

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**安徽水利开发有限公司拟实施债转股涉及的
安徽水利开发有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告**

中水致远评报字[2019]第 020268 号

中水致远资产评估有限公司

二〇一九年六月二十五日

目 录

声明.....	1
摘 要.....	3
正 文	5
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.....	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、评估价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	14
八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	15
九、市场法的具体评估方法应用	27
十、评估程序实施过程 and 情况	29
十一、评估假设	31
十二、评估结论	32
十三、特别事项说明	34
十四、评估报告使用限制说明	37
十五、资产评估报告日	38
资产评估报告附件	40



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评估对象可实现价格的保证。

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。

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。

**安徽水利开发有限公司拟实施债转股涉及
安徽水利开发有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告**

中水致远评报字[2019]第 020268 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受安徽水利开发有限公司委托，对安徽水利开发有限公司拟实施债转股涉及的安徽水利开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2018 年 12 月 31 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：根据安徽水利开发有限公司《安徽水利开发有限公司第一届董事会第二十五次会议决议》董事会（2019）13 号文件，安徽水利开发有限公司拟实施债转股。本次评估目的旨在反映安徽水利开发有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为此经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为安徽水利开发有限公司股东全部权益价值，评估范围为经过审计后安徽水利开发有限公司的全部资产及负债。于评估基准日 2018 年 12 月 31 日企业资产总额账面价值为 361,330.30 万元，负债总额账面价值为 91,484.65 万元，净资产账面价值为 269,845.65 万元。

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：2018 年 12 月 31 日。

五、评估方法：采用市场法、资产基础法，评估结论采用资产基础法的评估结果。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2018 年 12 月 31 日，安徽水

利开发有限公司股东全部权益价值评估值为 379,017.29 万元，金额大写：人民币叁拾柒亿玖仟零壹拾柒万贰仟玖佰元整，与净资产账面价值 269,845.65 万元相比评估增值为 109,171.64 万元，增值率为 40.46%。

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 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日期间有效。

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。

**安徽水利开发有限公司拟实施债转股涉及
安徽水利开发有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告**

中水致远评报字[2019]第020268号

正 文

安徽水利开发有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受安徽水利开发有限公司委托，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，采用市场法和资产基础法两种评估方法，按照必要的评估程序，对安徽水利开发有限公司拟实施债转股涉及的安徽水利开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2018 年 12 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、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告
使用人概况**

（一）委托人及被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：安徽水利开发有限公司

统一社会信用代码：91340300MA2RJ2XJXJ

住所：安徽省蚌埠市东海大道 5183 号

法定代表人：张晓林

注册资本：200000.000000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018 年 03 月 07 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. 历史沿革

安徽水利开发有限公司（以下简称“安徽水利开发公司”）由安徽水利开发有限公司出资设立，注册资本 200,000.00 万元，于 2018 年 3 月 7 日在安徽省蚌埠市高新区市场监督管理局登记注册。

截至评估基准日，安徽水利开发公司股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
安徽水利开发股份有限公司	200,000.00	100.00

3. 资产、财务及经营状况

近年安徽水利开发公司资产、负债及财务状况(合并口径)

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	1,198,423.96	1,545,054.10
负债	917,352.54	1,256,627.54
净资产	281,071.42	288,426.56
项 目	2017 年度	2018 年度
营业收入	328,166.42	344,295.15
营业利润	17,004.84	14,629.04
净利润	11,202.32	7,605.91

近年安徽水利开发公司资产、负债及财务状况(母公司口径)

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	0.00	361,330.30
负债	0.00	91,484.65
净资产	0.00	269,845.65
项 目	2017 年度	2018 年度
营业收入	0.00	0.00

营业利润	0.00	18.14
净利润	0.00	13.61

上述数据摘自安徽水利开发公司会计报表，华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）已对相应报表进行审计，并出具了会审字[2019]3894号审计报告。

（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。

二、评估目的

根据安徽水利开发有限公司《安徽水利开发有限公司第一届董事会第二十五次会议决议》董事会（2019）13号文件，本次评估目的旨在反映安徽水利开发公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为安徽水利开发有限公司拟实施债转股提供价值参考意见。

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开发公司股东全部权益价值。

（二）评估范围内资产和负债基本情况

评估范围为经过审计后安徽水利开发公司的全部资产及负债。于评估基准日 2018 年 12 月 31 日企业资产总额账面价值为 361,330.30 万元，负债总额账面价值为 91,484.65 万元，净资产账面价值为 269,845.65 万元。包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资）及流动负债。上述资产及负债评估前账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	91,498.26

安徽水利开发有限公司拟实施债转股涉及
安徽水利开发有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

非流动资产	269,832.04
其中：长期股权投资	269,832.04
资产总计	361,330.30
流动负债	91,484.65
负债合计	91,484.65
净资产（所有者权益）	269,845.65

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》。

1. 截至评估基准日，安徽水利开发公司下属长期股权投资单位18家。具体投资情况下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	安徽普达建设工程有限公司	2010年1月	100.00	6,000,000.00
2	蚌埠龙子湖水资源治理开发有限公司	2003年10月	100.00	489,807,599.65
3	安徽人防设备有限公司	1992年11月	100.00	10,028,800.00
4	安徽水建房地产开发有限责任公司	1997年3月	100.00	10,740,600.00
5	安徽水利嘉和机电设备安装有限公司	2004年9月	100.00	20,000,000.00
6	陕西安水投资建设有限公司	2010年8月	100.00	567,288,750.00
7	南陵和顺建设工程有限公司	2011年1月	100.00	1,000,000.00
8	马鞍山和顺工程建设有限公司	2011年10月	100.00	435,377,834.35
9	安徽水利顺安起重设备安装有限公司	2011年9月	100.00	5,000,000.00
10	吉林省皖顺建筑工程有限公司	2012年3月	100.00	6,000,000.00
11	安徽和达工程咨询有限公司	2012年1月	40.00	3,500,000.00
12	芜湖长弋工程建设有限公司	2014年3月	100.00	10,000,000.00
13	安徽水利市政园林建设有限公司	2003年10月	100.00	20,000,000.00
14	安徽水利和盛物业管理有限公司	2015年10月	100.00	5,000,000.00
15	安徽白莲崖水库开发有限责任公司	2004年7月	100.00	54,139,027.78
16	安徽水利嘉和建筑工程有限公司	2013年9月	100.00	60,000,000.00
17	安徽水利和顺酒店管理有限公司	2001年12月	100.00	40,000,000.00
18	安徽水利和顺地产有限公司	2015年11月	100.00	1,050,083,833.33
合计				2,793,966,445.11
减：长期股权投资减值准备				95,646,010.69

合计	2,698,320,434.42
----	------------------

2. 截至评估基准日，安徽水利和顺地产有限公司下属长期股权投资单位11家。具体投资情况下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	蚌埠清越置业发展有限公司	2015年12月	100.00	50,000,000.00
2	南陵和顺实业发展有限公司	2015年12月	100.00	30,000,000.00
3	滁州和顺实业有限公司	2015年12月	100.00	150,400,000.00
4	六安和顺实业发展有限公司	2015年12月	100.00	30,000,000.00
5	合肥沃尔特置业发展有限公司	2015年12月	100.00	40,000,000.00
6	马鞍山市和顺置业发展有限公司	2015年12月	100.00	20,000,000.00
7	安徽水利（庐江）和顺地产有限公司	2015年12月	100.00	30,000,000.00
8	安徽水利（蚌埠）和顺地产有限公司	2015年12月	100.00	30,000,000.00
9	泗县和顺房地产有限公司	2017年9月	100.00	50,000,000.00
10	安徽水利（临泉）和顺地产有限公司	2017年6月	100.00	50,000,000.00
11	安徽水利淮上和顺地产有限公司	2017年11月	100.00	50,000,000.00
合计				530,400,000.00
减：长期股权投资减值准备				0.00
合计				530,400,000.00

3. 企业申报的账外资产

截至评估基准日，安徽水利开发公司无账外资产。

（三）利用专业报告

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值系华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了会审字[2019]3894号审计报告。

四、评估价值类型及其定义

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

本项目评估基准日定为：2018年12月31日。

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月末报表日，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、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. 安徽水利开发公司《安徽水利开发有限公司第一届董事会第二十五次会议决议》董事会（2019）13号文件；

2. 安徽水利开发公司与中水致远资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（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》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修订）；

3. 《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)；

4.《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会第七次会议修订)；

5.《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)；

6.《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令，1991年)；

7.《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号)；

8.《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)；

9.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令，2003)；

10.《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)；

11.《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)；

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

13.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正)；

14.《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)；

15.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月29日修正版)；

16.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

17.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；

18.《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);

19.《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);

20.《企业会计准则》和其他相关会计制度;

21.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—企业价值》(中评协[2018]38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);

15.参照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

16.参照《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. 不动产权证；
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、房产开发、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. 2018 年版《机电产品报价手册》；
9. 企业提供的有关财务资料及工程资料；
10. 《安徽省建筑工程计价定额综合单价土建》2009 年；
11. 《安徽省建筑工程计价定额综合单价装饰装修》2009 年；
12. 《安徽省建筑工程计价定额综合单价安装工程》2009 年；
13. 《安徽省 2018 建筑工程计价定额》；
14. 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；
15. 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》；

16. 当地 2018 年 12 月的《建设工程造价信息》；
17. 有关造价指数及类似工程造价指标；
18. 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；
19. 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；
20. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

（六）其他依据

1. 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告（报告号：会审字[2019] 3894 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

（一）评估方法的选择

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的相关资产及负债。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。目前国内资本市场的公开资料中可以找到可比较的上市公司，因此具备使用市场法的必要前提，本次评估适宜采用市场法中的上市公司比较法。

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。现金流量折现法通常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。安徽水利开发公司为投资管理型公司，并无其他经营业务，子公司主要是经营房地产开发业务，由于目前房地产市场受国家调控政策影响较大，企业未来收益及风险具有较大的不确定性，故本次不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相关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，本项目采用市场法和资产基础法两种方法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

在采用两种评估方法分别形成各自评估结果的基础上，在对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及评估结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的评估结果作为本报告的最终评估结论。

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，评估专业人员通过对申报单位库存现金进行

盘点，采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核查后的账面价值确认评估值；对银行存款和其他货币资金核对银行对账单，有未达帐项的，对余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以核查后的账面价值确认评估值。

2.应收款项(应收票据及应收账款、其他应收款)的评估，评估人员根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。具体操作时依据企业的历史资料和评估时了解的情况，具体分析了欠款时间、欠款原因、历年款项回收情况、欠款人的资信和经营现况等，并查阅了基准日后账簿记录，对应收账款的回收情况进行了核查，以综合判断各项应收款回收的可能性。根据各单位的具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计，账面上的“坏账准备”科目评估为零，以账面值减去评估风险损失作为评估值。

3. 预付账款

对预付账款的评估，资产评估专业人员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，按照账面价值确定评估值。

4. 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 $\times(1-25\%) \times r$

(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 $\times$ 不含税销售单价 $\times(1 - \text{销售费用率} - \text{税金及附加率} - \text{所得税费用率} - \text{净利润率} \times r)$

其中：销费用率=销售费用/营业收入

税金及附加率=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%。

5. 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，同时核对了其相关原始凭证，以核实后的账面值作为评估值。

(二) 长期股权投资的评估

本次评估对被投资单位进行整体评估来确定其在评估基准日的净资产价值，以评估后该公司的净资产价值乘以投资单位的持股比例得出长期投资的评估价值。

计算公式为：

长期投资评估值=被投资单位评估后净资产 $\times$ 持股比例



（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—一年租金净收益

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）关于房产类资产的评估

1. 对于委评商品房屋，采用房地合一的方法进行评估，由于当地市

市场上同类房屋交易案例较多，适宜采用市场比较法求取评估对象的市场价值。

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）房地产交易实例，即将被评估的建筑物或房地产与市场近期已成交的相类似的建筑物或房地产相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在建筑物或房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的评估值。

其基本计算公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C$$

式中：P-----委评建筑物评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----市场状况修正系数；

C-----房地产状况修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

市场状况修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

房地产状况修正系数 C 用于调整委估建筑物与参照物状况不同造成的差异，包括；区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

2. 对于委评的生产性及配套房屋，本次评估设定委估房屋建筑物将按原有用途继续使用，采用重置成本法评估。

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:

建筑物评估值=重置全价×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。

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本-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/1.10*10%+(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×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×成新率

1. 重置全价的确定

(1) 机器设备重置价值的确定

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+设备基础费+工程建设其他费用+资金成本-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《2018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）/1.16*16%+运杂费/1.10*10%+安装费/1.10*10%

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）车辆重置全价的确定

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，

《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

在公路上行驶的车辆：

重置全价 = 车辆现行市场价格（不含税价）+ 车辆购置附加税 + 其他杂费

（3）办公电子设备重置成本的确定

对于办公电子设备一般价值量小、易于移动、不需安装即可使用，重置成本一般通过市场询价直接确定。

重置价值=电子设备市场价格（不含税价）

2. 成新率的确定

（1）机器设备

设备成新率的确定采用综合成新率。

综合成新率 = $N0 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$

N0为年限法成新率

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

K1-K7为对设备在原始制造质量、设备负荷利用、设备时间利用、维护保养、修理改造、故障情况、环境状况等方面的修正系数。

（2）车辆成新率的确定

对于运输车辆，按商务部、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》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

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

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

理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定。

同时对待估车辆各组成部分进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，确定最终成

新率。若两者结果相当，则不再进行调整。

（3）电子设备

采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

（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：

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

P_b = 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等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，对递延所得税资产的形成、计算的合理性及正确性进行了调查核实，以核实后的账面价值作为评估值。

（九）关于负债的评估

企业申报的负债包括流动负债。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、市场法的具体评估方法应用

（一）市场法

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。在市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

运用市场法评估企业价值需要满足两个基本前提条件：

1.要有一个活跃的公开的市场。在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方的行情，因此可以排除个别交易的偶然性。我国股票市场经过多年的发展，逐渐由不规范向规范发展，上市公司质量也逐步提高，虽然市场仍未充分发育，但随着股票总市值超过国民生产总值，股票市场在经济生活中的地位越来越重要，股票交易也是日趋活跃，股票市场已成为国民经济发展的晴雨表。

2.在这个公开市场上要有可比的企业及其交易活动，且交易活动应能较好反映企业价值的趋势。企业及其交易的可比性是指选择的可比企业及其交易活动是在近期公开市场上已经发生过的，且与待评估的目标企业及其即将发生的业务活动相似。

上市公司比较法，是指根据评估目标公司的情况选取若干可比公司，收集可比公司的一些标准乘数如市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）、价值—EBITDA 比率（EV/EBITDA），在比较可比公司和目标公司对各乘数影响因素的差异后，调整确定目标公司的市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）、价值/EBITDA 比率（EV/EBITDA），据此计算目标公司股东权益价值。

（二）市场法评估过程



1.可比公司的选取

委估对象安徽水利开发公司为投资管理型公司，除对外投资及对子公司管理外，并无其他经营业务。安徽水利开发公司主要子公司为房地产开发，本次评估选取 A 股市场主要业务为房地产板块企业的主营业务、盈利能力、发展能力、经营效率、财务结构等方面与被评估单位具有较强可比性的公司，作为可比公司。

2.价值比率的确定

在市场法评估中所采用的价值比率一般有市盈率、市净率、市销率等。由于安徽水利开发公司主要从事房地产相关行业的投资类公司。作为投资性单位未来发展经营依赖于公司资产规模，资产是企业发展的基础，建立在净资产规模基础上的价值比率-市净率，与安徽水利开发公司企业价值之间的对应关系较为直接、可靠。综上所述，本次市场法评估选择市净率（P/B）作为价值比率。

3.选择、计算、调整价值比率。

对所选择的参考企业的业务和财务情况进行分析，与被评估单位的情况进行比较、分析，并做必要的调整。首先收集参考企业的财务信息，如行业统计数据、上市公司年报、研究机构的研究报告等。对上述从公开渠道获得的业务、财务信息进行分析调整，以使参考企业的财务信息尽可能准确及客观，使其与被评估单位的财务信息具有可比性。

在对参考企业财务数据进行分析调整后，需要选择合适的价值比率，并根据以上工作对价值比率进行必要的分析和调整。

4. 运用价值比率得出评估结果

在计算并调整参考企业的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到需要的权益价值或企业价值。

5. 确定流动性折扣

市场流动性是指在某特定市场迅速地以低廉的交易成本买卖证券而

不受阻的能力。

市场流动性折扣（DL0M）是相对于流动性较强的投资，流动性受损程度的量化。一定程度或一定比例的市场流动性折扣应该从该权益价值中扣除，以此反映市场流动性的缺失。

借鉴国际上定量研究市场流动性折扣的方式，本次评估我们结合国内实际情况采用新股发行定价估算市场流动性折扣。

6.计算企业股东权益价值

将以上得到的各比准市净率进行平均，得出委估对象市净率，乘以委估企业最近一个完整年度的归属于母公司的所有者权益并考虑适当的流动性折扣后，得出评估对象相应的股权价值

十、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，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. 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

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. 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. 资产评估专业人员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）评定估算

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。

（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。

十一、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. 假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假定国家有关利率、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. 假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对待估资产造成重大不利影响。

4. 假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（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。

十二、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，对安徽水利开发公司拟实施债转股涉及的安徽水利开发公司股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，安徽水利开发公司经审计后的账面资产总额为 361,330.30 万元，负债总额为 91,484.65 万元，净资产为 269,845.65 万元。

采用资产基础法评估后安徽水利开发公司资产总额为 470,501.94 万元，负债总额为 91,484.65 万元，净资产为 379,017.29 万元，净资产增值为 109,171.64 万元，增值率 40.46 %。

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	流动资产	91,498.26	91,498.26		
2	非流动资产	269,832.04	379,003.68	109,171.64	40.46
3	其中：长期股权投资	269,832.04	379,003.68	109,171.64	40.46
4	资产总计	361,330.30	470,501.94	109,171.64	30.21
5	流动负债	91,484.65	91,484.65		
6	负债合计	91,484.65	91,484.65		
7	净资产（所有者权益）	269,845.65	379,017.29	109,171.64	40.46

本次评估增值为 109,171.64 万元，增值率为 40.46%，评估增值原因系被投资单位主要是房地产开发企业，房地产开发用地取得时间相对较早，近年商品房销售价格所有上涨，导致评估增值。

（二）市场法评估结果

经评估，于评估基准日 2018 年 12 月 31 日，采用市场法评估安徽水利开发公司股东全部权益价值为 361,032.37 万元，与账面净资产

269,845.65 万元相比评估增值为 91,186.72 万元，增值率为 33.79%。

（三）两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，资产基础法和市场法评估结果相对账面净资产都存在不同程度的增值，其中资产基础法的评估结果比市场法的评估结果高 17,984.92 万元，两种方法的评估结果差异 4.75%，差异不大。分析两种评估方法的基础与价值组成，可知：

市场法是通过历史期间的主要财务数据及股票市场交易数据，其市场股价波动影响较大，由于目前市场环境特殊性，市场有效性又受到一定的制约，因此市场法的结果相对于资产基础法而言，影响其不确定的因素更多。而资产基础法的技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论，可以使评估报告使用人很直观地了解企业的存量资产的价值构成。因此，我们认为针对本次评估目的和委估资产现实情况，相对于市场法而言，资产基础法的评估结论更合理。

综上所述，我们认为资产基础法的评估结果更为合理，更能客观反映评估对象的市场价值，因此本报告采用资产基础法的评估结果作为最终评估结果。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日 2018 年 12 月 31 日，安徽水利开发公司股东全部权益价值评估值为 379,017.29 万元，金额大写：人民币叁拾柒亿玖仟零壹拾柒万贰仟玖佰元整。

十三、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）由安徽水利开发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）截止评估基准日，安徽水利开发公司及子公司下列资产设定
了抵押：

1. 应收账款质押

抵押物	财产所有人	贷款使用人	账面余额	借款余额
应收安徽水利开 发公司款项	安徽水利嘉和 建筑工程有限公司	安徽水利嘉和 建筑工程有限公司	190,513,239.47	安建商业保理有限公司短 期借款 2,100.00 万元

2. 不动产抵押

抵押物	财产所有人	贷款使用人	账面余额	借款余额
皖（2016）滁州市不动 产权第 0012249 号不动 产	滁州和顺实 业有限公司	滁州和顺实业 有限公司	544,887,458.82	中国建设银行滁州市分行长期 借款 30,000.00 万元
皖（2017）合不动产权 0025205 号不动产	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	459,483,550.25	南洋商业银行一年内到期的非 流动负债 13,000.00 万元
庐国用（2015）第 3262 号不动产	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	373,513,536.81	建行庐江支行一年内到期的非 流动负债 16,000.00 万元

本次评估未考虑该抵押事项对相关资产评估值的影响。

(五) 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:

公司名称	未办妥产权证书的面积 (m ²)
安徽水利市政园林建设有限公司	3,326.92
安徽水利嘉和机电设备安装有限公司	6,476.25
安徽水利和盛物业管理有限公司	1,663.46

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。

(六) 安徽白莲崖水库开发有限责任公司的固定资产---碾压砼拱坝工程,根据安徽白莲崖水库开发有限责任公司出具的书面说明该项资产产权归属于安徽水利厅,本次评估以账面值列示评估值。

(七) 本次评估未考虑本次经济行为中可能发生的税负支出,也未对委估资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

(八) 本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。

(九) 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。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任,亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

(十) 被评估单位所申报的财务报表列示的资产、负债已经华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具会审字[2019] 3894号审计报告。本次评估是在华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的基础上进行的。本公司承担引用数据正确的法律责任,但不承担审计的法律责任。

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

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。

十四、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,评估结论不等于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是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 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 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。

十五、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为：2019 年 6 月 25 日。

(此页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：江永安



资产评估师：许辉



中水致远资产评估有限公司



资产评估报告附件

- (一) 安徽水利开发公司《安徽水利开发有限公司第一届董事会第二十五次会议决议》董事会（2019）13号文件；
- (二) 被评估单位评估基准日审计报告（复印件）；
- (三) 委托人暨被评估单位企业法人营业执照复印件；
- (四) 委托人暨被评估单位承诺函；
- (五) 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- (六) 资产评估师承诺函；
- (七) 评估机构法人营业执照复印件；
- (八) 评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- (九) 评估机构备案公告复印件；
- (十) 签字资产评估师职业资格证书复印件。