

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

河南清水源科技股份有限公司拟收购股权
涉及的安徽中旭建设股份有限公司股东全部权益
资产评估报告

沃克森评报字（2017）第1392号

（共四册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇一七年十一月二十日

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、 委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	17
三、 评估对象和评估范围	17
四、 价值类型	19
五、 评估基准日	19
六、 评估依据	20
七、 评估方法	22
八、 评估程序实施过程和情况	30
九、 评估假设	32
十、 评估结论	34
十一、 特别事项说明	36
十二、 评估报告使用限制说明	41
十三、 评估报告日	42
资产评估报告·附件	40

资产评估报告·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专业人员不承担责任。

三、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。

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其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、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。

河南清水源科技股份有限公司拟收购股权 涉及的安徽中旭建设股份有限公司股东全部权益 资产评估报告·摘要

沃克森评报字（2017）第 1392 号

河南清水源科技股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对河南清水源科技股份有限公司拟收购安徽中旭建设股份有限公司股权经济行为涉及的安徽中旭建设股份有限公司股东全部权益在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

河南清水源科技股份有限公司拟收购安徽中旭建设股份有限公司股权，本经济行为已经河南清水源科技股份有限公司 2017 年第三届董事会第 25 次会议通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为河南清水源科技股份有限公司拟收购安徽中旭建设股份有限公司股权涉及的安徽中旭建设股份有限公司股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的安徽中旭建设股份有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。安徽中旭建设股份有限公司评估基准日财务报表经过中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具勤信审字【2017】第 11956 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2017 年 9 月 30 日。

五、评估方法

资产基础法、收益法。

六、评估结论及其使用有效期

评估结论根据以上评估工作得出：截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，安徽中旭建设股份有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 44,239.25 万元，在持续经营前提下股东全部权益价值的评估值为 67,130.86 万元，增值额为 22,891.61 万元，增值率为 51.75 %。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起至 2018 年 9 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

七、对评估结论产生影响的特别事项

1、子公司安徽元通管业有限公司的部分房产未办理产权证，明细见下表：

序号	房屋名称	结构	面积(m ²)	位置
1	配电房	砖混	81.10	马城工业区
2	传达室	砖混	65.44	马城工业区
3	锅炉房、水泵房	砖混	149.20	马城工业区
4	配电房二	砖混	37.35	马城工业区
5	钢结构厂房(二)	轻钢	3,923.00	马城工业区
6	办公楼	框架	1,855.00	马城工业区
	合计		6,111.09	

本次评估未考虑未来办证的税费对评估值的影响。

2、截止评估基准日被评估单位存在以下诉讼事项，详见明细表：

编号	诉讼/争议事项	原告	被告	涉及金额(万元)	其中:本金(万元)	目前进展情况
1	借贷纠纷	潘新平	中旭建设	本金及利息	50.00	二审中
2	工程款纠纷	六安市美自然环保科技有限公司	中旭建设	本金及利息	68.00	二审中
3	工程款纠纷	付保英	中旭建设	137.00		二审中
4	人身损害赔偿	苏海华	中旭建设	7.15		二审中
5	借贷纠纷	中旭建设	钱开锋	本金及利息	100.00	强制执行中
6	损害赔偿	姚友水	中旭建设	不承担责任		一审判决
7	执行异议纠纷	中旭建设	陶国肯等	400.00		发回重审
8	工程合同纠纷	中旭建设	苍南县龙港	860.98		一审中

编号	诉讼/争议事项	原告	被告	涉及金额 (万元)	其中: 本金 (万元)	目前进展情况
			开发区管委会			
9	施工合同纠纷	江苏恒飞建设工程有限公司	中旭建设	30.49		二审中
10	买卖合同纠纷	合肥瑞邦工程材料公司	中旭建设	10.98		一审中
11	工程款纠纷	中旭建设	陶国肯	308.39		一审中

本次评估未考虑上述诉讼事项可能对评估值的影响。

3、重大期后事项。安徽中旭建设股份有限公司于2017年7月28号与中设计集团股份有限公司组成的联合体中标蚌埠市建成区黑臭水体整治工程PPP项目。该项目计划建设工期1年，运营维护期12年，总投资额31,418.89万元。该项目由安徽中旭建设股份有限公司与蚌埠市城市开发建设有限公司共同出资设立项目公司，项目公司（安徽城中环保科技有限公司）已经于2017年8月31日完成工商登记，注册资本5300万元，安徽中旭建设股份有限公司出资4770万元，占90%的股份，蚌埠市城市开发建设有限公司出资530万元，占10%的股份。截止评估基准日该出资尚未实际出资，尚处于筹建期。由于该项目尚未出资，正在筹建，未来不确定因素较多，本次评估没有考虑该项目对评估值的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

河南清水源科技股份有限公司拟收购股权 涉及的安徽中旭建设股份有限公司股东全部权益 资产评估报告·正文

沃克森评报字（2017）第 1392 号

河南清水源科技股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对河南清水源科技股份有限公司拟收购安徽中旭建设股份有限公司股权的经济行为涉及的安徽中旭建设股份有限公司股东全部权益在 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、 委托人及其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

1、 公司登记事项

公司名称：河南清水源科技股份有限公司（以下简称清水源）

住 所：河南省济源市轵城镇 207 国道东侧正兴玉米公司北邻

经营场所：河南省济源市轵城镇 207 国道东侧正兴玉米公司北邻

法定代表人：王志清

注册资本：贰亿壹仟捌佰叁拾贰万壹仟玖佰陆拾伍元整

经营范围：水处理剂，化学清洗剂，油田注剂及包装桶的生产销售，水处理设备销售，化工原料销售（易燃易爆化学危险品除外）；三氯化磷的生产；亚磷酸、盐酸、氯甲烷的生产、销售；水处理剂技术服务，从事货物和技术进出口业务。

2、股权结构

截至评估基准日，清水源股权结构如下：

股东姓名	股份数量（股）	持股比例（%）
有限售条件股份	79,175,000.00	36.27
无限售条件股份	139,146,965.00	63.73
合计	218,321,965.00	100.00

（二）被评估单位概况

1、公司登记事项

名称：安徽中旭建设股份有限公司

住所：安徽省蚌埠市华光大道高新开发区办公楼 205 室

经营场所：蚌埠市淮上区明珠路 99 号

法定代表人：郑怀琪

注册资本：贰亿玖仟壹佰伍拾万元整

经营范围：市政公用工程、建筑工程、公路工程、水利水电工程、地基基础工程、建筑机电安装工程、城市园林绿化工程、环保工程、建筑装修装饰工程、钢结构工程的设计、施工；预拌混凝土专业承包；商品混凝土、水泥混凝土预制件和沥青混合料的生产。（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、历史沿革及股权变更

安徽中旭建设股份有限公司的前身为蚌埠市平安市政工程有限公司（以下简称“平安市政”），平安市政成立于2004年1月20日，由蚌埠市城市投资发展有限公司100%控股，注册资本为人民币4,180.00万元，经安徽鑫诚会计师事务所审验，并出具皖鑫所验字（2004）第013号《验资报告》。

2005年5月25日，蚌埠市城市投资控股有限公司与孟祥刘（受托）签订了《产权交易合同》，约定将蚌埠市城市投资控股有限公司持有的平安市政100%的股权以4,206.95万元的价格转让给孟祥刘，孟祥刘系受陈茂俊、王景、陈飞、韩萍共同委托参与平安市政股权收购相关事宜。本次转让完成后公司股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
孟祥刘	2,508.00	2,508.00	60.00	货币

股东名称	注册资本(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
陈茂俊	418.00	418.00	10.00	货币
王景	418.00	418.00	10.00	货币
陈飞	418.00	418.00	10.00	货币
韩萍	418.00	418.00	10.00	货币
合计	4,180.00	4,180.00	100.00	

2009年6月15日, 平安市政作出股东会决议, 同意原股东孟祥刘、陈茂俊、王景、陈飞、韩萍的股权分别全部转让给邹翠红、顾克、胡先保、赵秀萍、孙永梅, 并修改公司章程、新设董事会。本次转让完成后公司股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
邹翠红	2,508.00	2,508.00	60.00	货币
顾克	418.00	418.00	10.00	货币
胡先保	418.00	418.00	10.00	货币
赵秀萍	418.00	418.00	10.00	货币
孙永梅	418.00	418.00	10.00	货币
合计	4,180.00	4,180.00	100.00	

2009年9月14日, 平安市政作出股东会决议, 同意增加注册资本至5000万元, 注册资本增加的820万元由原股东顾克认缴出资。本次增资由蚌埠市天仪会计师事务所审验, 并出具蚌埠天仪变验字[2009]061号《验资报告》, 本次增资后股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
邹翠红	2,508.00	2,508.00	50.16	货币
顾克	1,238.00	1,238.00	24.76	货币
胡先保	418.00	418.00	8.36	货币
赵秀萍	418.00	418.00	8.36	货币
孙永梅	418.00	418.00	8.36	货币
合计	5,000.00	5,000.00	100.00	

2009年11月9日, 平安市政召开股东会, 决议同意将公司的名称由蚌埠市平安市政工程有限公司变更为安徽中旭建设工程有限公司。2009年11月9日, 蚌埠市工

工商行政管理局核发了注册号为340312000000458号的《企业法人营业执照》。

2011年11月22日，安徽中旭建设工程有限公司作出股东会决议，同意原股东孙永梅、赵秀萍将全部股权转让给胡先保，将原注册资本由5000万元增加至10000万元，注册资本增加的5000万元由股东顾克与胡先保分别认缴出资2500万元。本次增资由安徽淮南会计师事务所有限公司审验，并出具皖淮会师验字（2011）123号《验资报告》。本次增资及股权变更后股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
邹翠红	2,508.00	2,508.00	25.08	货币
顾克	3,738.00	3,738.00	37.38	货币
胡先保	3,754.00	3,754.00	37.54	货币
合计	10,000.00	10,000.00	100.00	

2013年11月25日，安徽中旭建设工程有限公司股东会作出决议，同意：将公司注册资本由1亿元增加至1.5亿元，注册资本增加的5000万元由股东顾克认缴出资，本次增资由安徽展望会计师事务所审验，并出具皖展所验字（2013）第756号《验资报告》。

2014年5月13日，安徽中旭建设工程有限公司股东会作出决议，同意：将公司注册资本由1.5亿元增加至2.5亿元，注册资本增加的10,000万元由股东顾克认缴出资，并相应修改公司章程。本次增资由安徽展望会计师事务所审验，并出具皖展所验字（2014）第168号《验资报告》。以上增资后股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
邹翠红	2,508.00	2,508.00	10.03	货币
顾克	18,738.00	18,738.00	74.95	货币
胡先保	3,754.00	3,754.00	15.02	货币
合计	25,000.00	25,000.00	100.00	

2014年7月8日安徽中旭建设工程有限公司作出股东会决议，同意原股东邹翠红将全部股权转让给顾克；2015年5月25日中旭建设做出股东会决议，同意原股东顾克将全部股权转让给李万双。以上股权转让后股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
李万双	21,246.00	8,738.00	84.98	货币

股东名称	注册资本(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
胡先保	3,754.00	3,754.00	15.02	货币
合计	25,000.00	25,000.00	100.00	

2015年7月13日,安徽中旭建设工程有限公司做出股东会决议,同意安徽聚群投资管理中心(有限合伙)以货币形式出资3300万元,增资后公司注册资本为人民币2.83亿元,本次增资由安徽展望会计师事务所审验,并出具皖展所变验字(2015)第069号《验资报告》;

2015年7月21日,安徽中旭建设工程有限公司做出股东会决议,同意于国瑞以货币形式出资850万元,增资后公司注册资本为人民币2.915亿元,本次增资由安徽展望会计师事务所审验,并出具皖展所变验字(2015)第080号《验资报告》。以上增资后股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
李万双	21,246.00	21,246.00	72.89	货币
胡先保	3,754.00	3,754.00	12.88	货币
安徽聚群投资管理中心(有限合伙)	3,300.00	3,300.00	11.32	货币
于国瑞	850.00	850.00	2.91	货币
合计	29,150.00	29,150.00	100.00	

2016年4月,安徽中旭建设工程有限公司改制变更为安徽中旭建设股份有限公司(筹),取得安徽省工商行政管理局2016年5月13日核发的(蚌)登记名预核变字[2016]第300号《企业名称变更核准通知书》,根据安徽中旭建设工程有限公司出资人关于公司改制变更的股东会决议、发起人协议和改制后公司章程规定,改制变更后注册资本为人民币291,500,000.00元,由安徽中旭建设工程有限公司全体出资人以其拥有的安徽中旭建设工程有限公司2016年4月30日的净资产折合成股本。安徽中旭建设工程有限公司2016年4月30日经审计的净资产为人民币372,091,761.98元,按1:0.7834的比例折合股份291,500,000.00股,每股面值1元,其中人民币291,500,000.00元计入股本,净资产超过股本部分(扣除专项储备)计入资本公积。各发起人按其在安徽中旭建设工程有限公司的出资比例所享有的净资产作为对公司的出资,享有相应的发起人股份。

3、股权结构

截止评估基准日安徽中旭建设股份有限公司股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
李万双	21,246.00	21,246.00	72.89	货币
胡先保	3,754.00	3,754.00	12.88	货币
安徽聚群投资管理中心（有限合伙）	3,300.00	3,300.00	11.32	货币
于国瑞	850.00	850.00	2.91	货币
合计	29,150.00	29,150.00	100.00	

4、长期股权投资单位概况

评估基准日安徽中旭建设股份有限公司长期股权投资共 6 家公司，其中全资子公司 5 家，控股子公司 1 家。具体如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位	投资日期	持股比例%	账面值
1	安徽元通管业有限公司	2012-6-30	90.00	14,400,000.00
2	安徽天泽市政工程有限责任公司	2012-6-30	100.00	5,000,000.00
3	庐江县中汉市政工程有限公司	2014-5-22	100.00	500,000.00
4	宣城开元建筑工程有限公司	2011-9-13	100.00	100,000.00
5	芜湖东南建设工程有限公司	2011-1-6	100.00	1,000,000.00
6	无为中旭天泽建设工程有限公司	2013-3-26	100.00	1,000,000.00
	长期股权投资减值准备			12,100,000.00
	合计			9,900,000.00

（1）安徽元通管业有限公司

①注册情况

名称：安徽元通管业有限公司

地址：安徽省蚌埠市天河科技园（国电大道西侧）

法定代表人：顾雪飞

注册资本：壹仟陆佰万元整

实收资本：壹仟陆佰万元整

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：新型建材及给排水管道的生产与销售；建材销售。（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股权结构

截止评估基准日安徽元通管业有限公司股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
中旭建设	1,440.00	1,440.00	90.00	货币
顾雪飞	160.00	160.00	10.00	货币
合计	1600.00	1600.00	100	

③财务状况

单位: 万元

项目	2017年1-9月	2016年	2015年度	2014年度
资产总额	4,379.15	4,776.79	7,241.36	10,072.69
负债总额	5,169.21	5,203.77	7,094.70	9,397.74
所有者权益	-790.06	-426.98	146.66	674.96
营业收入	1,120.91	928.93	600.61	1,078.76
营业利润	-363.08	-574.20	-525.77	-367.38
净利润	-363.08	-573.64	-515.54	-374.90

(2) 安徽天泽市政工程有限责任公司

①注册情况

名称: 安徽天泽市政工程有限责任公司

地址: 安徽省合肥市九华山路99号九华山庄二号楼一单元1102室

法定代表人: 吴鸣敏

注册资本: 伍佰万元整

实收资本: 伍佰万元整

公司类型: 有限责任公司

经营范围: 市政工程施工总承包。

②股权结构

股东名称	注册资本(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
------	----------	-----------	---------	------

中旭建设	500.00	500.00	100.00	货币
合计	500.00	500.00	100	

③财务状况

单位：万元

项目	2017年1-9月	2016年	2015年度	2014年度
资产总额	1,406.65	1,580.94	1,716.01	2,069.45
负债总额	881.63	1,026.91	1,032.44	1,300.64
所有者权益	525.02	554.03	683.57	768.43
营业收入	0.00	0.00	0.00	3,479.93
营业利润	-28.96	-132.54	-45.92	100.36
净利润	-29.01	-129.54	-45.92	82.41

(3) 庐江县中汉市政工程有限公司

①注册情况

名称：庐江县中汉市政工程有限公司

地址：安徽省合肥市庐江经济开发区移湖西路厂房二1室（会展中心华天产业园）

法定代表人：刘林

注册资本：伍拾万元整

实收资本：伍拾万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：市政工程、园林绿化工程、公路工程、房屋建筑工程。（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股权结构

股东名称	注册资本(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
中旭建设	50.00	50.00	100.00	货币
合计	50.00	50.00	100	

③财务状况

单位：万元

项目	2017年1-9月	2016年	2015年度	2014年度
资产总额	504.72	1,274.40	3,042.34	60.27
负债总额	168.09	1,002.62	2,788.22	0.00
所有者权益	336.63	271.79	254.12	60.27
营业收入	0.00	0.00	5,775.30	1,069.80
营业利润	64.87	17.66	248.54	60.27
净利润	64.84	17.66	147.46	60.27

(4) 宣城开元建筑工程有限公司

①注册情况

名称：宣城开元建筑工程有限公司

地址：安徽省宣城市飞彩办事处石板桥五里桥

法定代表人：周强

注册资本：拾万元整

实收资本：拾万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：市政公用工程、房屋建筑工程、公路工程施工；机电设备（不含电力设备）安装（以上凭有效资质证经营）。

②股权结构

股东名称	注册资本(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
中旭建设	10.00	10.00	100.00	货币
合计	10.00	10.00	100	

③财务状况

单位：万元

项目	2017年1-9月	2016年	2015年度	2014年度
资产总额	1,015.81	1,015.88	1,217.82	1,969.78
负债总额	1,135.74	1,135.74	1,292.14	2,065.00
所有者权益	-119.93	-119.86	-74.33	-95.22
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2017年1-9月	2016年	2015年度	2014年度
营业利润	-0.07	-45.62	-53.87	-41.21
净利润	-0.07	-45.54	-53.87	-41.21

(5) 芜湖东南建设工程有限公司

①注册情况

名称：芜湖东南建设工程有限公司

地址：安徽省芜湖市营盘山路华亭阳光小区3#楼1-1003室

法定代表人：王亮

注册资本：壹佰万元整

实收资本：壹佰万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：市政工程、房屋建筑工程施工（凭资质或许可证经营）。

②股权结构

股东名称	注册资本(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
中旭建设	100.00	100.00	100.00	货币
合计	100.00	100.00	100	

③财务状况

单位：万元

项目	2017年1-9月	2016年	2015年度	2014年度
资产总额	1,203.00	1,527.76	1,413.83	117.07
负债总额	1,052.20	1,265.13	1,141.19	0.00
所有者权益	150.80	262.63	272.64	117.07
营业收入	0.00	685.20	1,347.79	3,835.88
营业利润	-95.61	1.38	79.09	92.03
净利润	-111.83	-10.01	51.83	15.31

(6) 无为中旭天泽建设工程有限公司

①注册情况

名称：无为中旭天泽建设工程有限公司

地址：无为县无城镇御景苑小区综合楼 17 号门面

法定代表人：沈立彬

注册资本：壹佰万元整

实收资本：壹佰万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般经营项目：建筑工程施工。（凭资质经营）

②股权结构

股东名称	注册资本(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
中旭建设	100.00	100.00	100.00	货币
合计	100.00	100.00	100	

③财务状况

单位：万元

项目	2017年1-9月	2016年	2015年度	2014年度
资产总额	118.97	123.87	127.54	26.03
负债总额	26.34	26.34	26.34	0.00
所有者权益	92.63	97.53	101.20	26.03
营业收入	0.00	0.00	0.00	228.38
营业利润	-4.90	-3.67	-1.22	21.93
净利润	-4.90	-3.67	-1.22	21.93

5、财务状况

企业前三年及评估基准日的资产状况如下表所示（母公司）：

单位：人民币万元

资产	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产	91,157.81	100,217.80	112,439.68	141,748.66
非流动资产	3,838.27	3,073.09	10,619.95	11,568.76
长期股权投资	990.00	1,000.00	2,200.00	10,189.00
固定资产净额	400.95	384.61	364.28	336.15
在建工程				
工程物资				

资产	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
无形资产	33.25	9.44	6.91	-
其中：土地使用				
资产总计	94,996.08	103,290.89	123,059.63	153,317.42
流动负债	50,489.78	62,663.87	86,737.43	118,319.60
非流动负债	267.05	-	125.17	713.02
负债合计	50,756.83	62,663.87	86,862.60	119,032.63
所有者权益	44,239.25	40,627.03	36,197.03	34,284.79

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2017年1-9月	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业收入	44,618.93	72,403.82	55,945.61	94,359.62
其中：主营业务成本	38,624.89	62,563.78	50,036.89	82,915.21
营业税金及附加	253.37	626.73	1,927.37	3,213.92
销售费用	61.87	82.81	68.83	0.00
管理费用	1,301.82	1,541.16	2,455.34	1,174.44
财务费用	1,091.37	514.68	1,715.62	2,784.11
资产减值损失	-398.85	1,802.20	1,318.98	2,043.50
加：公允价值变动收益			-10.62	10.78
投资收益			102.30	6.56
三、营业利润	3,684.45	5,272.47	-1,485.74	2,245.78
加：营业外收入	183.06	10.60	1.02	1.20
减：营业外支出	22.76	99.54	125.28	51.97
四、利润总额	3,844.76	5,183.53	-1,610.01	2,195.00
减：所得税费用	971.74	1,651.25	-236.41	551.09
五、净利润	2,873.02	3,532.28	-1,373.60	1,643.92

注：以上财务数据中 2014 年已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2016]12884 号标准无保留的审计报告；2015、2016 年、2017 年 1-9 月份数据已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了勤信审字【2017】第 11956 号标准无保留的审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

（四）其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

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资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、 评估目的

河南清水源科技股份有限公司拟收购安徽中旭建设股份有限公司股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及安徽中旭建设股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考。

该经济行为已经河南清水源科技股份有限公司 2017 年第三届第 25 次会议通过。

三、 评估对象和评估范围

本次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，相关数据经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一） 评估对象

本资产评估报告评估对象为河南清水源科技股份有限公司拟收购安徽中旭建设股份有限公司股权涉及的安徽中旭建设股份有限公司股东全部权益。

（二） 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的安徽中旭建设股份有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。安徽中旭建设股份有限公司评估基准日财务报表经过中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具勤信审字【2017】第 11956 号审计报告。

截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，安徽中旭建设股份有限公司纳入评估范围的净资产账面价值为 44,239.25 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产	2017年9月30日
流动资产	91,157.81
非流动资产	3,838.27
长期股权投资	990.00
固定资产净额	400.95
在建工程	
工程物资	
无形资产	33.25
其中：土地使用权	0.00
长期待摊费用	837.23
递延所得税资产	1,576.83
资产总计	94,996.08
流动负债	50,489.78
非流动负债	267.05
负债合计	50,756.83
所有者权益	44,239.25

注：上表财务数据经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

（三）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

纳入评估范围内的实物资产账面值 28,484.01 万元，占评估范围内总资产的 30%。主要为房屋建筑物、机器设备、存货—工程施工等。这些资产具有以下特点：

1、房屋建筑物：房屋共有 5 项，主要是企业拥有的蚌埠东方明珠小区的商品房，总建筑面积为 525.39 平方米，位于蚌埠市凤阳东路 383 号大门东侧 4-6 层，已办理房产证。

2、主要机器设备：山推压路机、装载机、稳定土拌合站、塔式起重机、汽车衡等 14 台设备。

3、评估范围内车辆有别克轿车、桑塔纳、帕萨特、江铃皮卡、东风绿化车、别克商务车、红旗牌轿车、大众轿车等共 16 辆。

4、评估范围内电子设备主要包括电脑、打印机、空调类等 112 项 171 台设备

5、存货—工程施工：工程施工为正在施工尚未结算的各个施工项目成本、费用支出，工程施工项目主要分布在蚌埠市、合肥、南京等地。

（四）企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

1、企业账面记录的无形资产状况

企业账面记录的无形资产为财务软件等办公软件，可以正常使用。

2、企业申报账外无形资产状况

企业申报的账外无形资产为 4 个实用新型专利技术所有权、1 项商标所有权和 1 个网站域名所有权。

（五）企业申报表外资产的类型、数量

安徽中旭建设股份有限公司无表外资产申报。

（六）引用其他机构报告

本资产评估报告引用了中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

（七）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2017 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人

与评估机构协商确定的。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过)；
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第12届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过)；
- 3、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过)；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正)；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号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)；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；
- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(2016年3月23日(财税〔2016〕36号))；
- 8、《企业会计准则——基本准则》(2014年7月23日根据财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则--基本准则〉的决定》修改)；
- 9、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 2015年4月8日住房和城乡建设部公告第797号)；

- 10、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令第 294 号);
- 11、其他与资产评估有关的法律法规。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(2017 年 8 月 23 日, 财政部财资【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——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〔2017〕36 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——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)。

(三) 权属依据

- 1、股份持有证明或出资证明;
- 2、土地使用权证;
- 3、房屋所有权证;
- 4、车辆行驶证;
- 5、大型设备的购置合同及相关产权证明文件;
- 6、商标注册证;
- 7、专利权证;

8、其他有关产权证明。

(四) 取价依据

1、企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- (2) 企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- (3) 企业提供的历史年度经营资料；
- (4) 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- (5) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (6) 企业提供的对历史年度经营业绩支持的资料；
- (7) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
- (8) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料；
- (9) 企业提供的未来资本性支出计划。

2、国家有关部门发布的资料

- (1) 《机动车强制报废标准》(2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过,并经发展改革委、公安部、环境保护部同意);
- (2) 《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部发布)。

3、资产评估机构收集的资料

- (1) 《机电产品报价手册》(2017年);
- (2) WIND 资讯;
- (3) 评估专业人员现场勘查记录资料;
- (4) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
- (5) 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

(1)《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

(2)《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

(3)《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2、评估方法适用条件

(1) 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；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。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(2) 市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值

比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）资产基础法

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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

安徽中旭建设股份有限公司成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

我国目前资本市场缺乏与安徽中旭建设股份有限公司类似或相近的可比性强企业，企业在经营范围、经营区域、资产规模及财务状况都存在较大差异，可比性较低。同时同行业市场交易案例较少且披露信息不足，因此，本项目不适用市场法。

（3）资产基础法适用性分析

委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

（二）选择评估方法的操作思路

1、收益法评估操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

在收益模型中，需要进一步解释的事项如下：

(1) 企业自由现金流量的计算

预测期企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金变动额

(2) 加权平均资本成本的计算

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 WACC，计算公式为：

$$WACC = Ke \times [E / (E + D)] + Kd \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估单位适用的所得税率。

权益资本成本 Ke 按国际通常使用的 CAPM 模型进行计算，计算公式为：

$$Ke = Rf + MRP \times \beta + Rc$$

其中：Rf：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

Rc：企业特有风险调整系数。

(3) 被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值是指企业的经营性资产价值。

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n ：预测期；

i ：预测期第*i*年；

g ：永续期增长率。

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

$$WACC = Ke \times [E / (E + D)] + Kd \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke ：权益资本成本；

Kd ：债务资本成本；

T：被评估单位适用的所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$Ke = Rf + MRP \times \beta + Rc$$

其中：Rf：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

Rc：企业特有风险调整系数。

(4) 非经营性、溢余资产的范围

在本模型中，非经营性、溢余资产的范围包括长期股权投资、溢余资产和非经营性资产，相应的非经营性、溢余资产的价值等于长期股权投资价值、溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

①长期股权投资是企业对外的股权投资。对于控股的长期股权投资价值的确定：以估算出被投资单位的股东全部权益价值乘以投资企业所持有的被投资单位的股权比例得出投资单位持有的被投资单位股权的价值。

②溢余资产和非经营性资产

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

长期股权投资价值、溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

(5) 非经营性、溢余负债的范围

在本模型中，非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的其他负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

(6) 股东全部权益的市场价值计算

股东全部权益的市场价值计算公式为：

股东全部权益的市场价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

2、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对安徽中旭建设股份有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除安徽中旭建设股份有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

①货币资金：以核实后账面值为评估值。

②其他债权性资产：主要是应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

③存货为工程施工，核算企业实际发生的施工成本和实际确认的施工毛利，是已完工尚未办理竣工结算的工程施工项目所形成的累计施工成本及累计施工毛利。账面值为工程施工与工程结算的差额。工程施工包括直接材料、直接人工、其他费用等累计已发生的成本(工程施工—合同成本)加上累计已发生的工程毛利(工程施工—合同毛利)，如“工程施工”账面余额大于“工程结算”账面余额，则应将其差额列示于资产负债表“存货”项目；如“工程施工”余额小于“工程结算”余额时，应当列示于资产负债表“预收账款”项目。本次评估重点核实工程施工账面值构成情况，由于审计后账面价值已包含了工程施工-合同毛利，故本次评估以核实后的账面值确认评估值。

④房屋建筑物

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内房屋建筑物采用市场比较法进行评估。

市场比较法是指在一定条件下，选择与委估房产属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估房产进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定委估房产市场价格的方法。该方法的基本公式如下：

委估房产价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

运用市场法按下列基本步骤进行:

A 搜集交易实例的有关资料;

B 选取有效的可比市场交易实例, 应从搜集的交易实例中选取三个以上的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求: a 是委估房产的类似房地产; b 成交日期与评估基准日相近, 不超过一年; c 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

C 建立价格可比基础;

D 进行交易情况修正;

E 进行交易日期修正;

F 进行区域因素修正;

G 进行个别因素修正;

H 上述每项修正对可比实例成交价格的调整不得超过 20%, 综合调整不超过 30%;

I 求得比准价格, 确定委估房产的评估值。

⑤机器设备

据本次评估目的, 按照持续使用原则, 以市场价格为依据, 结合机器设备的特点和收集资料情况, 采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法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全部成本, 减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下:

评估值 = 重置全价 × 成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备, 采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

⑥其他无形资产

其他无形资产为办公软件、专利技术所有权、商标所有权、域名, 对于外购的办公软件, 评估人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点, 核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料, 以清查核实后的账面值确定评估值。对于专利所有权根据企业购买的协议金额以摊销后的金额作为评估值; 对于商标所有权、域名采用成本法进行评估。

⑦负债

负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期借款等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、对被评估单位收益状况进行调查：评估人员主要通过收集分析企业历史

经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

- (1) 调查了解企业历史年度股权资本的构成、变化，分析其变化的原因；
- (2) 调查了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析主营业务收入变化的原因；
- (3) 调查了解企业历史年度营业成本的构成及其变化；
- (4) 调查了解企业主要的其他业务构成，分析各业务对企业营业收入的贡献情况；
- (5) 调查了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- (6) 调查了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- (7) 调查了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- (8) 调查了解企业的税收及其他优惠政策；
- (9) 调查收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- (10) 调查了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(五) 收集评估资料

收集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；对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查和验证，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。

(六) 评定估算

- 1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；
- 2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；
- 3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2、在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

（八）评估档案归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

（一）基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产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。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、

抵押、担保等事项。

（三）特定假设

1、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3、假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

4、假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

5、假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

6、假设评估基准日后被评估单位经营租赁的办公用房在未来预测年限能够按合同约定持续租赁使用。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法结论

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，经过实施资产评估法定程序，采用资产基础法形成的结论如下：

截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，安徽中旭建设股份有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 94,996.08 万元，评估值 95,913.10 万元，增值额为 917.02 万元，增值率为 0.97 %；负债账面价值为 50,756.83 万元，评估值 50,756.83 万元，无增减值；所有者权益账面值为 44,239.25 万元，在保持现有用途持续经营前提下股

东全部权益的评估值为45,156.27 万元，增值额为917.02 万元，增值率为2.07 %。

具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值
流动资产	91,157.81	91,037.88	-119.93	-0.13
非流动资产	3,838.27	4,875.22	1,036.95	27.02
其中：长期股权投资	990.00	1,683.82	693.82	70.08
固定资产	400.95	707.31	306.36	76.41
无形资产	33.25	40.04	6.79	20.42
递延所得税资产	1,576.83	1,606.81	29.98	1.90
资产总计	94,996.08	95,913.10	917.02	0.97
流动负债	50,489.78	50,489.78	-	-
长期负债	267.05	267.05	-	-
负债总计	50,756.83	50,756.83	-	-
所有者权益	44,239.25	45,156.27	917.02	2.07

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

（二）收益法的初步价值结论

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况及其提供的各项历史财务资料，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在持续经营和评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率、收益期等指标，计算股东全部权益价值的评估值为人民币67,130.86 万元。

（三）评估结论

我们采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估。采用资产基础法形成的评估值为45,156.27 万元，采用收益法形成的评估值为67,130.86 万元，两种评估方法的评估结果差异较大。两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同：资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。我们分析形成差异的主要原因为：

安徽中旭建设股份有限公司目前盈利状况良好，其在区域内具有较强的竞争优势，收益法评估结果能够更合理的反映企业评估基准日的价值。综合分析两种评估方法、评估结果及评估目的，收益法评估结果能较客观反映被评估单位股东

全部权益在评估基准日所表现的市场价值。

综上，评估专业人员认为收益法评估结论更能够比较完整、合理的体现安徽中旭建设股份有限公司蕴含的股东全部权益价值，因此本次评估以收益法的评估结论作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，安徽中旭建设股份有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为 44,239.25 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值的评估值为 67,130.86 万元，增值额为 22,891.61 万元，增值率为 51.75 %。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起至 2018 年 9 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影

响。

1、报告中的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，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

4、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

5、子公司安徽元通管业有限公司的部分房产未办理产权证，具体明细见下表：

序号	房屋名称	结构	面积(m ²)	位置
1	配电房	砖混	81.10	马城工业区
2	传达室	砖混	65.44	马城工业区
3	锅炉房、水泵房	砖混	149.20	马城工业区
4	配电房二	砖混	37.35	马城工业区
5	钢结构厂房(二)	轻钢	3,923.00	马城工业区
6	办公楼	框架	1,855.00	马城工业区
	合计		6,111.09	

本次评估未考虑未来办证的税费对评估值的影响。

6、截止评估基准日被评估单位存在以下诉讼事项，详见明细表：

编号	诉讼/争议事项	原告	被告	涉及金额(万元)	其中:本金(万元)	目前进展情况
1	借贷纠纷	潘新平	中旭建设	本金及利息	50.00	二审中
2	工程款纠纷	六安市美自然环保工程有限公司	中旭建设	本金及利息	68.00	二审中
3	工程款纠纷	付保英	中旭建设	137.00		二审中

编号	诉讼/争议事项	原告	被告	涉及金额(万元)	其中:本金(万元)	目前进展情况
4	人身损害赔偿	苏海华	中旭建设	7.15		二审中
5	借贷纠纷	中旭建设	钱开锋	本金及利息	100.00	强制执行中
6	损害赔偿	姚友水	中旭建设	不承担责任		一审判决
7	执行异议纠纷	中旭建设	陶国肯等	400.00		发回重审
8	工程合同纠纷	中旭建设	苍南县龙港开发区管委会	860.98		一审中
9	施工合同纠纷	江苏恒飞建设工程公司	中旭建设	30.49		二审中
10	买卖合同纠纷	合肥瑞邦工程材料公司	中旭建设	10.98		一审中
11	工程款纠纷	中旭建设	陶国肯	308.39		一审中

本次评估未考虑上述诉讼事项可能对评估值的影响。

7、重大期后事项。安徽中旭建设股份有限公司于2017年7月28号与中设计集团股份有限公司组成的联合体中标蚌埠市建成区黑臭水体整治工程PPP项目。该项目计划建设工期1年，运营维护期12年，总投资额31,418.89万元。该项目由安徽中旭建设股份有限公司与蚌埠市城市开发建设有限公司共同出资设立项目公司，项目公司（安徽城中环保科技有限公司）已经于2017年8月31日完成工商登记，注册资产5300万元，安徽中旭建设股份有限公司出资4770万元，占90%的股份，蚌埠市城市开发建设有限公司出资530万元，占10%的股份。截止评估基准日该出资尚未实际出资，尚处于筹建期。由于该项目尚未出资，正在筹建，未来不确定因素较多，本次评估没有考虑该项目对评估值的影响。

8、抵押担保事项如下：

(1) 中旭建设接受担保明细如下：

编号	提供担保单位	担保金额	担保责任	债权银行(全称)	担保开始日期	担保终止日期
1	蚌埠市润通汽车销售有限公司	4,000,000.00	最高额保证	徽商银行蚌埠科技支行	2017-6-2	2018-6-2
2	蚌埠市润通汽车销售有限公司	4,000,000.00	最高额保证	徽商银行蚌埠科技支行	2017-7-12	2018-7-12
3	蚌埠市润通汽车销售有限公司	7,000,000.00	最高额保证	徽商银行蚌埠科	2017-8-17	2017-8-17

编号	提供担保单位	担保金额	担保责任	债权银行(全称)	担保开始日期	担保终止日期
				技支行		
4	蚌埠市润通汽车销售有限公司	15,000,000.00	最高额保证	徽商银行蚌埠科技支行	2017-5-19	2018-5-19
6	蚌埠融资担保集团有限公司	5,000,000.00	保证	浦发银行蚌埠分行	2017-8-3	2018-3-21
7	蚌埠融资担保集团有限公司	5,000,000.00	保证	浦发银行蚌埠分行	2017-9-26	2018-9-24
8	蚌埠融资担保集团有限公司	10,000,000.00	保证	浦发银行蚌埠分行	2017-9-28	2017-9-27
9	蚌埠融资担保集团有限公司	10,000,000.00		中信银行蚌埠分行	2016-12-9	2017-12-8
10	界首市达实置业有限公司	10,000,000.00	最高额抵押	徽商银行蚌埠科技支行	2017-6-29	2018-6-29
11	界首市达实置业有限公司	10,000,000.00	最高额抵押	建行高新支行	2017-2-28	2018-2-27
12	怀远县中小企业融资担保有限公司	15,000,000.00	保证	浦发银行蚌埠分行	2017-5-11	2017-11-8
13	安徽广坤置业有限公司	30,000,000.00	抵押	建行高新支行	2017-1-5	2017-12-22
14	安徽广坤置业有限公司	14,000,000.00	抵押	建行高新支行	2016-12-2	2017-12-1
15	安徽达美置业有限公司	16,000,000.00	抵押	建行高新支行	2016-12-2	2017-12-1
16	安徽达实融资担保有限公司、安徽紫阳置业有限公司	20,000,000.00	最高额	合肥市国正小额贷款有限公司	2017-2-22	2018-2-22
17	安徽广坤置业有限公司、安徽达美置业有限公司、安徽紫阳置业有限公司、安徽元通典当有限公司、安徽远宏装饰工程有限公司、安徽聚群投资管理中心(有限合伙)	8,941,764.61		上海华瑞银行	2017-3-8	2019-3-8
合 计		183,941,764.61				

(2) 中旭建设对外提供担保明细如下:

编号	接受担保单位	担保金额	担保合同号	担保责任	债权银行(全称)	担保开始日期	担保终止日期
1	安徽润田汽车贸易有限公司	4000	ZB1801201700000015	最高额保证	浦发银行蚌埠分行	2017.2.21	2018.2.20
2	蚌埠市润利汽车销售服务有限公司	3000	无	最高额保证	蚌埠农村商业银行营业部	2017.3.13	2018.3.8
3	安徽鸿日商贸有限公司	800	1282020160616002	最高额保证	徽商银行蚌埠龙湖支行	2016.7.11	2019.7.11
4	蚌埠市祺富达汽车销售服务有限公司	1500	1308141708022	最高额保证	徽商银行蚌埠科技支行	2016.12.7	2017.10.7
5	安徽双晖建材贸易有限责任公司	1500	1308251703002	最高额保证	徽商银行蚌埠淮上支行	2017.3.29	2018.3.29

(4) 中旭建设互保合同见下表:

编号	互保单位名称	互保内容	互保合同号	互保额度	互保开始日期
1	安徽润田汽车贸易有限公司	银行贷款	1308141705002	1,500.00	2016.12.9
2	安徽润田汽车贸易有限公司	提供反担保	DS[2017]57号	2,700.00	2017.7.10
3	蚌埠市润利汽车销售服务有限公司	银行贷款	1308141705002	3,000.00	2017.5.19
4	蚌埠市祺富达汽车销售服务有限公司	银行贷款	DS【2016】056号	1,900.00	2017.1.11
5	安徽双晖建材贸易有限责任公司	银行贷款	DS【2017】042号	1,500.00	2017.2.2
6	安徽鸿日商贸有限公司	银行贷款	DS【2017】039号	1,000.00	2017.2.20
合 计				11,600.00	

本次评估未考虑上述担保事项对评估值的影响。

9、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

10、本次评估对安徽中旭建设股份有限公司位于蚌埠市凤阳东路的房屋建筑物评估值是房地合一价。

11、评估结论在评估假设前提下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

12、本次评估对收益法结论进行了敏感性分析，分析内容如下：

(1) 敏感性分析参数选择 敏感性分析是指从定量分析的角度研究有关因素发生某种变化对某一个或一组关键指标影响程度的一种不确定分析技术。其实质是通过逐一改变相关变量数值的方法来解释关键指标受这些因素变动影响大小的规律。

根据实际情况，充分考虑各主要评估参数的经济意义，对主要评估参数进行分析筛选。在上述评估参数中，营业收入、毛利率及折现率的估计存在一定的不确定性，作为考察对象。

(2) 各参数的敏感性分析

1)对营业收入取±1%、±3%的相对变动幅度，计算各种变动情况下的评估值，得到销售收入变动对评估值的敏感性分析如下：

名称	变动率	-1%	-3%	0%	1%	3%
营业收入	评估值	54,856.31	31,253.44	67,130.86	79,749.94	106,064.76

	评估值变动额	-12,274.55	-35,877.42	-	12,619.08	38,933.90
	评估值变动率	-18.28%	-53.44%	0.00%	18.80%	58.00%

2)对折现率取 $\pm 1\%$ 的相对变动幅度,计算各种变动情况下的评估值,得到折现率变动对评估值的敏感性分析如下:

名称	变动率	-1%	0%	1%
折现率变动	评估值	80,508.71	67,130.86	56,114.38
	评估值变动额	13,377.85	-	-11,016.48
	评估值变动率	19.93%	0.00%	-16.41%

3)对毛利率取 $\pm 1\%$ 、 $\pm 2\%$ 的相对变动幅度,计算各种变动情况下的评估值,得到毛利率变动对评估值的敏感性分析如下:

名称	变动率	-1%	-2%	0%	1%	2%
毛利率	评估值	54,993.16	42,855.34	67,130.86	79,268.45	91,406.16
	评估值变动额	-12,137.70	-24,275.52	-	12,137.59	24,275.30
	评估值变动率	-18.08%	-36.16%	0.00%	18.08%	36.16%

上述敏感性分析计算仅为揭示评估参数估计的不确定性对评估值的影响,以及说明评估结论存在的不确定性,供委托人和评估报告使用者参考,但并不影响资产评估师基于已掌握的信息资料对相关评估参数作出的估计判断,也不影响评估结论的成立。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、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。

3、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。

4、 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。

5、 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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2017 年 11 月 20 日。

评估报告签字盖章页

【此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人（或授权代表）：

资产评估师：

资产评估师：

二零一七年十一月二十日

资产评估报告·附件

- 一、 相关经济行为文件
- 二、 被评估单位审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和相关当事人的承诺函
- 六、 签名资产评估师承诺函
- 七、 资产评估机构资格证明文件
- 八、 资产评估机构营业执照
- 九、 签名资产评估师资格证明文件
- 十、 资产评估汇总表