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的安徽水利开发股份有限公司下属18家全资子公司的股东全部权益的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为安徽水利持有的18家全资子公司的股东全部权益。

（二）评估范围内资产和负债基本情况

评估范围是上述评估对象涉及的安徽水利持有的 18 家全资子公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、

安徽水利开发股份有限公司拟内部整合以其下属 18 家全资子公司股权划转至新设立公司涉及的下属 18 家全资子公司股东全部权益项目 资产评估报告

固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债、非流动负债。具体数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	长期投资账面值	总资产	总负债	账面净值
1	蚌埠龙子湖水资源治理开发有限公司	48,980.76	99,529.86	65,885.68	33,644.18
2	安徽白莲崖水库开发有限责任公司	5,413.90	19,726.59	12,453.76	7,272.83
3	安徽水建房地产开发有限责任公司	1,074.06	1,085.86	248.41	837.45
4	安徽水利和顺酒店有限公司	4,000.00	19,642.39	14,116.14	5,526.25
5	咸阳泾渭投资有限公司	51,692.11	58,712.17	7,020.06	51,692.11
6	安徽普达建筑工程有限公司	0.00	43,190.82	47,040.91	-3,850.10
7	安徽人防设备有限公司	1,002.88	3,013.06	973.07	2,039.99
8	南陵和顺建设工程有限公司	100.00	5,636.51	2,322.40	3,314.11
9	安徽水利顺安起重设备安装有限公司	500.00	4,452.19	3,064.12	1,388.08
10	马鞍山和顺工程建设有限公司	39,737.87	39,745.31	7.44	39,737.87
11	安徽水利嘉和机电设备安装有限公司	2,000.00	7,579.24	5,824.38	1,754.86
12	吉林省皖顺建筑工程有限公司	472.08	472.08		472.08
13	安徽江河工程试验检测有限公司	100.00	239.17	84.64	154.53
14	安徽水利嘉和建筑工程有限公司	6,000.00	22,381.04	15,288.35	7,092.69
15	芜湖长弋工程建设有限公司	1,000.00	6,403.36	5,816.26	587.11
16	安徽水利和盛物业管理有限公司	500.00	1,962.16	1,216.64	745.53
17	安徽水利和顺地产有限公司	105,008.38	873,214.23	767,427.98	105,786.26
17—1	蚌埠清越置业发展有限公司	5,000.00	171,173.48	152,657.93	18,515.55
17—1—1	安徽水利（合肥）和顺地产有限公司	20,000.00	43,685.44	24,095.42	19,590.03
17—1—2	涡阳县和顺房地产有限公司	5,000.00	90,527.72	85,588.69	4,939.04
17—2	南陵和顺实业发展有限公司	3,000.00	38,395.76	34,602.33	3,793.42
17—3	滁州和顺实业有限公司	15,040.00	86,509.53	73,994.41	12,515.13
17—4	六安和顺实业发展有限公司	3,000.00	84,799.08	86,216.00	-1,416.92
17—5	合肥沃尔特置业发展有限公司	4,000.00	29,062.76	26,614.83	2,447.93
17—6	马鞍山市和顺置业发展有限公司	2,000.00	12,484.63	13,296.11	-811.47
17—7	安徽水利（庐江）和顺地产有限公司	3,000.00	103,615.25	102,947.57	667.69
17—8	安徽水利（蚌埠）和顺地产有限公司	3,000.00	93,007.05	81,447.07	11,559.98
17—9	泗县和顺房地产有限公司	5,000.00	20,355.23	15,366.25	4,988.98
17—10	安徽水利（临泉）和顺地产有限公司	5,000.00	69,928.73	65,044.71	4,884.02
18	安徽水利市政园林建设有限公司	2,000.00	3,416.05	1,480.84	1,935.21
	合计	269,582.04	1,210,402.11	950,271.07	260,131.04

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，经华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了会专字

[2017] 5442号专项审计报告。

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2017年9月30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）该评估基准日为被评估单位会计年末报表日，也是审计报告的资产负债表日，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经济行为依据、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）经济行为依据

1. 安徽水利与中水致远资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》;

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 12 月 1 日起施行);
2. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
3. 《公司注册资本登记管理规定》(国家工商行政管理总局令 第 64 号);
4. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
5. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕36 号);
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(中华人民共和国财政部令 第 14 号, 2002 年 1 月 1 日起施行)
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003);
12. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102 号, 2001 年);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005

年 8 月 25 日);

14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资产权[2006]274 号);

15. 《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);

16. 《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);

17. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过);

18. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

19. 国土资源部文件“国土资发[2006]307 号”关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知;

20. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

21. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64 号);

22. 《企业会计准则》和其他相关会计制度;

23. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 第 134 号发布, 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订);

24. 《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, 2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 第 65 号修订);

25. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]第 6 号);

26. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基准准则》(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[2017]31 号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 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[2017]34 号);
7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36 号);
8. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37 号);
9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
15. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53 号);
16. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
17. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

(四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照;
2. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证;
3. 企业出资证明文件(公司章程、验资报告等);
4. 重要资产购置合同或凭证;

5. 房屋所有权证；
6. 房地产权证；
7. 机动车行驶证；
8. 国有土地使用证；
9. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

(五) 取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
2. 评估基准日财务报表及财务明细账；
3. 企业提供的财务管理、产品生产、原材料采购、市场销售等经营
的资料；
4. 企业固定资产折旧计提方法；
5. 企业的财务会计核算制度；
6. 企业提供的部分合同、协议等；
7. 现行的国家和地方税收政策和规定；
8. 同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料；
9. 2017 年版《机电产品报价手册》；
10. 企业提供的有关财务资料及工程资料；
11. 《安徽省建筑工程计价定额综合单价土建》2009 年；
12. 《安徽省建筑工程计价定额综合单价装饰装修》2009 年；
13. 《安徽省建筑工程计价定额综合单价安装工程》2009 年；
14. 《安徽省建筑工程计价综合单价费用定额》2006 年；
15. 国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格
[1999]1283 号；
16. 原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定

房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》;

17. 当地 2017 年 9 月的《建设工程造价信息》;
18. 有关造价指数及类似工程造价指标;
19. 中国城市地价动态监测公布的地价指数、地价增长率等参数;
20. 中国人民银行发布的评估基准日适用的外汇汇率及贷款利率;
21. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(六) 其他参考资料

1. 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告(报告号:会专字[2017] 5442 号);
2. 企业提供的资产清单和评估申报表;
3. 《资产评估常用数据与参数手册》;
4. 企业提供的重要勘察设计、工程承包等业务合同;
5. 资产评估专业人员进行的市场调查资料;
6. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料;
7. 企业相关部门及人员提供的相关材料;
8. 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有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

根据本项目的评估目的, 评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资产评估准则规定, 资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法(资产基础法)。

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。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估不宜采用市场法进行评估。

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。本次评估目的为委托人拟内部整合以下属全资子公司股权划转至新设立全资公司事宜所涉及的审计报告范围内的相关资产及负债在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。由于收益法系对企业整体资产价值进行估算，其价值中包括企业的品牌、商誉、人力资源等无形资产价值，根据《公司法》等相关法律法规规定，该类资产不能作为出资资产，不能作为注册资本，不适用采用收益法进行评估。

企业价值评估中的资产基础法，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。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法进行评估。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。

对于货币资金的评估，通过对申报单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款查阅银行对账单、调节表并对银行存款余额进行函证。

对于人民币现金、银行存款和其他货币资金以核实后的账面值确认为评估值。

2. 应收票据

通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实应收票据的发生时间、账面余额、收款人、出票人、付款人、承兑人的基础上对账龄分析和变现可行性进行判断。通过核查，认为企业票据变现能力强，发生坏账的可能性很小，以核实后账面值确定评估值。

3. 应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，通过查阅账簿、报表，在核实业务内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，在具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断。认为本次会计计提的坏账准备金额与评估风险损失金额基本相当。以应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

4. 预付账款

对预付账款的评估，查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。预付账款多数为近期发生，未发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对能收回相应的资产或获得相应的权利的款项，按照账面值确定评估值。

5. 存货

(1) 原材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成，对于周转相对较快，随用随购买的材料，账面值与基准日市场价值基本相符，则以实际数量乘以账面单价确定评估值。对于市场售价有波动的材料，按基准日最新市场

购置价乘以实际数量确定评估值。对于核实后，盘亏的原材料，评估为零。

(2) 在产品

在产品包括人工费、材料费、辅料费等费用，在了解在产品内容的基础上，对成本的核算和归集进行了核实，对其的成本资料进行分析，因成本分摊、归集基本正确，在产品以其账面价值确定评估价值

(3) 在库周转材料

在库周转材料，主要为为工作服、手套、备件等，对于周转较快，价格较稳定的在库周转材料，其账面价格与市场价基本相符，按照账面价值确定评估值。

(4) 在用周转材料

在用周转材料主要为在用低值易耗品。评估值=实有数量×购置价×成新率。其中：购置价通过市场价或近期采购的相同品种的存货价格确定，成新率根据使用年限和现场观察结果确定。

(5) 未完施工

未完施工，通过查阅施工合同、工程进度表、工程结算单、凭证和账簿等有关资料，并向有关工程人员了解工程概况、工期、进度、质量、工程成本等情况，向财务人员了解工程施工的核算内容、业主签证确认程序、收入确认方式和成本结转等账务处理情况，核实评估基准账面价值构成内容的合理性。经核实，未完施工账面价值构成为各项工程累计已发生的施工成本和已确认的毛利之和扣除已确认的工程结算款及合同预计损失准备后的余额。其中合同成本构成为直接材料费、直接人工费、施工机械费及应分配的施工间接成本等。未完施工以经核实后的施工成本与工程毛利之和扣除已确认的工程结算价值及合同预计损失准备确定评估值。

(6) 开发成本、开发产品

开发成本：评估价值=开发完成后的房地产价值—续建成本—续建管理费用—销售费用—销售税费—应缴土地增值税—应缴企业所得税—投资利息—投资净利润

开发产品：评估价值=销售收入-销售费用-销售税费-土地增值税-所得税-销售利润×(1-25%)×r

(7) 产成品

首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场情况和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况和畅滞程度，依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以其售价为基础确定评估值。由于产品的正常销售价格高于其账面成本，按扣除销售费用、销售税金、所得税费用以及一定比例的净利润后计算确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1—销售费用率—营业税金及附加率—所得税费用率—净利润率×r)

其中：销费用率=销售费用/营业收入

营业税金及附加率=营业税金及附加/营业收入

净利润率=净利润/营业收入

所得税税率=所得税/营业收入

r为一定的率，畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

6. 一年内到期非流动资产

首先进行收集相关合同，其次查验各相关的账簿及记账凭证。确认账面价值真实合理，以审计后的账面值确定评估值。

7. 其他流动资产

其他流动资产为内容为增值税、企业所得税等。通过查阅并收集了相关资料，同时核实了其相关原始凭证，以核实后的账面值作为评估值。

（二）长期股权投资

对纳入本次评估范围的有控股权的长期股权投资进行延伸整体评估，对评估结果进行分析，最终确定被投资单位的股东全部权益价值评估结论，然后根据对被投资企业持股比例分别计算各项长期投资的评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位的股东全部权益价值评估值×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

（三）投资性房地产

根据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件，确定本次评估对委估房产采用收益法（或市场法）进行评估。

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。由于本次评估对象是具有独立收益能力的资产，具备使用收益法的基本条件，因此，本次评估可采用收益法进行评估计算公式：

$$\text{收益法计算公式：} P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + B$$

式中：R_i—年租金净收益

r—折现率

n—房地产自评估时点至未来可获收益年限

B—收益年限到期后房产或土地价值

P—房地产评估值

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

市场法的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{可比交易实例价值} \times A \times B \times C \times D$$

式中：A—交易日期修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数

(四) 关于房屋建筑物的评估

房屋建筑物评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等，根据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件，确定本次评估对委估房产采用重置成本法进行评估。

重置成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，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，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法。

重置成本法计算公式如下：

$$\text{建筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

1. 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税组成。

$$\text{重置全价} = \text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

(1) 建安造价的确定

对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即根据预

决算工程量，当地定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于建筑物结算资料不齐全、资料难以收集的建筑物，采用类比法结合预（决）调整算法进行测算，即：按该建筑物的结构形式、层高、层数、跨度、材质、内外装修与典型案例进行比较，然后进行价格调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置全价。或了解当地建设工程单位造价，然后根据被评估建筑物进行调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置全价。

（2）前期及其他费用的确定

工程前期及其他费用包括：当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。

（3）资金成本的确定

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；资金成本一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = (建安总造价 + 前期及其他费用) × 合理工期 ÷ 2 × 利率

（4）待抵扣增值税

待抵扣增值税 = 建安成本 / 1.11 * 11% + (前期及其他费用 - 建设单位管理费) / 1.06 * 6%

2. 成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用理论成新率和现场勘察成新率两种方法计算，并对两种结果按现场理论成新率和勘察成新率4:6的比例加权平均计算综合成新率。其中：

理论成新率N1：根据经济年限、尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

或理论成新率 $N1 = (\text{经济年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济年限} \times 100\%$

勘察成新率 $N2$ ：通过对各建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = \text{理论成新率} N1 \times 40\% + \text{勘察成新率} N2 \times 60\%$

3. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 \times 综合成新率

(五) 关于设备类资产的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置全价 \times 成新率

1. 重置全价的确定

(1) 机器设备的重置全价

①机器设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、工程建设其他费用及资金成本等部分构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税，得出不含税重置全价。

不含税重置全价 = 设备购置价(含税) + 运杂费 + 安装调试费 - 可抵扣增值税

设备购置价取值，一方面依据中国机械工业信息研究院编写《2017机电产品报价手册》(中国机械工业出版社)以及生产厂商的报价资料

等，一方面通过市场调查，直接或以电话方式与设备供应商联系，索取评估基准日的价格。

设备运杂费用取值主要参考中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》，综合考虑设备的价值、重量、体积以及距离等的因素决定费率大小。

设备安装调试费用取值主要参考中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》及其他同类行业的概算资料，结合安装难易复杂程度决定费率大小。

本次评估中较简单的设备，无需考虑设备基础费、工程建设其他费用及资金成本。

可抵扣增值税=设备购置价（含税）/1.17*17%+运杂费/1.11*11%+安装费/1.11*11%

②非标设备或难以询价的设备

在市场寻找相同或具有可比性的参照物、调整不同因素，确定重置价值；

③市场寻不到参照物的设备

对少数询不到价的单台设备，在分析核实其账面原值构成的基础上，主要采取物价指数法调整得到重置价值。

(2) 车辆重置价值的确定

车辆的重置价值由车辆现行市场价格、车辆购置附加税和其他杂费组成。即：

重置价值=车辆现行市场价格（不含税）+车辆购置附加税+其他杂费

(3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=购置价（不含税）

部分机器设备、车辆、电子设备直接采用其市场价格进行评估取值。

2.成新率的确定

(1)机器设备的成新率

①一般设备成新率的确定

一般设备成新率采用综合成新率。

设备综合成新率通过年限法成新率和现场勘察成新率综合确定，计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

A、年限法成新率

参考中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》并结合设备已使用年限，确定设备的经济寿命年限和尚可使用年限。

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

B、现场勘察成新率

通过现场勘查设备现状，对设备各组成部分进行现场勘查，确定其现场勘察成新率。

(2)车辆成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》，对于本次委估车辆的成新率按以下方法确定，其中使用年限成新率采用双倍递减法，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - 2 / \text{经济使用年限}) \times \text{已使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

取两者之中低者，作为理论成新率，再综合考虑现场勘察情况，确定

最终综合成新率。

(3) 电子设备和一般设备的成新率

采用年限法确定电子设备和一般设备的成新率。

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

或成新率 = $\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

直接按二手市场价格确定评估值的设备，不再计算成新率

3. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 \times 综合成新率

(六) 关于在建工程的评估

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。在现场核实了相关明细账、入账凭证及可研报告、初步设计、概预算和预决算等资料，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本。按账面值确认评估值。

(七) 关于无形资产的评估

纳入本次评估范围的无形资产包括土地使用权及其他无形资产。各类资产的评估方法如下：

1. 对于土地使用权无形资产的评估

根据《资产评估执业准则——不动产》参考《城镇土地评估规程》，土地使用权的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择市场法和成本逼近法测算委估宗地地价。

(1) 市场法

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 =待估宗地价格

PB =比较实例价格

A =待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B =待估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 =待估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 =待估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 =待估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

2. 对于其他无形资产的评估

主要为企业外购的应用软件，查询相同软件的现行市场价格与账面价值接近，按账面值确定评估值。

(八) 关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的损失准备及其他资产减值准备不同而形成的可抵扣暂时性

差额。本次评估是在审计后的账面价值基础上，对企业计提的坏账准备、存货跌价准备的形成计算的合理性和正确性进行了调查核实。按其账面价值确定为评估值。

（九）其他非流动资产

其他非流动资产为企业预付设备款。查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议，并取得相关凭证，本次评估按账面值确定评估值。

（十）关于负债的评估

企业申报的负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；非流动负债包括长期借款、长期应付款。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，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、被评估单位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，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产

评估机构受理资产评估业务的应当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，并合理确定资产评估计划的繁简程度。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. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 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

我们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、被评估单位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. 依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与本公司先后进入企业作业现场，因此，在各自工作基础上，与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

资产基础法评估的主要工作，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，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

（八）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。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十、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，资产评估师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，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（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. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设被评估单位各项业务相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

5. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

6. 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。

7. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

8. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

9. 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

10. 假设被评估单位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. 本评估结果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。

本报告评估结果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，评估结果无效。

十一、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，对安徽水利的股东全部权益的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

经评估，于评估基准日2017年9月30日，安徽水利开发股份有限公司下属18家全资子公司股东全部权益价值评估值合计为300,382.10万元人民币（金额大写：人民币叁拾亿零叁佰捌拾贰万壹仟元整）。与账面净

安徽水利开发股份有限公司拟内部整合以其下属 18 家全资子公司股权
划转至新设立公司涉及的下属 18 家全资子公司股东全部权益项目 资产评估报告

资产合计260,131.04万元相比评估增值40,251.06万元，增值率15.47%。

具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年9月30日

金额单位：人民币万元

序号	被评估单位（被投资单位）	长期投资 账面值	账面净资产	评估值	增值额	增值率
1	蚌埠龙子湖水资源治理开发有限公司	48,980.76	33,644.18	33,695.14	50.95	0.15%
2	安徽白莲崖水库开发有限责任公司	5,413.90	7,272.83	8,387.32	1,114.48	15.32%
3	安徽水建房地产开发有限责任公司	1,074.06	837.45	1,967.02	1,129.57	134.88%
4	安徽水利和顺酒店有限公司	4,000.00	5,526.25	16,809.02	11,282.77	204.17%
5	咸阳泾渭投资有限公司	51,692.11	51,692.11	51,711.48	19.37	0.04%
6	安徽普达建筑工程有限公司	0.00	-3,850.10	-3,852.26	-2.17	0.00%
7	安徽人防设备有限公司	1,002.88	2,039.99	2,043.65	3.66	0.18%
8	南陵和顺建设工程有限公司	100.00	3,314.11	3,314.11	0.00	0.00%
9	安徽水利顺安起重设备安装有限公司	500.00	1,388.08	2,015.98	627.91	45.24%
10	马鞍山和顺工程建设有限公司	39,737.87	39,737.87	39,735.71	-2.16	-0.01%
11	安徽水利嘉和机电设备安装有限公司	2,000.00	1,754.86	3,500.61	1,745.75	99.48%
12	吉林省皖顺建筑工程有限公司	472.08	472.08	472.08	0.00	0.00%
13	安徽江河工程试验检测有限公司	100.00	154.53	178.57	24.04	15.55%
14	安徽水利嘉和建筑工程有限公司	6,000.00	7,092.69	7,809.66	716.97	10.11%
15	芜湖长弋工程建设有限公司	1,000.00	587.11	587.11	0.00	0.00%
16	安徽水利和盛物业管理有限公司	500.00	745.53	746.54	1.02	0.14%
17	安徽水利和顺地产有限公司	105,008.38	105,786.26	129,057.25	23,270.99	22.00%
17—1	蚌埠清越置业发展有限公司	5,000.00	18,515.55	21,038.26	2,522.71	13.62%
17—1—1	安徽水利（合肥）和顺地产有限公司	20,000.00	19,590.03	19,594.99	4.96	0.03%
17—1—2	涡阳县和顺房地产有限公司	5,000.00	4,939.04	4,938.62	-0.42	-0.01%
17—2	南陵和顺实业发展有限公司	3,000.00	3,793.42	5,361.82	1,568.40	41.35%
17—3	滁州和顺实业有限公司	15,040.00	12,515.13	14,837.12	2,321.99	18.55%
17—4	六安和顺实业发展有限公司	3,000.00	-1,416.92	3,634.93	5,051.85	356.54%
17—5	合肥沃尔特置业发展有限公司	4,000.00	2,447.93	5,532.07	3,084.14	125.99%
17—6	马鞍山市和顺置业发展有限公司	2,000.00	-811.47	-679.27	132.20	16.29%
17—7	安徽水利（庐江）和顺地产有限公司	3,000.00	667.69	3,221.62	2,553.94	382.51%
17—8	安徽水利（蚌埠）和顺地产有限公司	3,000.00	11,559.98	15,666.73	4,106.76	35.53%
17—9	泗县和顺房地产有限公司	5,000.00	4,988.98	4,988.98	0.00	0.00%
17—10	安徽水利（临泉）和顺地产有限公司	5,000.00	4,884.02	4,884.06	0.04	0.00%
18	安徽水利市政园林建设有限公司	2,000.00	1,935.21	2,203.12	267.91	13.84%

	合 计	269,582.04	260,131.04	300,382.10	40,251.06	15.47%
--	-----	------------	------------	------------	-----------	--------

十二、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。

（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）由安徽水利及其下属子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，本次评估未发现存在产权争议事项，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）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

本次评估申报的房屋建筑物资产中有部分房产未办理产权证明，具体情况如下：

1. 安徽水利嘉和建筑工程有限公司

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积 m ² 或 m ³	账面价值	
						原值	净值
1	综合服务楼	钢、钢混	2008 年 10 月	m ²	1,208.50	544,592.41	346,265.95
2	构件车间	钢混	2008 年 10 月	m ²	780.65	853,644.79	762,570.40

2. 安徽水利市政园林建设有限公司

安徽水利开发股份有限公司拟内部整合以其下属 18 家全资子公司股权
划转至新设立公司涉及的下属 18 家全资子公司股东全部权益项目 资产评估报告

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积 m ² 或 m ³	账面价值	
						原值	净值
1	和顺大厦 BG4#9 层	钢混	2016/6/1	m2	831.73	3,168,495.24	3,076,301.49
2	和顺大厦 BG4#10 层	钢混	2016/6/2	m2	831.73	3,168,495.24	3,076,301.49
3	和顺大厦 BG4#11 层	钢混	2016/6/3	m2	831.73	3,168,495.24	3,076,301.49
4	和顺大厦 BG4#12 层	钢混	2016/6/4	m2	831.73	3,168,495.24	3,076,301.49

3.安徽水建房地产开发有限责任公司

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积 m ² 或 m ³	账面价值	
						原值	净值
1	和顺公寓	钢混	2000/12/1	m2	2,212.83	2,478,000.00	2,377,864.05

4.安徽水利嘉和机电设备安装有限公司

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积 m ² 或 m ³	账面价值	
						原值	净值
1	综合服务楼	钢、钢混	2008 年 10 月	m2	1,208.50	544,592.41	346,265.95
2	A4 车间	钢混	2008 年 10 月	m2	2,361.77	1,874,958.87	1,493,918.06
3	闸门防腐车间	钢混	2008 年 10 月	m2	1,872.64	1,785,474.61	1,541,005.61
4	A1-A/A2-A3 车间部位新建生产车间 及配套工	钢混	2008 年 10 月	m2	1,565.33	1,445,936.30	1,249,868.70
5	构件车间	钢混	2008 年 10 月	m2	780.65	853,644.79	762,570.40

本次评估对尚未办理房产证的房屋，建筑面积主要依据被评估单位提供的确权证明、竣工资料等，结合资产评估专业人员现场勘查确定，但最终面积还应以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。被评估单位均承诺这些建筑物的所有权属明确无争议，如果委估建筑物的房屋权属出现法律纠纷，被评估单位均承担全部法律责任。本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

(五) 评估程序受到限制的说明

1. 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2. 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

(六) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(七) 评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

(八) 抵押、质押、担保事项情况

抵押物	财产所有人	贷款使用人	账面余额	借款金额
土地使用权庐国用(2015)第3262号	安徽水利(庐江)和顺地产有限公司	安徽水利(庐江)和顺地产有限公司	51,144.77 万元	建设银行庐江支行长期借款30,000.00 万元
皖(2017)蚌埠市不动产权第0002623号	安徽水利和顺地产有限公司	安徽水利和顺地产有限公司	60,824.72 万元	徽行蚌埠分行长期借款45,000.00万元
皖(2017)合肥不动产权第0025205号	安徽水利(合肥)和顺地产有限公司	安徽水利(合肥)和顺地产有限公司	41,498.10 万元	南洋商业银行长期借款14,500.00万元

(九) 期后事项说明

截止报告出具日，江河监测已更名为安徽和达工程咨询有限公司，且股东及持股比例发生变更，变更后如下：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例
安徽水利开发股份有限公司	240.00	40%
徐金英	90.00	15%
张子秀	90.00	15%
宋艳芹	90.00	15%
施传红	90.00	15%
合计	600.00	100.00%

(十) 其他需要说明的事项

本次评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对股东权益价值的影响。

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。

十三、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师不承担责任。

(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两名资产评估师签字、盖章，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，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。

(七) 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 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 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。

十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2017 年 12 月 27 日。

(此页无正文，为签字盖章页)

评估机构法定代表人：

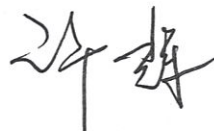


资产评估师：



资产评估师
张峰
34000020

资产评估师：



资产评估师
许辉
34070008

中水致远资产评估有限公司

