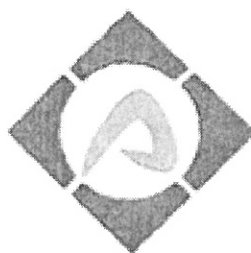


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

安徽建工集团股份有限公司
拟增资安徽三建工程有限公司而涉及的
安徽三建工程有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

皖中联国信评报字(2020)第 202 号

共一册 第一册



安徽中联国信资产评估有限责任公司

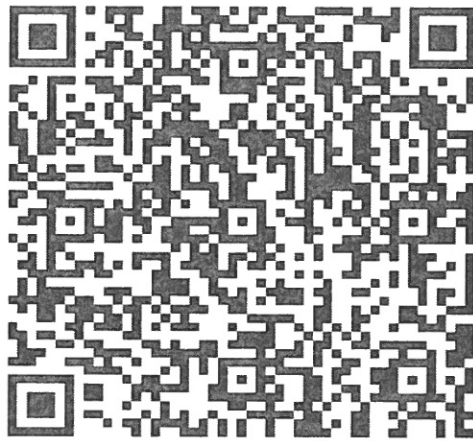
中国 合肥

二〇二〇年六月十五日

目 录

声 明.....	1
释 义.....	2
摘 要.....	3
资产评估报告.....	9
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	9
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型.....	23
五、评估基准日.....	23
六、评估依据.....	23
七、评估方法.....	26
八、评估程序实施过程和情况.....	38
九、评估假设.....	40
十、评估结论.....	41
十一、特别事项说明.....	43
十二、资产评估报告使用限制说明.....	48
十三、资产评估报告日.....	49
附件目录.....	51

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3434020001202000110

资产评估报告名称： 安徽建工集团股份有限公司拟增资安徽三建工程有限公司而涉及的安徽三建工程有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 皖中联合国信评报字(2020)第202号

资产评估机构名称： 安徽中联合国信资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 杨小龙(资产评估师)、张晓泉(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此以外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示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评估对象可实现价格的保证。

五、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，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。

六、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

七、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。

八、资产评估师已经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。

九、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



释 义

一、 本资产评估报告书除特别说明外，均以人民币为报告本位币。

二、 单位简称

序号	单位名称	简称
1	安徽三建工程有限公司	安徽三建
2	安徽广建架业有限责任公司	广建架业
3	安徽三建润鑫铝塑门窗有限公司	三建门窗
4	安徽擎工建材有限公司	擎工建材
5	安徽建工建筑工业有限公司	建工建筑
6	漳浦安建建设投资有限公司	漳浦建投
7	安徽轻钢龙骨有限公司	轻钢龙骨
8	安徽新鑫工程试验检测有限公司	新鑫检测
9	安徽建工北城工业有限公司	建工北城



安徽建工集团股份有限公司
拟增资安徽三建工程有限公司而涉及的
安徽三建工程有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

皖中联信评报字(2020)第 202 号

摘 要

安徽中联信资产评估有限责任公司接受安徽三建工程有限公司的委托,对安徽建工集团股份有限公司拟增资安徽三建工程有限公司而涉及的安徽三建工程有限公司股东全部权益价值进行了评估。

现将评估情况及结论摘要如下:

一、评估目的:根据安徽建工集团控股有限公司《2020 年第 4 次董事会决议》,安徽建工集团股份有限公司拟增资安徽三建工程有限公司,为此需进行资产评估,为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为安徽三建工程有限公司股东全部权益价值;评估范围为经审计审定的安徽三建工程有限公司的全部资产和负债,母公司账面资产价值为 1,281,184.12 万元,账面负债价值为 1,133,368.22 万元,所有者权益(净资产)账面价值为 147,815.90 万元。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2019 年 12 月 31 日。

五、评估方法:资产基础法、收益法。

六、评估结论

基于产权持有人及被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划,安徽三建工程有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的评估价值为 176,552.69 万元,账面价值 147,815.90 万元,评估增值 28,736.79 万元,增值率 19.44%。

本次评估选取了资产基础法的评估结果作为评估结论。



根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2019年12月31日至2020年12月30日使用有效。

七、特别事项说明

(一)引用其他机构出具报告结论的情况

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值引用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至本次评估基准日，安徽三建房屋建筑物共计25项未办理房屋产权证，其中包含安徽三建母公司18项，建筑面积7469.78平方米，安徽轻钢龙骨有限公司2项，建筑面积4883平方米，安徽建工建筑工业有限公司5项，建筑面积62193.24平方米。安徽三建承诺：纳入本次评估范围内的房产产权明确，无产权争议，归安徽三建及其子公司所有。

(三)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

序号	原告	被告	涉诉金额 (万元)	案件简要情况
1	安徽三建	陕西冠群房地产开发有限公司	2725.0153	被告拖欠支付工程款
2	安徽三建	蚌埠天湖置业有限公司	9964.11	我公司承建被告发包的工程，被告未按合同支付工程款，我公司诉请支付工程款
3	安徽三建	方国传、林文松	4268.9483	原告与两被告签订了《工程承包协议》，在施工过程中，被告因支付材料款、农民工工资、税款等向原告借款垫付（或由原告直接代为支付），原、被告于2018年7月1日确认被告向原告借款金额为53695748.79元，在此之后被告于2018年7月20日又向原告借款1480485.97元，2018年12月20日被告请求原告代为支付班组人员工资而向原告借款116000元。因此，两被告共计向原告借款垫付55292234.76元，双方约定的借款利率为月利2%。经原告决算，宣城开达名城二期四标段A1#、A2#楼总造价43652305.4元，并将决算情况告知两被告，扣除造价，两被告尚欠原告垫付借款11639929.36元。经原告多次向两被告催要，两被告至今未予支付，给原告造成巨大经济损失。



4	安徽三建	大连天宝绿色食品有限公司	8113.1759	2011年7月原被告签订《建设工程施工合同》，原告于2015年7月份完成了合同约定的工程和被告增加的工程的施工，但被告拒不验收已完成的工程并继续要求原告配合其设备安装施工，无奈，原告于2015年12月撤出施工现场。自2011年9月29日至2016年9月28日，被告先后向原告支付工程款332,171,086元（含代购设备款3500万元）。但被告又先后以原告未实际完成工程量为由，要求原告退还其已付的工程款165,512,741元（含代购设备款3500万元）。至此，被告实际向原告支付的工程款为166,658,345元。原告于2015年12月20日单方决算工程造价为212,923,026元，其后增加漏项工程决算工程款为340,102元，扣除原告实际已付工程款166,658,345元，被告尚欠工程款46,604,783元及截止2019年1月9日的违约金6,126,976元。被告收到上述工程结算材料后，既不审核答复，也不结算付款，原告多次联系未果，被告的行为严重损害了原告的利益，故请求人民法院依法裁判。
5	安徽三建	瞿林响	576.6402	被告是涉案项目的实际施工人，在项目施工期间，原告陆续通过代付材料款、委托付款、被告直接领款等方式向被告支付工程进度款。原告诉请被告返还超额支付的工程款。
6	安徽三建	郭本良	900.0923	被告是涉案项目的实际施工人，在项目施工期间，原告陆续通过代付材料款、委托付款、被告直接领款等方式向被告支付工程进度款。原告诉请被告返还超额支付的工程款。
7	安徽三建	合肥美亚光电技术股份有限公司	3898.375081	安徽三建承建合肥美亚光电产业园厂房及后勤服务楼工程项目，该项目决算审计至今未定案，且被申请人欠付部分工程款。2019年3月，安徽三建项合肥市仲裁委员会申请仲裁，要求被申请人支付工程款及违约利息38983750.81元。2020年1月，合肥市仲裁委员会终局裁定，被申请人自收到裁决书之日起十日内支付安徽三建工程款2851147元及利息，目前该款项已回款完毕。
8	安徽三建	海南南海明珠房地产开发有限公司	14509.9083	2014年8月、2015年12月原被告双方签订施工合同，2018年6月原告向被告提交工程决算书，被告仅支付部分工程款，我司起诉要求支付剩余工程款。
9	安徽三建	安徽省中海外投资建设有限公司	14475.0665	2012年10月原被告签订施工合同，2017年5月原告向被告提交工程决算书，被告仅支付部分工程款，我司起诉要求支付剩余工程款。



10	安徽三建	安徽丰阳建设工程有限公司	135.8808	被告承包涉案项目汽车车库、室外挡土墙石材干挂工程，期间有施工人员从高处坠落身亡，被告不履行赔付义务，我公司代为赔偿，现我公司诉请法院判决被告偿还赔偿款及利息。
11	安徽三建	安徽省江北新城建设发展有限公司	5903.1245	2012年，我公司承建被告开发的涉案项目，施工过程中，因被告的原因产生了较多的设计变更签证和其他经济签证。2014年我公司递交结算资料，但被告拒不支付工程款。
12	安徽三建	宁夏钰隆工程有限公司、蒋淑珍、武权	4992.3944	2016年7月，被告向原告出具承诺书，就借款事实、利息计算和连带保证责任进行了承诺，现被告逾期不还借款，我司起诉还款。
13	安徽三建	黄山港荣酒店投资管理有限公司	1775.6347	2013年3月，原被告签订施工合同约定原告承建涉案项目，2018年10月16日双方结算定案价为2291.4332万元，被告已支付工程款640万元，尚欠工程款1651.4332元。2018年10月23日双方签订补充协议，但被告至今未支付，故我公司起诉至法院。
14	福建迎鑫房地产开发有限公司（反诉被告）	安徽三建（反诉原告）	本诉2000 反诉1000	福建迎鑫公司以我公司工程逾期为由，不进行工程决算，拒绝支付工程结算价款，并起诉索要工期违约金，我公司随即反诉，诉请支付工程款。
15	林晓峰	安徽三建、泉州路桥翔通建材有限公司（第三人）	200	原告代我公司向第三人偿还混凝土货款，现在原告向我公司追偿。
16	阳光电源股份有限公司	安徽三建	250	2012年我司与被告签订建设工程施工合同，承建合肥市高新区习友路1699号职工宿舍楼及其附属工程，案涉工程竣工验收合格，外墙保温层真石漆出现空鼓、开裂和大面积脱落现象，原告诉至法院要求支付维修费。
17	张学珍	安徽三建、青海蜀信文化旅游投资开发有限公司	1010	原告分包涉案项目的部分工程，诉请支付工程款。
18	张建利	张涛、安徽三建、兰州瑞建投资发展有限公司	443.6727	2015年10月，被告将涉案项目兰州新区区域中心服务组团土地开发项目的土方回填工程交由原告施工，双方经结算，尚欠工程款。原告诉请支付工程款
19	林彬	安徽三建、泉州宏益房地产开发有限公司、张礼拥、兴业银行股份有限公司厦门分行	2487.0195	原告分包涉案项目的模板分项制作、安装、拆除等相关工程，诉请支付利息、工程款差价及损失。



20	林大江	安徽三建、泉州宏益房地产开发有限公司、张礼拥、兴业银行股份有限公司厦门分行	1320.733	原告分包涉案项目的模板分项制作、安装、拆除等相关工程，诉请支付利息、工程款差价及损失。
21	储玲华	安徽三建、金瑞生	236.88	2013-2014 年间，被告金瑞生以我公司岳西汽车客运站项目部名的义向原告借款共计 208 万元，被告金瑞生未能按约还款，原告于 2017 年起诉至岳西县人民法院诉请还款，岳西县人民法院已可能涉嫌刑事案件为由，裁定驳回原告起诉。原告于 2019 年 11 月重新起诉。
22	江阴市华澄建筑安装工程有限公司	安徽三建、明发集团（马鞍山）实业有限公司	279.9167	2018 年 5 月 18 日原告与安徽三建签订桩基础工程，承包方式为包工包料，原告于 2018 年 9 月初完成施工，三建公司至今未付工程款。

本次评估未考虑上述诉讼事项对评估值的影响。

(四)其他事项说明

1.资产评估师和资产评估机构的法律责任是对本资产评估报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到资产评估师和资产评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了资产评估师执业范围。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估单位的责任。

2.资产评估机构获得的被评估单位盈利预测是本资产评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，被评估单位对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

3.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；



(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

4.本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，资产评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

5.本次采用资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能引起的纳税准备对评估结论的影响。

6.资产评估专业人员根据有关规定，对债权债务进行了必要的函证，截至本报告出具日，部分债权债务询证函回函未收到，本机构评估专业人员对其履行了如抽查相关凭证、合同等替代程序。

7.工商信息记录，安徽三建工程有限公司持有漳浦安建建设投资有限公司 27%股权，安徽水利开发股份有限公司持有漳浦安建建设投资有限公司 63%股权。根据安徽三建工程有限公司和安徽水利开发股份有限公司之间的协议，安徽三建工程有限公司和安徽水利开发股份有限公司共同参与漳浦万安生态开发项目一期市政道路工程 PPP 项目投标经营工作，安徽水利开发股份有限公司不出资、不参股、不参与建设运营、移交等工作，概不过问安徽三建工程有限公司期间所支出的各项费用，仅提取该工程建安费决算总造价的 3%作为管理费。安徽水利开发股份有限公司名义持有的漳浦安建建设投资有限公司 63%股权，其出资额均由安徽三建工程有限公司支付，因此安徽三建工程有限公司实际持有漳浦安建建设投资有限公司 90%股权，因此本次评估按 90%股权比例确定安徽三建工程有限公司对漳浦安建建设投资有限公司的长期股权投资评估值。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

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果，应当阅读资产评估报告正文。



安徽建工集团股份有限公司
拟增资安徽三建工程有限公司而涉及的
安徽三建工程有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

正文

皖中联合国信评报字(2020)第 202 号

安徽三建工程有限公司：

安徽中联合国信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、收益法，按照必要的评估程序，对安徽建工集团股份有限公司拟增资安徽三建工程有限公司而涉及的安徽三建工程有限公司股东全部权益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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次评估项目委托人和被评估单位均为安徽三建工程有限公司（以下简称：安徽三建）。

(一)委托人及被评估单位概况

1.工商注册情况：

名称：安徽三建工程有限公司

住所：安徽省合肥市包河区芜湖路 329 号

法定代表人：左登宏

注册资本：柒亿玖仟柒佰捌拾万肆仟捌佰柒拾捌圆整

成立日期：2002 年 9 月 16 日

类型：有限责任公司（国有控股）

统一社会信用代码：91340000743076866A

经营范围：房屋建筑工程、建筑装饰装修工程、机电设备安装工程、起重设备安



装工程、市政公用工程、公路工程、水利水电工程、公路路面及路基工程施工，园林绿化，建筑工程勘探设计，工程咨询，承包境外房屋建筑工程和境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口，对外派遣实施上述境外工程所需要的劳务人员，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

安徽三建系由安徽三建集团公司和安徽兴业房地产开发有限责任公司于 2002 年 9 月 16 日共同出资设立，注册资本 3,000.00 万元，其中安徽三建集团公司出资 2,700.00 万元，占注册资本的 90.00%；安徽兴业房地产开发有限责任公司出资 300.00 万元，占注册资本的 10.00%。

经过历次增资，截至 2011 年 4 月 19 日安徽三建注册资本变为 31,000.00 万元，其中安徽三建集团公司出资 28,700.00 万元，占注册资本的 92.58%；安徽建工集团有限公司出资 1,600.00 万元，占注册资本的 5.16%；安徽兴业房地产开发有限责任公司出资 700.00 万元，占注册资本的 2.26%。

根据安徽省人民政府国有资产监督管理委员会皖国资产权函[2012]48 号文批复，安徽三建集团公司和安徽兴业房地产开发有限责任公司持有安徽三建的 92.58%和 2.26%股权无偿划转至安徽建工集团有限公司，划转完成后，安徽建工集团有限公司持有安徽三建 100.00%的股权。

2016 年 11 月 30 日，经安徽三建股东会决议同意增加注册资本 7,000.00 万元，由安徽建工集团有限公司出资。增资后注册资本变为 38,000.00 万元。

2016 年 12 月 29 日，经安徽三建股东会决议同意增加注册资本 13,000.00 万元，由安徽建工集团有限公司出资。增资后注册资本变为 51,000.00 万元。

2018 年 12 月 28 日，厦门国际信托有限公司将其持有的安徽三建 49,000.00 万元债权转让给安徽省中安金融资产管理股份有限公司，同时安徽省中安金融资产管理股份有限公司将持有安徽三建 49,000.00 万元债权按每股 2.05 元的价格债转股 23,902.439 万元，未转债权和利息在债转股前由安徽三建清偿完毕。债转股后注册资本变为 74,902.439 万元。

2018 年 12 月 31 日，经安徽三建股东会决议同意增加注册资本 2,926.8239 万元，由安徽建工集团有限公司出资。增资后注册资本变为 77,829.2683 万元。

2019 年 3 月 11 日，经安徽三建股东会决议同意增加注册资本 1,951.2195 万元，



由安徽建工集团有限公司出资。增资后注册资本变为 79,780.4878 万元。

截至评估基准日，安徽三建工程有限公司注册资本为 79,780.4878 万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、持股数量和持股比例

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（人民币万元）	认缴出资比例%	出资额（人民币万元）	出资比例%
1	安徽建工集团股份有限公司	55,878.0488	70.04%	55,878.0488	70.04%
2	安徽省中安金融资产 管理股份有限公司	23,902.439	29.96%	23,902.439	29.96%
合 计		79,780.4878	100.00%	79,780.4878	100.00%

3.经营业务范围

房屋建筑工程、建筑装修装饰工程、机电设备安装工程、起重设备安装工程、市政公用工程、公路工程、水利水电工程、公路路面及路基工程施工。

4.资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日，安徽三建合并报表口径下的资产总额为 1,269,649.82 万元，负债总额 1,119,776.43 万元，净资产额为 149,873.39 万元，实现营业收入 1,187,618.17 万元，净利润 7,693.25 万元。安徽三建母公司报表口径下的资产总额为 1,281,184.12 万元，负债总额 1,133,368.22 万元，净资产额为 147,815.90 万元，实现营业收入 1,180,500.76 万元，净利润 4,702.24 万元。

公司近 3 年的合并报表口径下资产、财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	885,845.55	1,043,029.10	1,269,649.82
总负债	811,087.43	902,378.73	1,119,776.43
净资产	74,758.12	140,650.37	149,873.39
项目名称	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	879,797.13	1,030,647.67	1,187,618.17
利润总额	10,236.21	15,230.85	14,948.49
净利润	7,267.60	11,630.60	7,693.25
审计机构	华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)

公司近 3 年的母公司报表口径下资产、财务及经营状况如下表：



金额单位：人民币万元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	888,922.15	1,050,011.79	1,281,184.12
总负债	809,804.09	906,938.22	1,133,368.22
净资产	79,118.06	143,073.57	147,815.90
项目名称	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	878,936.12	1,022,802.08	1,180,500.76
利润总额	12,676.86	14,081.35	11,073.41
净利润	9,539.98	10,193.86	4,702.24
审计机构	华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)

上述 2017 年度、2018 年度数据摘自华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，2019 年 12 月 31 日数据摘自容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

(二)委托人与被评估单位的关系

截至评估基准日，委托人和被评估单位为同一公司。

(三)其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用者为委托人和国资监管部门。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据安徽建工集团控股有限公司《2020 年第 4 次董事会决议》，安徽建工集团股份有限公司拟增资安徽三建工程有限公司，为此需进行资产评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

评估对象为安徽三建股东全部权益价值；评估范围为安徽三建的全部资产和负债，母公司资产账面价值为 1,281,184.12 万元，负债账面价值为 1,133,368.22 万元，



所有者权益（净资产）账面价值为 147,815.90 万元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币万元

资产项目	账面价值
流动资产	1,205,732.92
非流动资产	75,451.20
其中：长期股权投资	41,743.21
固定资产	22,467.49
无形资产	2,702.46
递延所得税资产	8,538.04
资产总计	1,281,184.12
流动负债	1,063,509.14
非流动负债	69,859.08
负债总计	1,133,368.22
所有者权益(净资产)	147,815.90

上述资产与负债数据摘自经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2020]230Z2565号《审计报告》审计的2019年12月31日安徽三建资产负债表。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

2.长期股权投资情况

截至评估基准日，安徽三建子公司共计8家，具体明细为：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	投资成本(元)	账面价值(元)
1	安徽广建架业有限公司	2007.01	100.00	1,705,000.00	1,705,000.00
2	安徽三建润鑫铝塑门窗有限公司	2004.08	100.00	5,000,000.00	5,000,000.00
3	安徽擎工建材有限公司	2010.01	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
4	安徽建工建筑工业有限公司	2014.10	100.00	220,000,000.00	220,000,000.00
5	漳浦安建建设投资有限公司	2018.04	90.00	172,800,000.00	172,800,000.00
6	安徽轻钢龙骨有限公司	2012.01	100.00	8,000,000.00	7,927,086.40
7	安徽建工北城工业有限公司	2019.12	100.00		
8	安徽新鑫工程试验检测有限公司	2005.01	100.00	1,000,000.00	946,635.08
	合 计			418,550,000.00	418,378,721.48

各子公司概况

(1)安徽广建架业有限公司（以下简称：广建架业）

名称：安徽广建架业有限公司

住所：安徽省合肥市包河区淝南路

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：赵立军



社会统一信用代码：91340000737325301Q

注册资本：壹佰柒拾万伍仟圆整

实收资本：壹佰柒拾万伍仟圆整

成立日期：2013 年 11 月 6 日

经营范围：钢管、模板、扣件的租赁；建筑脚手架、吊栏施工。

截至评估基准日股东及认缴出资情况如下表：

金额单位：万元

股东名称	认缴出资额	认缴股权比例	实缴出资额	实缴持股比例
安徽三建工程有限公司	170.50	100.00%	170.50	100.00%
合计	170.50	100.00%	170.50	100.00%

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，广建架业账面资产总额为 4,383.90 万元，账面负债总额为 4,138.80 万元，所有者权益（净资产）为 245.10 万元，2019 年实现营业收入 3,020.35 万元，净利润 11.03 万元。

广建架业近期资产、财务及经营状况如下表：

金额单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	1,392.60	3,927.37	4,383.90
负债	1,204.93	2,771.20	4,138.80
净资产	187.67	230.94	245.10
项目	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	212.51	4,468.18	3,020.35
利润总额	-0.45	52.91	18.33
净利润	-0.45	43.27	11.03
审计机构	华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)

(2)安徽三建润鑫铝塑门窗有限公司（以下简称：润鑫门窗）

名称：安徽三建润鑫铝塑门窗有限公司

住所：安徽省合肥市徽州大道 1598 号

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：胡庆

社会统一信用代码：9134000076479260XY

注册资本：伍佰万圆整

实收资本：伍佰万圆整

成立日期：2004 年 8 月 25 日

经营范围：一般经营项目：铝塑门窗生产、加工、销售，室内外装饰。



截至评估基准日股东及认缴出资额情况如下表：

金额单位：万元

股东名称	认缴出资额	认缴股权比例	实缴出资额	实缴出资比例
安徽三建工程有限公司	500.00	100%	500.00	100%
合计	500.00	100%	500.00	100%

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，润鑫门窗账面资产总额为 4,835.42 万元，账面负债总额为 4,198.81 万元，所有者权益（净资产）为 636.61 万元，2019 年实现营业收入 4,298.02 万元，净利润 150.10 万元。

润鑫门窗近期资产、财务及经营状况如下表：

金额单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	1,362.96	4,372.09	4,835.42
负债	882.35	3,885.22	4,198.81
净资产	480.61	486.87	636.61
项目	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	118.51	1,611.78	4,298.02
利润总额	-19.86	12.46	164.93
净利润	-19.86	6.26	150.10
审计机构	华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)	华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

(3)安徽擎工建材有限公司（以下简称：擎工建材）

名称：安徽擎工建材有限公司

住所：安徽省合肥市肥东县撮镇镇河滨村 8 号

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：龚仁庆

社会统一信用代码：913401006694605438

注册资本：壹仟万圆整

实收资本：壹仟万圆整

成立日期：2007 年 11 月 26 日

经营范围：预拌商品混凝土、预拌砂浆、混凝土用外加剂、市政工程方砖、道牙、隔离墩、地面砖、黑色金属建材销售。

截至评估基准日股东及认缴出资额情况如下表：

金额单位：万元

股东名称	认缴出资额	认缴股权比例	实缴出资额	实缴出资比例
安徽三建工程有限公司	500.00	100%	500.00	100%
合计	500.00	100%	500.00	100%



截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，擎工建材账面资产总额为 3,536.75 万元，账面负债总额为 2,431.60 万元，所有者权益（净资产）为 1,105.15 万元，2019 年实现营业收入 1,252.75 万元，净利润-9.54 万元。

擎工建材资产、财务及经营状况如下表：

金额单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	3,296.47	4,675.74	3,536.75
负债	2,343.90	3,561.05	2,431.60
净资产	952.58	1,114.69	1,105.15
项目	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	2,238.98	3,085.28	1,252.75
利润总额	25.16	191.86	-5.29
净利润	22.17	162.11	-9.54
审计机构	华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)	华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

(4)安徽建工建筑工业有限公司

名称：安徽建工建筑工业有限公司（以下简称：建工建筑）

住所：合肥循环经济示范园经一路与纬三路交叉口东北侧

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：王兴明

社会统一信用代码：91340122322784629Q

注册资本：贰亿贰仟万圆整

实收资本：贰亿贰仟万圆整

成立日期：2014 年 10 月 14 日

经营范围：从事叠合板、内外墙板、楼梯、阳台和空调板、预应力叠合板研发、设计、生产与施工；卫浴、新型门窗、钢结构、预拌砂浆、铁路枕轨、隧道及地铁管片、桥面箱梁、铁路护栏、围墙栏杆研发、设计与施工；商品混凝土、管廊生产与销售；钢支撑、外挂架、模具的生产、租赁与销售。（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）

截至评估基准日股东及认缴出资情况如下表：

金额单位：万元

股东名称	认缴出资额	认缴股权比例	实缴出资额	实缴出资比例
安徽三建工程有限公司	22,000.00	100%	22,000.00	100%
合计	22,000.00	100%	22,000.00	100%

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，建工建筑，账面资产总额为 34,592.54 万元，



账面负债总额为 11,741.38 万元，所有者权益（净资产）为 22,851.16 万元，2019 年实现营业收入 16,968.93 万元，净利润 2,504.05 万元。

建工建筑资产、财务及经营状况如下表：

金额单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	24,007.94	31,179.99	34,592.54
负债	5,078.26	10,832.88	11,741.38
净资产	18,929.68	20,347.11	22,851.16
项目	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	1,433.72	11,091.79	16,968.93
利润总额	-1,710.33	1,078.25	3,160.16
净利润	-1,710.79	1,417.44	2,504.05
审计机构	华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)

(5)漳浦安建建设投资有限公司

名称：漳浦安建建设投资有限公司（以下简称：漳浦安建）

住所：福建省漳州市漳浦县绥安镇麦埔村新亭 90 号

类型：其他有限责任公司

法定代表人：李建成

社会统一信用代码：91350623MA31MUPL6D

注册资本：伍仟万圆整

实收资本：伍仟万圆整

成立日期：2018 年 4 月 24 日

经营范围：市政、交通基础设施建设工程项目的投资、运营管理。（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）

截至评估基准日股东及认缴出资额情况如下表：

金额单位：万元

股东名称	认缴出资额	认缴股权比例	实缴出资额	实缴出资比例
安徽三建工程有限公司	1,350.00	27.00%	1,350.00	27.00%
安徽水利开发股份有限公司	3,150.00	63.00%	3,150.00	63.00%
漳浦万安经济发展有限公司	500.00	10.00%	500.00	10.00%
合计	5,000.00	100%	5,000.00	100%

根据安徽三建工程有限公司和安徽水利开发股份有限公司之间的协议，安徽三建工程有限公司和安徽水利开发股份有限公司共同参与漳浦万安生态开发项目一期市政道路工程 PPP 项目投标经营工作，安徽水利开发股份有限公司不出资、不参股、不



参与建设运营、移交等工作，概不过问安徽三建工程有限公司期间所支出的各项费用，仅提取该工程建安费决算总造价的 3% 作为管理费。安徽三建工程有限公司实际持有漳浦安建建设工程有限公司 90% 权。

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，漳浦安建账面资产总额为 19,772.10 万元，账面负债总额为 141.92 万元，所有者权益（净资产）为 19,630.18 万元，2019 年实现营业收入 0.00 万元，净利润 385.62 万元。

漳浦安建资产、财务及经营状况如下表：

金额单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	5,032.34	19,772.10
负债	57.46	141.92
净资产	4,974.87	19,630.18
项目	2018 年	2019 年
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-25.13	507.38
净利润	-25.13	385.62
审计机构	华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所(特殊普通 合伙)

(5) 安徽轻钢龙骨有限公司

名称：安徽轻钢龙骨有限公司（以下简称：轻钢龙骨）

住所：安徽省合肥市蜀山区望江西路 40 号

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：李云

社会统一信用代码：91340000148942117E

注册资本：捌佰万圆整

实收资本：捌佰万圆整

成立日期：1991 年 5 月 22 日

经营范围：施工升降机、物料提升机、龙门架制作、销售、安装及租赁；铝合金模板、脚手架设计、制作、销售、安装及租赁；节能环保产品的研发、制作、安装及施工、租赁；钢结构、龙骨、石膏板制作、施工安装；建筑施工标准化（铁件、栏杆、百叶、集装箱、活动板房等）制作、安装劳务；装饰工程、广告图文制作与安装、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）

截至评估基准日股东及认缴出资额情况如下表：

金额单位：万元



股东名称	认缴出资额	认缴股权比例	实缴出资额	实缴出资比例
安徽三建工程有限公司	800.00	100%	800.00	100%
合计	800.00	100%	800.00	100%

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，轻钢龙骨账面资产总额为 5,185.82 万元，账面负债总额为 4,923.14 万元，所有者权益（净资产）为 262.68 万元，2019 年实现营业收入 3,902.48 万元，净利润 94.76 万元。

轻钢龙骨资产、财务及经营状况如下表：

金额单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	3,579.23	4,461.81	5,185.82
负债	3,277.86	4,293.89	4,923.14
净资产	301.37	167.92	262.68
项目	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	1,505.52	2,447.24	3,902.48
利润总额	2.26	-136.49	81.46
净利润	4.78	-133.44	94.76
审计机构	华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)

(7)安徽建工北城工业有限公司

名称：安徽建工北城工业有限公司（以下简称：北城工业）

住所：安徽省合肥市长丰县吴山镇车左路与青年路交口 0 号

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：王兴明

社会统一信用代码：91340121MA2UCTLP02

注册资本：贰亿万圆整

实收资本：0.00 万元

成立日期：2019 年 12 月 9 日

经营范围：水泥制品、钢结构制造；商品混凝土制造；遁构法施工用钢筋混凝土管片制造；金属门窗制造；住宅房屋建筑安装。（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）

截至评估基准日股东及认缴出资额情况如下表：

金额单位：万元

股东名称	认缴出资额	认缴股权比例	实缴出资额	实缴出资比例
安徽三建工程有限公司	20,000.00	100%	0.00	
合计	20,000.00	100%	0.00	

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，北城工业账面资产总额为 0.00 万元，账面



负债总额为 1.50 万元，所有者权益（净资产）为-1.50 万元，2019 年实现营业收入 0.00 万元，净利润-1.50 万元。

截至评估基准日，北城工业尚未投产。

(8)安徽新鑫工程试验检测有限公司

名称：安徽新鑫工程试验检测有限公司（以下简称：新鑫检测）

住所：安徽省合肥市包河区徽州大道 1598 号

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：袁伟

社会统一信用代码：91340000771107834E

注册资本：壹佰万圆整

实收资本：壹佰万元整

成立日期：2005 年 1 月 13 日

经营范围：房屋建筑、市政基础设施工程质量检测。

截至评估基准日股东及认缴出资情况如下表：

金额单位：万元

股东名称	认缴出资额	认缴股权比例	实缴出资额	实缴出资比例
安徽轻钢龙骨有限公司	100.00	100%	100.00	100%
合计	100.00	100%	100.00	100%

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，新鑫检测账面资产总额为 211.88 万元，账面负债总额为 254.15 万元，所有者权益（净资产）为-42.27 万元，2019 年实现营业收入 77.70 万元，净利润-72.65 万元。

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。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的账面未记录的无形资产为其他无形资产。共计 32 项无形资产。

其中 3 项发明专利、29 项实用新型专利。详细情况见下表：

专利明细：

序号	专利名称	专利号	申请日	授权公告日	专利权人	类型
1	幕墙旋转支架	ZL200810246 232.X	2008.12.31	2010.7.21	安徽三建工程有限公司	发明专利



2	一种三维可调节的幕墙挂件	ZL201310180 902.3	2013.5.15	2015.9.9	安徽三建工程有限公司、江苏九鼎环球建设科技集团有限公司（现更名：江苏九鼎环球建设科技有限公司）	发明专利
3	一种钢筋自承式可调节三角支撑	ZL201410166 864.0	2014.4.23	2016.5.4	安徽三建工程有限公司	发明专利
4	一种用于钢框胶合板墙体模板的可调式三角支撑架	ZL201320010 315.5	2013.1.9	2013.7.17	安徽三建工程有限公司、安徽华力建设集团有限公司	实用新型
5	一种铝框胶合板模板独立可调式钢管支撑	ZL201320010 324.4	2013.1.9	2013.8.21	安徽三建工程有限公司、安徽华力建设集团有限公司	实用新型
6	一种竖向定向移动的吊篮导向装置	ZL201320264 680.9	2013.5.15	2013.11.20	安徽三建工程有限公司、中建三局第一建设工程有限责任公司	实用新型
7	一种环形楔块组合式混凝土预制块塔吊基础	ZL201420226 145.9	2014.5.5	2014.9.10	安徽三建工程有限公司、合肥工业大学	实用新型
8	一种钢筋自承式可调节三角支撑	ZL201420202 281.4	2014.4.23	2014.12.10	安徽三建工程有限公司	实用新型
9	一种可紧固的PVC增高接线盒	ZL201520667 801.3	2015.8.31	2015.12.30	安徽三建工程有限公司	实用新型
10	一种可收张式两翼扩孔钻头	ZL201520668 720.5	2015.8.31	2015.12.30	安徽三建工程有限公司	实用新型
11	一种带有磁性隔板的预制混凝土构件生产模具	ZL201620828 553.0	2016.8.1	2017.1.4	安徽三建工程有限公司	实用新型
12	一种可调节的预制混凝土构件生产模具工装	ZL201620828 541.8	2016.8.1	2017.1.4	安徽三建工程有限公司	实用新型
13	一种装配整体式剪力墙结构可调外挂架	ZL201621080 270.9	2016.9.26	2017.4.12	安徽三建工程有限公司、安徽建工集团有限公司	实用新型
14	一种建筑桩基挖空取芯钻装置	ZL201720111 873.9	2017.2.7	2017.10.13	安徽三建工程有限公司	实用新型
15	一种简易的钢筋网片弯折装置	ZL201721211 453.4	2017.9.21	2018.4.17	安徽建工建筑工业公司	实用新型



16	一种装配式混凝土结构可拆卸重复利用的门窗框固定孔工装	ZL201721211 432.2	2017.9.21	2018.4.17	安徽三建工程有限公司、 安徽建工建筑工业公司	实用新型
17	一种可拆卸重复利用的墙板吊件装置	ZL201721211 442.6	2017.9.21	2018.4.17	安徽建工建筑工业公司	实用新型
18	一种装配式混凝土结构收张可调式外挂架	ZL201721211 445.X	2017.9.21	2018.8	安徽建工建筑工业公司、 安徽三建工程有限公司	实用新型
19	装配式建筑墙板斜支撑底座固定装置	ZL201820865 452.X	2018.6.5	2019.1.22	安徽三建工程有限公司	实用新型
20	一种混凝土支撑水平移动可调式挂篮	ZL201821093 512.7	2018.7.11	2019.2.19	安徽三建工程有限公司	实用新型
21	一种便携摆体式自动安平激光垂准投点仪	ZL201920306 511.4	2019.3.12	2019.9.17	安徽三建工程有限公司	实用新型
22	一种设有圆形通光孔的测量放线孔防护装置	ZL201920224 462.X	2019.2.22	2019.11.19	安徽三建工程有限公司	实用新型
23	装配整体式建筑转换层钢筋定位框	ZL201820037 890.7	2018.1.10	2019.9.24	安徽三建工程有限公司	实用新型
24	一种便拆装型预制构件灌浆预留孔工装	ZL201920382 318.9	2019.3.25	2019.12.31	安徽建工建筑工业公司、 安徽三建工程有限公司	实用新型
25	一种自动安平激光垂准投点仪支架	ZL201920787 275.2	2019.5.29	2020.4.7	安徽三建工程有限公司	实用新型
26	一种预制墙板外挂架预留孔兼吊装用装置	ZL201920787 159.0	2019.5.29	2020.4.7	安徽建工建筑工业公司、 安徽三建工程有限公司	实用新型
27	一种砂仓辅助下料设备装置	20192107323 8.1	2019.7.10	2020.2.24 (授予发文日)	安徽建工建筑工业公司、 安徽三建工程有限公司	实用新型
28	一种承重力的房屋梁结构	ZL201921155 706.X	2019.7.19	2020.5.5	安徽三建工程有限公司	实用新型
29	桩基础工程施工用的混凝土浇筑装置	ZL201921140 461.3	2019.7.19	2020.5.5	安徽三建工程有限公司	实用新型
30	一种可防碰撞的陶瓷薄板阳角收口条	20192126245 9.3	2019.8.6	2020.4.16 (授予发文日)	安徽三建工程有限公司	实用新型



31	一种可拆装的混凝土 降板吊模	20192010338 6.6	2019.1.22	2020.4.29 (授予发文 日)	安徽三建工程有限公 司	实用新型
32	一种路基土防变形的 打碎装置	20192148611 3.1	2019.9.6	2020.4.24 (授予发文 日)	安徽三建工程有限公 司	实用新型

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(评估金额)

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值为容诚会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外,未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的,确定本次评估的价值类型为市场价值。

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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比,更能反映交易双方的公平性和合理性,使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2019年12月31日。

此基准日是委托人在综合考虑该经济行为的实施以及被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性、会计期末等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 安徽建工集团控股有限公司《2020年第4次董事会决议》;
2. 资产评估委托合同(立项编号:2019PG04015A)。

(二) 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[2016]第46号);
2. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令[2018]第15号);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令[2008]第5号);



4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年国务院令 第 378 号）；
5. 《安徽省企业国有资产评估管理暂行办法》（皖国资产权[2018]47 号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 2001 年第 14 号）；
7. 《财政部、国家知识产权局关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题的通知》（财企[2006]第 109 号）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号）；
9. 《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国主席令[1999]第 15 号）；
10. 《中华人民共和国公司登记管理条例》（2014 年国务院令 第 648 号修订）；
11. 《公司注册资本登记管理规定》（国家工商行政管理总局令[2014]第 64 号）；
12. 《中华人民共和国专利法》（中华人民共和国主席令[2008]第 8 号）；
13. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令[2017]第 64 号）；
14. 《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[2017]第 691 号，2017 年修订）；
15. 《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[2011]第 65 号）；
16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
17. 《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）；
18. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（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—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]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.《资产评估执业准则-机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12.《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 14.《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
- 15.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 16.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 17.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 18.《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；

(四)资产权属依据

- 1.营业执照、公司章程和验资报告；
- 2.房屋所有权证、土地使用权证；
- 3.车辆行驶证、车辆登记证；
- 4.重要资产购置合同、发票或凭证；
- 5.专利证书、专利年费缴纳凭证等；
- 6.其他资产权属依据。

(五)取价依据

- 1.2019年12月20日全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 2.被评估单位提供的房屋建筑物《结算审计报告》；
- 3.2019年12月委评房产所在地建筑材料价格信息；
- 4.中国建设部颁发的《房屋完损等级评估标准》；
- 5.《安徽省建设工程费用定额》（2018版）；
- 6.《安徽省建筑工程计价定额》（2018版）；
- 7.《安徽省装饰装修工程计价定额》（2018版）；
- 8.《安徽省安装工程计价定额》（2018版）；
- 9.《2019机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 10.被评估单位提供的盈利预测及风险分析等相关资料；
- 11.安徽三建2016年、2017年、2018年、2019年年度审计报告；



- 12.近五年中长期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 13.国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 14.本机构评估人员通过市场调查收集的有关询价资料和取价参数资料；
- 15.被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 16.被评估单位提供的会计报表、账册、会计凭证、协议合同、发票及其他财务会计资料；
- 17.委评资产勘察资料；
- 18.委评资产负债询证结论；
- 19.安徽中联合国信资产评估有限责任公司价格信息资料库相关资料；
- 20.其他取价依据。

(六)其他参考资料

- 1.wind 资讯金融终端；
- 2.《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 3.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

市场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。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场、交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

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，合理评估企业表



内及可识别的表外各项资产、负债对企业的贡献价值，确定评估对象价值的评估方法。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

经查询国内资本市场和股权交易信息，由于难以找到足够的与安徽三建所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似可比企业股权交易案例，不宜采用市场法。

根据安徽三建提供的经营情况记录和未来经营情况预测资料，预计其未来可持续经营并进入稳定增长阶段，被评估单位管理层认为整体获利能力所带来的预期收益能够用客观预测，因此本次评估采用收益法。

在评估基准日财务审计的基础上，安徽三建提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此本次采用资产基础法评估。

综上分析，本次评估分别采用资产基础法、收益法对安徽三建的股东全部权益价值进行评估。

(二)评估方法简述

资产基础法

资产基础法是指在合理评估范围内对各项资产价值和负债评估的基础上确定评估对象价值的评估思路。根据本次评估目的、可搜集的资料，针对评估对象的属性特点，采用收益法、市场法、成本法对被评估单位各单项资产负债进行评估，最终确定安徽三建股东全部权益评估值。

安徽三建各类资产负债具体评估方法如下：

1.流动资产

(1)货币资金

货币资金包括现金、银行存款及其他货币资金，币种为人民币。

通过对现金的现场盘点和查阅出入库记录，推算出评估基准日数额，从而确定现金评估值；通过查阅银行对账单、调节表及发放询证函，以核实的数额确定银行存款



及其他货币资金评估值。

(2) 应收类账款

应收票据为销售产成品形成的应收票据款项，评估人员逐笔核对并查阅了总账、明细账，抽查了部分原始凭证等资料。对数额较大的款项进行了查证核实，对应收票据采用账龄分析的方法确定风险损失进行评估，对于账龄在1年以内、1-2年的应收票据分别按5%、8%确定风险损失，以应收票据余额减去风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估为零。

应收账款为应收的工程款、检测款、劳务费等，评估人员逐笔核对并查阅了总账、明细账，抽查了部分原始凭证、工程施工合同等相关资料，了解各债务人的地区分布情况，询问其资信状况，并对数额较大的款项进行了必要的函证，对未函证或未回函的债权性资产，实施替代程序进行查证核实。对应收账款采用账龄分析的方法确定风险损失进行评估，对于账龄在1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上的应收账款分别按5%、8%、10%、40%、70%、100%确定风险损失，以应收账款余额减去风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估为零。

预付账款为预付的材料款、劳务费等。评估人员逐笔核对并查阅了总账、明细账，抽查了部分原始凭证、采购合同、劳务分包合同等相关资料，了解各债务人的地区分布情况，询问其资信状况，并对数额较大的款项进行了必要的函证，对未函证或未回函的债权性资产，实施替代程序进行查证核实，以核实后的账面值确认评估值。

其他应收款为往来款、履约保证金、投标保证金、农民工工资保证金、备用金等款项。评估人员查阅了有关会计记录，抽查部分原始凭证及相关资料，并向财务人员了解核实经济内容，对未函证或未回函的债权性资产，实施替代程序进行查证核实。对除个别认定的以外，其他应收款采用账龄分析的方法确定风险损失进行评估，对于1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上的应收账款分别按5%、8%、10%、40%、70%、100%确定评估风险损失，以其他应收款余额减去风险损失的金额确定评估值；对于个别认定且经确认已无法收回的款项，评估为零。

对于应收的履约保证金、投标保证金、农民工工资保障金等款项确定能够全额收回，以账面余额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 存货

包括原材料、在库周转材料、库存商品、工程施工。各类存货具体评估方法如下：



①原材料：账面采用成本价格核算，评估人员了解到企业原材料的周转较为稳定，评估范围内的备品备件等物资为正常备用的物资，且在评估范围内与基准日期较接近，市场价格变化不大，所以按照账面金额确定评估值。

②在库周转材料：评估人员通过现场查阅企业近期材料采购价格发票，通过实地查看并向采购人员了解其采购和保管情况，了解到在库周转材料价格并未发生较大变动，以核实后的账面价值确认为评估值。

③库存商品：评估人员与企业人员进行沟通，了解到库存商品库存正常，账面金额小，以核实后的账面价值确认评估值。

④工程施工：为承接的各类施工项目，账面组成为劳务费、材料费、现场经费等成本费用及合理利润。评估人员查阅企业工程项目的合同、支出及结算记录等，通过实地查看并向工程项目管理人员了解工程进度，以核实后的账面价值确认为评估值。

(4)其他流动资产

其他流动资产系待抵扣进项税。资产评估专业人员逐笔核对并查阅了总账、明细账，查阅了增值税纳税申报表等相关资料，查看原始记账凭证，核实、了解资产金额、内容、发生日期，借助于历史资料和调查了解的情况，以核实后的账面值作为评估值。

2.非流动资产

(1)长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据长期投资的具体情况，采取适当的评估方法进行整体评估。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后股东全部权益×持股比例

长期股权投资除产成品和长期应收款外各科目评估方法同母公司，产成品和长期应收款评估方法如下：

①产成品：账面采用成本价格核算，评估人员核对了内部报表，查阅了相关原始凭证、销售发票和会计凭证，对于正常销售的产成品，在清查核实数量的基础上，以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

②长期应收款为PPP投资款。评估人员查阅了有关会计记录，抽查部分原始凭证及相关合同等资料，并向财务人员了解核实经济内容，并进行函证。按0.5%确定评估



风险损失。长期应收款坏账准备评估为零。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价和折价对评估结果的影响。

(2) 固定资产

列入本次评估范围内的固定资产主要为房屋建筑物和机器设备。

① 房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用市场法和重置成本法进行评估。

市场法

市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。公式如下：

$$PD = PB * A * B * D * E$$

式中：PD——待估房产价格

PB——比较案例房地产价格

A——待估房产交易情况指数/比较案例房产交易情况指数

B——评估期日房产价格指数/比较案例期日房产价格指数

D——待估房产区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

E——待估房产个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

重置成本法

成本法计算公式如下：评估值=重置全价×综合成新率

A. 重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：不含税建筑安装综合造价、不含税建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{不含税建筑安装综合造价} + \text{不含税前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

a. 不含税建筑安装综合造价

建筑安装工程造价包括土建工程、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用类比法并结合预（决）算调整法进行计算，依据安徽省建筑工程计价定额（2018年）、安



徽省装饰装修工程计价定额(2018年)、安徽省安装工程计价定额(2018年)计算工程直接费,依据安徽省建筑工程费用及计算规则(2018年)取费,根据合肥市工程造价信息(2019年12月)计算工程建安造价。

b. 不含税前期及其他费用

前期费用是指为了工程建设而发生的各项应支付或应交纳的各项规费。包括项目建设管理费、工程监理费、勘察设计费等。

不含税前期及其他费用=含税建筑安装综合造价×不含税前期及其他费用费率

含税建筑安装综合造价=不含税建筑安装综合造价×(1+税金)

具体费用名称、计费基数、计算标准如下:

序号	费用名称	费率	费率(不含税)	取费基数	取费依据
一	工程招投标代理服务费	0.13	0.12	建安工程总造价	计价格[2002]1980号
二	建设单位管理费	0.9	0.90	建安工程总造价	财建[2016]504号
三	勘察设计费	2.68	2.65	建安工程总造价	计价格[2002]10号
四	工程监理费	1.54	1.45	建安工程总造价	发改价格[2007]670号
	小计	5.25	5.12		
五	市政基础设施配套费	110	110	建筑面积	皖价费[2008]112号

c. 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的《2019年12月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告》,以含税建筑安装综合造价、含税前期及其他费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建筑安装综合造价+含税前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

B. 综合成新率的确定

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

C. 评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

②设备类资产

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。

设备类评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功



能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑设备的各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到设备的评估价值。

评估价值=重置全价×成新率

机器设备

A. 重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，综合确定：

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其它费用+资金成本-增值税可抵扣金额

a. 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2019 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价（含税）。

b. 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。购置价含运杂费则不再另外计算运杂费。

c. 安装调试费

参考《机器设备安装费率参考指标》按照设备类别，并参考设备的特点、重量、安装难易程度，确定安装调试费率，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

d. 前期及其他费用、资金成本

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费等。

上述费用及其计费标准区别不同规模，依据相关文件及取费标准测算确定。

e. 资金成本

根据各类设备不同，按 2019 年 12 月 20 日全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR），资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用)×贷款利率×建设工



期 $\times 50\%$

f. 设备购置价中可抵扣的增值税

可抵扣进项税额=设备购置价/ $1.13 \times 13\% + (\text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装调试费}) / 1.09 \times 9\% + \text{其它费用含税与不含税的差额}$

B. 成新率的确定

在本次评估过程中,按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

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

C. 评估值的确定

评估值=重置全价 $\times$ 成新率

车辆

A. 重置全价的确定

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料,确定运输车辆的现行含税购价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,再扣除可抵扣的增值税进项税额,确定其重置全价,计算公式如下:

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等-可抵扣增值税进项税额。

B. 成新率的确定

参考《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)的相关规定,按以下方法确定成新率后取其较小者,并结合勘察情况进行调整后确定最终成新率,其中:

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

行驶里程成新率= $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率=Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)+差异调整率 a

式中: a—车辆特殊情况调整系数。即对待估车辆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,若两者结果相当,则不进行调整。

C. 评估值的确定



评估值=重置全价×成新率

电子设备

A. 重置全价的确定

正常使用的电子设备根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，依据其不含税购置价确定重置全价。

B. 成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(3)无形资产-土地使用权

结合委评宗地所在区域实际情况，经过评估人员的综合考虑，采用市场比较法和收益还原法对委评宗地进行评估。

市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场案例比较公开，故可选用市场比较法。

市场比较法的基本公式如下：

$$PD=PB\times A\times B\times C\times D$$

式中：PD——待估宗地价格；

PB——比较案例价格；

A——待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

收益还原法

收益还原法是在估算估价对象在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的土地还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和确定



土地价格的一种方法。由于估价对象为办公、综合用地，具有收益或潜在收益，且待估宗地所处区域可以选择到与待估宗地地上建构筑物相类似的房地产租金交易实例，能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益，因此比较适宜采用收益还原法评估。

收益法求取估价对象市场价格的等比递增年金现值公式为：

$$V = \frac{a}{(R-S)} \times \left(1 - \frac{(1+S)^n}{(1+R)^n} \right)$$

式中：V—土地价格；

a—土地年净收益；

R—土地还原利率[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率1.5%，再加上一定的风险因素调整值，按6%计]；

S—等比递增系数；

n—收益年限。

(4)无形资产—其他无形资产

根据《无形资产评估准则》可供选择的评估方法有成本法、收益法、市场法。

本次评估的无形资产无市场同类资产的交易案例可供参照比较，并且超额收益的测算也存在着一定的不确定性，主要表现为可利用的基础数据之间的匹配性不可靠，因此用市场法和收益法进行本次评估的前提条件不成立。

截至评估基准日安徽三建及其下属企业研究、开发的专利技术在评估基准日没有资本化、财务账面没有反映，但专利技术的各项成本费用能够合理估计，故本次评估采用成本法。

成本法首先需要确认重置成本。重置成本是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的重置全价减去被评资产已经发生的功能性贬值、经济性贬值得到的差额作为被评资产评估值的一种资产评估方法。在计算重置成本时，按现行价格和费用标准为基础，考虑资金成本及投入的合理利润等。

评估过程如下：

①由安徽三建及其控制的下属企业提供人工成本等资料。

②资产评估专业人员通过查看企业历史财务会计账证、有关技术开发的合同、发



票，并通过市场调查，确定无形资产开发过程中研发人工费、应分摊的房屋租金、申请费等直接费用以及应分摊的管理费用等间接费用。

③技术开发过程中占用了一定数量的资金，从机会成本的角度来看，该部分资金有其相应的资金成本。由于研发周期短，假设资金一次性投入，按技术开发周期及评估基准日正在执行的年贷款利率计算。

④按投入的成本费用及资金成本计算合理的应得利润，资产评估专业人员综合考虑按 10% 计算合理的应得利润。

⑤根据其他无形资产取得的时间及使用期限确定其功能性贬值、经济性贬值。

计算公式：

重置成本 = 直接费用 + 间接费用 + 资金成本 + 合理利润

评估价值 = 重置成本 - 功能性贬值 - 经济性贬值

确定各项重置成本时，按实际情况扣除其中不必要和不合理项目后计算消耗量，按现行价格和费用标准计算重置成本。共有权利人的专利，按照专利权利均等原则确定评估值。

(3) 递延所得税资产

由于企业会计准则规定，与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异而形成递延所得税资产。评估人员了解了递延所得税资产的产生基础及过程，对金额进行了复核。经清查核实，因计提往来坏账准备和存货跌价准备形成的递延所得税资产，以评估确定的评估风险金额和存货减值额而计算的递延所得税额作为评估值。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

收益法

1. 概述

现金流折现方法 (DCF) 是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过评估企业未来预期现金流，采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量



化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2.评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的合并报表口径评估其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别测算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2)对纳入报表范围，且资产评估师根据目前所掌握资料可以明确判断的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

(3)由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减付息债务价值和少数股东损益后，得出被评估单位的净资产价值。

3.评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D - M \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益（净资产）价值；

B：被评估单位的企业整体价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：被评估单位未来第i年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：被评估单位的未来预测收益期；

C：被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

D：被评估单位的付息债务价值；



M: 少数股东权益。

(2)收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (4)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

(3)折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (5)$$

式中:

w_d : 被评估单位的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (6)$$

w_e : 被评估单位的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (7)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (8)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数。

八、评估程序实施过程和情况



整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估准备阶段

1.明确评估业务基本事项，评价项目风险，选定评估专业人员，签订资产评估委托合同。

2.根据本项目的评估目的、评估基准日、评估范围等，制订出本次资产评估工作计划。

3.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作；评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，收集资产评估所需文件资料。

(二)现场调查及查验阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1.听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2.对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3.根据资产评估申报表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4.查阅收集委估资产的产权证明文件。

5.根据委估评估对象的实际状况和特点，确定具体评估方法。

6.通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7.对企业提供的权属资料进行查验。

8.针对被评估单位提供的盈利预测等申报资料，通过访谈等形式，与企业经营管理层、财务部门等就被评估单位经营特征及预测期相关数据进行探讨，就被评估单位现行状态和未来发展模式形成共识。

(三)分析评估及汇总阶段

1.通过 wind 资讯金融终端查询同行业可比上市公司相关经营和财务数据、风险系数等，并进行财务指标对比分析。

2.对通过多种方式获得的相关信息数据予以加工、分析，形成评估模型适用参数，按选定的评估方法进行估算。

3.对形成的各类资产估算结果予以汇总。对通过不同评估方法获得的测算结果进



行综合分析比较，确定初步评估结论。

④提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下评估假设：

(一)一般假设

(1)交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(2)公开市场假设：公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(3)资产持续经营假设：资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(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；国家和地方的有关法律、法规、行业政策等无重大变化；

(2)企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、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)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(5)假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

(6)被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；



(7) 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

(8) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对被评估单位或被评估资产造成重大不利影响；

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出的评估基准日 2019 年 12 月 31 日的评估结果：

资产账面价值为 1,281,184.12 万元，评估价值为 1,309,920.91 万元，评估增值 28,736.79 万元，增值率 2.24%；

负债账面价值为 1,133,368.22 万元，评估价值为 1,133,368.22 万元，无评估增减值；

净资产账面价值为 147,815.90 万，评估价值为 176,552.69 万元，评估增值 28,736.79 万元，增值率 19.44%。

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	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1,205,732.92	1,206,944.20	1,211.28	0.10
非流动资产	75,451.20	102,976.71	27,525.51	36.48
其中：长期股权投资	41,743.21	45,662.71	3,919.50	9.39
固定资产	22,467.49	31,136.48	8,668.99	38.58
无形资产	2,702.46	17,821.17	15,118.71	559.44
递延所得税资产	8,538.04	8,356.35	-181.69	-2.13
资产总计	1,281,184.12	1,309,920.91	28,736.79	2.24
流动负债	1,063,509.14	1,063,509.14		
非流动负债	69,859.08	69,859.08		
负债总计	1,133,368.22	1,133,368.22		



项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
净资产（所有者权益）	147,815.90	176,552.69	28,736.79	19.44

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二)收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法对安徽三建股东全部权益进行评估。安徽三建在评估基准日2019年12月31日的股东全部权益账面值为147,815.90万元，评估后的股东全部权益价值为195,651.23万元，评估增值45,777.85万元，增值率30.54%。

(三)评估结果分析及最终评估结论

评估结果的差异分析

本次评估股东全部权益账面值为147,815.90万元，本次评估采用收益法评估得出的股东全部权益价值为195,651.23万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值176,552.69万元，高19,098.54万元，高10.82%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1)资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动。

(2)收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府政策、法律法规以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

评估结果的选取

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。

本项目评估对象收益法是从未来收益角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值作为评估对象价值的评估方法。收益法反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

本项目评估对象资产基础法是从重置资产的角度反映资产价值，指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。



本项目被评估单位主要从事工程施工业务，该类行业近年产业政策、市场供需关系、政府政策导向等变化较大，收益法结果存在一定的不确定性。

相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了评估对象市场价值，选择资产基础法评估结果能较为客观的反映其价值。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结论作为本项目安徽三建股东全部权益价值参考依据。由此得到安徽三建股东全部权益在基准日时点的价值为176,552.69万元。

④评估结论的使用有效期

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2019年12月31日至2020年12月30日使用有效。

十一、特别事项说明

(一)引用其他机构出具报告结论的情况

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值引用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至本次评估基准日，安徽三建房屋建筑物共计25项未办理房屋产权证，其中包含安徽三建母公司18项，建筑面积7469.78平方米，安徽轻钢龙骨有限公司2项，建筑面积4883平方米，安徽建工建筑工业有限公司5项，建筑面积62193.24平方米。安徽三建承诺：纳入本次评估范围内的房产产权明确，无产权争议，归安徽三建及其子公司所有。

(三)评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。

(四)评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

序号	原告	被告	涉诉金额（万元）	案件简要情况
----	----	----	----------	--------



1	安徽三建	陕西冠群房地产开发有限公司	2725.0153	被告拖欠支付工程款
2	安徽三建	蚌埠天湖置业有限公司	9964.11	我公司承建被告发包的工程，被告未按合同支付工程款，我公司诉请支付工程款
3	安徽三建	方国传、林文松	4268.9483	原告与两被告签订了《工程承包协议》，在施工过程中，被告因支付材料款、农民工工资、税款等向原告借款垫付（或由原告直接代为支付），原、被告于2018年7月1日确认被告向原告借款金额为53695748.79元，在此之后被告于2018年7月20日又向原告借款1480485.97元，2018年12月20日被告请求原告代为支付班组人员工资而向原告借款116000元。因此，两被告共计向原告借款垫付55292234.76元，双方约定的借款利率为月利2%。经原告决算，宣城开达名城二期四标段A1#、A2#楼总造价43652305.4元，并将决算情况告知两被告，扣除造价，两被告尚欠原告垫付借款11639929.36元。经原告多次向两被告催要，两被告至今未予支付，给原告造成巨大经济损失。
4	安徽三建	大连天宝绿色食品有限公司	8113.1759	2011年7月原被告签订《建设工程施工合同》，原告于2015年7月份完成了合同约定的工程和被告增加的工程的施工，但被告拒不验收已完成的工程并继续要求原告配合其设备安装施工，无奈，原告于2015年12月撤出施工现场。自2011年9月29日至2016年9月28日，被告先后向原告支付工程款332,171,086元（含代购设备款3500万元）。但被告又先后以原告未实际完成工程量为由，要求原告退还其已付的工程款165,512,741元（含代购设备款3500万元）。至此，被告实际向原告支付的工程款为166,658,345元。原告于2015年12月20日单方决算工程造价为212,923,026元，其后增加漏项工程决算工程款为340,102元，扣除原告实际已付工程款166,658,345元，被告尚欠工程款46,604,783元及截止2019年1月9日的违约金6,126,976元。被告收到上述工程结算材料后，既不审核答复，也不结算付款，原告多次联系未果，被告的行为严重损害了原告的利益，故请求人民法院依法裁判。



5	安徽三建	瞿林响	576.6402	被告是涉案项目的实际施工人，在项目施工期间，原告陆续通过代付材料款、委托付款、被告直接领款等方式向被告支付工程进度款。原告诉请被告返还超额支付的工程款。
6	安徽三建	郭本良	900.0923	被告是涉案项目的实际施工人，在项目施工期间，原告陆续通过代付材料款、委托付款、被告直接领款等方式向被告支付工程进度款。原告诉请被告返还超额支付的工程款。
7	安徽三建	合肥美亚光电技术股份有限公司	3898.375081	安徽三建承建合肥美亚光电产业园厂房及后勤服务楼工程项目，该项目决算审计至今未定案，且被申请人欠付部分工程款。2019年3月，安徽三建项合肥市仲裁委员会申请仲裁，要求被申请人支付工程款及违约利息38983750.81元。2020年1月，合肥市仲裁委员会终局裁定，被申请人自收到裁决书之日起十日内支付安徽三建工程款2851147元及利息，目前该款项已回款完毕。
8	安徽三建	海南南海明珠房地产开发有限公司	14509.9083	2014年8月、2015年12月原被告双方签订施工合同，2018年6月原告向被告提交工程决算书，被告仅支付部分工程款，我司起诉要求支付剩余工程款。
9	安徽三建	安徽省中海外投资建设有限公司	14475.0665	2012年10月原被告签订施工合同，2017年5月原告向被告提交工程决算书，被告仅支付部分工程款，我司起诉要求支付剩余工程款。
10	安徽三建	安徽丰阳建设工程有限公司	135.8808	被告承包涉案项目汽车车库、室外挡土墙石材干挂工程，期间有施工人员从高处坠落身亡，被告不履行赔付义务，我公司代为赔偿，现我公司诉请法院判决被告偿还赔偿款及利息。
11	安徽三建	安徽省江北新城建设发展有限公司	5903.1245	2012年，我公司承建被告开发的涉案项目，施工过程中，因被告的原因产生了较多的设计变更签证和其他经济签证。2014年我公司递交结算资料，但被告拒不支付工程款。
12	安徽三建	宁夏钰隆工程有限公司、蒋淑珍、武权	4992.3944	2016年7月，被告向原告出具承诺书，就借款事实、利息计算和连带保证责任进行了承诺，现被告逾期不还借款，我司起诉还款。
13	安徽三建	黄山港荣酒店投资管理有限公司	1775.6347	2013年3月，原被告签订施工合同约定原告承建涉案项目，2018年10月16日双方结算定案价为2291.4332万元，被告已支付工程款640万元，尚欠工程款1651.4332元。2018年10月23日双方签订补充协议，但被告至今未支付，故我公司起诉至法院。



14	福建迎鑫房地产开发有限公司（反诉被告）	安徽三建（反诉原告）	本诉 2000 反诉 1000	福建迎鑫公司以我公司工程逾期为由，不进行工程决算，拒绝支付工程结算价款，并起诉索要工期违约金，我公司随即反诉，诉请支付工程款。
15	林晓峰	安徽三建、泉州路桥翔通建材有限公司（第三人）	200	原告代我公司向第三人偿还混凝土货款，现在原告向我公司追偿。
16	阳光电源股份有限公司	安徽三建	250	2012 年我司与被告签订建设工程施工合同，承建合肥市高新区习友路 1699 号职工宿舍楼及其附属工程，案涉工程竣工验收合格，外墙保温层真石漆出现空鼓、开裂和大面积脱落现象，原告诉至法院要求支付维修费。
17	张学珍	安徽三建、青海蜀信文化旅游投资开发有限公司	1010	原告分包涉案项目的部分工程，诉请支付工程款。
18	张建利	张涛、安徽三建、兰州瑞建投资发展有限公司	443.6727	2015 年 10 月，被告将涉案项目兰州新区区域中心服务组团土地开发项目的土方回填工程交由原告施工，双方经结算，尚欠工程款。原告诉请支付工程款
19	林彬	安徽三建、泉州宏益房地产开发有限公司、张礼拥、兴业银行股份有限公司厦门分行	2487.0195	原告分包涉案项目的模板分项制作、安装、拆除等相关工程，诉请支付利息、工程款差价及损失。
20	林大江	安徽三建、泉州宏益房地产开发有限公司、张礼拥、兴业银行股份有限公司厦门分行	1320.733	原告分包涉案项目的模板分项制作、安装、拆除等相关工程，诉请支付利息、工程款差价及损失。
21	储玲华	安徽三建、金瑞生	236.88	2013-2014 年间，被告金瑞生以我公司岳西汽车客运站项目部名义向原告借款共计 208 万元，被告金瑞生未能按约还款，原告于 2017 年起诉至岳西县法院诉请还款，岳西县法院已可能涉嫌刑事案件为由，裁定驳回原告起诉。原告于 2019 年 11 月重新起诉。
22	江阴市华澄建筑安装工程有 限公司	安徽三建、明发集团（马鞍山）实业有限公司	279.9167	2018 年 5 月 18 日原告与安徽三建签订桩基础工程，承包方式为包工包料，原告于 2018 年 9 月初完成施工，三建公司至今未付工程款。

本次评估未考虑上述诉讼事项对评估值的影响。

(六)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
未发现担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。



(t)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

未发现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。

(v)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

本次评估未发现本次经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(w)其他事项说明

1.资产评估师和资产评估机构的法律责任是对本资产评估报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到资产评估师和资产评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了资产评估师执业范围。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估单位的责任。

2.资产评估机构获得的被评估单位盈利预测是本资产评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，被评估单位对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

3.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

4.本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估师和评估专业人员根据其执业经验一般



不能获悉的情况下，资产评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

5.本次采用资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能引起的纳税准备对评估结论的影响。

6.资产评估专业人员根据有关规定，对债权债务进行了必要的函证，截至本报告出具日，部分债权债务询证函回函未收到，本机构评估专业人员对其履行了如抽查相关凭证、合同等替代程序。

7.工商信息记录，安徽三建工程有限公司持有漳浦安建建设投资有限公司27%股权，安徽水利开发股份有限公司持有漳浦安建建设投资有限公司63%股权。根据安徽三建工程有限公司和安徽水利开发股份有限公司之间的协议，安徽三建工程有限公司和安徽水利开发股份有限公司共同参与漳浦万安生态开发项目一期市政道路工程PPP项目投标经营工作，安徽水利开发股份有限公司不出资、不参股、不参与建设运营、移交等工作，概不过问安徽三建工程有限公司期间所支出的各项费用，仅提取该工程建安费决算总造价的3%作为管理费。安徽水利开发股份有限公司名义持有的漳浦安建建设投资有限公司63%股权，其出资额均由安徽三建工程有限公司支付，因此安徽三建工程有限公司实际持有漳浦安建建设投资有限公司90%股权，因此本次评估按90%股权比例确定安徽三建工程有限公司对漳浦安建建设投资有限公司的长期股权投资评估值。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并



得到有关部门的批准。

(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。

十三、评估报告报告日

本项目资产评估报告提出日期为 2020 年 6 月 15 日。



(此页无正文)

资产评估师: 杨小龙



资产评估师: 张晓永



安徽中联合国信资产评估有限责任公司



二〇二〇年六月十五日

地址: 安徽省合肥市高新区华亿科学园 A2 座 8 层

邮政编码: 230088

联系电话: 0551-68161635

电子邮箱: gx@guoxincpv.cn



附件目录

- 1.有关经济行为文件（复印件）；
- 2.被评估基准日审计报告（复印件）；
- 3.委托人和被评估单位营业执照（复印件）；
- 4.评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5.委托人和被评估单位的承诺函；
- 6.签字资产评估师的承诺函；
- 7.资产评估机构资格登记备案公告（复印件）；
- 8.资产评估机构企业法人营业执照副本（复印件）；
- 9.签字资产评估师的资格证书登记卡（复印件）。

