

安徽中联合国信资产评估有限责任公司关于上海证券交易所《关于对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预案信息披露的问询函》资产评估相关事项的答复意见

上海证券交易所：

根据贵所《关于对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预案信息披露的问询函》（上证公函[2016]0338号）（以下简称“《问询函》”）的要求，安徽中联合国信资产评估有限责任公司作为本次重组的资产评估机构，现就《问询函》中所涉及资产评估的相关事项发表如下意见：

11、预案披露，建工集团存在部分房屋正在办理房屋产权证书，部分预计难以办理产权证书。请补充披露：（1）前述权属瑕疵资产对应的账面价值、评估值；（2）权属证书预计办毕期限，如不能如期办毕的具体应对措施、对本次交易作价及未来生产经营的影响。请财务顾问和评估师发表意见。

答复：

（一）前述权属瑕疵资产对应的账面价值、评估值；

根据建工集团及下属公司提供的房屋产权证书等相关资料及其书面确认，建工集团及其下属公司部分房屋正在办理产权证书，部分房屋难以办理产权证书的情形。该等房屋的相关情况如下：

1、正在办理相关权属证书的房屋

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)
				(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	471.69	729.29
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	1066.21	1062.60
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
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	6976.14	6581.03
5	安徽路港第三分	六安市皖西大道城投大厦	2,685.41	114.78	1638.10

	公司	4-5层			
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	1399.14
7	安徽安装	徽州大道九华国际办公大 楼	1,825.56	1354.27	1661.26
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	3782.46	4476.22
9	安徽兴业房地 产开发有限公 司	池州白牙路丽阳兰庭 6#101、101 复式商业	171.25	85.63	102.75
10	安徽兴业房地 产开发有限公 司	池州白牙路丽阳兰庭 4#210、210 复式商业	164.61	82.31	98.77
11	安徽兴业房地 产开发有限公 司	池州白牙路丽阳兰庭 4#211、211 复式商业	193.92	96.96	116.35
12	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	193.9	96.95	116.34
13	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 115、115 二楼商业	127.64	76.58	89.35
14	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 106、106 二楼商业	71.64	42.98	50.15
15	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 110、110 二楼商业	110.89	66.53	77.62
16	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 111、111 二楼商业	89.84	53.90	62.89
17	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	8.40	8.40
18	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
19	安徽兴业房地 产开发有限公 司	池州白牙路丽阳兰庭 4#库 房	44.78	8.96	8.96
20	安徽兴业房地 产开发有限公 司	池州白牙路丽阳兰庭地下 车库	42.9	2.41	3.00
合计			65,476.83	15692.88	18800.54

2、预计难以办理权属证书的房屋

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)
				(截至 2015 年 12 月 31 日)	
1	安徽三建	望江路 24 号龙骨车间	4,000.00	77.73	478.64
2	安徽三建	望江路 24 号钢结构厂房, 车 间	1,500.00	29.15	41.85

3	安徽三建	望江路 24 号锻造车间	600.00	11.66	33.85
4	安徽轻钢龙骨有限公司	望江路 24 号钢结构车间	3,960.00	202.98	452.39
5	安徽路桥	蜀山区黄山路 445 号公司本部配电房	30.00	0.00	0.45
6	安徽路桥	蜀山区黄山路 445 号公司本部 11 间平房	272.00	0.00	6.39
7	安徽路桥	蜀山区黄山路 445 号公司本部彩板房	172.00	0.00	8.38
8	安徽路桥	蜀山区黄山路 445 号公司本部值班室 1	38.00	0.00	3.43
9	安徽路桥	蜀山区黄山路 445 号公司本部值班室 2	31.00	0.00	2.24
10	安徽路桥	蜀山区黄山路 445 号公司本部车库	142.00	0.00	5.43
11	安徽路桥	蜀山区黄山路 445 号公司本部铸造车间	625.50	5.59	40.36
12	安徽路桥	蜀山区黄山路 445 号公司本部材料库	641.70	5.36	37.47
13	安徽路桥	蜀山区黄山路 445 号公司本部食堂	234.00	9.37	24.14
14	安徽路桥	蜀山区黄山路 445 号公司本部实验楼	608.00	27.84	70.84
15	安徽路桥	蜀山区黄山路 445 号公司本部职工宿舍	87.63	5.00	0.81
16	安徽路桥	蜀山区黄山路 445 号公司本部四分公司办公大楼	1,041.30	21.14	70.77
17	安徽路桥第二分公司	金寨南路二分公司机修车间	209.92	2.53	3.68
18	安徽路桥第二分公司	金寨南路二分公司食堂	250.00	11.76	7.13
19	安徽路桥第二分公司	金寨南路二分公司办公楼	1,261.80	108.97	55.09
20	安徽省公路管理局材料供应站	界首路 8 号办公楼	758.00	33.31	48.02
21	安徽路港租赁分公司	当涂路 219 号维修车间	720.00	36.14	47.57
22	安徽安装	当涂路西(东二环路贾大郢)贾大郢精品大车间	526.00	41.54	44.76
合计			17,708.85	630.05	1,483.70

(二) 权属证书预计办毕期限, 如不能如期办毕的具体应对措施、对本次交易作

价及未来生产经营的影响。

1、正在办理相关权属证书的房屋

建工集团对正在办理相关房屋权属证书的房屋情况进行了预计，情况如下：

建工集团安哥拉公司拥有的 1 处房屋，建筑面积为 420 平方米，已签订买卖协议且款项已支付完毕，根据公司所在地律师事务所出具的法律意见书，上述房产权属清晰，不存在权属争议，办理房屋权属证书不存在法律障碍，预计于 2017 年 12 月 31 日前办理完毕。

安徽三建下属公司安徽建工建筑工业有限公司拥有的 3 处房屋，建筑面积合计为 54,201.75 平方米，尚待完成项目竣工决算后办理相关房屋权属证书。建工集团承诺，该等房屋在项目竣工决算后办理相关房屋权属证书不存在实质性法律障碍，预计于 2016 年 12 月 31 日前办理完毕。

安徽安装拥有的 1 处上海房产，建筑面积为 219.22 平方米，已经法院判决确权并进入执行阶段，预计于 2016 年 12 月 31 日前办理完毕；另有 1 处位于九华国际办公大楼房产，建筑面积为 1,825.56 平方米，已与开发商达成明确补偿协议；建工集团承诺，该等房屋后期办理相关房屋权属证书不存在实质性法律障碍，预计于 2016 年 12 月 31 日前办理完毕。

安建地产下属公司安徽九华房地产开发有限公司拥有的 1 处房产，建筑面积为 4,787.63 平方米，尚待完成项目竣工决算后办理相关房屋权属证书。建工集团承诺，该等房屋在项目竣工决算后办理相关房屋权属证书不存在实质性法律障碍，预计于 2016 年 12 月 31 日前办理完毕。

安建地产下属公司安徽兴业房地产开发有限公司拥有的 12 处房产，建筑面积合计为 1,337.26 平方米，正在办理相关房屋权属证书。建工集团承诺，该等房屋办理相关房屋权属证书不存在实质性法律障碍，预计于 2016 年 12 月 31 日前办理完毕。

安徽路港第三分公司拥有的 1 处房产，建筑面积为 2,685.41 平方米，该等房屋系拆迁补偿房产，并已取得《拆迁文件》、《拆迁办证明》、《六安城投公司证明》等资料，确定所有权归属。建工集团承诺，该等房屋后期办理相关房屋权属证书不存在实质性法律障碍，预计于 2016 年 12 月 31 日前办理完毕。

以上 20 处房屋的账面价值合计为 15692.88 万元，预估值合计为 18800.54 万元；该等建筑面积合计为 65,476.83 平方米，约占建工集团及其下属公司全部房屋建筑面积的 32.00%。

2、预计难以办理权属证书的房屋

安徽三建及其下属公司安徽轻钢龙骨有限公司拥有的 4 处房产，建筑面积合计为 10,060 平方米，因未取得报批报建等手续文件，因此预计难以办理房屋权属证书。

安徽路桥及其分公司拥有的 16 处房产，建筑面积合计 6,402.85 平方米，因未取得报批报建等手续文件，因此预计难以办理房屋权属证书。

安徽路港租赁分公司拥有的 1 处房产，建筑面积为 720 平方米，因原建设规划许可证名称与现单位名称不符，且资料缺失，预计难以办理房屋权属证书。

安徽安装拥有的 1 处房产，建筑面积为 526 平方米，因未取得报批报建等手续文件，因此预计难以办理房屋权属证书。

建工集团承诺：“(1) 本公司及各相关下属公司一直以来可持续地实际占有及合理使用相关物业，并没有因未取得或暂未取得相关的权属证明而受到重大不利影响。(2) 就本公司及各相关下属公司实际占有和使用该等土地使用权、房屋情形，没有任何第三方就此提出异议、主张权利或要求赔偿的情形，亦不存在被相关政府主管部门限制、禁止占有和使用该等物业或就此受到行政处罚的情形。(3) 同时，本公司及各相关下属公司历史上也从未因与有关第三方等就该等瑕疵物业发生争议或纠纷而导致本公司及各相关下属公司承担重大损失。”

以上 22 处房屋账面价值合计为 630.05 万元，预估值合计为 1,483.70 万元；该等建筑面积合计为 17,708.85 平方米，约占建工集团及其下属公司全部房屋建筑面积为 8.66%。

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《关于安徽省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。”

（三）对本次交易作价及未来生产经营的影响

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房屋账面价值合计为 630.05 万元，预估值合计为 1,483.70 万元，占标的资产预估值比例较小，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。

（四）补充披露情况

上述相关内容已在预案（修订稿）“第四节 被合并方基本情况”之“四、建工集团主要资产权属情况、对外担保情况及主要负债情况”之“（一）主要资产情况”之“1、主要固定资产”之“（2）尚未取得房屋权属证书的房屋”中补充披露。

（五）资产评估机构意见

资产评估机构认为：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房屋账面价值合计为 630.05 万元，预估值合计为 1,483.70 万元，占标的资产预估值比例较小，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。

安徽中联合国信资产评估有限责任公司

2016年4月24日

