

---

合肥丰乐房地产开发有限公司蜀湖湾项目误差面积价值估值咨询项目

估值咨询报告书

皖中联合国信咨报字(2015)第 010 号



安徽中联合国信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二〇一五年十一月二十三日

## 目 录

声明.....	1
摘 要.....	2
估 值 咨 询 报 告.....	4
一、委托方、被估值企业和其他估值报告使用者 .....	4
二、估值目的 .....	5
三、估值对象和估值范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	6
五、估值基准日 .....	6
六、估值依据 .....	6
七、估值方法 .....	7
八、估值程序实施过程和情况 .....	8
九、估值假设 .....	8
十、估值结论 .....	9
十一、特别事项说明 .....	9
十二、估值报告使用限制说明 .....	10
十三、估值报告日 .....	11
备查文件目录.....	13



## 声明

一、我们在执行本资产估值业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，估值报告陈述的内容是客观的，并对估值结论合理性承担相应的法律责任。

二、估值对象涉及的资产清单由委托方、被估值企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用估值报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与估值报告中的估值对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对估值报告中的估值对象及其周边类似资产进行现场调查。

五、我们出具的估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中假设和限定条件的限制，估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。



# 合肥丰乐房地产开发有限公司蜀湖湾项目误差面积价值 估值咨询项目 估值咨询报告

皖中联合国信咨报字(2015)第 010 号

## 摘 要

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受合肥丰乐种业股份有限公司、合肥城改投资建设集团有限公司的委托，就合肥丰乐房地产开发有限公司蜀湖湾项目误差面积的商业用房在估值基准日的市场价值进行了估值。

估值对象为丰乐种业、合肥城改共同申报的蜀湖湾项目商业用房、综合楼误差面积的市场价值。估值范围为蜀湖湾项目误差面积的商业用房、综合楼。以丰乐种业、合肥城改共同提供填报估值明细表为准。

估值基准日为 2015 年 8 月 31 日。

本次估值的价值类型为市场价值。

本次估值以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对合肥丰乐房地产开发有限公司蜀湖湾项目误差面积的市场价值进行估值。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等估值程序，得出合肥丰乐房地产开发有限公司蜀湖湾项目误差面积的市场价值在 2015 年 8 月 31 日及相关前提下的估值为 5,819,600.00 元。

特别事项说明：

1. 截止本项目估值基准日，列入本次估值范围内的资产以委托方双方确认的范围为准。

2. 列入本次估值范围的蜀湖湾项目 16#、17#楼的 1 层商业用房误差面积为 99.01 m<sup>2</sup> 系实际并不存在，核实主要依据《丰乐·蜀湖湾住宅小区设计方案》、建筑工程规划许可证等资料并参照 16#、17#楼的目前的商业用房的状况，估价人员通过对目前 16#、17#楼 1 层进行现场勘察，通过评估当前 16#、17#楼 1 层的市场价值类比出估值对象的市场价值。综合楼 1 层面积误差为 210 m<sup>2</sup>，由于股权转让时是按照商业用房进行评估转让，实际系物管用房，故本次估值也假设其为商业用房进行估值来确定市场价值。

3. 本次房屋建筑物价值包含房屋及其占有的土地使用权价值。



本估值结果使用有效期一年，自估值基准日 2015 年 8 月 31 日至 2016 年 8 月 30 日止。超过一年，需重新进行估值。

以上内容摘自估值咨询报告正文，欲了解本估值咨询项目的详细情况和合理解估值结论，应当阅读估值咨询报告全文。



# 合肥丰乐房地产开发有限公司蜀湖湾项目误差面积价值

## 估值咨询项目

## 估值咨询报告

皖中联合国信咨报字(2015)第 010 号

## 正文

合肥丰乐种业股份有限公司、合肥城改投资建设集团有限公司：

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的估值程序，对合肥丰乐房地产开发有限公司蜀湖湾项目误差面积在 2015 年 8 月 31 日及相关前提下的市场价值进行了估值。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方与其他估值报告使用者

本次资产评估的委托方为合肥丰乐种业股份有限公司(以下简称：丰乐种业)和合肥城改投资建设集团有限公司(以下简称：合肥城改)。

#### 1. 委托方概况

##### 委托方 1：丰乐种业

住所：合肥市长江西路 501 号。

法定代表人：杨林。

注册资本：贰亿玖仟捌佰捌拾柒万伍仟玖佰陆拾捌圆整。

企业类型：股份有限公司。

成立日期：1997 年 04 月 16 日。

营业期限：长期。

经营范围：农作物种子生产、销售，肥料销售。以下项目限定其子公司按许可规定经营：农药、专用肥、植物生长素、食用香料香精、薄荷脑及薄荷素油、茶叶生产、销售，本企业生产产品及技术出口，本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术进口，农业机械类产品的出口和种子的进出口业务。(以上涉及许可的在许可证许可范围及期限内经营)

丰乐种业与 1997 年 4 月在深交所上市，证券代码：000713。



## 委托方 2：合肥城改

住所：合肥市安庆路 161 号。

法定代表人：张平。

注册资本：贰亿叁仟陆佰叁拾贰万玖仟伍佰圆整。

企业类型：有限责任公司。

成立日期：2006 年 08 月 07 日。

营业期限：长期。

经营范围：房地产开发、物业管理、房屋租赁、项目投资。

## 2. 委托方、业务约定书约定的其他估值报告使用者

本估值报告的使用者为委托方、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。

## 二、估值目的

丰乐种业转让持有的合肥丰乐房地产开发有限公司股权项目给合肥城改时，丰乐房产开发的蜀湖湾项目仅取得土地使用权及建设用地规划许可证、规划局原则通过的合肥市建筑设计院的《丰乐·蜀湖湾住宅小区设计方案》，尚未取得建筑工程规划许可证、房地产预售许可证，转让面积以《丰乐·蜀湖湾住宅小区设计方案》为准；造成实际商业面积少 309.01 m<sup>2</sup>。包括：16#、17#楼 1 层商业用房少了 99.01 m<sup>2</sup>、综合楼 1 层面积误差 210 m<sup>2</sup>物管用房原按商业用房转让。

本次估值目的是对合肥丰乐房地产开发有限公司蜀湖湾项目误差面积的市场价值进行估值，为委托方确定补偿价格提供价值参考。

## 三、估值对象和估值范围

本次估值对象为丰乐种业、合肥城改共同申报的蜀湖湾项目商业用房、综合楼误差面积的 309.01 m<sup>2</sup>商业用房的市場价值。

估值范围为蜀湖湾项目 16#、17#楼的 1 层商业用房误差面积为 99.01 m<sup>2</sup>、综合楼 1 层误差面积为 210 m<sup>2</sup>。

估值范围以丰乐种业、合肥城改共同提供填报估值明细表为准。



### （一）委估主要资产情况

本次估值的对象系位于合肥市高新技术开发区长江西路与香樟大道交叉口原丰乐房产开发的蜀湖湾项目商业用房、综合楼的误差面积，其中：16#、17#楼的1层商业用房误差面积为99.01 m<sup>2</sup>，不具有具体的实物形态。

### （二）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

依据本次估值目的，确定本次估值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，估值对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、估值基准日

本项目估值基准日是2015年8月31日，由委托方确定。

## 六、估值依据

本次资产估值遵循的估值依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、估值准则依据、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）经济行为文件

1. 《关于处理原合肥丰乐房地产开发有限公司股权转让历史遗留问题的备忘录》（丰乐种业、合肥城改于2015年4月28日共同协商确定）。
2. 本项目《估值咨询业务约定书》（皖中联合国信咨报字(2015)第010号）。
3. 其他相关文件。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
4. 其他与估值工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）估值准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；



2. 《资产评估职业道德准则-基本准则》(财企(2004)20号);
3. 《资产评估准则-评估报告》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则-不动产》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
6. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

#### (四) 资产权属依据

1. 建设工程规划许可证、工程竣工验收报告、产权声明、丰乐·蜀湖湾住宅小区设计方案及有关情况的说明;
2. 房地产测绘报告书;
3. 其他参考资料。

#### (五) 取价依据

1. 合肥市房地产市场有关价格信息;
2. 《中国人民银行贷款利率表》(2015年8月26日起执行);
3. 安徽中联合国信资产评估有限责任公司价格信息资料库相关资料;
11. 其他参考资料。

#### (六) 其它参考资料

1. 被估值单位提供的《资产估值明细表》;
2. 其他参考资料。

### 七、估值方法

根据本次估值目的、委评资产的属性特点及可搜集的资料,本次估值按照委评资产的不同用途、结构特点和使用性质选用估值方法。

#### 1. 16#、17#楼的1层商业用房误差面积 99.01 m<sup>2</sup>

由于16#、17#楼1层商业用房比实际少了99.01 m<sup>2</sup>,估价人员通过对目前16#、17#楼1层进行现场勘察,通过评估当前16#、17#楼1层的市场价值类比出估值对象的市场价值。

#### 2. 综合楼1层误差面积为 210 m<sup>2</sup>

由于股权转让时是按照商业用房进行评估转让,实际系物管用房,故本次估值也假设其为商业用房进行估值来确定市场价值。

依据该区域的房地产市场状况,采用市场法对上述估值对象进行估值。



市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被估值资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被估值资产的价值的一种资产估值方法。

方法与步骤：对被估值标的进行现场勘察，了解其周围环境状况，选取近期同类地段、结构、功能相近的商品房交易的若干个市场参照物，并将标的与参照物进行分析比较和因素修正，计算出参照物因素修正后的平均单价即为估值标的的单价，以此求出估值标的的估值价值。

计算公式：

估值价值=市场参照物修正后的平均单价×估值对象建筑面积

市场参照物修正后单价=市场参照物单价×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域因数修正系数×个别因数修正系数。

## 八、估值程序实施过程和情况

本次估值经过业务约定、收集资料、现场勘查、内业估值、报告审核、报告出具等阶段，工作时间为2015年11月中旬至2015年11月23日。

## 九、估值假设

### （一）一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待估值资产已经处在交易的过程中，估值师根据待估值资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产估值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估值时需根据被估值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，相应确定估值方法、参数和依据。



## （二）特殊假设

1.本次估值假设估值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，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率、政策性征收费用等无重大变化。

2.被估值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。

3.误差的商业用房与基准日建成的商业用房在建筑质量、结构、用途等一致。

4. 估值范围仅以委托方及被估值企业提供的估值申报表为准，未考虑委托方及被估值企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

5. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对被估值对象造成重大不利影响。当上述条件发生变化时，估值结果一般会失效。

## 十、估值结论

在实施上述资产估值方法和程序后，委估对象在 2015 年 8 月 31 日及相关前提下的估值结果为 5,819,600.00 元。

## 十一、特别事项说明

### （一）需要说明的产权及其他事项

1. 截止本项目估值基准日，列入本次估值范围内的资产以委托方双方确认的范围为准。

2. 列入本次估值范围的蜀湖湾项目 16#、17#楼的 1 层商业用房误差面积为 99.01 m<sup>2</sup>系实际并不存在，核实主要依据《丰乐·蜀湖湾住宅小区设计方案》、建筑工程规划许可证等资料并参照 16#、17#楼的目前的商业用房的状况，估价人员通过对目前 16#、17#楼 1 层进行现场勘察，通过评估当前 16#、17#楼 1 层的市场价值类比出估值对象的市场价值。综合楼 1 层面积误差为 210 m<sup>2</sup>，由于股权转让时是按照商业用房进行评估转让，实际系物管用房，故本次估值也假设其为商业用房进行估值来确定市场价值。

### （二）重大期后事项

本报告无重大期后事项。



### （三）其他需要说明的事项

1. 评估师和估值机构的法律责任是对本报告所述估值目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和估值机构对该项估值目的所对应的经济行为做出任何判断。估值工作在很大程度上，依赖于委托方及被估值企业提供的有关资料。因此，估值工作是以委托方及被估值企业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。

2. 评估师执行资产估值业务的目的是对估值对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

3. 注册资产评估师对委评资产的法律权属状况给予了必要的关注，但不作任何形式的保证。

4. 本次估值范围及采用的由被估值企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被估值企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 估值报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被估值企业提供，委托方及被估值企业对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 本次估值范围仅限于委托方委托、被估值单位申报的范围予以估值，估值人员未考虑无法获知的丰乐种业可能存在的或有资产及或有负债。

7. 在估值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，应根据原估值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、且对资产估值结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产估值机构重新确定估值价值；

（3）对估值基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、估值报告使用限制说明

（一）本估值报告只能用于本报告载明的估值目的和用途。同时，本次估值结论是反映估值对象在本次估值目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，本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。当前述条件以及估值中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，估值结论一般会失效。估值机构不承担由于这些条件的变化而导致估值结果失效的相关法律责任。

本估值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)本估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用。估值报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本估值机构不会随意向他人公开。

(三)未征得本估值机构同意并审阅相关内容，估值报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)估值结论的使用有效期：本估值结果使用有效期一年，自估值基准日 2015 年 8 月 31 日至 2016 年 8 月 30 日止。超过一年，需重新进行估值。

### 十三、估值报告报告日

本项目估值咨询报告日为 2015 年 11 月 23 日。



(此页无正文)

安徽中联国信资产评估有限责任公司

估值机构法定代表人：叶煜林

二〇一五年十一月二十三日



## 备查文件目录

1. 估值明细表；
2. 委托方、被估值单位营业执照复印件；
3. 产权证明文件复印件；
4. 委托方、被估值单位承诺函；
5. 估值机构资产评估资格证书(复印件)；
6. 估值机构企业法人营业执照(复印件)；
7. 主要实物资产现场勘察照片复印件。

