

淮安市水控淮河工程建设有限公司拟收购徐州单湾建筑工程有限公司持有的南通友迪建设工程有限公司 100%股权项目

资产评估报告摘要

淮新元资评字（2020）第 49 号

淮安新元资产评估事务所接受淮安市水控淮河工程建设有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对淮安市水控淮河工程建设有限公司拟收购徐州单湾建筑工程有限公司持有的南通友迪建设工程有限公司 100%股权之行为涉及的南通友迪建设工程有限公司股东全部权益在 2020 年 8 月 13 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

一、评估目的：对南通友迪建设工程有限公司股东全部权益价值进行评估，为淮安市水控淮河工程建设有限公司收购徐州单湾建筑工程有限公司持有的南通友迪建设工程有限公司 100%股权提供价值参考依据。

二、评估对象及范围：评估对象为股东全部权益价值。评估具体范围为南通友迪建设工程有限公司的截止 2020 年 8 月 13 日底申报的所有资产、负债。

南通友迪建设工程有限公司自 2019 年 6 月成立后尚未经营，股东认缴的注册资本尚无出资，除转移取得“市政公用工程施工总承包贰级”资质外，无其他资产、债权、债务。

三、价值类型：根据本次评估目的，对基准日时南通友迪建设工程有限公司股东全部权益（净资产）价值类型选取了持续经营假设前提下的市场价值。

四、评估基准日：2020 年 8 月 13 日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论：

（一）评估结论

按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观和公正的原则及必要的评估程序，对南通友迪建设工程有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1、资产基础法的评估结果

通过评估，在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，在评估基准日 2020 年 8 月 13 日，南通友迪建设工程有限公司账面总资产为 0 万元，负债为 0 万元，净资产为 0 万元；评估后总资产为 220 万元，负债为 0 万元，净资产为 220 万元，评估增值 220 万元。

2、收益法的评估结果

在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，在评估基准日 2020 年 8 月 13 日，南通友迪建设工程有限公司股东全部股权价值为 225.31 万元。

3、两种评估方法结果的比较和评估结论的确定

(1) 两种评估方法结果的比较

资产基础法评估结果与收益法评估结果比较情况见下表：

资产基础法与收益法评估结果对照表 单位：万元

项 目	资产基础法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
股东全部权益价值	220.00	225.31	5.31	2.41

收益法评估结果较资产基础法评估结果差异 5.31 万元，差异率 2.41%。差异原因主要是：

资产基础法的评估价值是对企业各类可确指单项资产价值加和基础上得出的，而收益法的评估结果是通过对企业整体获利能力的分析和预测得出的。

(2) 选用收益法评估结果做为评估结论的分析

通过对两种评估方法形成结果的分析，我们最终采用收益法的评估结论，原因如下：

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定企业价值的评估方法，资产基础法实际上是通过对企业账面价值的调整得到企业价值，其理论基础是“替代”原则，资产基础法评估结果是对被评估企业评估基准日所拥用的资产进行价值重置的结果。

收益法评估是基于企业整体资产给投资者所带来的未来收益体现，反映的是资产经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。南通友迪建设工程有限公司具有市政