

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
吸收合并安徽建工集团有限公司事宜而涉及的
原安徽建工集团及下属公司使用市场法进行评估的房产和土
地使用权资产减值测试项目
资产评估报告
皖中联国信评报字(2020)第146号



安徽中联国信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二零二零年四月九日

目 录

声明.....	3
摘要.....	4
资产评估报告.....	6
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、评估报告报告日.....	17
附件目录.....	19



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载明的使用范围使用资产评估报；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师不承担责任。

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师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、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、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。

六、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。

七、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。

八、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。

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。



安徽建工集团股份有限公司
吸收合并安徽建工集团有限公司事宜而涉及的
安徽建工集团及下属公司使用市场法进行评估的房产和土地
使用权资产减值测试项目
资产评估报告

皖中联合国信评报字(2020)第146号

摘 要

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受安徽建工集团股份有限公司的委托,对安徽建工集团股份有限公司吸收合并原安徽建工集团有限公司事宜所涉及的安徽建工集团及下属公司使用市场法进行评估的房产和土地使用权资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

现将评估情况及结论摘要如下:

一、评估目的:因安徽建工集团股份有限公司(以下简称“安徽建工股份”)吸收合并原安徽建工集团有限公司事宜,以2015年12月31日为基准日对吸收合并标的资产进行了评估,根据《安徽水利开发股份有限公司与安徽省水利建筑工程总公司之使用假设开发法和市场法评估之补偿协议》,需要对标的资产中涉及采用市场法进行评估的房产和土地使用权进行减值测试,本次评估目的是对该类房产和土地使用权在2019年12月31日的市场价值作出反映,为该事宜提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

本次评估的对象和评估范围为安徽建工集团股份有限公司吸收合并安徽建工集团有限公司事宜所涉及的使用市场法进行评估的房产和土地使用权资产。

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:市场法、收益法、成本法

六、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划,安徽建工集团股份有限公司吸收合并安徽建工集团有限公司事宜所涉及的使用市场法进行评估的房产和土地使用权资产在评估基准日2019年12月31日的市场价值为57,901.55万元,



评估价值和账面价值相比增加 34,472.11 万元，增值率 147.13%。

委托评估的房产和土地使用权资产在 2015 年 12 月 31 日的评估价值为 52,854.10 万元，本次评估价值为 57,901.55 万元，评估增值 5,047.45 万元，增值率 9.55%。

委托评估的资产未发现减值迹象。详见下表：

项目	账面价值 (2019. 12. 31)	评估价值 (2015. 12. 31)	评估价值 (2019. 12. 31)	增减值	增值率%	增减值	增值率%
	A	B	C	C-A	(C-A)/A	C-B	(C-B)/B
投资性房地产 -土地使用权	685. 29	1, 806. 50	1, 830. 23	1, 144. 94	167. 08	23. 73	1. 31
房产	10, 000. 62	19, 834. 78	23, 683. 64	13, 683. 02	136. 82	3, 848. 86	19. 40
无形资产 -土地使用权	12, 743. 53	31, 212. 82	32, 387. 68	19, 644. 15	154. 15	1, 174. 86	3. 76
合计	23, 429. 44	52, 854. 10	57, 901. 55	34, 472. 11	147. 13	5, 047. 45	9. 55

七、特别事项说明

(一)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 安建地产下属公司安徽兴业房地产开发有限公司拥有的 4 处房产、安徽省工业设备安装有限公司拥有的 1 处房产，通过相关资料及现场勘察，建筑面积为 213.58 平方米和 1825.56 平方米，正在办理相关房屋权属证书。

2. 合国用（2012）第 245 号土地使用权人为安徽建工集团有限公司。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



安徽建工集团股份有限公司
吸收合并安徽建工集团有限公司事宜而涉及的
安徽建工集团及下属公司使用市场法进行评估的房产和土地
使用权资产减值测试项目
资产评估报告

正文

皖中联合国信评报字(2020)第146号

安徽建工集团股份有限公司:

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受贵公司委托,根据有关法律、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、收益法和成本法,按照必要的评估程序,对贵公司吸收合并原安徽建工集团有限公司事宜所涉及的安徽建工集团及下属公司使用市场法进行评估的房产和土地使用权资产,在评估基准日2019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、被评估单位和其他评估报告使用人

本项目委托人为安徽建工集团股份有限公司(原安徽水利开发股份有限公司),被评估单位为安徽建工集团股份有限公司及资产相关的下属公司。

(一) 委托人及被评估单位概况

企业名称:安徽建工集团股份有限公司。

统一社会信用代码:91340300711790416H。

类型:其他股份有限公司(上市)。

住所:安徽省蚌埠市东海大道5183号。

法定代表人:王厚良。

注册资本:172116.0272万元。

成立日期:1998年06月15日。

经营范围:建筑工程施工、水利水电工程施工、公路工程施工、市政公用工程施工、港口与航道工程施工、机电工程施工;公路路基工程、公路路面工程、桥梁工程、隧道工程、城市园林绿化工程、河湖整治工程、钢结构工程、建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程、消防设施工程、建筑机电安装工程、起重设备安装工程;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;对外工程承包、货物或技术的进出口业务(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外);金属结构加工、制作、安装;工程勘察、规划、设计、咨询,建筑工程和交通工程的研发、咨询、检测、监理。(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)。

(二) 委托人与被评估单位的关系

截至评估基准日,本次评估被评估单位为委托人及委托人的下属子公司。

(三) 其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人和相关监管部门。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评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

因安徽建工集团股份有限公司吸收合并安徽建工集团有限公司事宜,以2015年12月31日为基准日对吸收合并标的资产进行了评估,根据《安徽水利开发股份有限公司与安徽省水利建筑工程总公司之使用假设开发法和市场法评估之补偿协议》,需要对标的资产中涉及采用市场法进行评估的房产和土地使用权进行减值测试,本次评估目的是对该类房产和土地使用权在2019年12月31日的市场价值作出反映,为该事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估的对象和评估范围为安徽建工集团股份有限公司吸收合并安徽建工集团有限公司事宜所涉及的使用市场法进行评估的房产和土地使用权资产。详如下表:

房产土地情况汇总表(按会计科目)

金额单位:万元

项 目	账面价值(2019.12.31)	评估价值(2015.12.31)
投资性房地产-土地使用权	685.29	1,806.50
房 屋	10,000.62	19,834.78
无形资产-土地使用权	12,743.53	31,212.82
资产总计	23,429.44	52,854.10

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估企业未申报其他表外资产。



(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(或评估金额)

本次资产评估报告中未引用其他机构报告内容。

(四) 评估对象的基本情况

列入本次评估范围的主要资产为安徽建工集团股份有限公司吸收合并原安徽建工集团有限公司事宜所涉及的使用市场法进行评估的房产和土地使用权资产。

各类资产状况如下：

(1) 房屋

共计 56 处，总建筑面积 20,157.17 平方米。主要为写字楼等商办用房，位于合肥、北京、福州、芜湖等城市。

(2) 无形资产—土地使用权

共计 20 处，宗地面积共计 350,240.33 m²，为出让（或作价出资）工业用地、出让办公用地等，位于合肥市市区及肥东县、庐江县。

(3) 投资性房地产—土地使用权

共计 3 处，宗地面积共计 26,901.75 m²，为作价出资工业用地，位于合肥市市区。

①安建地产下属公司安徽兴业房地产开发有限公司拥有的 4 处房产、安徽省工业设备安装有限公司拥有的 1 处房产，通过相关资料及现场勘察，建筑面积为 213.58 平方米和 1825.56 平方米，正在办理相关房屋权属证书。

②合国用（2012）第 245 号土地使用权人为安徽建工集团有限公司。

四、价值类型及其定义

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是 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、特点等因素的基础上确定的。



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. 《安徽水利开发股份有限公司与安徽省水利建筑工程总公司之使用假设开发法和市场法评估之补偿协议》；

2. 本项目《资产评估委托合同》（编号：2020PG04011B）。

(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. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令 [2019] 第 37 号）；
5. 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院令 第 91 号）；
6. 《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）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年国务院令 第 378 号）；
8. 《安徽省企业国有资产评估管理暂行办法》（2015 年 6 月 8 日省国资委第 8 次主任办公会议修订）；
9. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 [2004] 第 28 号）；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 [2007] 第 72 号）；
11. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令 第 55 号）；
12. 其他与资产评估有关的法律、法规等；
13. 其它相关的法律法规文件。

(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-不动产》(中评协<2017>38号);
8. 《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协<2019>35号)
9. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协<2017>45号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协<2017>46号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协<2017>47号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协<2017>48号);
13. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协<2017>53号);
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协<2017>42号)。

(四)资产权属依据

1. 房产证;
2. 土地使用权证书;
3. 其他参考资料。

(五)取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》;
2. 国家有关部门、金融机构发布的统计数据、技术标准、利率税率及价格信息等资料;
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2019年12月20日公布的贷款市场报价利率;
4. 委评资产现场盘点、勘察、市场资料;
5. 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;
6. 其他参考资料。

(六)其它参考资料

1. 中国财经出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》;
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
3. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
4. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号);
5. 其他参考资料。



七、评估方法

房地产常用的评估方法有市场法、收益法、成本法。

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，本次对房产采用市场法进行评估，对土地使用权采用市场比较法、成本逼近法和收益还原法进行评估。

1. 房产

采用市场法进行评估，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：

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

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

2. 土地使用权

依据土地的不同用途，采用市场比较法、成本逼近法和收益还原法中任意两种方法按照一定的权重加权得出评估值。

市场比较法是根据替代原理，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宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。基本公式如下：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P—待估宗地价格；

P_B —比较实例价格；

A—待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数；

B—待估宗地交易情况指数//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/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/比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

成本逼近法，是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的估价方法，基本公式如下：

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中：

P—待估宗地价格

E_a—土地取得费

E_d—土地开发费

T—税费

R₁—利息

R₂—利润

V_E—土地成本价格

R₃—土地增值

收益还原法，是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法，基本公式如下：

$$P = (a/r) \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：

P—土地收益价格

a—一年土地纯收益

r—土地还原率（r>0）

n—未来土地使用年期

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及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

主要工作如下：

1. 听取委托人及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解资产技术状态等情况。

2. 根据资产评估申报明细表，对资产进行了清查核实。

3. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

4. 根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。

5. 通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

6. 对企业提供的权属资料进行查验。

7. 对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）分析评估及汇总阶段

1. 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。

2. 对形成的各类资产估算结果予以汇总。

（四）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，评估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、规模、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；
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. 被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况；
5. 被评估单位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. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 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；
8. 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；
9. 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造成重大不利影响；当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用市场法、收益法、成本法，按照必要的评估程序，对安徽建工



集团股份有限公司吸收合并原安徽建工集团有限公司事宜所涉及的使用市场法进行评估的房产和土地使用权资产在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估结果如下：

资产账面价值为 23,429.44 万元，评估价值为 57,901.55 万元，评估增值 34,472.11 万元，增值率 147.13%。

委托评估的房产和土地资产在 2015 年 12 月 31 日的评估价值为 52,854.10 万元，本次评估价值为 57,901.55 万元，评估增值 5,047.45 万元，增值率 9.55%。

委托评估的资产未发现减值迹象。

评估结果汇总表

项目	账面价值 (2019.12.31)	评估价值 (2015.12.31)	评估价值 (2019.12.31)	增减值	增值率%	增减值	增值率%
	A	B	C	C-A	(C-A)/A	C-B	(C-B)/B
投资性房地产 -土地使用权	685.29	1,806.50	1,830.23	1,144.94	167.08	23.73	1.31
房产	10,000.62	19,834.78	23,683.64	13,683.02	136.82	3,848.86	19.40
无形资产 -土地使用权	12,743.53	31,212.82	32,387.68	19,644.15	154.15	1,174.86	3.76
合计	23,429.44	52,854.10	57,901.55	34,472.11	147.13	5,047.45	9.55

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

未引用其他机构出具报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 安建地产下属公司安徽兴业房地产开发有限公司拥有的 4 处房产、安徽省工业设备安装有限公司拥有的 1 处房产，通过相关资料及现场勘察，建筑面积为 213.58 平方米和 1825.56 平方米，正在办理相关房屋权属证书。

2. 合国用（2012）第 245 号土地使用权人为安徽建工集团有限公司。

(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

截至本项目评估基准日，未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。



(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

本次评估未发现有担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项。

(七)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

本次评估未发现有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。

(八)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

本次评估未发现有本次资产评估对应的经济行为中可能对评估结论产生影响的事项。

(九)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目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. 委评的房产评估值包括所占用的土地使用权价值。

3. 原安徽建工集团有限公司已被安徽水利开发股份有限公司于基准日 2015 年 12 月 31 日吸收合并，现已于 2018 年 7 月 30 日注销。

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，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于本资产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，本资产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。本资产评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(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，本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、资产评估报告日

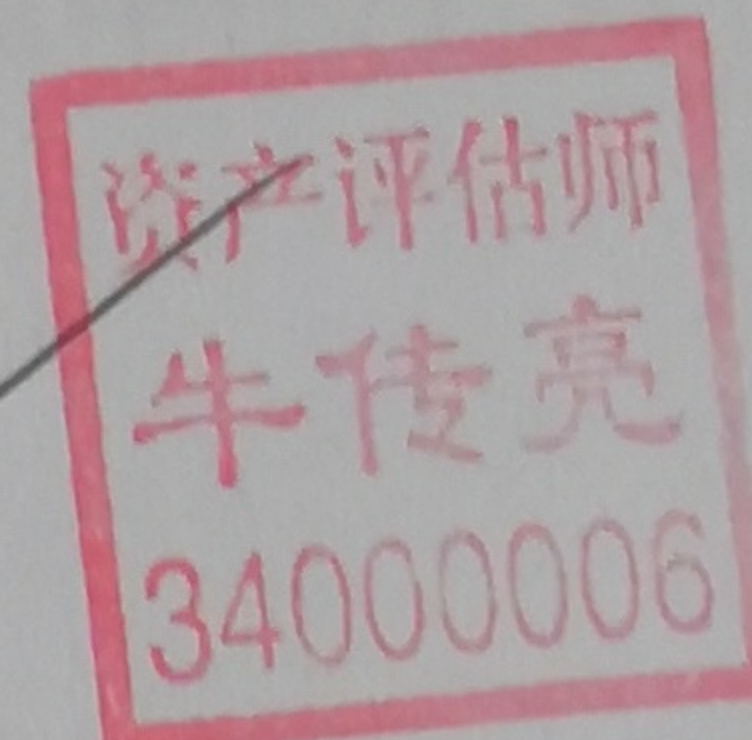
本项目资产评估报告提出日期为二〇二〇年四月九日。



(此页无正文)

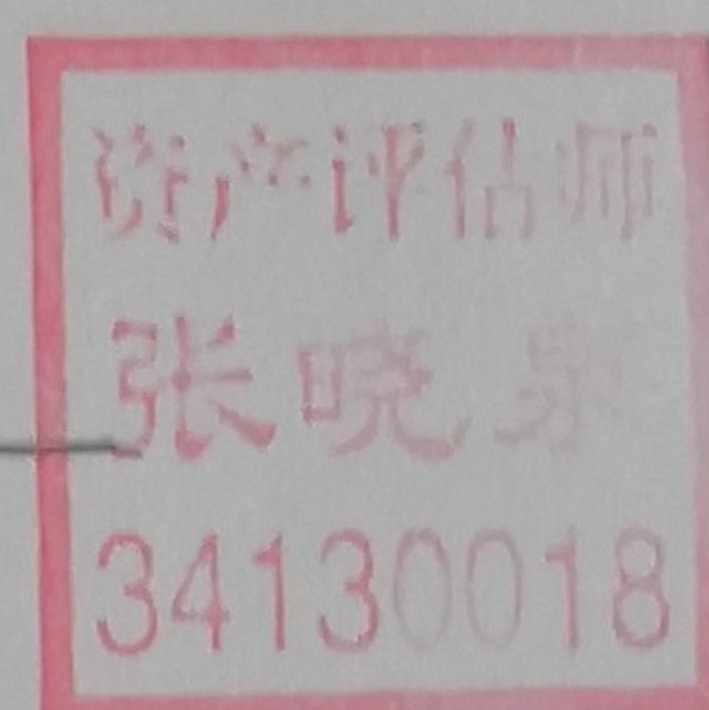
资产评估师:

牛传亮



资产评估师:

张晓泉



安徽中联合国信资产评估有限责任公司



二〇二〇年四月九日

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: 0551-68161648

电子邮箱: gx@guoxincpv.cn



附件目录

1. 有关经济行为文件（复印件）；
2. 委托人和被评估单位企业法人营业执照(复印件)；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
4. 委托人和被评估单位的承诺函；
5. 签字资产评估师的承诺函；
6. 安徽中联合国信资产评估有限责任公司资产评估资格备案文件(复印件)；
7. 评估机构证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
8. 安徽中联资产评估有限责任公司企业法人营业执照(复印件)；
9. 签字资产评估师的资格证书登记卡(复印件)；
10. 资产评估委托合同；
11. 资产评估结果明细表。

