

本报告依据中国资产评估准则编制

安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的  
其所拥有的部分不动产项目  
资产评估报告

华亚正信评报字[2023]A13-0001号

(共一册, 第一册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二三年二月十七日

## 目 录

<b>资产评估报告声明</b> .....	<b>1</b>
<b>资产评估报告摘要</b> .....	<b>2</b>
<b>资产评估报告正文</b> .....	<b>4</b>
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型 .....	19
五、评估基准日 .....	19
六、评估依据 .....	19
七、评估方法 .....	21
八、评估程序实施过程和情况 .....	22
九、评估假设 .....	23
十、评估结论 .....	24
十一、特别事项说明 .....	25
十二、评估报告使用限制说明 .....	26
十三、资产评估报告日 .....	26
<b>资产评估报告附件</b> .....	<b>28</b>

## 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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、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；委托人或者其他资产评估报告使用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。

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；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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。

七、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关注并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。

## 安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的 其所拥有的部分不动产项目 资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2023]A13-0001 号

### 安徽辉隆农资集团股份有限公司、安徽祺祥居置业有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用市场法对安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让行为所涉及的安徽祺祥居置业有限公司拥有的部分不动产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象：安徽祺祥居置业有限公司在评估基准日的拥有的部分不动产。

评估范围：安徽祺祥居置业有限公司在评估基准日的拥有的部分不动产。为产权持有单位位于安徽省蚌埠市辉隆·景秀淮居项目的 339 套住宅，总面积 48,186.62 平方米。详见资产评估明细表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估结论：

本次评估采用市场法评估结果作为安徽祺祥居置业有限公司拥有的部分不动产在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

安徽祺祥居置业有限公司拥有的部分不动产在评估基准日的市场价值为 18,681.81 万元（含税价）。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）本评估结论与委估资产的账面价值存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起产权持有单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

（二）本次评估未考虑评估对象涉及资产交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响。

（三）其他事项

1、本次评估范围内资产为辉隆·景秀淮居小区 339 套住宅，该项目于 2020 年 8 月 13 日取得建设工程规划许可证，2020 年 8 月 17 日取得建筑工程施工许可证，2021 年 4 月 2 日取得建设用地规划许可证，2020 年 9 月 3 日取得实测报告，2021 年 2 月 3 日取得 3 栋、8 栋、9 栋预售证，预售证号分别为：（商品）房预售证第 067 号（2021）、（商品）房预售证第 068 号（2021）、（商品）房预售证第 069 号（2021）。2021 年 6 月 2 日取得 13 栋预售证，预售证号为：（商品）房预售证第 206 号（2021）。2023 年 2 月 14 日取得 5 栋、11 栋、10 栋、6 栋、7 栋预售证，预售证号为：（商品）房预售证第 027 号（2023）、（商品）房预售证第 031 号（2023）、（商品）房预售证第 030 号（2023）、（商品）房预售证第 028 号（2023）、（商品）房预售证第 029 号（2023）。剩余 15 栋预售证因蚌埠市房管局系统原因尚未取得，相关资料已提交审核通过，产权持有单位提供蚌埠市房地产交易管理处盖章确认资料。该项目实物状况已竣工尚未通过项目总体竣工验收，目前面积复测、白蚁、防雷、水、电、气、单体综合验收初验结束，产权持有单位预计 2023 年 3 月通过竣工验收。本次评估时未考虑该事项对评估结论的影响。

2、本次评估，评论结论未扣减产权持有单位与委估不动产取得或建设相关的可能存在的应付未付款项。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

## 安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的 其所拥有的部分不动产项目 资产评估报告正文

华亚正信评报字[2023]A13-0001 号

### 安徽辉隆农资集团股份有限公司、安徽祺祥居置业有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让行为所涉及的其所拥有的部分不动产在 2022 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、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人一为安徽辉隆农资集团股份有限公司，委托人二即产权持有单位为安徽祺祥居置业有限公司。

#### （一）委托人一概况

企业名称：安徽辉隆农资集团股份有限公司（以下简称：安徽辉隆）

股票代码：002556.SZ

法定住所：安徽省合肥市庐江县庐城镇晨光路 17 号东方水岸写字楼

法定代表人：刘贵华

注册资本：95399.2980 万元

实收资本：90311.4618 万元

企业性质：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

主要经营范围：粮食收购；农业生产资料（含化肥）、农机具、化工原料及产品、矿产品、矿山机械、五金、建材、钢材、铝锭及铝产品、食用糖、预包装食品销售；饲料原料收购及加工、销售；农副产品收购、销售；粮食筛选及销售；复合肥生产加工、委托加工；进出口业务（国家限制和禁止的除外）；房屋租赁；商务信息服务；物业管理；仓储服务；农业技术服务。（上述经营范围中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）委托人二即产权持有单位概况

公司名称：安徽祺祥居置业有限公司（以下简称：祺祥居置业）

法定住所：安徽省蚌埠市沫河口工业园区汇智大厦 302 室

经营场所：安徽省蚌埠市沫河口工业园区汇智大厦 302 室

法定代表人：刘胜

注册资本：800 万人民币

实收资本：800 万人民币

营业执照注册号：91340300MA2MYLKL2W

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2016-08-05

经营期限：2016-08-05 至 无固定期限

主要经营范围：房地产开发；房产中介；房地产信息咨询；房地产营销策划；房屋租赁；家政服务；企业管理服务；广告的制作、发布、代理。（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）。

### （三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人一与产权持有单位是同一控制下的关联企业，委托人二即产权持有单位。

### （四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告仅供安徽辉隆农资集团股份有限公司、安徽祺祥居置业有限公司、安徽海华科技集团有限公司、安徽辉隆瑞美福生物工程有限公司和安徽辉隆集团五禾生态肥业有限公司和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人使用，除此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。

## 二、评估目的

安徽祺祥居置业有限公司拟转让部分不动产给安徽辉隆农资集团股份有限公司控制的三家子公司（分别为安徽海华科技集团有限公司、安徽辉隆瑞美福生物工程有限公司和安徽辉隆集团五禾生态肥业有限公司），需对该经济行为所涉及的安徽祺祥居置业有限公司拥有的部分不动产价值进行资产评估工作。

本次评估目的是反映在评估基准日的安徽祺祥居置业有限公司拥有的部分不动产的市场价值，为拟资产转让提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是安徽祺祥居置业有限公司拥有的部分不动产。

### （二）评估范围

评估范围为安徽祺祥居置业有限公司拥有的部分不动产。为产权持有单位开发成本中位于安徽省蚌埠市辉隆·景秀淮居项目的 339 套住宅，总面积 48,186.62 平方米，

安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的其所  
拥有的部分不动产项目资产评估报告

账面价值 165,783,657.32 元。详见资产评估明细表。具体情况如下：

本次评估范围内资产为辉隆·景秀淮居小区 339 套住宅，所有不动产均坐落于蚌埠市淮上区益民路南侧、水晶华府西侧的辉隆·景秀淮居小区内，建于 2022 年，建筑结构为钢混，建筑总面积 48,186.62 平方米，所有不动产装修情况均为毛坯；尚未取得不动产权证，辉隆·景秀淮居项目共有 13 栋高层住宅（其中 1/2/3/5/6/7/10/11 栋总层数为 11 层，8/9 栋总层数为 17 层，12/13/15 栋总层数为 18 层）及车库组成。住宅总面积 68,451.89 平方米，地下车位 385 个，于 2020 年 8 月 13 日取得建设工程规划许可证；2020 年 8 月 17 日取得建筑工程施工许可证。2021 年 4 月 2 日取得建设用地规划许可证，2020 年 9 月 3 日取得实测报告，2021 年 2 月 3 日取得 3 栋、8 栋、9 栋预售证，预售证号分别为：（商品）房预售证第 067 号（2021）、（商品）房预售证第 068 号（2021）、（商品）房预售证第 069 号（2021）。2021 年 6 月 2 日取得 13 栋预售证，预售证号为：（商品）房预售证第 206 号（2021）。2023 年 2 月 14 日取得 5 栋、11 栋、10 栋、6 栋、7 栋预售证，预售证号为：（商品）房预售证第 027 号（2023）、（商品）房预售证第 031 号（2023）、（商品）房预售证第 030 号（2023）、（商品）房预售证第 028 号（2023）、（商品）房预售证第 029 号（2023）。剩余 15 栋预售证因蚌埠市房管局系统原因尚未取得，相关资料已提交审核通过，产权持有单位提供蚌埠市房地产交易管理处盖章确认资料。该项目实物状况已竣工尚未通过项目总体竣工验收，目前面积复测、白蚁、防雷、水、电、气、单体综合验收初验结束，产权持有单位预计 2023 年 3 月通过竣工验收。

该不动产共用土地 38581.55 平方米，于 2016 年 9 月 2 日以出让方式取得，土地使用证号皖（2020）蚌埠市不动产权第 0019599 号，证载权利人安徽祺祥居置业有限公司，证载用途城镇住宅用地，实际用途城镇住宅用地，开发程度五通一平，使用权终止日期 2086 年 9 月 1 日。

评估基准日，评估范围内的不动产权属状况及资产状况如下表：

建筑物名称	他项权利	户型	总楼层	建筑物所在楼层	建筑面积（平方米）
辉隆·景秀淮居 3 栋 101	无	一梯两户东边户	11	1	144.27
辉隆·景秀淮居 3 栋 102	无	一梯两户西边户	11	1	144.27
辉隆·景秀淮居 3 栋 201	无	一梯两户东边户	11	2	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 202	无	一梯两户西边户	11	2	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 301	无	一梯两户东边户	11	3	155.92



安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的其所  
拥有的部分不动产项目资产评估报告

建筑物名称	他项权利	户型	总楼层	建筑物所在楼层	建筑面积（平方米）
辉隆·景秀淮居 3 栋 302	无	一梯两户西边户	11	3	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 401	无	一梯两户东边户	11	4	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 402	无	一梯两户西边户	11	4	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 501	无	一梯两户东边户	11	5	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 502	无	一梯两户西边户	11	5	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 601	无	一梯两户东边户	11	6	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 602	无	一梯两户西边户	11	6	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 701	无	一梯两户东边户	11	7	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 702	无	一梯两户西边户	11	7	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 801	无	一梯两户东边户	11	8	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 802	无	一梯两户西边户	11	8	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 901	无	一梯两户东边户	11	9	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 902	无	一梯两户西边户	11	9	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 1001	无	一梯两户东边户	11	10	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 1002	无	一梯两户西边户	11	10	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 1101	无	一梯两户东边户	11	11	155.92
辉隆·景秀淮居 3 栋 1102	无	一梯两户西边户	11	11	155.92
辉隆·景秀淮居 5 栋 101	无	一梯两户东边户	11	1	142.67
辉隆·景秀淮居 5 栋 102	无	一梯两户西边户	11	1	142.67
辉隆·景秀淮居 5 栋 201	无	一梯两户东边户	11	2	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 202	无	一梯两户西边户	11	2	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 301	无	一梯两户东边户	11	3	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 302	无	一梯两户西边户	11	3	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 401	无	一梯两户东边户	11	4	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 402	无	一梯两户西边户	11	4	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 501	无	一梯两户东边户	11	5	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 502	无	一梯两户西边户	11	5	154.19

安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的其所  
拥有的部分不动产项目资产评估报告

建筑物名称	他项权 利	户型	总楼层	建筑物所在 楼层	建筑面积（平方 米）
辉隆·景秀淮居 5 栋 601	无	一梯两户东边户	11	6	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 602	无	一梯两户西边户	11	6	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 701	无	一梯两户东边户	11	7	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 702	无	一梯两户西边户	11	7	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 801	无	一梯两户东边户	11	8	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 802	无	一梯两户西边户	11	8	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 901	无	一梯两户东边户	11	9	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 902	无	一梯两户西边户	11	9	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 1001	无	一梯两户东边户	11	10	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 1002	无	一梯两户西边户	11	10	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 1101	无	一梯两户东边户	11	11	154.19
辉隆·景秀淮居 5 栋 1102	无	一梯两户西边户	11	11	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 101	无	一梯两户东边户	11	1	142.67
辉隆·景秀淮居 6 栋 102	无	一梯两户西边户	11	1	142.67
辉隆·景秀淮居 6 栋 201	无	一梯两户东边户	11	2	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 202	无	一梯两户西边户	11	2	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 301	无	一梯两户东边户	11	3	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 302	无	一梯两户西边户	11	3	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 401	无	一梯两户东边户	11	4	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 402	无	一梯两户西边户	11	4	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 501	无	一梯两户东边户	11	5	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 502	无	一梯两户西边户	11	5	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 601	无	一梯两户东边户	11	6	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 602	无	一梯两户西边户	11	6	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 701	无	一梯两户东边户	11	7	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 702	无	一梯两户西边户	11	7	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 801	无	一梯两户东边户	11	8	154.19

安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的其所  
拥有的部分不动产项目资产评估报告

建筑物名称	他项权利	户型	总楼层	建筑物所在楼层	建筑面积(平方米)
辉隆·景秀淮居 6 栋 802	无	一梯两户西边户	11	8	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 901	无	一梯两户东边户	11	9	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 902	无	一梯两户西边户	11	9	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 1001	无	一梯两户东边户	11	10	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 1002	无	一梯两户西边户	11	10	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 1101	无	一梯两户东边户	11	11	154.19
辉隆·景秀淮居 6 栋 1102	无	一梯两户西边户	11	11	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 101	无	一梯两户东边户	11	1	142.67
辉隆·景秀淮居 7 栋 102	无	一梯两户西边户	11	1	142.67
辉隆·景秀淮居 7 栋 201	无	一梯两户东边户	11	2	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 202	无	一梯两户西边户	11	2	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 301	无	一梯两户东边户	11	3	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 302	无	一梯两户西边户	11	3	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 401	无	一梯两户东边户	11	4	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 402	无	一梯两户西边户	11	4	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 501	无	一梯两户东边户	11	5	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 502	无	一梯两户西边户	11	5	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 601	无	一梯两户东边户	11	6	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 602	无	一梯两户西边户	11	6	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 701	无	一梯两户东边户	11	7	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 702	无	一梯两户西边户	11	7	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 801	无	一梯两户东边户	11	8	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 802	无	一梯两户西边户	11	8	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 901	无	一梯两户东边户	11	9	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 902	无	一梯两户西边户	11	9	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 1001	无	一梯两户东边户	11	10	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 1002	无	一梯两户西边户	11	10	154.19

安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的其所  
拥有的部分不动产项目资产评估报告

建筑物名称	他项权 利	户型	总楼层	建筑物所在 楼层	建筑面积（平方 米）
辉隆·景秀淮居 7 栋 1101	无	一梯两户东边户	11	11	154.19
辉隆·景秀淮居 7 栋 1102	无	一梯两户西边户	11	11	154.19
辉隆·景秀淮居 8 栋 101	无	一梯三户东边户	17	1	140.64
辉隆·景秀淮居 8 栋 102	无	一梯三户中间户	17	1	127.86
辉隆·景秀淮居 8 栋 103	无	一梯三户西边户	17	1	142.22
辉隆·景秀淮居 8 栋 201	无	一梯三户东边户	17	2	140.64
辉隆·景秀淮居 8 栋 202	无	一梯三户中间户	17	2	127.86
辉隆·景秀淮居 8 栋 203	无	一梯三户西边户	17	2	142.22
辉隆·景秀淮居 8 栋 301	无	一梯三户东边户	17	3	140.64
辉隆·景秀淮居 8 栋 302	无	一梯三户中间户	17	3	127.86
辉隆·景秀淮居 8 栋 303	无	一梯三户西边户	17	3	142.22
辉隆·景秀淮居 8 栋 401	无	一梯三户东边户	17	4	140.64
辉隆·景秀淮居 8 栋 402	无	一梯三户中间户	17	4	127.86
辉隆·景秀淮居 8 栋 403	无	一梯三户西边户	17	4	142.22
辉隆·景秀淮居 8 栋 501	无	一梯三户东边户	17	5	140.64
辉隆·景秀淮居 8 栋 503	无	一梯三户西边户	17	5	142.22
辉隆·景秀淮居 8 栋 601	无	一梯三户东边户	17	6	140.64
辉隆·景秀淮居 8 栋 603	无	一梯三户西边户	17	6	142.22
辉隆·景秀淮居 8 栋 701	无	一梯三户东边户	17	7	140.64
辉隆·景秀淮居 8 栋 703	无	一梯三户西边户	17	7	142.22
辉隆·景秀淮居 8 栋 803	无	一梯三户西边户	17	8	142.22
辉隆·景秀淮居 8 栋 903	无	一梯三户西边户	17	9	142.22
辉隆·景秀淮居 8 栋 1003	无	一梯三户西边户	17	10	142.22
辉隆·景秀淮居 8 栋 1101	无	一梯三户东边户	17	11	140.64
辉隆·景秀淮居 8 栋 1103	无	一梯三户西边户	17	11	142.22
辉隆·景秀淮居 8 栋 1202	无	一梯三户中间户	17	12	127.86
辉隆·景秀淮居 8 栋 1203	无	一梯三户西边户	17	12	142.22

安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的其所  
拥有的部分不动产项目资产评估报告

建筑物名称	他项权 利	户型	总楼层	建筑物所在 楼层	建筑面积（平方 米）
辉隆·景秀淮居 8 栋 1301	无	一梯三户东边户	17	13	140.64
辉隆·景秀淮居 8 栋 1302	无	一梯三户中间户	17	13	127.86
辉隆·景秀淮居 8 栋 1303	无	一梯三户西边户	17	13	142.22
辉隆·景秀淮居 8 栋 1401	无	一梯三户东边户	17	14	140.64
辉隆·景秀淮居 8 栋 1402	无	一梯三户中间户	17	14	127.86
辉隆·景秀淮居 8 栋 1403	无	一梯三户西边户	17	14	142.22
辉隆·景秀淮居 8 栋 1501	无	一梯三户东边户	17	15	140.64
辉隆·景秀淮居 8 栋 1503	无	一梯三户西边户	17	15	142.22
辉隆·景秀淮居 8 栋 1601	无	一梯三户东边户	17	16	140.64
辉隆·景秀淮居 8 栋 1603	无	一梯三户西边户	17	16	142.22
辉隆·景秀淮居 8 栋 1701	无	一梯三户东边户	17	17	140.64
辉隆·景秀淮居 8 栋 1702	无	一梯三户中间户	17	17	127.86
辉隆·景秀淮居 8 栋 1703	无	一梯三户西边户	17	17	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 101	无	一梯三户东边户	17	1	140.64
辉隆·景秀淮居 9 栋 102	无	一梯三户中间户	17	1	127.86
辉隆·景秀淮居 9 栋 103	无	一梯三户西边户	17	1	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 201	无	一梯三户东边户	17	2	140.64
辉隆·景秀淮居 9 栋 202	无	一梯三户中间户	17	2	127.86
辉隆·景秀淮居 9 栋 203	无	一梯三户西边户	17	2	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 301	无	一梯三户东边户	17	3	140.64
辉隆·景秀淮居 9 栋 302	无	一梯三户中间户	17	3	127.86
辉隆·景秀淮居 9 栋 303	无	一梯三户西边户	17	3	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 401	无	一梯三户东边户	17	4	140.64
辉隆·景秀淮居 9 栋 402	无	一梯三户中间户	17	4	127.86
辉隆·景秀淮居 9 栋 403	无	一梯三户西边户	17	4	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 501	无	一梯三户东边户	17	5	140.64
辉隆·景秀淮居 9 栋 502	无	一梯三户中间户	17	5	127.86

安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的其所  
拥有的部分不动产项目资产评估报告

建筑物名称	他项权 利	户型	总楼层	建筑物所在 楼层	建筑面积（平方 米）
辉隆·景秀淮居 9 栋 503	无	一梯三户西边户	17	5	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 602	无	一梯三户中间户	17	6	127.86
辉隆·景秀淮居 9 栋 603	无	一梯三户西边户	17	6	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 703	无	一梯三户西边户	17	7	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 801	无	一梯三户东边户	17	8	140.64
辉隆·景秀淮居 9 栋 802	无	一梯三户中间户	17	8	127.86
辉隆·景秀淮居 9 栋 803	无	一梯三户西边户	17	8	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 901	无	一梯三户中间户	17	9	140.64
辉隆·景秀淮居 9 栋 902	无	一梯三户西边户	17	9	127.86
辉隆·景秀淮居 9 栋 903	无	一梯三户西边户	17	9	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 1001	无	一梯三户东边户	17	10	140.64
辉隆·景秀淮居 9 栋 1002	无	一梯三户中间户	17	10	127.86
辉隆·景秀淮居 9 栋 1003	无	一梯三户西边户	17	10	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 1102	无	一梯三户中间户	17	11	127.86
辉隆·景秀淮居 9 栋 1103	无	一梯三户西边户	17	11	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 1201	无	一梯三户东边户	17	12	140.64
辉隆·景秀淮居 9 栋 1202	无	一梯三户中间户	17	12	127.86
辉隆·景秀淮居 9 栋 1203	无	一梯三户西边户	17	12	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 1301	无	一梯三户东边户	17	13	140.64
辉隆·景秀淮居 9 栋 1302	无	一梯三户中间户	17	13	127.86
辉隆·景秀淮居 9 栋 1303	无	一梯三户西边户	17	13	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 1401	无	一梯三户东边户	17	14	140.64
辉隆·景秀淮居 9 栋 1402	无	一梯三户中间户	17	14	127.86
辉隆·景秀淮居 9 栋 1403	无	一梯三户西边户	17	14	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 1501	无	一梯三户东边户	17	15	140.64
辉隆·景秀淮居 9 栋 1503	无	一梯三户西边户	17	15	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 1601	无	一梯三户东边户	17	16	140.64

安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的其所  
拥有的部分不动产项目资产评估报告

建筑物名称	他项权 利	户型	总楼层	建筑物所在 楼层	建筑面积（平方 米）
辉隆·景秀淮居 9 栋 1602	无	一梯三户中间户	17	16	127.86
辉隆·景秀淮居 9 栋 1603	无	一梯三户西边户	17	16	142.22
辉隆·景秀淮居 9 栋 1701	无	一梯三户东边户	17	17	140.64
辉隆·景秀淮居 9 栋 1702	无	一梯三户中间户	17	17	127.86
辉隆·景秀淮居 9 栋 1703	无	一梯三户西边户	17	17	142.22
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-302	无	一梯两户西边户	11	3	139.3
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-401	无	一梯两户东边户	11	4	140.66
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-402	无	一梯两户西边户	11	4	139.3
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-501	无	一梯两户东边户	11	5	140.66
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-502	无	一梯两户西边户	11	5	139.3
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-601	无	一梯两户东边户	11	6	140.66
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-602	无	一梯两户西边户	11	6	139.3
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-701	无	一梯两户东边户	11	7	140.66
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-702	无	一梯两户西边户	11	7	139.3
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-801	无	一梯两户东边户	11	8	140.66
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-802	无	一梯两户西边户	11	8	139.3
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-901	无	一梯两户东边户	11	9	140.66
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-902	无	一梯两户西边户	11	9	139.3
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-1001	无	一梯两户东边户	11	10	140.66
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-1002	无	一梯两户西边户	11	10	139.3
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-1101	无	一梯两户东边户	11	11	140.66
辉隆·景秀淮居 10 栋 1-1102	无	一梯两户西边户	11	11	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-101	无	一梯两户东边户	11	1	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-102	无	一梯两户西边户	11	1	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-201	无	一梯两户东边户	11	2	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-202	无	一梯两户西边户	11	2	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-301	无	一梯两户东边户	11	3	140.66

安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的其所  
拥有的部分不动产项目资产评估报告

建筑物名称	他项权 利	户型	总楼层	建筑物所在 楼层	建筑面积（平方 米）
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-302	无	一梯两户西边户	11	3	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-401	无	一梯两户东边户	11	4	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-402	无	一梯两户西边户	11	4	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-501	无	一梯两户东边户	11	5	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-502	无	一梯两户西边户	11	5	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-601	无	一梯两户东边户	11	6	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-602	无	一梯两户西边户	11	6	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-701	无	一梯两户东边户	11	7	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-702	无	一梯两户西边户	11	7	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-801	无	一梯两户东边户	11	8	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-802	无	一梯两户西边户	11	8	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-901	无	一梯两户东边户	11	9	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-902	无	一梯两户西边户	11	9	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-1001	无	一梯两户东边户	11	10	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-1002	无	一梯两户西边户	11	10	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-1101	无	一梯两户东边户	11	11	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 1-1102	无	一梯两户西边户	11	11	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-101	无	一梯两户东边户	11	1	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-102	无	一梯两户西边户	11	1	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-201	无	一梯两户东边户	11	2	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-202	无	一梯两户西边户	11	2	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-301	无	一梯两户东边户	11	3	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-302	无	一梯两户西边户	11	3	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-401	无	一梯两户东边户	11	4	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-402	无	一梯两户西边户	11	4	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-501	无	一梯两户东边户	11	5	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-502	无	一梯两户西边户	11	5	139.3



安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的其所  
拥有的部分不动产项目资产评估报告

建筑物名称	他项权利	户型	总楼层	建筑物所在楼层	建筑面积（平方米）
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-601	无	一梯两户东边户	11	6	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-602	无	一梯两户西边户	11	6	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-701	无	一梯两户东边户	11	7	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-702	无	一梯两户西边户	11	7	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-801	无	一梯两户东边户	11	8	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-802	无	一梯两户西边户	11	8	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-901	无	一梯两户东边户	11	9	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-902	无	一梯两户西边户	11	9	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-1001	无	一梯两户东边户	11	10	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-1002	无	一梯两户西边户	11	10	139.3
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-1101	无	一梯两户东边户	11	11	140.66
辉隆·景秀淮居 11 栋 2-1102	无	一梯两户西边户	11	11	139.3
辉隆·景秀淮居 13 栋 101	无	一梯两户东边户	18	1	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 102	无	一梯两户西边户	18	1	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 201	无	一梯三户东边户	18	2	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 202	无	一梯三户中间户	18	2	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 203	无	一梯三户西边户	18	2	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 301	无	一梯三户东边户	18	3	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 302	无	一梯三户中间户	18	3	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 303	无	一梯三户西边户	18	3	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 401	无	一梯三户东边户	18	4	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 402	无	一梯三户中间户	18	4	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 403	无	一梯三户西边户	18	4	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 501	无	一梯三户东边户	18	5	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 502	无	一梯三户中间户	18	5	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 503	无	一梯三户西边户	18	5	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 601	无	一梯三户东边户	18	6	140.93

安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的其所  
拥有的部分不动产项目资产评估报告

建筑物名称	他项权 利	户型	总楼层	建筑物所在 楼层	建筑面积(平方 米)
辉隆·景秀淮居 13 栋 602	无	一梯三户中间户	18	6	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 603	无	一梯三户西边户	18	6	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 701	无	一梯三户东边户	18	7	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 702	无	一梯三户中间户	18	7	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 703	无	一梯三户西边户	18	7	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 801	无	一梯三户东边户	18	8	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 802	无	一梯三户中间户	18	8	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 803	无	一梯三户西边户	18	8	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 901	无	一梯三户东边户	18	9	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 902	无	一梯三户中间户	18	9	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 903	无	一梯三户西边户	18	9	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 1001	无	一梯三户东边户	18	10	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 1002	无	一梯三户中间户	18	10	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 1003	无	一梯三户西边户	18	10	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 1101	无	一梯三户东边户	18	11	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 1102	无	一梯三户中间户	18	11	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 1103	无	一梯三户西边户	18	11	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 1201	无	一梯三户东边户	18	12	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 1202	无	一梯三户中间户	18	12	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 1203	无	一梯三户西边户	18	12	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 1301	无	一梯三户东边户	18	13	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 1302	无	一梯三户中间户	18	13	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 1303	无	一梯三户西边户	18	13	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 1401	无	一梯三户东边户	18	14	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 1402	无	一梯三户中间户	18	14	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 1403	无	一梯三户西边户	18	14	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 1501	无	一梯三户东边户	18	15	140.93

安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的其所  
拥有的部分不动产项目资产评估报告

建筑物名称	他项权利	户型	总楼层	建筑物所在楼层	建筑面积（平方米）
辉隆·景秀淮居 13 栋 1502	无	一梯三户中间户	18	15	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 1503	无	一梯三户西边户	18	15	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 1601	无	一梯三户东边户	18	16	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 1602	无	一梯三户中间户	18	16	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 1603	无	一梯三户西边户	18	16	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 1701	无	一梯三户东边户	18	17	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 1702	无	一梯三户中间户	18	17	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 1703	无	一梯三户西边户	18	17	142.52
辉隆·景秀淮居 13 栋 1801	无	一梯三户东边户	18	18	140.93
辉隆·景秀淮居 13 栋 1802	无	一梯三户中间户	18	18	128.13
辉隆·景秀淮居 13 栋 1803	无	一梯三户西边户	18	18	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 101	无	一梯两户东边户	18	1	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 102	无	一梯两户西边户	18	1	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 201	无	一梯三户东边户	18	2	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 202	无	一梯三户中间户	18	2	128.13
辉隆·景秀淮居 15 栋 203	无	一梯三户西边户	18	2	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 301	无	一梯三户东边户	18	3	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 302	无	一梯三户中间户	18	3	128.13
辉隆·景秀淮居 15 栋 303	无	一梯三户西边户	18	3	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 401	无	一梯三户东边户	18	4	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 402	无	一梯三户中间户	18	4	128.13
辉隆·景秀淮居 15 栋 403	无	一梯三户西边户	18	4	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 501	无	一梯三户东边户	18	5	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 502	无	一梯三户中间户	18	5	128.13
辉隆·景秀淮居 15 栋 503	无	一梯三户西边户	18	5	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 601	无	一梯三户东边户	18	6	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 602	无	一梯三户中间户	18	6	128.13

安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的其所  
拥有的部分不动产项目资产评估报告

建筑物名称	他项权利	户型	总楼层	建筑物所在楼层	建筑面积（平方米）
辉隆·景秀淮居 15 栋 603	无	一梯三户西边户	18	6	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 701	无	一梯三户东边户	18	7	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 702	无	一梯三户中间户	18	7	128.13
辉隆·景秀淮居 15 栋 703	无	一梯三户西边户	18	7	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 801	无	一梯三户东边户	18	8	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 802	无	一梯三户中间户	18	8	128.13
辉隆·景秀淮居 15 栋 803	无	一梯三户西边户	18	8	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 901	无	一梯三户东边户	18	9	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 902	无	一梯三户中间户	18	9	128.13
辉隆·景秀淮居 15 栋 903	无	一梯三户西边户	18	9	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 1001	无	一梯三户东边户	18	10	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 1002	无	一梯三户中间户	18	10	128.13
辉隆·景秀淮居 15 栋 1003	无	一梯三户西边户	18	10	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 1101	无	一梯三户东边户	18	11	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 1102	无	一梯三户中间户	18	11	128.13
辉隆·景秀淮居 15 栋 1103	无	一梯三户西边户	18	11	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 1201	无	一梯三户东边户	18	12	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 1202	无	一梯三户中间户	18	12	128.13
辉隆·景秀淮居 15 栋 1203	无	一梯三户西边户	18	12	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 1301	无	一梯三户东边户	18	13	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 1302	无	一梯三户中间户	18	13	128.13
辉隆·景秀淮居 15 栋 1303	无	一梯三户西边户	18	13	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 1401	无	一梯三户东边户	18	14	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 1402	无	一梯三户中间户	18	14	128.13
辉隆·景秀淮居 15 栋 1403	无	一梯三户西边户	18	14	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 1501	无	一梯三户东边户	18	15	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 1502	无	一梯三户中间户	18	15	128.13

安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的其所  
拥有的部分不动产项目资产评估报告

建筑物名称	他项权利	户型	总楼层	建筑物所在楼层	建筑面积（平方米）
辉隆·景秀淮居 15 栋 1503	无	一梯三户西边户	18	15	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 1601	无	一梯三户东边户	18	16	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 1602	无	一梯三户中间户	18	16	128.13
辉隆·景秀淮居 15 栋 1603	无	一梯三户西边户	18	16	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 1701	无	一梯三户东边户	18	17	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 1702	无	一梯三户中间户	18	17	128.13
辉隆·景秀淮居 15 栋 1703	无	一梯三户西边户	18	17	142.52
辉隆·景秀淮居 15 栋 1801	无	一梯三户东边户	18	18	140.93
辉隆·景秀淮居 15 栋 1802	无	一梯三户中间户	18	18	128.13
辉隆·景秀淮居 15 栋 1803	无	一梯三户西边户	18	18	142.52
合计					48,186.62

评估基准日，评估范围内的不动产均为毛坯房，尚未开始使用。未设定抵（质）押他项权利，也不存在诉讼事项。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### 3. 引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象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。

## 五、评估基准日

评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）行为依据

无。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号，根据2019年1月2日中华人民共和国财政部令第97号修改）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

6. 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

8. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；

9. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

10. 《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）；

11. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（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——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

#### （四）权属依据

1. 不动产权证
2. 建设用地规划许可证；
3. 建设工程规划许可证；
4. 建筑工程施工许可证；
5. 其他有关产权证明文件。

#### （五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）北京科学技术出版社；
2. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
3. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
4. 其他与本次资产评估有关的资料。

#### （六）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 企业提供的资产评估申报明细表；
3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》。

## 七、评估方法

在资产持续使用的假设前提下，可以根据实际情况选取成本法、收益法和市场法。市场法适用于同类房地产交易案例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行评估的情况下的房地产评估。

本次评估范围内的不动产均为住宅商品房，均为处于竣工状态的期房，考虑到被评估房产所在楼盘仍然开盘销售，采用市场法进行评估。

市场法是指在求取待估房地产价格时，依据替代原理，将待估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素

进行修正，得出被评估房地产在评估基准日的价值的一种估价方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- A. 搜集交易实例；
- B. 选取可比实例；
- C. 建立价格可比基础；
- D. 进行交易情况修正；
- E. 进行交易日期修正；
- F. 进行区域因素修正；
- G. 进行个别因素修正；
- H. 求出比准价格。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

本次评估对象因交易量大，我们考虑一定的大宗交易折扣因素，折扣率取同行业上市公司近三年平均的销售费用率。

本次评估结果是以确定的委估房地产市场价格扣除销售折扣确定评估值。

评估结果=委估房地产市场价格×（1-折扣率）

## 八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划。指导产权持有单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，对项目组团队成员进行培训。

### （二）现场调查收集资料阶段

评估人员于对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

1. 评估人员核实产权持有单位提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

2. 根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关



人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。

3. 评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4. 评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5. 评估人员对委托人及产权持有单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

### （三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

### （四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

### （五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取

决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的；

3. 继续使用假设：是指处于使用中的产权持有单位资产在产权发生变动后，将其现行用途及方式继续使用下去。

4. 最高最佳使用假设：是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

5. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

6. 假设和产权持有单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

7. 假设产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规；

8. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

## （二）特殊假设

1. 假设评估基准日后产权持有单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设委托人、产权持有单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效。

本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

本次评估采用市场法评估结果作为安徽祺祥居置业有限公司拥有的部分不动产在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

安徽祺祥居置业有限公司拥有的部分不动产在评估基准日的市场价值为18,681.81万元（含税）。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

## 十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，产权持有单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

（三）本评估结论与委估资产的账面价值存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起产权持有单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

（四）本次评估未考虑评估对象涉及资产交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响。

（五）其他事项

1、本次评估范围内资产为辉隆·景秀淮居小区 339 套住宅，该项目于 2020 年 8 月 13 日取得建设工程规划许可证，2020 年 8 月 17 日取得建筑工程施工许可证，2021 年 4 月 2 日取得建设用地规划许可证，2020 年 9 月 3 日取得实测报告，2021 年 2 月 3 日取得 3 栋、8 栋、9 栋预售证，预售证号分别为：（商品）房预售证第 067 号（2021）、（商品）房预售证第 068 号（2021）、（商品）房预售证第 069 号（2021）。2021 年 6 月 2 日取得 13 栋预售证，预售证号为：（商品）房预售证第 206 号（2021）。2023 年 2 月 14 日取得 5 栋、11 栋、10 栋、6 栋、7 栋预售证，预售证号为：（商品）房预售证第 027 号（2023）、（商品）房预售证第 031 号（2023）、（商品）房预售证第 030 号（2023）、（商品）房预售证第 028 号（2023）、（商品）房预售证第 029 号（2023）。剩余 15 栋预售证因蚌埠市房管局系统原因尚未取得，相关资料已提交审核通过，产权持有单位提供蚌埠市房地产交易管理处盖章确认资料。该项目实物状况已竣工尚未通过项目总体竣工验收，目前面积复测、白蚁、防雷、水、电、气、单体综合验收初验结束，产权持有单位预计 2023 年 3 月通过竣工验收。本次评估时未考虑该事项对评估结论的影响。

2、本次评估，评论结论未扣减产权持有单位与委估不动产取得或建设相关的可能存在的应付未付款项。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为安徽辉隆农资集团股份有限公司、安徽祺祥居置业有限公司、安徽海华科技集团有限公司、安徽辉隆瑞美福生物工程有限公司和安徽辉隆集团五禾生态肥业有限公司。

2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（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报告使用人外，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。

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用；

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 2 月 17 日。

（本页以下无正文）

安徽祺祥居置业有限公司拟资产转让涉及的其所  
拥有的部分不动产项目资产评估报告

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



Handwritten signature of the appraiser Jiang Guoqi.

资产评估师:



Handwritten signature of the appraiser Cheng Wenjun.

资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二二年二月十七日

## 资产评估报告附件目录

- 一、委托人和产权持有单位法人营业执照复印件
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 四、签名资产评估师的承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 六、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 七、签名资产评估师资格证明文件复印件
- 八、资产评估明细表