本报告依据中国资产评估准则编制

安徽交建建筑工程有限责任公司股东拟转让所持有的安徽交建建筑工程有限责任公司股权所涉及的安徽交建建筑工程有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告

中水致远评报字[2026]第 020853 号

中水致远资产评估有限公司

二〇二六年十一月二十三日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	34110201313411012026010 15
合同编号：	ZSZY[2026]021058
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中水致远评报字[2026]第020853号
报告名称：	安徽交建建筑工程有限责任公司股东拟转让所持有的安徽交建建筑工程有限责任公司股权所涉及的安徽交建建筑工程有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	-297,711,800.00元
评估报告日：	2026年11月23日
评估机构名称：	中水致远资产评估有限公司
签名人员：	陈大海 （资产评估师） 正式会员 编号：31100020 周琴 （资产评估师） 正式会员 编号：34180009 徐泽亚 （资产评估师） 正式会员 编号：34190017
陈大海、周琴、徐泽亚已实名认可	

（可扫描二维码查询备案业务信息）

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

备案回执生成日期：2026年11月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目　录

声　明.....1
摘　要.....2
正　文.....4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....4
二、评估目的.....9
三、评估对象和评估范围.....9
四、价值类型.....19
五、评估基准日.....19
六、评估依据.....19
七、评估方法.....23
八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用.....23
九、评估程序实施过程和情况.....30
十、评估假设.....33
十一、评估结论.....34
十二、特别事项说明.....36
十三、资产评估报告使用限制说明.....43
十四、资产评估报告日.....43
资产评估报告附件.....45

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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本报告不具有产权证明的法律属性，不能作为产权证明文件。

八、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。

安徽交建建筑工程有限责任公司股东拟转让所持有的安徽交建建筑工程有限责任公司股权所涉及的安徽交建建筑工程有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告

中水致远评报字[2026]第 020853 号

摘　要

中水致远资产评估有限公司接受安徽交建建筑工程有限责任公司股东的委托，对安徽交建建筑工程有限责任公司股东拟转让所持有的安徽交建建筑工程有限责任公司股权所涉及的安徽交建建筑工程有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下:

一、评估目的：安徽交建建筑工程有限责任公司股东拟转让所持有的安徽交建建筑工程有限责任公司股权，中水致远资产评估有限公司接受安徽交建建筑工程有限责任公司股东的委托，对上述经济行为所涉及的安徽交建建筑工程有限责任公司的股东全部权益市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为安徽交建建筑工程有限责任公司股东全部权益价值。评估范围为经过审计后安徽交建建筑工程有限责任公司申报的全部资产和负债。于评估基准日安徽交建建筑工程有限责任公司资产总额账面价值为 47,602.43 万元，负债总额账面价值为 83,105.29 万元，所有者权益账面价值为-35,502.85 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2026 年 7 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2026 年 7 月 31 日，安徽交建建筑工程有限责任公司股东全部权益价值为-29,771.18 万元人民币，金额大写：人民币负贰亿玖仟柒佰柒拾壹万壹仟捌佰元整。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期原则上自评估基准日起一年。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况，正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

安徽交建建筑工程有限责任公司股东拟转让所持有的安徽交建建筑工程有限责任公司股权所涉及的安徽交建建筑工程有限责任公司股东全部权益价值

资产评估报告

中水致远评报字[2026]第 020853 号

正　文

安徽省交通建设股份有限公司

安徽锦祥融达建筑劳务有限公司

安徽交建兴源路面有限公司:

中水致远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，按照必要的评估程序，对安徽交建建筑工程有限责任公司股东拟转让所持有的安徽交建建筑工程有限责任公司股权所涉及的安徽交建建筑工程有限责任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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

委托人一：安徽省交通建设股份有限公司

企业名称：安徽省交通建设股份有限公司（以下简称：交建股份）

证券代码：603815

统一社会信用代码：9134000014895335O7

住所：安徽省合肥市庐阳区濉溪路 310 号

法定代表人：吴小辉

注册资本：61892.4235 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1993 年 2 月 23 日

营业期限：长期

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；公路管理与养护；路基路面养护作业；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑用钢筋产品生产；建筑劳务分包；施工专业作业（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）一般项目：建筑工程机械与设备租赁；非居住房地产租赁；土石方工程施工；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；砼结构构件制造；砼结构构件销售；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；水污染治理；水环境污染防治服务；生态恢复及生态保护服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

委托人二：安徽锦祥融达建筑劳务有限公司

企业名称：安徽锦祥融达建筑劳务有限公司

统一社会信用代码：91340121MAD1A9EQ2X

住所：安徽省合肥市庐阳区杏林街道合瓦路 149 号上城国际新城铂爵官商 102

法定代表人：李昊

注册资本：2,000 万元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2023 年 10 月 10 日

营业期限：长期

经营范围：许可项目：建筑劳务分包；施工专业作业；建设工程施工；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；河道疏浚施工专业作业；住宅室内装饰装修；预应力混凝土铁路桥梁简支梁产品生产；路基路面养护作业；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；公路管理与养护；文物保护工程施工；地质灾害治理工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：劳务服务（不含劳务派遣）；土石方工程施工；园林绿化工程施工；金属门窗工程施工；体育场地设施工程施工；对外承包工程；承接总公司工程建设业务；砼结构构件制造；水泥制品制造；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；生态恢复及生态保护服务；普通机械设备安装服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

委托人三：安徽交建兴源路面有限公司

企业名称：安徽交建兴源路面有限公司

统一社会信用代码：913400006662236575

住所：安徽省合肥市庐阳区合瓦路 149 号上城国际新城铂爵官

法定代表人：李皓

注册资本：1,500 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2007 年 9 月 06 日

营业期限：长期

经营范围：市政工程、沥青路面工程施工，沥青设备租赁（以上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）被评估单位概况

1. 概况

企业名称：安徽交建建筑工程有限责任公司（以下简称：交建建筑）

统一社会信用代码：91340100688102282E

企业类型：其他有限责任公司

住　所：合肥市庐阳区濉溪路 310 号翡丽城时代广场商业综合楼 A-2202 室

注册资本：11000 万元

成立日期：2009 年 4 月 17 日

经营期限：长期

经营范围：许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；消防设施工程施工；建设工程设计；文物保护工程施工；建筑劳务分包；建设工程监理（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）一般项目：对外承包工程；金属门窗工程施工；土石方工程施工；工程管理服务；工程造价咨询业务；招投标代理服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2. 历史沿革及现状

2009 年 4 月，交建股份（曾用名：安徽省交通建设有限责任公司）和股东谢剑炯共同出资设立交建建筑（曾用名：安徽欣兴交建建筑工程有限责任公司），注册资本 2,000.00 万元。

经过历次股权变更，截至评估基准日 2026 年 7 月 31 日，交建建筑股东均已实缴，各股东出资情况、股权结构如下：

名称	认缴出资额（万元）	认缴比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴比例（%）
交建股份	10,000.00	90.9091	10,000.00	90.9091
安徽锦祥融达建筑劳务有限公司	500.00	4.5455	500.00	4.5455
安徽交建兴源路面有限公司	500.00	4.5455	500.00	4.5455
合计	**11,000.00**	**100.00**	**11,000.00**	**100.00**

3．被评估单位主要经营状况

（1）主要经营业务

交建建筑主要从事建设工程施工、房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包、建筑装饰装修、消防设施工程施工等。

（2）财务和经营状况

财务状况和经营业绩表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 7 月 31 日
资产总额	57,611.79	47,602.43
负债总额	83,187.44	83,105.29
净资产	-25,575.65	-35,502.85
项目	**2025 年度**	**2026 年 1-7 月**
营业收入	33,838.85	7,436.59
营业利润	-44,882.00	-8,908.13
利润总额	-44,875.60	-9,957.12
净利润	-45,467.25	-9,943.54

以上数据出自交建建筑会计报表，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对 2026 年 1-7 月相关报表进行了审计，并出具了容诚审字[2026]230Z5534 号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本项目资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

本评估报告的使用人为委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人交建股份、安徽锦祥融达建筑劳务有限公司、安徽交建兴源

路面有限公司为被评估单位交建建筑股东，本次委托人拟转让所持有的被评估单位股权。

二、 评估目的

安徽交建建筑工程有限责任公司股东拟转让所持有的交建建筑股权，中水致远资产评估有限公司接受安徽交建建筑工程有限责任公司股东的委托，对上述经济行为所涉及的交建建筑的股东全部权益市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为交建建筑股东全部权益价值。

（二）评估范围内资产和负债基本情况

本项目评估范围为经过审计的交建建筑申报的全部资产和负债。于评估基准日交建建筑资产总额账面价值为47,602.43万元，负债总额账面价值为83,105.29万元，所有者权益账面价值为-35,502.85万元。资产和负债账面情况如下表:

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值
流动资产合计	1	45,145.90
非流动资产合计	2	2,456.53
其中：长期股权投资	3	364.02
固定资产	4	16.99
其他非流动资产	5	2,075.52
资产总额	**6**	**47,602.43**
流动负债	7	82,059.15

非流动负债	8	1,046.14
负债总额	**9**	**83,105.29**
所有者权益（或股东权益）	**10**	**-35,502.85**

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上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，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的资产、负债进行审计，并出具了无保留意见审计报告。本次评估是在企业经过审计后的报表基础上进行的。

（三）评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1. 货币资金，为存放在各银行账户的存款。

2. 应收账款，为项目进度款及保留金等。

3. 其他应收款，为应收往来款和保证金等。

4. 存货为原材料，主要为盘螺和螺纹钢等外购钢材。

5. 合同资产，为建设项目进度款。

6. 长期股权投资，为交建建筑对外投资的6家子公司，其中4家为全资子公司，2家为控股子公司，明细如下表:

长期股权投资明细表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	注册资本	实缴资本	认缴占比	账面价值	取得方式
1	五河祥源星河建设有限公司	2019-05-16	5,000.00	0.00	100%	0.00	设立
2	安徽乾耀建设工程有限责任公司	2023-10-16	4,000.00	0.00	100%	0.00	设立
3	安徽交建装饰有限责任公司	2023-12-05	2,000.00	0.00	90%	0.00	收购
4	合肥市祥湖墅建设工程有限责任公司	2021-12-28	1,000.00	0.00	100%	0.00	设立
5	安徽道霖建设工程有限公司	2022-11-02	1,000.00	500.00	100%	500.00	收购
6	凤台博佳建设工程有限责任公司	2023-08-17	800.00	0.00	70%	0.00	收购
合计						500.00	
减：长期股权投资减值准备						135.98	

净额				364.02	

主要长期股权投资情况

（1）五河祥源星河建设有限公司

①概况

统一社会信用代码：91340322MA2TQ0842P

住所：安徽省蚌埠市五河县城关镇环城北路南侧（祥源星河壹号展示中心办公楼）

法定代表人：沈贤伦

注册资本：5,000 万

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期： 2019-05-16

营业期限：2019-05-16 至无固定期限

经营范围：住宅房屋建筑、建筑装修装饰工程

②于评估基准日的股权结构和出资情况

金额单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额	认缴占比（%）	实缴出资额	实缴占比（%）
1	安徽交建建筑工程有限责任公司	5,000.00	100.00	-	-
合计		**5,000.00**	**100.00**	**-**	**-**

③主要经营业务

五河祥源星河建设有限公司是一家房建施工企业，主要服务五河祥源星河壹号等地产项目施工。

④财务和经营状况

财务状况和经营业绩概况表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 7 月 31 日
总资产	1,529.15	1,269.33

负债	5,006.79	5,632.80
所有者权益	-3,477.64	-4,363.47
项目	**2025 年度**	**2026 年 1-7 月**
营业收入	57.93	-716.14
营业利润	-4,805.31	-882.49
利润总额	-4,805.31	-882.49
净利润	-4,890.22	-882.49

（2）安徽乾耀建设工程有限责任公司

①概况

统一社会信用代码：91340208MAD0H2NU0L

住所：安徽省芜湖市三山区高安街道白象绿洲商业街公建 5 号楼 5 楼

法定代表人：牛江

注册资本：4,000 万

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2023-10-16

营业期限：2023-10-16 至 2053-10-15

经营范围：一般项目：承接总公司工程建设业务；对外承包工程；园林绿化工程施工；体育场地设施工程施工；室内木门窗安装服务；土石方工程施工；金属门窗工程施工。许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修。

②于评估基准日的股权结构和出资情况

金额单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额	认缴占比（%）	实缴出资额	实缴占比（%）
1	安徽交建建筑工程有限责任公司	4,000.00	100.00	-	-
合计		**4,000.00**	**100.00**	**-**	**-**

③主要经营业务

安徽乾耀建设工程有限责任公司是一家房建施工企业，主要服务芜湖区域地产及市政项目施工。

④财务和经营状况

财务状况和经营业绩概况表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 7 月 31 日
总资产	3,390.43	5,044.80
负债	3,436.86	5,051.13
所有者权益	-46.43	-6.33
项目	**2025 年度**	**2026 年 1-7 月**
营业收入	4,330.68	5,108.42
营业利润	-151.62	28.25
利润总额	-151.62	28.25
净利润	-144.04	46.72

（3）安徽交建装饰有限责任公司

①概况

统一社会信用代码：91340104MA8QR0LP0L

住所：安徽省合肥市庐阳区濉溪路 310 号翡丽时代广场商业综合楼 A-1908

法定代表人：赵俊永

注册资本：2,000 万

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2023-07-27

营业期限：2023-07-27 至长期

经营范围：许可项目：建设工程施工；文物保护工程施工；地质灾害治理工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；电气安装服务；住宅室内装饰装修；施工专业作业；建筑劳务分包；建筑物拆除作业（爆破作业除外）等。一般项目：对外承包工程；园林绿化

工程施工；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；金属门窗工程施工等。

②于评估基准日的股权结构和出资情况

金额单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额	认缴占比（%）	实缴出资额	实缴占比（%）
1	安徽交建建筑工程有限责任公司	1,800.00	90.00	-	-
2	安徽省路通公路工程检测有限公司	200.00	10.00	-	-
合计		**2,000.00**	**100.00**	**-**	**-**

③主要经营业务

安徽交建装饰有限责任公司是一家装饰装修施工企业，原名安徽允峥建设工程有限公司，主要提供装饰装修施工服务。

④财务和经营状况

财务状况和经营业绩概况表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 7 月 31 日
总资产	587.78	418.87
负债	1,157.22	1,139.43
所有者权益	-569.44	-720.56
项目	**2025 年度**	**2026 年 1-7 月**
营业收入	2,187.98	248.59
营业利润	-415.80	-154.24
利润总额	-415.09	-154.24
净利润	-424.83	-152.28

（4）合肥市祥湖墅建设工程有限责任公司

①概况

统一社会信用代码：91340100MA8NJXWBXU

住所：中国（安徽）自由贸易试验区合肥市高新区望江西路 888 号祥源城一期 S-13 幢商业 101/101 中/101 上

法定代表人：王洁

注册资本：1,000 万

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2021-12-28

营业期限：2021-12-28 至 2051-12-27

经营范围：许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程施工；住宅室内装饰装修。一般项目：金属门窗工程施工。

②于评估基准日的股权结构和出资情况

金额单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额	认缴占比（%）	实缴出资额	实缴占比（%）
1	安徽交建建筑工程有限责任公司	1,000.00	100.00	-	-
合计		**1,000.00**	**100.00**	**-**	**-**

③主要经营业务

合肥市祥湖墅建设工程有限责任公司是一家房建施工企业，主要服务合肥区域地产项目施工。

④财务和经营状况

财务状况和经营业绩概况表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 7 月 31 日
总资产	78.25	82.26
负债	76.00	80.26
所有者权益	2.25	2.00
项目	**2025 年度**	**2026 年 1-7 月**
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-0.62	-0.25
利润总额	-0.62	-0.25
净利润	-0.62	-0.25

（5）安徽道霖建设工程有限公司

①概况

统一社会信用代码：91340104MA2W1DGH14

住所：安徽省合肥市高新区望江西路 888 号祥源城一期 S-13 幢商业 101/101 中/101 上

法定代表人：王洁

注册资本：1,000 万

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2020-07-21

营业期限：2020-07-21 至无固定期限

经营范围：建筑工程；市政道路公用工程；消防工程；钢结构工程；防水防腐保温工程；路牌、路标、广告牌安装施工；电安装工程设计、施工及安装；水电安装工程；电气安装；管道和设备安装；建筑物拆除活动；水源及供水设施工程建筑；公路工程；铁路工程建筑；其他道路、隧道和桥梁工程建筑；园林绿化工程施工；弱电工程；土石方工程。

②于评估基准日的股权结构和出资情况

金额单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额	认缴占比（%）	实缴出资额	实缴占比（%）
1	安徽交建建筑工程有限责任公司	1,000.00	100.00	500.00	100.00
合计		**1,000.00**	**100.00**	**500.00**	**100.00**

③主要经营业务

安徽道霖建设工程有限公司是一家建筑施工企业，主要承接房屋建筑及市政道路工程施工。

④财务和经营状况

财务状况和经营业绩概况表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 7 月 31 日

总资产	2,710.01	2,508.20
负债	2,302.79	2,144.16
所有者权益	407.22	364.03
项目	**2025 年度**	**2026 年 1-7 月**
营业收入	-1.72	-1.37
营业利润	-111.09	-43.19
利润总额	-111.09	-43.19
净利润	-117.18	-43.19

（6）凤台博佳建设工程有限责任公司

①概况

统一社会信用代码：91340421MA8P2HQW9M

住所：安徽省淮南市凤台县经济开发区综合服务楼 8 楼

法定代表人：毕超

注册资本：800 万

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2022-05-23

营业期限：2022-05-23 至无固定期限

经营范围：一般项目：对外承包工程。许可项目：建设工程施工。

②于评估基准日的股权结构和出资情况

金额单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额	认缴占比（%）	实缴出资额	实缴占比（%）
1	安徽交建建筑工程有限责任公司	560.00	70.00	-	-
2	安徽省交通建设股份有限公司	240.00	30.00	-	-
合计		**800.00**	**100.00**	**-**	**-**

③主要经营业务

凤台博佳建设工程有限责任公司是一家房建施工企业，主要服务凤台前进新村投融建项目等工程施工。

④财务和经营状况

财务状况和经营业绩概况表

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 7 月 31 日
总资产	42,646.81	30,939.68
负债	34,010.99	21,581.55
所有者权益	8,635.82	9,358.14
项目	**2025 年度**	**2026 年 1-7 月**
营业收入	21,810.61	4,974.42
营业利润	1,492.89	955.65
利润总额	1,491.71	955.03
净利润	1,113.13	712.22

7. 固定资产，包括机器设备和电子设备。机器设备主要为地磅、电子汽车衡和冲洗台等；电子设备主要为交建建筑生产办公用电脑、空调、打印机、复印机等。设备目前总体状况一般，维护保养一般，工作环境一般，主要分布在各项目部现场，部分已报废。

8. 其他非流动资产，包括到期日在1年以上质保金和祥源花世界丹桂湾S4栋商铺。纳入本次的商铺为肥西丹桂湾的商业用房共计6项，均位于上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界，建筑面积合计929.54平方米；土地使用权类型为出让。截至评估基准日，均已办理不动产权证。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

未发现存在企业未申报的表外资产。

（五）利用专家工作

1. 本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值，经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的无保留意见《审计报告》（报告号：容诚审字[2026]230Z5534号）。

2. 本次评估报告中涉及交建建筑申请财产保全的应收款项受偿分

析，经国浩律师（合肥）事务所确认，出具《专项法律意见》。

四、 价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是2026年7月31日。本次资产评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

选择该评估基准日的理由是:

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计报表日，也是审计报告的资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、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）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第四十六号 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号，自 2017 年 6 月 1 日起施行，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修正）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

4. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）；

5. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

7. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

8. 《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 号发布实施，2020 年 11 月 29 日国务院令第 732 号修订）；

9. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

10. 《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；

11. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025 年 12 月 19 日国务院第 75 次常务会议通过，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；

12. 《企业会计准则》和其他相关会计制度;

13. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）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—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 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—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

9. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38 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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

（三）资产权属依据

1. 企业法人营业执照;

2. 企业出资证明文件（公司章程、验资报告等）；

3. 重要资产购置合同或凭证;

4. 不动产权证书、不动产登记证明;

5. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（四）取价依据

1. 被投资单位历史年度审计报告或财务报表;

2. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;

3. 评估基准日及前 2 年的财务报表及财务明细账;

4. 2026 年版《机电产品报价手册》;

5. 中国统计年鉴公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数;

6. 原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》;

7. 房地产所在市场近期类似房产交易市场价格信息;

8. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

（五）其他参考资料

1. 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《审计报告》（报告号：容诚审字[2026]230Z5534 号）;

2. 国浩律师（合肥）事务所出具的《专项法律意见》;

3. 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》;

4. 企业提供的重要勘察设计、工程承包等业务合同;

5. 资产评估专业人员进行的市场调查资料;

6. 资产评估专业人员现场调查了解的相关资料;

7. 企业相关部门及人员提供的相关材料;

8. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关参考资料。

七、 评估方法

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》和《资产评估执业准则—评估方法》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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。考虑到被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估单位相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

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。交建建筑主要从事建筑工程施工，目前在建项目均已基本完工，交建建筑尚未签订新增项目，结合当前建筑行业状况，交建建筑管理层难以对未来的盈利情况和所承担的风险进行可靠预测，因此，本项目不具备采用收益法进行评估的条件。

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，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法进行评估。

八、 资产基础法中各类资产的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

货币资金为银行存款。

对于货币资金的评估，资产评估专业人员查阅了资产负债表、银行存款日记账、总账与银行存款对账单进行核对，并获取审计银行存款余额函证进行核实，对于人民币银行存款以核实后的账面价值确定评估值。

2．应收款项

包括应收账款、其他应收款。资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，对应收款项的回收情况进行了核查，并获取往来余额函证进行核实，核实应收往来款余额的真实性。在核实无误的基础上，借助历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，并查阅了基准日账簿后记录，对应收款项的回收情况进行了核查。根据各单位的具体情况，采用账龄分析法及个别认定法，对评估风险损失进行估计（对于非关联方应收款项采用账龄分析法，判断应收款项的回收可能；对于存在财产保全的关联方应收款项，对其涉及的保全资产可收回金额进行评估，并依据《专项法律意见》对债权受偿分析的确认，判断应收款项的回收可能；对财产保全以外的关联方应收款项，资产评估专业人员查询了同行业的相关应收款项回偿比例的市场案例，判断应收款项的受偿比例和应收款回收的可能），以账面余额减去评估风险损失确定评估值，坏账准备按评估有关规定评估为零。

3．预付账款

对预付账款的评估，资产评估专业人员查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。按能收回相应的资产或获得相应的权利的价值确定评估值。

4．存货

原材料账面价值由购买价和合理费用构成，按评估基准日最新市场购置价乘以实际数量确定评估值。对跌价准备评估为零。

5. 合同资产

对合同资产的评估，资产评估专业人员查阅了相关合同、协议和原始凭证，核查合同履约情况，调查合同资产存在的违约、减值迹象，了解企业合同资产减值准备的政策和估计减值金额的方法，核实企业对合同资产预期信用损失进行评估的相关考虑及客观证据。具体分析合同资产的确认、时间、款项回收情况、欠款人信用现状等，对于计提信用损失的合同资产，采用同应收款项的账龄分析法及个别认定法，对评估风险损失进行估计，以账面余额减去评估风险损失确定评估值。减值准备按评估有关规定评估为零。

6. 其他流动资产

对于其他流动资产的评估，资产评估专业人员通过查阅并收集了相关资料，同时核实了其相关原始凭证，以核实后的账面价值确定评估值。

（二）关于长期股权投资的评估

资产评估专业人员首先对长期投资形成的原因、账面价值和实际状况进行了核实，并查阅被投资单位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。根据各项长期投资的具体情况，分别采取如下适当的评估方法进行评估:

1. 对纳入本次评估范围的有控股权的长期股权投资进行整体评估，对评估结果进行分析，最终确定被投资单位的股东全部权益价值评估结论。

长期股权投资评估值=被投资单位的股东全部权益价值评估值×持股比例

2. 对于在本报告出具日之前已经转让的长期股权投资，按照股权转

让金额确定评估值。

3．对于被投资单位净资产评估值为负、且股东存在未实缴出资的长期股权投资，未实缴的出资未超出公司章程约定的时间，公司股东按认缴出资比例享有公司股东相关权益和义务的，按以下公式计算长期股权投资评估值:

长期股权投资评估值=（被投资单位股东全部权益账面/评估值+所有股东未出资金额）×母公司持股比例-母公司未出资金额

（二）关于机器设备的评估

根据本次评估目的，按持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估采用重置成本法。即以评估基准日现行市场价为依据，确定重置价格，并通过实地勘察，确定成新率，计算评估价值。计算公式为:

评估值 = 重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或　评估值 = 重置全价 × 成新率

部分设备存在一定功能性贬值，已在重置全价中考虑；主要机器设备均在正常使用，无长期闲置设备，故整体上不存在明显经济性贬值迹象。

1．重置全价的确定

（1）机器设备重置全价

机器设备的重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费等部分构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税，得出不含税重置全价，即

不含税重置全价 = 设备购置价（含税）+ 运杂费 + 安装调试费-可抵扣增值税

被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估设备重置成本中扣除相

应的可抵扣增值税进项税额。

①设备购置价

设备购置价格的确定主要是通过以下方法确定：通过向设备原生产制造厂家或代理商进行询价；通过查询《2026年国内机电产品价格信息查询系统》等数据库报价资料取得；通过工业品出厂价格指数调整取得；对无法询价及查询到价格的设备，以类似设备的现行市价为基础加以分析调整确定。

②国内运杂费

设备运杂费用取值主要参考《最新资产评估常用数据与参数手册》，综合考虑设备的价值、重量、体积以及距离等的因素决定费率大小，对于单台小型设备及电子设备等不考虑运杂费。

设备国内运杂费＝设备购置价（含税价）×设备运杂费率

③安装调试费

安装调试费通过查阅委估设备的工程预、决算资料以及设备购置合同、安装调试合同等，参考《最新资产评估常用数据与参数手册》中机器设备安装费率参考指标，依据设备安装难易复杂程度确定。对于安装简单，安装费用较小的设备不考虑安装调试费。

安装调试费＝设备购置价（含税价）×安装费率

④可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价（含税）/1.13*13%＋运杂费/1.09*9%＋安装费/1.09*9%

（2）办公电子设备重置全价

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=购置价（含税）-可抵扣增值税

2. 设备成新率的确定

（1）机器设备成新率

设备成新率采用综合成新率。

综合成新率 = $N_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$

N_0为年限法成新率

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

K_1—K_7为对设备在原始制造质量、设备利用率、维护保养、修理改造、故障情况、运行状态、环境状况等方面的修正系数。

（2）电子设备成新率

采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）× 100%

3. 评估值的确定

评估值=重置全价 × 综合成新率

（三）关于无形资产—其他无形资产的评估

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。

资产评估专业人员对账面记录的资产的使用情况进行了解并查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限。纳入本次评估范围的被评估单位外购的应用软件、技术服务费均已到期，已丧失使用价值、无剩余收益，本次评估值确认为零。

（四）关于其他非流动资产的评估

其他非流动资产为被评估单位到期日在 1 年以上质保金及祥源花世界丹桂湾 S4 栋商铺。

（一）对于质保金资产评估专业人员查阅并收集了相关材料采购合

同或供货协议，并取得相关凭证，具体分析质保金的确认、时间、款项回收情况、欠款人信用现状等，对于计提信用损失的质保金，采用同应收款项的账龄分析法及个别认定法，对评估风险损失进行估计，以账面余额减去评估风险损失作为评估值。减值准备按评估有关规定评估为零。

（二）对于商铺按照房屋建筑评估方法评估，具体如下:

根据《资产评估执业准则一不动产》，房屋建筑物评估的主要评估方法为收益法、市场法和成本法等。

市场法是以现实市场上的可比实例来评价评估对象的现行公平公允价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次委评资产为商业和住宅用房，其同一供求圈内近期类似房产交易案例较多，所以本次评估可以采用市场法进行评估。

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。根据本次委评资产的特点，并结合目前该类资产租售倒挂的现状，从收益的角度难以合理体现其公允价值，故不宜采用收益法评估。

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估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。本次评估对象为商业房产，该类资产在当地有较成熟的交易市场，主要受市场供求关系左右，从成本的角度难以合理体现其公允价值，故不宜采用成本法评估。

根据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件，确定本次评估采用市场法进行评估。市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）房地产交易实例，即将被评估的建筑物或房地产与市场近期已成交的相类似的建筑物或房地产相比较，考虑评估对象与每个参照物之间

在建筑物或房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的评估值。

基本公式如下:

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

式中：P-----委评房地产评估价值;

P'-----可比实例交易价格;

A-----交易情况修正系数;

B-----交易日期修正系数;

C-----房地产状况修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将可比实例的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格;

交易日期修正系数 B 用于将可比实例的交易价格调整为评估基准日的价格;

房地产状况修正系数 C 用于调整委估建筑物与可比实例状况不同造成的差异，包括：区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

（五）关于负债的评估

企业申报的负债为流动负债和非流动负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债和预计负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产、负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下:

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，由资产评估机构决定承接该评估业务，并与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括:

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围资产的相关资料;

2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认;

3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括:

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料;

2. 查询记录、检查记录及分析资料等形式;

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括询问、查询、复核等;

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与本公司在各自工作基础上，资产评估专业人员与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

按资产、负债类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的测算结果。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司对评估报告初稿和工作底稿进行内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十、 评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业非持续经营假设：假定被评估单位经营主体在评估基准日后，不再继续原有生产经营活动，将在计划时间内有序处置全部资产、清偿负债、终止法人主体，资产不再按原有经营用途持续使用。

（二）特殊假设

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

2. 假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 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。

4. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

5. 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

6. 评估范围以委托人提供的资产范围为准，未考虑其他可能存在的或有资产和或有负债。

7. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8. 假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对待估资产造成重大不利影响。

9. 假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

十一、 评估结论及分析

（一）评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必

要的评估程序，对交建建筑股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论:

经采用资产基础法评估，交建建筑评估基准日资产总额账面价值为47,602.43万元，评估价值为53,334.11万元，增值额为5,731.67万元，增值率为12.04%；负债总额账面价值为83,105.29万元，评估价值为83,105.29万元，评估无增减值；所有者权益账面价值为-35,502.85万元，评估价值为-29,771.18万元，增值额为5,731.67万元。详见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	45,145.90	48,342.33	3,196.43	7.08
非流动资产合计	2	2,456.53	4,991.78	2,535.25	103.20
其中：长期股权投资	3	364.02	2,879.60	2,515.58	691.05
固定资产	4	16.99	36.66	19.67	115.77
其他非流动资产	5	2,075.52	2,075.52	-	-
资产总计	**6**	**47,602.43**	**53,334.11**	**5,731.67**	**12.04**
流动负债	7	82,059.15	82,059.15	-	-
非流动负债	8	1,046.14	1,046.14	-	-
负债总计	**9**	**83,105.29**	**83,105.29**	**-**	**-**
所有者权益（或股东权益）	**10**	**-35,502.85**	**-29,771.18**	**5,731.67**	**-**

经评估，于评估基准日 2026 年 7 月 31 日，交建建筑股东全部权益价值为-29,771.18 万元人民币，金额大写：人民币负贰亿玖仟柒佰柒拾壹万壹仟捌佰元整。

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑控制权及少数股权或者流动性对评估对象价值的影响。

（二）评估结论使用有效期

本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自2026年7月31日至2027年7月30日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十二、 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由委托人及被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息，系利用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）于2026年11月23日出具的容诚审字[2026]230Z5534号无保留意见审计报告，审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。

（五）资产权属资料不完整或者存在瑕疵的情况

本次评估未发现权属资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（六）评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

（七）评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

序号	原告	被告	案件简要情况
1	陈凡胜、陈雪超	马俊生、安徽交建建筑工程有限责任公司、五河祥源投资开发有限公司	原告以被告一未支付工程款为由诉至五河县人民法院。 原告诉请: 1. 请求三被告支付原告工程款 6,326,920.26 元及利息，利息自 2021 年 5 月 1 日起按照 LPR 计算；2. 诉讼费. 鉴定费与保全费由被告承担。 五河县人民法院一审判决如下: 1. 被告一应于本判决生效之日起十日内支付原告陈凡胜. 陈雪超工程款 6,264,588.59 元并支付利息；2. 被告一应于本判决生效之日起十日内支付原告陈凡胜. 陈雪超鉴定费 150,000 元；3. 驳回原告的其他诉讼请求。 二审已于 2026 年 5 月 13 日开庭，目前仍在审理中。 截至 2026 年 7 月 31 日，本公司已按照工程进度确认相关成本和负债。
2	阜南县永旺混凝土有限公司	安徽交建建筑工程有限责任公司、安徽省交通建设股份有限公司	原告以被告未足额支付货款为由诉至阜南县人民法院。 原告诉请: 1. 判令解除合同，被告一支付欠付货款 8,862,206.84 元及暂计利息；2. 判令被告二承担连带责任；3. 二被告承担本案诉讼费、保全费。 一审已于 2026 年 5 月 29 日开庭，目前仍在审理中。 截至 2026 年 7 月 31 日，本公司已按照工程进度确认相关成本和负债。
3	安徽交建建筑工程有限责任公司	安徽新祥源房地产开发有限公司	交建建筑以被告欠付工程款为由诉至合肥高新技术产业开发区人民法院。 本公司诉请: 1. 判令被告支付工程款 96150880.63 元及暂计利息 468958.22 元；2. 判令被告支付索赔 15793053.31 元及利息；3. 判令原告对案涉项目折价或拍卖价款享有优先受偿权；4. 判令被告承担本案诉讼费、保全费。 一审判决如下: 1. 被告安徽新祥源房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内向原告支付工程款 77040596.7 元及相应逾期付款利息(以 77040596.7 元为基数，自 2025 年 10 月 1 日起按照同期全国银行间同业拆借中心发布贷款市场报价利率计算至实际付清之日止)； 2. 原告在被告欠付的 77040596.7 元工程款范围内对其承建的祥源城二期西项目总承包工程(祥源城二期 S-20#楼~S-24#楼、Da-1#楼~Da-4#楼、L-21#楼~L-43#楼. 地下车库等)折价或者拍卖的价款享有优先受偿权; 3. 驳回原告其他诉讼请求。 已立案申请执行。 截至 2026 年 7 月 31 日，本公司应收款项按照可变现净值计量。
4	安徽交建建筑工程有限责任公司	安徽祥源公园城开发有限公司	"交建建筑以被告欠付工程款为由诉至阜阳市颍泉区人民法院。 本公司诉请如下: 1. 判令被告支付工程款 85787036.4 元及利息；2. 判令原告对案涉项目折价或

序号	原告	被告	案件简要情况
			拍卖价款享有优先受偿权；3. 判令被告承担本案诉讼费、保全费。 一审已于 2026 年 3 月 23 日在阜阳市颍泉区人民法院开庭，现本案移送至绍兴市越城区人民法院管辖，目前仍在审理中。 截至 2026 年 7 月 31 日，本公司应收款项按照可变现净值计量。
5	安徽交建建筑工程有限责任公司	阜南县城北祥源房地产开发有限公司	交建建筑以被告欠付工程款为由诉至阜南县人民法院。 本公司诉请如下: 1. 判令被告支付工程款 180725746.3 元及暂计利息 9533823.04 元；2. 判令原告对案涉项目折价或拍卖价款享有优先受偿权；3. 判令被告承担本案诉讼费、保全费。本公司已申请诉中保全。 一审已于 2026 年 6 月 1 日在阜南县人民法院开庭，现本案裁定移送至绍兴市越城区法院管辖，目前仍在审理中。 截至 2026 年 7 月 31 日，本公司应收款项按照可变现净值计量。
6	安徽交建建筑工程有限责任公司	滁州祥源旅游发展有限公司	交建建筑以被告欠付工程款为由诉至滁州市琅琊区人民法院。 本公司诉请如下: 1. 判令被告支付工程款 12859243.39 元及暂计利息 571442.82 元；2. 判令原告对案涉项目折价或拍卖价款享有优先受偿权；3、判令被告承担本案诉讼费、保全费。 一审判决如下: 1. 被告应于本判决生效之日起三十日内支付原告工程款 17560943.63 元，并支付该款自 2026 年 4 月 10 日起至实际款清之日止的利息(按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算)；2. 原告在其施工的滁州遵阳街片区 C 地块 1#至 6#楼、D 地块 1#至 13#楼及 D 地块地下室工程具备折价或拍卖条件时，就折价或者拍卖的价款在工程价款 17560943.63 元范围内享有优先受偿权;3. 驳回原告的其他诉讼请求。 上诉期截至 2026 年 11 月 28 日，判决尚未生效。 截至 2026 年 7 月 31 日，本公司应收款项按照可变现净值计量。
7	安徽交建建筑工程有限责任公司	五河祥源投资开发有限公司	交建建筑以被告欠付工程款为由诉至五河县人民法院。 本公司诉请如下: 1. 判令被告支付工程款 64210475.29 元及利息；2. 判令原告对案涉项目折价或拍卖价款享有优先受偿权；3. 判令被告承担本案诉讼费、保全费。 一审判决如下: 1. 被告于本判决生效之日后十日内支付原告五河祥源 CH33 地块祥和府一期项目总承包工程项目工程款 32814441.51 元及利息;2. 被告于本判决生效之日后十日内支付原告五河祥源 CH13-3（新都三期）总承包工程项目工程款 19911410.47 元及利息；3. 原告就其施工的五河祥源 CH33 地块祥和府一期项目总承包工程，在被告欠付的 32814441.51 元工程款范围内享有建设工程价款优先受偿权；4. 原告就其施工的五河祥源 CH13-3（新都三期）总承包工程，在被告欠付的 19911410.47 元工程款范围内享有建设工程价款优先受偿权；5. 驳回原告的其他诉讼请求。 已立案申请执行。 截至 2026 年 7 月 31 日，本公司应收款项按照可变现净值计量。
8	安徽交建建筑工程有限责任公司	宁波祥源旅游开发有限公司	"交建建筑以被告欠付工程款为由诉至慈溪市人民法院。 本公司诉请如下: 1. 判令被告支付工程款 18347033.53 元及暂计利息 1224023.61 元；2. 判令原告在 18347033.53 元范围内对案涉项目折价或拍卖价款享有优先受偿权；3. 判令被告承担本案诉讼费、保全费。 一审判决如下: 1. 被告于本判决生效之日起十日内支付原告工程款 16054741.43 元，并支付以 5288861.04 元为基数、自 2023 年 9 月 28 日起至 2025 年 6 月 23 日止，另支付 13901565.35 元为基数、自 2025 年 6 月 24 日起至 2025 年 10 月 3 日止，另支付以 16054741.43 元为基数、自 2025 年 10 月 4 日起至实际清偿日止，均按 LPR 计算逾期付款利息; 2. 原告对案涉宁波祥源漫城 5#-b、5#-f 地块总承包工程折价或拍卖的价款在工程款 16054741.43 元范围内享有优先受偿权; 3. 驳回原告其余的诉讼请求。 截至 2026 年 7 月 31 日，本公司应收款项按照可变现净值计量。

序号	原告	被告	案件简要情况
9	安徽交建建筑工程有限责任公司	宁波祥源旅游开发有限公司	交建建筑以被告欠付工程款为由诉至慈溪市人民法院。 本公司诉请如下: 1. 判令被告支付工程款 90530401.51 元及暂计利息 355784.48 元；2. 判令原告在 90886185.99 元范围内对案涉项目折价或拍卖价款享有优先受偿权；3. 判令被告承担本案诉讼费、保全费。 一审判决如下: 1. 被告于本判决生效之日起十日内支付原告工程款 62003153.24 元，并支付以 6397116.92 元为基数、自 2024 年 12 月 8 日至实际清偿日止、按日万分之一的标准计算的违约金; 2. 原告对案涉宁波祥源漫城 6#-d. 8#地块剩余总承包工程折价或拍卖的价款在工程款 62003153.24 元范围内享有优先受偿权; 3. 驳回原告其余的诉讼请求。 截至 2026 年 7 月 31 日，本公司应收款项按照可变现净值计量。
10	解宗发	安徽交建建筑工程有限责任公司、安徽省交通建设股份有限公司、安徽祥源城市更新有限公司	原告以交建建筑欠付工程款为由，将安徽交建总部列为共同被告诉至法院。 原告诉请如下: 1. 判令被告一向原告支付欠付工程款暂定 6769063.76 元（具体以司法鉴定意见为准）及违约金暂定 2215453.09 元；2. 判令被告一向原告返还保证金人民币 2723650 元及暂计违约金 891289.52 元；3. 判令被告二与被告一就上述第一. 二项诉讼请求承担连带清偿责任；4. 判令被告三在欠付被告一工程款范围内对原告承担清偿责任；5. 本案诉讼费、鉴定费等由三被告共同负担。 一审将于 2026 年 11 月 30 日开庭审理。 截至 2026 年 7 月 31 日，本公司已按照工程进度确认相关成本和负债。"
11	临海市全域旅游发展有限公司	祥源控股集团有限责任公司、四川省骏地设计顾问有限公司、安徽交建建筑工程有限责任公司	原告以各被告存在根本性违约致使合同目的无法实现为由，诉至法院要求解除合同并要求各被告承担违约责任。 原告诉请如下: 1. 判令解除原告与三被告于 2026 年 5 月 8 日签订的《台州府城景区扩容提升项目（一期）——十伞巷区块改造工程总承包合同》；2. 判令三被告共同对案涉工程款据实审计结算，返还原告已付款项超过实际应付款项部分的工程款及对应资金占用利息；3. 判令三被告支付工期延误暂计违约金 943.78 万元; 4. 判令三被告于本案判决生效之日起十五日内，向原告完整移交十伞巷项目全部在建工程、场地、配套设施，以及全套工程设计、施工、审批、招商运营、财务台账、项目备案等全部档案资料；5. 三被告承担本案诉讼费。 被告交建建筑反诉请求如下: 1. 判令反诉被告赔偿因其未按约提供具备施工条件的场地、有关审批及施工协助、迟延支付工程款等原因造成的停工、窝工等损失 22939624.95 元。 2. 本案反诉案件受理费、鉴定费等由反诉被告承担。 一审已于 2026 年 11 月 5 日开庭审理，正在审理中。 截至 2026 年 7 月 31 日，本公司应收款项按照可变现净值计量。
12	临海云径旅游管理有限公司	祥源控股集团有限责任公司、安徽祥源规划设计有限公司、安徽交建建筑工程有限责任公司	原告以各被告存在根本性违约致使合同目的无法实现为由，诉至法院要求解除合同并要求各被告承担违约责任。 原告诉请如下: 1. 判令解除原告与三被告于 2024 年 8 月 6 日签订的《括苍云径（天际之城）工程（EPC+O）总承包合同》及其全部附件；2. 判令三被告共同向原告返还超付工程进度款 2716.89 万元及对应资金占用利息，三被告对全部款项本息互负连带清偿责任；3. 判令三被告支付暂计违约金 4781.67 万元及利息，若前述违约金总额不足以弥补原告全部实际经济损失的，三被告应就损失差额向原告承担补充赔偿责任，被告一对前述全部款项承担连带清偿责任；4. 判令被告一、被告三于合同解除之日起 7 日内，向原告完整移交案涉项目全部工程档案纸质原件及可编辑电子版，逾期未完成移交的，每日按合同总价万分之五向原告支付场地及资料占用违约金；5. 判令三被告自 2026 年 2 月 17 日起，按案涉项目同期同类文旅项目场地占用标准，向原告支付施工现场占用费至完整移交现场之日止；6. 判令待本案工程造价司法鉴定审计完成后，原告有权根据鉴定结果据实增加主张结算核减率超标违约金、擅自分包违约金及其他未足额主张的损失赔偿款；7. 判令由三被告连带承担工程造价司法鉴定费律师费等全部实现债权的费用；8. 三被告承担诉讼费、保全费等全部诉讼费用。 被告交建建筑反诉请求如下:

序号	原告	被告	案件简要情况
			1. 判令反诉被告赔偿因其未按约提供具备施工条件的场地、有关审批及施工协助、迟延支付工程款等原因造成的停工、窝工等损失 29228055.59 元。 2. 本案反诉案件受理费、鉴定费等由反诉被告承担。 一审已于 2026 年 11 月 5 日开庭审理，正在审理中。 截至 2026 年 7 月 31 日，本公司应收款项按照可变现净值计量。

本次评估未考虑该未决诉讼对评估值的影响。

（九）担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项说明

1. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债

被担保单位名称	担保事项	金额（万元）	期限	备注
五河祥源星河建设有限公司	短期借款	970.00	2025-5-16 至 2026-5-16	无法正常展期，存在向交建建筑追索的风险，已计提预计负债
安徽道霖建设工程有限公司	短期借款	949.00	2025-1-23 至 2026-12-23	报告日该笔借款已偿还
合计		1,919.00		

本次评估未考虑担保事项对评估结论可能带来的影响。

2. 截至评估基准日，交建建筑对子公司的认缴出资额未全部实缴出资

序号	子公司名称	持股比例	投资时间	公司章程认缴时间	实缴金额
1	五河祥源星河建设有限公司	100.00%	2019-05-16	2039-5-16	0.00
2	安徽乾耀建设工程有限责任公司	100.00%	2023-10-16	2050-10-16	0.00
3	安徽交建装饰有限责任公司	90.00%	2023-12-05	2030-6-30	0.00
4	合肥市祥湖墅建设工程有限责任公司	100.00%	2021-12-28	2050-12-27	0.00
5	凤台博佳建设工程有限责任公司	70.00%	2023-08-17	2026-5-20	0.00

3. 对于被投资单位净资产评估值为负、且股东存在未实缴出资的长期股权投资，未实缴的出资未超出公司章程约定的时间，公司股东按认缴出资比例享有公司股东相关权益和义务的，按以下公式计算长期股权投资评估值:

长期股权投资评估值=（被投资单位股东全部权益账面/评估值+所有股东未出资金额）×母公司持股比例-母公司未出资金额

（十）其他需要说明的事项

1. 本次利用的容诚会计师事务所（特殊普通合伙）于 2026 年 11 月 23 日出具的容诚审字[2026]230Z5534 号无保留意见审计报告，财务报表的编制基础为：（1）本财务报表仅为交建建筑 2026 年 1-7 月的个别财务报表，不包含合并财务报表；（2）在评估财务报表编制基础时，管理层审慎考虑了公司的持续经营能力。相关事实与情况表明，公司持续经营假设不再适用；（3）公司 2026 年 1-7 月财务报表以非持续经营假设为基础编制；（4）公司的资产负债表于 2026 年 7 月 31 日按照非持续经营假设列报。

2. 本次评估采用企业非持续经营假设，并非对资产必然会进行清算处置的承诺。

3. 企业非持续经营假设，假定被评估单位经营主体在评估基准日后，不再继续原有生产经营活动，将在计划时间内有序处置全部资产、清偿负债、终止法人主体。根据经济行为本次评估未考虑资产快速变现产生的折价及处置费用。若后续实际资产处置不满足以上条件时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 本次评估报告交建建筑对于存在财产保全的关联方应收款项，资产评估专业人员对其涉及的保全资产可收回金额进行评估，并依据国浩律师（合肥）事务出具的《专项法律意见》对债权受偿分析的确认，判断应收款项的回收可能，如果债权受偿情况发生变化，本次评估结论可能失效。

（十一）长期股权投资单位特别事项说明

1. 2026 年 8 月 26 日凤台博佳建设工程有限责任公司 2026 年第一次临时股东会会议决议，审议通过《关于 2025 年度利润分配的议案》，

各股东按认缴出资额比例计算实际分配金额，其中交建建筑应分配54,834,255.73元（对应认缴出资560万元，占比70%），交建股份应分配23,500,395.32元（对应认缴出资240万元，占比30%）。

2. 2026年9月8日凤台博佳建设工程有限责任公司2026年第二次临时股东会会议决议，审议通过《关于股权转让的议案》，交建建筑将其持有的凤台博佳建设工程有限责任公司70%股权（对应560万元出资额）以1,078.45万元转让至交建股份，于2026年11月17日完成工商变更。

3. 对于在本报告出具日之前已经转让的长期股权投资—凤台博佳建设工程有限责任公司，按照股权转让金额及利润分配金额合计确定评估值，未考虑该交易所需缴纳的税费。

（十二）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

1. 截至2026年7月31日，被评估单位以非持续经营为基础编制财务报表，公司根据未来员工辞退的最佳估计数预提辞退福利9,496,724.51元，未来可能因辞退时间、辞退人数的差异导致预提的辞退福利金额存在调整的情况。

2. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（十三）本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、 资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估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评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估专业人员签名、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十四、 资产评估报告日

本报告书形成时间为：2026 年 11 月 23 日。

（本页无正文，为签字盖章页）

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
陈大海
31100020

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
周琴
34180009

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
徐泽亚
34190017

中水致远资产评估有限公司

资产评估报告附件

（一）交建建筑 2026 年 7 月 31 日审计报告（复印件）；

（二）委托人及被评估单位营业执照（复印件）；

（三）委托人和其他相关当事人的承诺函;

（四）签名资产评估专业人员的承诺函;

（五）资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；

（六）北京市财政局备案公告（2017-0078 号）（复印件）；

（七）从事证券服务业务资产评估机构名录（复印件）；

（八）承办评估业务的资产评估专业人员资格证明（复印件）；

（九）资产评估明细表。