



众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

淮南仁爱天鹅湾置业有限公司
拟出售房地产存货“学院天鹅湾”
评估项目

评估报告

众联评报字[2017]第 1036 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年一月十日

目 录

第一部分、资产评估师声明	1
第二部分、评估报告摘要	4
第三部分、评估报告正文	7
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者	8
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	19
第四部分、评估明细表	
第五部分、评估报告附件	
一、委托方及产权持有单位营业执照	
二、评估对象所涉及的主要权属证明资料	
三、委托方和相关当事方的承诺函	
四、评估机构及签字资产评估师	

第一部分、资产评估师声明

资产评估师声明

广州粤泰集团股份有限公司：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循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，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产清单由产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与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。

4、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

评估对象的法律权属及其证明资料系委托方、产权持有单位提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论的使用在评估报告中载明的评估基准日一年内有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、资产评估师执行资产评估业务是对评估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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、购买方、产权持有单位和本评估报告载明的其他评

估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告含有若干附件，所有附件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

第二部分、评估报告摘要

淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 拟出售房地产存货“学院天鹅湾” 评估项目 评估报告

众联评报字[2017]第 1036 号

摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受广州粤泰集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用假设开发法和基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对淮南仁爱天鹅湾置业有限公司拟出售房地产存货“学院天鹅湾”在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况揭示如下：

一、评估目的：本次资产评估目的是对淮南仁爱天鹅湾置业有限公司拟出售房地产存货“学院天鹅湾”在 2016 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：本次评估的评估对象和评估范围是淮南仁爱天鹅湾置业有限公司账面上的存货-开发成本“学院天鹅湾”项目，位于安徽省淮南市田家庵区舜耕中路北侧、学院南路西侧。

三、价值类型：本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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。

四、评估基准日：2016 年 12 月 31 日

五、评估方法：本次采用假设开发法和基准地价系数修正法进行评估。

六、评估结论与报告使用有效期：

淮南仁爱天鹅湾置业有限公司房地产存货“学院天鹅湾”，在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，账面价值为 114,160.40 万元，评估价值为 220,902.60 万元，增值率 93.50%。

根据国家有关部门规定，评估报告使用有效期为一年（2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

七、重要提示：本评估报告仅供委托方、购买方、产权持有单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

第三部分、评估报告正文

淮南仁爱天鹅湾置业有限公司
拟出售房地产存货“学院天鹅湾”评估项目

评估报告

众联评报字[2017]第 1036 号

广州粤泰集团股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用假设开发法和基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对淮南仁爱天鹅湾置业有限公司拟出售房地产存货“学院天鹅湾”在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

名称：广州粤泰集团股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：广州市越秀区寺右新马路 170 号 4 楼

法定代表人：杨树坪

注册资本：人民币壹拾贰亿陆仟捌佰壹拾贰万叁仟玖佰叁拾伍圆整

成立日期：1983 年 06 月 15 日

营业期限：1983 年 06 月 15 日至长期

经营范围：房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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）产权持有单位

名称：淮南仁爱天鹅湾置业有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：安徽省淮南市田家庵区洞山中路 12 号

法定代表人：杨树坪

注册资本：人民币贰亿圆整

成立日期：2010 年 05 月 17 日

营业期限：2010 年 05 月 17 日至 2020 年 05 月 16 日

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：房地产投资、开发及相关工程建设，物业管理，实业投资，建筑材料的销售。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为淮南仁爱天鹅湾置业有限公司全体股东、购买方和政府监管部门。

二、评估目的

本次资产评估目的是对淮南仁爱天鹅湾置业有限公司拟出售房地产存货“学院天鹅湾”在 2016 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象和评估范围是淮南仁爱天鹅湾置业有限公司账面上的存货-开发成本“学院天鹅湾”项目，具体为位于安徽省淮南市田家庵区舜耕中路北侧、学院南路西侧的一宗拟开发的土地使用权。

（1）地理位置

“学院天鹅湾”项目位于安徽省淮南市田家庵区舜耕中路北侧、学院南路西侧。

淮南市位于淮河中游，安徽省中部偏北，地处东经 116°21'21"~117°11'59"与北纬 32°32'45"~33°0'24"之间，东与滁州市凤阳、定远县毗邻，南与合肥市长丰县接壤，西南与六安市霍邱县相连，西及西北与阜阳市颍上县，亳州市利辛、蒙城县交界，东北与蚌埠市怀远县相交。最东端位于孔店乡东河村以东与定远县交汇之窑河河面，最西端位于凤台县尚塘乡侯海孜以西与利辛县接壤处，最南端位于孙庙乡庙塘村以南瓦埠湖水面，最北端位于茨淮新河主航道中心线凤台县与蒙城、利辛县交汇处。

田家庵区位于淮南市东部，东接大通区，南连谢家集区，西和八公山区毗连，北靠潘集区。总面积为 251 余平方公里，是淮南市的中心城区。

（2）权属状况

“学院天鹅湾”项目，已经取得了国有土地使用证（淮国用（2011）第 030115 号），土地使用权人为淮南仁爱天鹅湾置业有限公司，坐落为田家庵区舜耕中路北侧、学院南路西侧，地类为商服、住宅用地、公共绿化用地，使用权类型为出让，终止日期：

商服 2051 年 12 月 12 日、住宅 2081 年 12 月 12 日，使用权面积 265290 平方米。

淮南仁爱天鹅湾置业有限公司于 2016 年 5 月与南洋商业银行（中国）有限公司广州分行签署了委托贷款抵押合同，抵押物包括田家庵区舜耕中路北侧、学院南路西侧 265290 m²土地使用权。

（3）基本情况

根据规划条件通知书（淮城规条件【2011】87 号），该地块容积率不大于 4.0，建筑限高小于 200 米，建筑密度小于 25%。详细设计指标为：住宅建筑面积 870029 m²，办公建筑面积 67619 m²，公寓建筑面积 66641 m²，沿街商业建筑面积 37453 m²，集中商业建筑面积 55724 m²（其中地上 38102 m²，地下 17622 m²），配套用途建筑面积 32869 m²，地下停车位 6868 个（其中人防工程 750 个）。

至评估基准日，“学院天鹅湾”项目前期规划设计、环评、消防等工作已完毕。

四、价值类型及其定义

本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方与产权持有单位共同协商确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

湖北众联资产评估有限公司与广州粤泰集团股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2、《证券法》（2005年10月27日中华人民共和国主席令第四十三号公布）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

5、《国有资产评估管理办法》国务院 1991 年第 91 号令；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

7、《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 72 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）；

8、《房地产估价规范 GB/T50291-2015》；

9、《企业会计准则—基本准则》财政部令第 33 号（2006 年 2 月 15 日）。

（三）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[2011]230 号）；

4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；

5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；

6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

7、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；

8、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244 号）；

9、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248 号）；

- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 12、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 13、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）。

（四）权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、土地使用权证等相关权属证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 2、淮南市建设工程造价管理站公布的建筑工程造价信息与工程相关的主要建筑材料信息；
- 3、住宅、办公等用房成交案例；
- 4、《全国统一建筑安装工程工期定额》；；
- 5、《建筑工程预算估价实用手册》（中国建材工业出版社 1998 年 8 月版）；
- 6、原建设部《房屋完损等级评定标准》；
- 7、国家有关部门公布的物价指数；
- 8、中国人民银行金融机构贷款基准利率表；
- 9、产权持有单位提供的权属资料；
- 10、产权持有单位提供的其他法律凭证资料；
- 11、产权持有单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
- 12、产权持有单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 13、产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 14、评估人员通过现场勘察记录的工作底稿以及了解市场信息掌握的资料。

七、评估方法

由于本次评估存货为开发成本，故选用假设开发法和基准地价系数修正法作为本次评估的方法。

○假设开发法

测算公式：开发成本价值=续建完成后的不动产价值-续建成本-管理费用-销售费

用-销售税金-投资利息-续建利润-土地增值税

①续建完成后的房地产价值确定

根据周边同一供需圈同一物业类型的销售均价和企业营销部门对房屋的定位来估算该其在建成出售时的价值，求出续建完成后不动产价值。

②续建成本

续建成本的确认主要依赖于企业提供及评估师自行收集的各种成本资料，还依赖于企业提供的账面已发生成本（包括合计数与组成明细），需要评估师认真甄别、分析。

续建成本=预计投资总额-已完成投资额

（1）预计投资总额的确定

预计投资总额=分摊的土地成本费用+建安工程费用+前期费用+分摊的开发范围内配套设施费用

预计投资总额一般以企业工程部门编制的目标成本及付款计划作为依据，此为开发商实际控制的成本目标，相对比较准确，但需要评估师分析、甄别后使用。也可以企业提供的本期开发项目总概算书为依据经适当调整后作为预计投资总额（备注：预计投资总额不包括开发过程中发生的间接费用，如管理费用、营销费用、财务费用等）。

（2）已完成投资额的确定

就单个（企业账面核算的单位）的开发成本而言，企业账面已完成投资额中包括：分摊的土地费用、建安工程费用、前期费用、分摊的开发范围内配套设施费用、管理费用、营销费用、财务费用等。已完成投资额实际上就是账面已经发生的开发成本剔除期间费用后的余额。

已完成投资额=分摊的土地成本费用+建安工程费用+前期费用+分摊的开发范围内配套设施费用

（3）其他费用的测算与确定

A、管理费用

指在续建过程中发生的管理费。

管理费用=续建成本×管理费用率

B、销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨

询及策划费用、代理销售佣金等。

销售费用=开发完成后的价值×销售费用率

C、销售税金

销售税金=开发完成后的价值×销售税金率

销售房地产应缴纳的附加税和印花税。

D、土地增值税

对于以土地（房地产）作价入股进行投资或联营的，凡所投资、联营的企业从事房地产开发的，或者房地产开发企业以其建造的商品房进行投资和联营的，均不适用《财政部、国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》（财税字[1995]48号）第一条暂免征收土地增值税的规定。

土地增值税实行四级超率累进税率：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。

但是有下列情形之一的，免征土地增值税：

- a、纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的；
- b、因国家建设需要依法征用、收回的房地产。

计算增值额的扣除项目：

- a、取得土地使用权所支付的金额；
- b、开发土地的成本、费用；
- c、新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；
- d、与转让房地产有关的税金；
- e、财政部规定的其他扣除项目。

其中对从事房地产开发的纳税人可按取得土地使用权所支付的金额、开发土地和新建房及配套设施（以下简称房地产开发）的成本计算的金额之和，加计 20% 的扣除。

财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额，其他房地产开发费用，按本条 A、B 项规定计算的金额之和的 5% 以内计算扣除。

凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用按本条 A、B 项规定计算的金额之和的 10% 以内计算扣除。

E、投资利息

项目取得成本、续建成本和管理费用的来源不论是借贷资金还是自有资金，我们都需要考虑其资金成本，即投资利息。我们假定项目取得成本取得时一次付清，续建成本和管理费用在开发期内均匀投入。

F、开发利润

开发利润是该类房地产开发项目在正常条件下开发商所能获得的平均利润，通常按照一定基数乘以相应平均利润率来计算。本次评估采用成本费用利润率，成本费用利润率=利润总额/成本费用=利润总额/(土地取得成本+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息)。根据国务院国资委制定的《企业绩效评价标准值 2016》，地方房地产开发业的平均成本费用利润率为 12.9%，本次成本费用利润率按 12.9% 确定。

○基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗委估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与委估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$P_i = P \times (1+K) \times \prod S$$

其中： P_i —委估宗地价格

P —委估宗地对应的基准地价

K —委估宗地全部地价区位、个别影响因素总修正值

$\prod S$ —委估宗地其他因素修正系数的乘积

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

K_i —第 i 个委估宗地区位因素的修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规程要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交

易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

（一）接受委托及准备阶段（2017年1月3日）

(1) 我公司于2016年1月3日接受广州粤泰集团股份有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

(2) 签订“资产评估业务委托合同书”，明确双方各自承担的责任和义务。

(3) 在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由产权持有单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

(4) 依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(5) 进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

（二）现场清查阶段（2017年1月4日—2017年1月6日）

在产权持有单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的评估申报明细资料进行查证，具体方法是：对存货资产真实性的查证，评估人员对照被评估单位提供的清查评估明细表和有关技术资料，逐项进行核对，并收集了相关权证、土地出让合同等，并通过对实物盘点方式确认其真实性。了解开发成本的具体内容、实际支付款项及评估基准日后新发生款项及支付人。

（三）评定估算及综合处理阶段（2017年1月7日—2017年1月8日）

对委估资产，评估人员进行了必要的市场调查、询价，采用假设开发法，在清查核实及现场勘察的基础上确定评估值。

（四）评估结果的分析和评估报告的撰写阶段（2017年1月9日—2017年1月10日）

在与委托方及产权持有单位充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

1、持续经营假设：本次评估假定被评估资产现有用途不变。

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、国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。

4、评估对象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。

5、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用假设开发法和基准地价系数修正法对淮南仁爱天鹅湾置业有限公司房地产存货“学院天鹅湾”进行了评估。

本次评估得出如下评估结论：淮南仁爱天鹅湾置业有限公司房地产存货“学院天鹅湾”，在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，账面价值为 114,160.40 万元，评估价值为 220,902.60 万元，增值率 93.50%。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在产权持有单位基准日财务报表的基础上进行的，产权持有单位对其财务报表的真实性、完整性、合法性负责。

2、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书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付

出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

4、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

5、本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

6、根据财综[2003]56号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的规定，注册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不在资产评估师的执业范围，亦不对评估对象的法律权属提供保证。

7、本次评估不考虑与列入评估范围的资产有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

8、本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

9、本次评估存货评估值均未考虑出售时，办理过户需缴纳的契税等相关税金。

10、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司于2016年5月与南洋商业银行（中国）有限公司广州分行签署了委托贷款抵押合同，抵押物包括“学院天鹅湾项目用地”。截止到报告日，尚未解除抵押，本次评估未考虑抵押对评估价值的影响。

11、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

12、根据现场勘查，该宗地上现为安徽理工大学校区，地上建筑物有教学楼宿舍等。根据产权持有单位提供的协议及介绍，该校区正在搬迁，搬迁及平整费用由学校自行承担。本次评估设定土地开发程度为六通一平状态下的价值。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托方、产权持有单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（二）未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

（三）根据国家有关部门的规定，评估报告使用有效期为一年（2016年12月31日至2017年12月30日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本评估报告日为2017年1月10日，是资产评估师形成最终专业意见的日期。

法定代表人（签章）：

资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年一月十日

资产评估师承诺函

广州粤泰集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对淮南仁爱天鹅湾置业有限公司拟出售的房地产存货“学院天鹅湾”，以 2016 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

2017 年 1 月 10 日