

安徽中联国信资产评估有限责任公司

关于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 并募集配套资金暨关联交易申请文件一次反馈意见回复之核查意见

中国证券监督管理委员会：

2016年10月19日，安徽水利开发股份有限公司（以下简称“安徽水利”、“公司”）收到中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（162361号）（以下简称“反馈意见”）。根据反馈意见的要求，我公司对涉及需要评估师回复的部分进行了认真的研究和分析，现回复如下：

第1题，反馈意见第10题

10. 请你公司补充披露：1）标的资产正在办理的房屋权属证书进展情况、预计办毕时间、相关费用承担方式，以及对本次交易和上市公司的具体影响。2）难以办理权属证书的房屋对交易完成后上市公司生产经营的影响，拟采取的切实可行的解决措施。请独立财务顾问、律师、会计师和评估师核查并发表明确意见。

答复：

（一）标的资产正在办理的房屋权属证书进展情况、预计办毕时间、相关费用承担方式，以及对本次交易和上市公司的具体影响。

截至目前，建工集团及下属公司拥有的房屋所有权情况发生了如下变化：

1、已取得房屋权属证书的房产中，安徽三建拥有的1处房产（房地权证合产字第110094513号，建筑面积为3,249.30平方米），证载权利人名称变更已经完成，权属证书编号变更为皖（2016）合不动产权第0119875号；安徽路桥第一分公司拥有的1处房产（皖（2016）蚌埠市不动产权0016291号）占有的土地使用权性质已变为出让。

2、正在办理房屋权属证书的房产相关进展及预计办理期限情况如下：

序号	使用权人	房屋座落	建筑面积 (m ²)	账面价值 (万元)	评估值 (万元)	进展情况/预计办理期限
----	------	------	---------------------------	--------------	-------------	-------------

				(截至 2015 年 12 月 31 日)		
1	安哥拉公司	安哥拉 Ginga Cristina 居住小区 T 栋	420.00	471.69	729.29	2017 年 12 月 31 日前
2	安徽建工建筑工业有限公司	合肥市循环经济示范园区公司综合楼	4,200.00	1,066.21	1,062.60	2016 年 12 月 31 日前
3	安徽建工建筑工业有限公司	合肥市循环经济示范园区公司食堂及浴室	2,178.00	510.83	479.16	2016 年 12 月 31 日前
4	安徽建工建筑工业有限公司	合肥市循环经济示范园区公司 1 号厂房	47,823.75	6,976.14	6,581.03	2016 年 12 月 31 日前
5	安徽路港第三分公司	六安市皖西大道城投大厦 4-5 层	2,685.41	114.78	1,638.10	2016 年 12 月 31 日前
6	安徽安装	上海市浦东新区灵山路 600 弄 42 号 101 室、102 室	219.22	760.63	1,399.14	已完成并取得“沪房地浦字（2016）第 066123 号”、“沪房地浦字（2016）第 066129 号”权属证书。
7	安徽安装	徽州大道九华国际办公大楼	1,825.56	1,354.27	1,661.26	2016 年 12 月 31 日前
8	安徽九华房地产开发有限公司	黄山路与石台路交口安建国际大厦对外出租商业及办公用房（安建国际大厦 4、5、6 楼不含 510 室）	4,787.63	3,782.46	4,476.22	2016 年 12 月 31 日前
9	安徽兴业房地产开发有限公司	池州白牙路丽阳兰庭 2#202、202 复式商业	193.90	96.95	116.34	2016 年 12 月 31 日前
10	安徽兴业房地产开发有限公司	池州白牙路丽阳兰庭综合楼 148	28.00	8.40	8.40	2016 年 12 月 31 日前
11	安徽兴业房地产开发有限公司	池州白牙路丽阳兰庭 2#1803 住宅	97.89	34.26	39.16	2016 年 12 月 31 日前
12	安徽兴业房	池州白牙路丽阳兰	44.78	8.96	8.96	2016 年 12

	地产开发有 限责任公司	庭 4#库房				月 31 日前
13	安徽兴业房 地产开发有 限责任公司	池州白牙路丽阳兰 庭地下车库	42.90	2.41	3.00	2016 年 12 月 31 日前
合计			64,547.04	15,187.99	18,202.66	-

根据建工集团提供的相关资料及承诺，建工集团及其下属子公司拥有的上述房产除已披露的正在办理权属证书相关手续的情形外，不存在抵押、查封等权利限制；正在办理权属证书涉及的相关费用由房屋所有权人承担；上述情况不会对本次交易作价、交易进程以及相关使用人、上市公司的生产经营和财务状况产生重大不利影响。

（二）难以办理权属证书的房屋对交易完成后上市公司生产经营的影响，拟采取的切实可行的解决措施

1、难以办理权属证书的房屋对交易完成后上市公司生产经营的影响

建工集团及其下属子公司拥有的预计难以取得权属证书的房屋对应的账面价值合计为 630.05 万元，评估值合计为 1,483.70 万元，占标的资产预估值比例较小。根据建工集团及其下属公司出具的相关承诺及说明，建工集团及其下属公司合法占有并使用上述资产，不存在其它权属争议或因此而遭受处罚的风险。评估时已关注了该等房产的权属瑕疵情况，估值时未考虑该等资产取得权属证书所需缴纳的各项合理费用。水建总公司已承诺督促相关公司及时完成相关瑕疵资产证书的办理或处置，同时承诺承担因瑕疵物业产生的额外支出或损失，减轻或消除不利影响。因此，上述瑕疵资产未取得权属证书的情形不会对本次交易作价、交易进程以及相关使用人的生产经营和财务状况产生重大不利影响。

2、拟采取的切实可行的解决措施

针对上述尚未取得权属证书的资产，水建总公司已于 2016 年 4 月出具了《关于安徽建工集团有限公司及其子公司瑕疵资产的声明、确认及承诺函》，承诺如下：

“1、本次交易注入的资产中，对于已列入政府拆迁规划范围内的相关资产，若今后政府拆迁补偿价款低于本次交易相关资产评估价值的，差额部分由水建总公司向上市公司现金补足。2、本次交易注入的资产中，对于正在办理相关权属

证书或拟处置的，水建总公司将督促相关公司及时完成相关瑕疵土地、房产权属证书的办理或处置；本次吸收合并完成后两年内，如相关资产仍未完成权属证书的办理或处置工作，则：（1）未完成权属证书办理的资产由相关资产持有主体依法予以处置，处置价格低于本次交易的评估值部分由水建总公司予以现金补足，或由水建总公司（含其指定第三方）按照本次交易该资产的评估价值予以购买；（2）未完成处置的资产由水建总公司（含其指定第三方）按照本次交易该资产的评估价值予以购买。3、本次交易注入的资产中，对于无法通过补办手续获得相关权属文件的物业，水建总公司承诺如下：（1）若因上述物业瑕疵导致安徽水利及相关下属公司产生额外支出或损失（包括政府罚款、政府责令搬迁或强制拆迁费用、第三方索赔等），水建总公司将在接到安徽水利及相关下属公司的书面通知后 10 个工作日内，与政府相关主管部门及其他相关方积极协调磋商，以在最大程度上支持相关企业正常经营，避免或控制损害继续扩大；（2）针对因物业瑕疵产生的经济支出或损失，水建总公司将在确认安徽水利及相关下属公司损失后的 30 个工作日内，以现金或其他合理方式进行一次性补偿，从而减轻或消除不利影响。4、如因前述土地、房产瑕疵情况导致本次重组完成后的上市公司遭受任何损失，水建总公司将及时以现金方式向上市公司作出补偿。”

建工集团及其控股股东水建总公司提出的承诺及规范措施合理，在该等措施得到严格执行的基础上，将有利于规范建工集团及其下属公司资产的独立性及完整性、控制公司的经营风险和财务风险；建工集团及其下属子公司拥有的预计难以取得权属证书的房产对应的账面价值和评估价值较低，占标的资产评估价值比例较小，并且水建总公司已承诺督促相关公司积极办理、完善相关手续，同时承诺承担因瑕疵物业产生的额外支出或损失，减轻或消除不利影响。因此，上述瑕疵物业未取得权属证书的情形不会对本次交易作价、交易进程以及相关使用人的生产经营和财务状况产生重大不利影响。

（三）中介机构核查意见

经核查，上市公司已补充披露标的资产正在办理的房屋权属证书进展情况、预计办毕时间、相关费用承担方式等情况；标的资产拥有的正在办理的房屋权属证书的房产除已披露的正在办理权属证书相关手续的情形外，不存在权属争议或纠纷，不存在抵押、查封等权利限制，正在办理权属证书涉及的相关费用由房屋

所有权人承担；上述情形不会对本次交易作价、交易进程以及相关使用人、上市公司的生产经营和财务状况产生重大不利影响；标的资产拥有的预计难以取得权属证书的房产对应的账面价值和评估价值较低，占标的资产评估价值比例较小，水建总公司已承诺督促相关公司积极办理、完善相关手续，同时承诺承担因瑕疵物业产生的额外支出或损失，减轻或消除不利影响，上述瑕疵物业未取得权属证书的情形不会对本次交易作价、交易进程以及相关使用人、上市公司的生产经营和财务状况产生重大不利影响。

第 2 题，反馈意见第 17 题

17. 申请材料显示，建工集团股东全部权益账面价值为 92,071.65 万元，评估值为 305,914.49 万元，增值额 213,842.84 万元，增值率为 232.26%，其中，长期股权投资评估增值为 204,380.55 万元，是增值的主要构成部分。申请材料同时显示，除上市公司外，长期股权投资增值中主要由安徽三建、安建地产两家公司构成。请你公司结合安徽三建、安建地产的主要资产构成、评估增值情况，进一步补充披露长期股权投资评估增值的合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

答复：

（一）安徽三建、安建地产的评估增值情况

建工集团长期股权投资增值 204,380.55 万元，其中上市公司增值 92,643.15 万元。除上市公司外，长期股权投资增值 111,737.40 万元，其中安徽三建、安建地产增值 72,088.54 万元。

长期股权投资中，安徽三建、安建地产评估增值情况如下表：

建工集团长期股权投资科目-安徽三建、安建地产明细表

单位：万元

被投资单位名称	持股比例(%)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
安徽三建	100	34,215.42	78,204.83	43,989.42	128.57
安建地产	100	13,470.00	41,569.12	28,099.12	208.61
合计	-	47,685.42	119,773.95	72,088.54	151.18

建工集团长期股权投资科目-安徽三建、安建地产评估增值分析表

单位：万元

单位名称	长投账面价值	公司账面净资产	未分配利润增值	评估价值	整体评估增值	增值合计
	A	B	C=B-A	D	E=D-B	F=C+E
安徽三建	34,215.42	59,104.89	24,889.47	78,204.83	19,099.94	43,989.42
安建地产	13,470.00	23,108.14	9,638.14	41,569.12	18,460.98	28,099.12
合计	47,685.42	82,213.03	34,527.61	119,773.95	37,560.92	72,088.54

考虑到子公司、孙公司未分配利润增值因素，安徽三建、安建地产评估增值情况如下表：

安徽三建、安建地产评估增值分析表（合并子公司、孙公司未分配利润）

单位：万元

增值因素	安徽三建	安建地产	合计
增值合计	43,989.42	28,099.12	72,088.54
其中：1、未分配利润增值	24,889.47	19,864.64	44,754.11
未分配利润增值占比	57%	71%	62%
2、各类资产评估增值	19,099.94	8,234.48	27,334.42
各类资产评估增值占比	43%	29%	38%

安徽三建、安建地产增值 72,088.54 万元，主要原因为：1、未分配利润增值 44,754.11 万元（含子公司、孙公司），占比 62%。长期投资采用成本法核算，账面值为投资成本，本次评估结果包含安徽三建、安建地产（及其子公司）历年结存的未分配利润等，2、安徽三建、安建地产各类资产评估形成增值 27,334.42 万元，占比 38%，主要增值部分为：安徽三建土地使用权评估增值 14,498.66 万元，增值率 465.95 %；安徽三建房屋构筑物评估增值 4,495.46 万元，增值率 57.16%；安建地产下属子、孙公司（九华房产和同兴置业）房地产开发产品和投资性房产评估增值 11,790.31 万元，增值率 11.18%。

1、安徽三建评估增值分析如下：

经审计后账面净资产为 59,104.89 万元，与其长期投资账面价值比较，增值 24,889.47 万元，为历年结存的未分配利润等。

安徽三建整体评估增值 19,099.94 万元，主要资产构成、评估增值情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
	A	B	C=B-A	D=C/A ×100%	
流动资产	736,441.90	736,708.54	266.64	0.04	

非流动资产	45,563.74	64,397.04	18,833.30	41.33	
其中：长期股权投资	19,108.56	18,038.92	-1,069.64	-5.60	
固定资产	15,274.28	20,671.41	5,397.13	35.33	主要为房产增值
无形资产	3,111.66	17,684.13	14,572.47	468.32	主要为土地增值
递延所得税资产	8,069.24	8,002.58	-66.66	-0.83	
资产总计	782,005.64	801,105.58	19,099.94	2.44	
流动负债	708,800.75	708,800.75	0.00	0.00	
非流动负债	14,100.00	14,100.00	0.00	0.00	
负债总计	722,900.75	722,900.75	0.00	0.00	
净资产	59,104.89	78,204.83	19,099.94	32.32	

安徽三建净资产账面价值为 59,104.89 万元，评估价值为 78,204.83 万元，评估增值 19,099.94 万元，增值率 32.32 %。评估增值主要原因如下：

(1) 无形资产-土地使用权：本次土地使用权评估增值 14,498.66 万元，增值率 465.95%，该土地使用权由安徽地源不动产咨询评估有限责任公司出具了土地估价报告。评估增值的主要原因：土地使用权 2003 年通过作价出资取得，入账成本较低，近年来，合肥市地价（特别是商办用地价格）增长较大，安徽三建是设立时间较早的大型国有企业，其土地位于合肥市中心区域，故评估增值较大。

(2) 固定资产中，房屋构筑物评估增值 4,495.46 万元，增值率 57.16%。安徽三建的房屋主要为办公、商住楼及车间厂房，评估增值主要原因为：近年房地产市场价格上涨，早期购买的房地产有较大的升值；房屋建造时间较早，人工费大幅上涨，工程材料大部分都有较大的上涨；委评房屋建筑物经济使用年限大于财务折旧年限，导致评估净值大于财务账面净值。

2、安建地产评估增值分析如下：

安建地产经审计后账面净资产为 23,108.14 万元，与其长期投资账面价值比较，增值 9,638.14 万元，为历年结存的未分配利润。

安建地产整体评估增值 18,460.98 万元，主要资产构成、评估增值情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%	
流动资产	36,986.46	35,830.54	-1,155.92	-3.13	
非流动资产	20,387.61	40,004.51	19,616.90	96.22	

其中：长期股权投资	20,320.84	39,936.10	19,615.26	96.53	子公司-九华地产增值
固定资产	43.12	44.76	1.64	3.80	
递延所得税资产	23.65	23.65			
资产总计	57,374.07	75,835.05	18,460.98	32.18	
流动负债	34,265.93	34,265.93			
负债总计	34,265.93	34,265.93			
净资产	23,108.14	41,569.12	18,460.98	79.89	

评估增值原因主要为长期投资，下属全资子公司-安徽九华房地产开发有限公司增值 22,081.69 万元，九华地产增值原因主要为：九华地产本部及其子公司（合肥同兴置业发展有限公司）历年结存的未分配利润；房地产开发产品、投资性房地产评估增值，详如下表：

安建地产长期股权投资科目-九华地产增值分析表

单位：万元

单位名称	长投账面价值	公司账面净资产	未分配利润增值	评估价值	整体评估增值	增值合计
	A	B	C=B-A	D	E=D-B	F=C+E
九华房产	1,970.00	10,530.89	8,560.89	24,051.69	13,520.80	22,081.69

九华地产评估增值分析表

单位：万元

单位名称	整体评估增值	长期投资(同兴置业)增值	房地产开发产品增值	投资性房地产增值	其他增值
	F=G+H+I+J	G	H	I	J
九华地产	13,520.80	5,164.88	7,604.79	693.76	57.37

九华房产公司长期股权投资科目-同兴置业增值分析表

单位：万元

单位名称	长投账面价值	公司账面净资产	未分配利润增值	评估价值	整体评估增值	增值合计
	A	B	C=B-A	D	E=D-B	F=C+E
同兴置业	2,000.00	3,665.61	1,665.61	7,164.88	3,499.27	5,164.88

注：同兴置业整体评估增值 3,499.27 万元，为房地产开发产品评估增值。

九华地产和同兴置业评估增值主要为房地产开发产品和投资性房产评估增值 11,790.31 万元，增值率 11.18%，增值原因为：房地产开发产品采用假设开发法进行评估，由于土地取得成本较低，评估增值；近年房产价格上涨，故投资性房产评估增值。九华地产和同兴置业各类资产增值情况如下表：

单位：万元

类别	账面价值	评估价值	增值额	增值率（%）
房地产开发产品（九华地产）	78,298.88	85,903.67	7,604.79	9.71
投资性房产（九华地产）	3,782.46	4,476.22	693.76	18.34
房地产开发产品（同兴置业）	23,346.42	26,838.18	3,491.76	14.96
合计	105,427.76	117,218.06	11,790.31	11.18

综上所述，建工集团长期股权投资评估增值 204,380.55 万元，其中上市公司增值 92643.15 万元。除上市公司外，长期股权投资增值 111,737.40 万元，在 20 余家子公司中，安徽三建、安建地产增值 72,088.54 万元。通过对安徽三建、安建地产主要资产构成、评估增值情况的分析，建工集团长期股权投资评估增值包含各子公司、孙公司未分配利润增值和土地使用权等各类资产评估增值，符合各公司的实际状况、实际反映了各类资产的价值，较为合理。

（二）中介机构核查意见

经核查，通过对安徽三建、安建地产主要资产构成、评估增值情况的分析，建工集团长期股权投资评估增值包含各子公司、孙公司未分配利润增值和土地使用权等各类资产评估增值，符合各公司的实际状况，建工集团长期股权投资评估增值合理。

(本页无正文，为《安徽中联合国信资产评估有限责任公司关于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暨关联交易申请文件一次反馈意见回复之核查意见》之签字盖章页)

经办注册资产评估师： 牛传亮
牛传亮

洪田宝
洪田宝

法定代表人（或授权代表）： 叶煜林
叶煜林

安徽中联合国信资产评估有限责任公司

