

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

鼎信数智技术集团股份有限公司拟并购
安徽海巢项目建设管理咨询有限公司而涉及的安徽海巢项目建设管
理咨询有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

皖中联国信评报字(2024)第 170 号



安徽中联国信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二〇二四年四月十五日

目 录

声明.....	2
摘要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	23
十二、资产评估报告使用限制说明.....	30
十三、资产评估报告日.....	26
附件目录.....	28



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（负债）清单以及评估所需的预测性财务信息、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。



鼎信数智技术集团股份有限公司拟并购
安徽海巢项目建设管理咨询有限公司而涉及的安徽海巢项目建设管
理咨询有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

皖中联合国信评报字(2024)第 170 号

摘 要

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受鼎信数智技术集团股份有限公司及合肥市水务环境建设投资有限公司的共同委托，对鼎信数智技术集团股份有限公司拟并购安徽海巢项目建设管理咨询有限公司而涉及的安徽海巢项目建设管理咨询有限公司股东全部权益价值进行了评估。

现将评估情况及结论摘要如下：

一、评估目的：根据鼎信数智技术集团股份有限公司的控股股东合肥蓝科投资有限公司 2023【82】号文《关于鼎信数智拟并购海巢公司有关事项的请示》及合肥市水务环境建设投资有限公司的母公司合肥市建设投资控股（集团）有限公司《第四十八期党委会会议纪要》，鼎信数智技术集团股份有限公司拟并购安徽海巢项目建设管理咨询有限公司，为此需对安徽海巢项目建设管理咨询有限公司评估基准日的股东全部权益市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为安徽海巢项目建设管理咨询有限公司的股东全部权益价值。评估范围为经审计审定的全部资产和负债，资产账面价值为 2,024.50 万元，负债账面价值为 460.97 万元，所有者权益（净资产）账面价值为 1,563.53 万元。

三、价值类型：市场价值

四、评估基准日：2023 年 12 月 31 日

五、评估方法：收益法和资产基础法

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，安徽海巢项目建设管理咨询有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值为 2,560.00 万元，评估价值和账面价值相比增加 996.47 万元，增值率为 63.73%。



本次评估选取了收益法的评估结果作为评估结论。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2023年12月31日至2024年12月30日使用有效。

七、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次资产评估报告中基准日安徽海巢项目建设管理咨询有限公司各项资产、负债及2023年度经营数据均引用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2024]230Z1487号《审计报告》的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

(二) 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

1. 海巢公司目前租赁使用位于安徽省合肥市包河大道398号建投综合办公区3栋5层作为办公用房，房屋面积合计约600.08平方米，配备地下车库5个停车位，租赁期为2023年10月1日至2025年12月31日。

2. 海巢公司目前租赁使用位于巢湖市铸造厂路原巢湖市五中院内4幢第二层作为办公用房，房屋面积合计为144.31平方米，租赁期为2024年1月3日至2027年1月2日（自2023年12月14日至2024年1月2日免租金装潢期20天）。

除此之外，未发现其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(三) 其他事项说明

1. 截至本资产评估报告出具日，部分债权债务询证函回函未全部收到，本机构评估人员对其履行了如抽查相关凭证等替代程序。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



鼎信数智技术集团股份有限公司拟并购
安徽海巢项目建设管理咨询有限公司而涉及的安徽海巢项目建设管
理咨询有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

正 文

皖中联合国信评报字(2024)第 170 号

鼎信数智技术集团股份有限公司：

合肥市水务环境建设投资有限公司：

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受双方的共同委托，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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对鼎信数智技术集团股份有限公司拟并购安徽海巢项目建设管理咨询有限公司而涉及的安徽海巢项目建设管理咨询有限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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人 1 为鼎信数智技术集团股份有限公司（以下简称：鼎信数智），委托人 2 为合肥市水务环境建设投资有限公司（以下简称：合肥水投），被评估单位为安徽海巢项目建设管理咨询有限公司（以下简称：海巢公司）。

(一)委托人 1 概况

企业名称：鼎信数智技术集团股份有限公司。

公司类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）。

注册地址：安徽省合肥经济技术开发区翡翠路以西，金炉路以南港澳广场 A 区办
19 层。

法定代表人：李军。

注册资本：10205 万元人民币。

统一社会信用代码：91340100788583079J。

成立日期：2006 年 5 月 23 日。



营业期限：2006年5月23日至无固定期限。

经营范围：一般项目：互联网数据服务；大数据服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；社会稳定风险评估；财政资金项目预算绩效评价服务；融资咨询服务；项目策划与公关服务；社会经济咨询服务；环保咨询服务；节能管理服务；水土流失防治服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；采购代理服务（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）许可项目：地质灾害危险性评估；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）委托人 2 概况

企业名称：合肥市水务环境建设投资有限公司。

公司类型：有限责任公司（国有独资）。

注册地址：安徽省合肥市包河区包河大道398号A座1-7楼。

法定代表人：吴子能。

注册资本：205000万元人民币。

统一社会信用代码：91340100704947761F。

成立日期：2000年08月08日。

营业期限：2000年08月08日至无固定期限。

经营范围：水务和环境项目的投资、建设、运营、管理；承担政府性项目的投资、融资、委托代建、运营和管理任务；受政府委托从事土地一级开发，土地收储、拆迁、整理、基础配套等熟化工作；从事授权范围内的国有资产经营管理和资本运作，实施项目投资管理、资产收益管理、产权监督管理、资产重组和经营；对全资、控股、参股企业行使出资者权利；房屋租赁；承担市政府授权的其他工作。（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）。

（三）被评估单位概况

1. 工商注册情况

企业名称：安徽海巢项目建设管理咨询有限公司。

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。



注册地址：合肥市包河区包河大道 398 号 A 座 5 层。

法定代表人：刘剑锋。

注册资本：1000 万元人民币。

统一社会信用代码：91340100752959804C。

成立日期：2003 年 7 月 30 日。

营业期限：2003 年 7 月 30 日至无固定期限。

经营范围：许可项目：水利工程建设监理；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：工程管理服务；招投标代理服务；工程造价咨询业务（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. 公司简介及历史沿革

安徽海巢项目建设管理咨询有限公司成立于 2003 年 7 月 30 日，2014 年由巢湖市水务局无偿划转至合肥市水务环境建设投资有限公司，划转公司注册资本为 30 万元，合肥市水务环境建设投资有限公司在 2014 年、2017 年分别对其进行增资 170.00 万、800.00 万，增资后注册资本为 1,000.00 万元。

海巢公司前身为巢湖市金巢工程建设监理咨询部，原隶属巢湖市水务局，2014 年 7 月，巢湖市金巢工程建设监理咨询部名称变更为安徽海巢工程建设监理咨询有限公司，资质为水利工程施工监理乙级资质，公司经营范围为：II 等（堤防 2 级）及以下各类水利工程的施工监理；工程招标代理，工程造价咨询。2014 年 12 月 31 日，公司资质等级晋升为水利工程施工监理甲级资质。2016 年 12 月 1 日，公司取得住建部市政及房建监理乙级资质。2020 年 5 月名称变更为安徽海巢项目建设管理咨询有限公司。2020 年 7 月单位资质等级降级为水利工程施工监理丙级资质。2022 年水利部监理资质延续为水利工程施工监理乙级资质。

截至评估基准日安徽海巢项目建设管理咨询有限公司具体出资情况如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	实缴资本（万元）	实缴资本比例（%）
1	合肥市水务环境建设投资有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00
2	合计	1,000.00	1,000.00	100.00

3. 经营业务范围

海巢公司目前主要从事招标代理业务、较少的工程监理业务。

4. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2023 年 12 月 31 日，海巢公司的资产总额为 2,024.50 万元，负



债总额 460.97 万元，净资产额为 1,563.53 万元；1-12 月实现营业收入 993.88 万元，净利润 307.16 万元。

公司近 3 年的资产、财务及经营状况如下表：

单位：人民币万元

项 目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
总资产	1,141.60	1,588.85	2,024.50
负债	159.62	332.47	460.97
净资产	981.98	1,256.38	1,563.53
	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业收入	358.10	868.01	993.88
利润总额	110.83	281.79	411.60
净利润	117.12	274.39	307.16
审计机构	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）		

2023 年 12 月 31 日资产负债表数据及 2023 年 1-12 月经营数据均摘自容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2024]230Z1487 号《审计报告》。

以上 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日资产负债数据及经营数据摘自容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

5. 公司执行的主要会计政策

公司所采用的主要会计政策是根据财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称《企业会计准则》)修订而成的。具体详见容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》。

(四)委托人与被评估单位的关系

委托人 1 拟并购被评估单位，委托人 2 为被评估单位的股东，委托人 1 的控股股东合肥蓝科投资有限公司及委托人 2 均为合肥市建设投资控股（集团）有限公司的全资子公司。

(五)其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用者为委托人和资产评估委

托合同约定的其他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

鼎信数智技术集团股份有限公司的控股股东合肥蓝科投资有限公司 2023【82】号文《关于鼎信数智拟并购海巢公司有关事项的请示》及合肥市水务环境建设投资有限公司的母公司合肥市建设投资控股（集团）有限公司《第四十八期党委会会议纪要》，鼎信数智技术集团股份有限公司拟并购安徽海巢项目建设管理咨询有限公司，为此需对安徽海巢项目建设管理咨询有限公司评估基准日的股东全部权益市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

1. 评估对象为海巢公司的股东全部权益价值。评估范围为经审计审定的全部资产和负债，截止 2023 年 12 月 31 日，资产账面价值为 2,024.50 万元，负债账面价值为 460.97 万元，所有者权益（净资产）账面价值为 1,563.53 万元。

详见下表：

金额单位：人民币万元

资产项目	账面价值
流动资产	1,957.09
非流动资产	67.41
固定资产	24.78
使用权资产	36.30
递延所得税资产	6.33
资产总计	2,024.50
流动负债	444.31
非流动负债	16.66
负债总计	460.97
净资产	1,563.53

上述资产与负债数据摘自容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2024]230Z1487号《审计报告》。

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。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产的类型、数量。



(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基准日安徽海巢项目建设管理咨询有限公司各项资产、负债及 2023 年度经营数据引用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字 [2024]230Z1487 号《审计报告》的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

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 2023 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、工作量大小、预计所需时间、合规性、会计期末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. 根据合肥蓝科投资有限公司 2023【82】号文《关于鼎信数智拟并购海巢公司有关事项的请示》；

2. 合肥市建设投资控股（集团）有限公司《第四十八期党委会会议纪要》。

(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. 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日中华人民共和国国务院令第91号公布 根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年国务院令第378号）；
6. 《合肥市属企业国有资产评估管理办法》（合国资办〔2023〕58号）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令〔2018〕第23号）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令〔2011〕第65号）；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
11. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
12. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（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-资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则-企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则-机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《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）；

（四）资产权属依据

1. 营业执照、公司章程；
2. 车辆行驶证、重要资产购置合同或凭证；



3. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
4. 其他资产权属依据。

(五)取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 被评估单位提供的盈利预测及风险分析等相关资料；
3. 海巢公司 2020-2023 年度审计报告；
4. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 2023 年 12 月 20 日贷款市场报价利率(LPR)；
5. 中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的十年期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
6. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
7. 本机构评估人员通过市场调查收集的有关询价资料和取价参数资料；
8. 网络版的《2023 机电产品价格查询系统》；
9. 被评估单位提供的会计报表、账册、会计凭证、协议合同、发票及其他财务会计资料；
10. 委评资产现场盘点、勘察资料；
11. 国家有关部门、金融机构发布的统计数据、技术标准、利率、税率水平及价格信息等资料；
12. 委评资产负债询证结论；
13. 本机构资产评估专业人员通过市场调查收集的有关询价资料和取价参数资料；
14. 委托人及被评估单位提供的其他与资产评估有关的资料；
15. 本机构资产评估专业人员认为科学、必要的其他评估依据。

(六)其它参考资料

1. 同花顺金融终端；
2. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号）；
3. 其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择



资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场、交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

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、负债对企业的贡献价值，确定评估对象价值的评估方法。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

海巢公司目前主要从事工程咨询、招标代理等建筑工程服务业务。

经查询国内资本市场和股权交易信息，由于难以找到足够的与海巢公司所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似可比企业股权交易案例，更不具有与上市公司的可比性，不宜采用市场法。

根据海巢公司提供的历年经营情况记录和未来经营情况预测资料，预计其未来可持续经营及稳定发展，整体获利能力所带来的预期收益能够客观预测，因此本次采用收益法评估。

在评估基准日海巢公司提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此本次采用资产基础法评估。

综上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法对海巢公司的股东全部权益价值进行评估。



(二)收益法简介

1. 概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估执业准则-企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算被评估单位的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的企业自由现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2. 基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位提供的审定的财务报表估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近一年的历史经营状况以及海巢公司管理层拟定的 2024 年预算情况、后期市场规划等综合估算预期收益（企业自由现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2)对纳入报表范围，但在预期收益（企业自由现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的非日常经营所需货币资金，企业非经营性活动产生的往来款等流动资产（负债）；呆滞或闲置固定资产等非流动资产（负债）定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值；

(3)由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的净资产价值。

3. 评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$



式中：

E：股东全部权益（净资产）价值；

B：企业整体价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

n：未来预测收益期；

C：基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

D：付息债务价值。

(2)收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (4)$$

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。

将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3)折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (5)$$

式中：

w_d：被评估单位债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (6)$$

w_e：被评估单位权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (7)$$

r_d：所得税后的付息债务利率；



r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (8)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 被评估单位特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数。

(三)资产基础法简介

资产基础法,是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产及负债的评估方法如下:

1. 流动资产

(1) 货币资金: 为银行存款。

通过查阅银行对账单、调节表及发放询证函,以核实的数额确定银行存款评估值。

(2) 应收类账款

应收账款为应收的工程款,评估人员核对并查阅了总账、明细账,抽查了原始凭证、工程合同等相关资料,了解债务人的资信状况,并对大额款项进行了函证,对未回函的债权性资产,实施替代程序进行查证核实。本次评估将应收账款按照不同类别进行划分,按照类别分别测算评估风险损失。其中:合并范围内关联方的应收账款不考虑评估风险损失;其余款项根据账龄分析法确认评估风险损失,对于账龄为1年之内、2-3年、3-4年、5年以上,分别按账面值5%、20%、50%、100%确认评估风险损失,同时坏账准备评估为0。最终以核实后的账面原值减去评估风险损失确认评估值。

预付账款为预付的项目造价咨询费,评估人员核对并查阅了总账、明细账,抽查了原始凭证、工程合同等相关资料,并对大额往来款项进行函证,以核实后账面值确认评估值。

其他应收款主要为履约保证金、工程款、租房押金及内部往来。评估人员查阅了会计账簿和部分原始凭证,并对大额款项进行了函证,对未回函的债权性资产,实施替代程序进行查证核实。本次评估将其他应收款按照不同类别进行划分,按照类别分别测算评估风险损失。其中:合并范围内关联方的其他应收款不考虑评估风险损失;



部分低风险的其他应收款，发生坏账损失的可能性较低，评估风险损失确认为 0.5%；其余款项根据账龄分析法确认评估风险损失，对于账龄为 1 年之内、5 年以上，分别按账面值 5%、100%确认评估风险损失，同时坏账准备评估为 0。最终以核实后的账面原值减去评估风险损失确认评估值。

(3) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税、所得税费用，资产评估专业人员逐笔核对并查阅了总账、明细账，查看原始记账凭证，借助于历史资料和调查了解的情况，经清查，账表、账账、账证一致，以核实后的账面价值作为评估价值。

2. 非流动资产

(1) 固定资产

列入本次评估范围内的固定资产主要为设备类资产。主要包括车辆和电子设备。根据本次评估目的、委评资产的属性特点及可搜集的资料，采用成本法进行评估。

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资产所需的全部成本减去被评资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值、经济性陈旧贬值得到的差额作为被评资产的评估值的一种资产评估方法。或首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新、即求出成新率，再用全部成本与成新率相乘所得乘积作为评估值。

计算公式：

评估价值 = 重置全价 - 实体性陈旧贬值 - 功能性陈旧贬值 - 经济性陈旧贬值。

评估价值 = 重置全价 × 成新率。

车辆

① 重置全价的确定

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税等，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价 = 现行不含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户手续费

② 成新率的确定

参考《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的相关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者，并结合勘察情况进行调整后确定最终成新率，其中：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$



行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + \text{差异调整率}a$

式中：a—车辆特殊情况调整系数。即对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

③评估值的确定

评估值 = $\text{重置全价} \times \text{成新率}$

电子设备

①重置全价的确定

电子设备不含税购置价根据设备规格型号、生产厂家等参数，通过查询相关专业网站的近期报价资料获得。

②成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = $\text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

③评估价值的确定

评估价值 = $\text{重置全价} \times \text{成新率}$ 。

(2)使用权资产

使用权资产为企业承租办公楼在剩余租期内的使用权利。资产评估专业人员查阅了相关合同、协议、会计账簿及凭证，核实履约情况及折旧核算情况等。经核实，原始发生额真实、准确，折旧期限合理、合规，折旧及时、准确，在剩余租期内仍可享有使用租赁资产的权利，以剩余租期内所享有的使用租赁资产的权利确定评估值。

(3)递延所得税资产

由于企业会计准则规定，与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异而形成递延所得税资产。评估人员了解了递延所得税资产的产生基础及过程，对金额进行了复核。经清查核实，因计提往来坏账准备形成的递延所得税资产，以评估确定的评估风险金额而计算的递延所得税额作为评估值，因使用权资产产生的所得税影响数，以核实后账面值确认评估值。

3. 负债



检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

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、填报盈利预测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

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。
2. 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。
3. 根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。
4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。
5. 根据委估评估对象的实际状况和特点，确定具体评估方法。
6. 对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。
7. 对企业提供的权属资料进行查验。
8. 针对被评估单位提供的盈利预测等申报资料，通过访谈等形式，与企业经营管理层、财务部门等就被评估单位经营特征及预测期相关数据进行探讨，就被评估单位现行状态和未来发展模式形成共识。

(三)分析评估及汇总阶段

1. 通过同花顺金融终端查询同行业可比上市公司相关经营和财务数据、风险系数



等。

2. 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。

3. 对形成的各类资产估算结果予以汇总。对通过不同评估方法获得的测算结果进行综合分析比较，确定初步评估结论。

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. 企业在未来经营期内的主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的成本控制及经营模式等与企业未来规划基本一致，不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益；
 7. 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；
 8. 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；
 9. 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；
 10. 被评估单位的现金流为均匀流入流出；
 11. 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；
 12. 海巢公司未来持续租赁使用办公场所。
- 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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对海巢公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

(一)资产基础法评估结果

采用资产基础法，得出的评估基准日 2023 年 12 月 31 日的评估结论：

总资产账面值 2,024.50 万元，评估值 2,029.17 万元，评估增值 4.67 万元，增值率 0.23%。

负债账面值 460.97 万元，评估值 460.97 万元。



净资产账面值 1,563.53 万元，评估值 1,568.20 万元，评估增值 4.67 万元，增值率 0.30%。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	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,957.09	1,957.09	-	-
非流动资产	67.41	72.08	4.67	6.93
其中：固定资产	24.78	29.45	4.67	18.85
使用权资产	36.30	36.30	-	-
递延所得税资产	6.33	6.33	-	-
资产总计	2,024.50	2,029.17	4.67	0.23
流动负债	444.31	444.31	-	-
非流动负债	16.66	16.66	-	-
负债总计	460.97	460.97	-	-
净资产	1,563.53	1,568.20	4.67	0.30

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二)收益法评估结果

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估，截止评估基准日 2023 年 12 月 31 日，海巢公司股东全部权益在相关前提下评估结果为 2,560.00 万元，海巢公司所有者权益账面价值为 1,563.53 万元，评估增值 996.47 万元，增值率为 63.73%。

(三)评估结果分析及最终评估结论

海巢公司本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 2,560.00 万元，与资产基础法测算得出的股东全部权益价值 1,568.20 万元相比，差额为 991.80 万元，差异率为 38.74%。

两种评估方法差异的原因主要是：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小。

资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估单位的全部资产负债为评估范围，将被评估单位的各项资产评估值加总后，减去负债评估值作为其股东全部权益的评估



价值。

由于海巢公司经营多年，具备较优质的管理团队及销售渠道，同时具备水利工程施工监理乙级、市政公用工程监理乙级、房屋建筑工程监理乙级证书及相应的招标代理资格，该部分价值无法通过资产基础法体现，故本次评估不宜采用资产基础法结果作为评估结论。

通过以上分析，我们选用收益法作为本次海巢公司股东全部权益价值参考依据。由此得到海巢公司股东全部权益在基准日时点的价值为 2,560.00 万元。

④评估结论的使用有效期

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日使用有效。

十一、特别事项说明

(一)引用其他机构出具报告结论的情况

本次资产评估报告中基准日安徽海巢项目建设管理咨询有限公司各项资产、负债及 2023 年度经营数据均引用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2024]230Z1487 号《审计报告》的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(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

本次评估未发现评估基准日存在法律、经济等未决事项。

(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

1. 海巢公司目前租赁使用位于安徽省合肥市包河大道 398 号建投综合办公区 3 栋 5 层作为办公用房，房屋面积合计约 600.08 平方米，配备地下车库 5 个停车位，租赁



期为 2023 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

2. 海巢公司目前租赁使用位于巢湖市铸造厂路原巢湖市五中院内 4 幢第二层作为办公用房，房屋面积合计为 144.31 平方米，租赁期为 2024 年 1 月 3 日至 2027 年 1 月 2 日（自 2023 年 12 月 14 日至 2024 年 1 月 2 日免租金装潢期 20 天）。

除此之外，未发现其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(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. 资产评估机构获得的被评估单位盈利预测是本资产评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，被评估单位对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

3. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；



(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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资产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，资产评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

5. 本次采用资产基础法评估时未考虑非流动资产(或其他可能涉及的纳税准备的资产和负债)评估增减值可能引起的纳税准备对评估结论的影响。

6. 截至本资产评估报告出具日，部分债权债务询证函回函未全部收到，本机构评估人员对其履行了如抽查相关凭证等替代程序。

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评估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，本资产评估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。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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 2024 年 04 月 15 日。



(此页无正文)

资产评估师:

何国荣

正式执业会员

资产评估师

何国荣

34120011

资产评估师:

高艳

正式执业会员

资产评估师

高艳

34140012

安徽中联合国信资产评估有限责任公司



二〇二四年四月十五日

注册地址: 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: 0551-69113087

电子邮箱: gx@guoxincpv.cn



附件目录

1. 有关经济行为文件（复印件）；
2. 被评估单位基准日审计报告（复印件）；
3. 委托人和被评估单位企业法人营业执照副本(复印件)；
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 委托人和被评估单位的承诺函；
6. 签字资产评估师的承诺函；
7. 资产评估机构资格登记备案公告(复印件)；
8. 资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
9. 资产评估机构企业法人营业执照副本(复印件)；
10. 签字资产评估师的资格证书登记卡(复印件)；
11. 资产评估结果表。

