

本报告依据中国资产评估准则编制

安徽交建建筑工程有限责任公司拟了解抵债资产价值  
所涉及的祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司  
房地产评估项目

**资产评估报告**

中水致远评报字[2024]第020697号

(共1册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二四年十月二十八日

# 目 录

声明 .....	2
摘要 .....	4
正文 .....	6
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人 .....	6
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型 .....	9
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 .....	13
九、评估假设 .....	15
十、评估结论 .....	16
十一、特别事项说明 .....	17
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	18
十三、评估报告日 .....	19
资产评估报告附件 .....	21

## 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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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资产评估报告的使用人。

五、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

七、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。

八、我们已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。

九、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。

# 安徽交建建筑工程有限责任公司拟了解抵债资产价值 所涉及的祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司 房地产评估项目 资产评估报告

中水致远评报字[2024]第 020697 号

## 摘要

中水致远资产评估有限公司接受安徽交建建筑工程有限责任公司的委托，对安徽交建建筑工程有限责任公司拟了解抵债资产价值所涉及的祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司房地产于评估基准日 2024 年 10 月 18 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

**一、评估目的：**祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司拟以持有的相关房地产抵债安徽交建建筑工程有限责任公司；本次旨在反映祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司持有的房地产于评估基准日的市场价值，为安徽交建建筑工程有限责任公司拟了解抵债资产价值提供参考。

**二、评估对象和评估范围：**评估对象为祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司申报的房地产价值。

本次评估的范围是因上述评估对象而涉及的祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司申报的相关房地产，房产建筑面积合计 929.54 平方米，均为商业服务。

**三、价值类型：**市场价值。

**四、评估基准日：**2024 年 10 月 18 日。

**五、评估方法：**市场比较法。

**六、评估结论：**

经评估，于评估基准日 2024 年 10 月 18 日，祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司申报房地产评估值为 1,481.67 万元，金额大写：人民币壹仟肆佰捌拾壹万陆仟柒佰元整（评估值不包含增值税款）。详见下表：

**资产评估结果汇总表**

金额单位：人民币万元

序号	项目	建筑面积合计 (平方米)	评估值
1	祥源花世界丹桂湾 S4 幢 103、104、106、107、112、114 号商业用房	929.54	1,481.67
合计		<b>929.54</b>	<b>1,481.67</b>

**七、评估结论使用有效期：**根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2024 年 10 月 18 日至 2025 年 10 月 17 日期间有效。

**八、对评估结论产生影响的特别事项：**在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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。

# 安徽交建建筑工程有限责任公司拟了解抵债资产价值 所涉及的祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司 房地产评估项目 资产评估报告

中水致远评报字[2024]第 020697 号

## 正文

安徽交建建筑工程有限责任公司：

中水致远资产评估有限公司接受安徽交建建筑工程有限责任公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正的原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对安徽交建建筑工程有限责任公司拟了解抵债资产价值所涉及的祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司房地产于 2024 年 10 月 18 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

#### (一) 委托人概况

公司名称：安徽交建建筑工程有限责任公司

统一社会信用代码：91340100688102282E

公司住所：合肥市庐阳区濉溪路 310 号翡丽城时代广场商业综合楼

A-2202 室

法定代表人：金亮

注册资本：11,000 万(元)

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2009 年 04 月 17 日

营业期限：2009 年 04 月 17 日至无固定期限

经营范围：许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；消防设施工程施工；建设工程设计；文物保护工程施工；建筑劳务分包；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：对外承包工程；金属门窗工程施工；土石方工程施工；工程管理服务；工程造价咨询业务；招投标代理服务（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）。

## （二）产权持有人概况

公司名称：祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司

统一社会信用代码：91340123397843101R

公司住所：安徽省合肥市肥西县金寨南路8号祥源花世界花立方展示中心101室

法定代表人：胡井友

注册资本：50,000万(元)

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2014年06月24日

营业期限：2014年06月24日至无固定期限

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；园区管理服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；体验式拓展活动及策划；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农业专业及辅助性活动；园艺产品种植；农业园艺服务；园艺产品销售；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；停车场服务；酒店管理；保健食品（预包装）销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；公园、景区小型设施娱乐活动；水果种植；新鲜水果零售；日用品销售；日用百货销售；服装服饰零售；珠宝首饰零售；园林绿化工程施工；体育竞



赛组织；组织体育表演活动（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：草种生产经营；餐饮服务；住宿服务；烟草制品零售；食品销售（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）。

### （三）委托人与产权持有人的关系

委托人和产权持有人均属于祥源控股集团有限责任公司的下属公司。

### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同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。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司拟以持有的相关房地产抵债安徽交建建筑工程有限责任公司；本次旨在反映祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司持有的房地产于评估基准日的市场价值，为安徽交建建筑工程有限责任公司拟了解抵债资产价值提供参考。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司申报的房地产价值；本次评估的范围是因上述评估对象而涉及的祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司申报的相关房地产。

纳入本次评估范围内的资产为 6 项房地产，均位于合肥市上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾 S4 幢，目前处于空置状

态，未对外出租；房产建筑面积合计 929.54 平方米，用途均为商业服务，土地使用权类型为出让。具体详见下表。

序号	不动产权证书号	坐落	结构	房屋用途	所在层数/层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型
1	皖(2022)肥西县不动产权第0113087号	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商铺103室	钢混	城镇住宅用地/商业服务	1-2/2	130.08	城镇住宅用地/商业服务	出让
2	皖(2022)肥西县不动产权第0113092号	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商铺104室	钢混	城镇住宅用地/商业服务	1-2/2	130.08	城镇住宅用地/商业服务	出让
3	皖(2022)肥西县不动产权第0113093号	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商铺106室	钢混	城镇住宅用地/商业服务	1-2/2	130.08	城镇住宅用地/商业服务	出让
4	皖(2022)肥西县不动产权第0113095号	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商铺107室	钢混	城镇住宅用地/商业服务	1-2/2	138.02	城镇住宅用地/商业服务	出让
5	皖(2022)肥西县不动产权第0113084号	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商铺112室	钢混	城镇住宅用地/商业服务	1-2/2	130.08	城镇住宅用地/商业服务	出让
6	皖(2022)肥西县不动产权第0113097号	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商铺114室	钢混	城镇住宅用地/商业服务	1-2/2	271.20	城镇住宅用地/商业服务	出让
<b>合计</b>						<b>929.54</b>		

1. 委估资产的具体明细见评估明细表。
2. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围、资产评估委托合同所约定的范围一致。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的，本次评估所选用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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素后，本次评估选择市场价值作为本次评估的价值类型。

## 五、评估基准日

本次资产评估的评估基准日为 2024 年 10 月 18 日。本次资产评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

考虑到尽可能接近评估目的的实现日期和完成评估工作的实际可能，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，确定评估基准日。

## 六、评估依据

### （一）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第四十六号 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；
3. 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 55 号）；

7.其他相关法律、法规、通知文件等。

## （二）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—不动产》（中评协[2017]38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）。

## （三）产权证明文件

- 1.不动产权证；
- 2.其他权属证明。

## （四）取价依据

- 1.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 2.原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》；
- 3.产权持有人提供的相关合同、协议、部分财务资料；
- 4.当地近期类似房产交易市场价格信息；
- 5.本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料。

## （五）其他参考依据

- 1.产权持有人提供的《资产评估申报表》；
- 2.中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；

3.评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为：市场法。评估方法选择理由如下：

市场法是以现实市场上的可比实例来评价评估对象的现行公允价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次委评资产为商业服务类用房，其同一供求圈内近期类似房产交易案例较多，所以本次评估可以采用市场法进行评估。

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。根据本次委评资产的特点，并结合目前该类资产租售倒挂的现状，从收益的角度难以合理体现其公允价值，故不宜采用收益法评估。

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估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。本次评估对象为商业服务类用房，该类资产在当地有较成熟的交易市场，主要受市场供求关系左右，从成本的角度难以合理体现其公允价值，故不宜采用成本法评估。

因此，根据评估对象的特点，本次评估采用市场法进行评估。

### （二）评估方法的介绍

市场法是选取具有可比性的三个（或三个以上）房地产交易实例，即将被评估的建筑物或房地产与市场近期已成交的相类似的建筑物或房地产相比较，考虑评估对象与每个可比实例之间在建筑物或房地产价值

影响诸因素方面的差异，并据此对可比实例的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的评估值。

基本公式如下：

$$P=P'\times A\times B\times C$$

式中：

P-----委评房地产评估价值；

P'-----可比实例交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----房地产状况修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将可比实例的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数 B 用于将可比实例的交易价格调整为评估基准日的价格；

房地产状况修正系数C用于调整委估建筑物与可比实例状况不同造成的差异，包括：区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

### （一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；

委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

## （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，由资产评估机构决定承接该评估业务，并与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

## （三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

## （四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

## （五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

## （六）评定估算

根据评估对象的特点，在进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

## （七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

## 九、评估假设

本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （一）一般假设

#### 1. 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。

#### 2. 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。

#### 3. 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。

## （二）特殊假设

1.假定评估基准日后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。

2.假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

4.假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

## （三）评估限制条件

1.本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2.评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

## 十、评估结论

经评估，于评估基准日2024年10月18日，祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司申报的房地产评估值为1,481.67万元，金额大写：

人民币壹仟肆佰捌拾壹万陆仟柒佰元整（评估值不包含增值税款）。详见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项目	建筑面积合计 (平方米)	评估值
1	祥源花世界丹桂湾 S4 幢 103、104、106、107、112、114 号商业用房	929.54	1,481.67
	合计	929.54	1,481.67

具体评估结论详细情况见评估明细表。

### 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）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说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

#### （四）评估程序受到限制的说明

对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过产权持有人提供的相关资料进行核实。

#### （五）本报告房地产评估价值不包含增值税。

(六) 本报告及评估结论仅作为委托人了解资产价值使用，不做他用。

(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

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(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

无。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

(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，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) 本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估师签名、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

(六) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2024 年 10 月 18 日至 2025 年 10 月 17 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告提交委托人日期为：2024 年 10 月 28 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师:



正式执业会员  
资产评估师  
陈大海  
31100020

资产评估师:



正式执业会员  
资产评估师  
方强  
34040024

中水致远资产评估有限公司



## 资产评估报告附件

- 1.委托人、产权持有人营业执照复印件；
- 2.评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 3.委托人、产权持有人承诺函；
- 4.资产评估师承诺函；
- 5.资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 6.资产评估机构备案公告复印件；
- 7.资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 8.资产评估明细表。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91340100688102282E(1-1)



扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 安徽交建建筑工程有限公司

注册资本 壹亿壹仟万圆整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2009年04月17日

法定代表人 金亮

住所

合肥市庐阳区濉溪路310号翡丽城时代广  
场商业综合楼A-2202室

经营范围

许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；消防设施工程施工；建设工程设计；文物保护工程施工；建筑劳务分包；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：对外承包工程；金属门窗工程施工；土石方工程施工；工程管理服务；工程造价咨询业务；招投标代理服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）

登记机关



2024

年 06 月 17 日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91340123397843101R(1-1)

扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统',  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



名称	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	注册资本	伍亿圆整
类型	其他有限责任公司	成立日期	2014年06月24日
法定代表人	胡开友	住所	安徽省合肥市肥西县金寨南路8号祥源花世界花立方展示中心101室

**经营范围**

一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；房地产业；非居住房地产租赁；物业管理；园区管理服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；体验式拓展活动；教育及策划；与农业生产有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农产品销售；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；停车场服务；酒店管理；保健食品（预包装）销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；公园、景区小型设施娱乐活动；水果种植；新鲜水果零售；园林绿化工程施工；体育竞赛组织；服装服饰零售；珠宝首饰零售；园艺产品销售；日用百货销售；组织体育表演活动（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：房地产开发经营；餐饮服务；住宿服务；烟草制品零售；食品销售（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，其依法须经批准的项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



2022 年 07 月 06 日

登记机关





# 营业执照

统一社会信用代码

91340123397843101R



扫描二维码“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

注册 资本 伍亿圆整

成立 日期 2014年06月24日

住 所 安徽省合肥市肥西县金寨南路8号祥源花世界花立方展示中心101室

名称 祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 胡井友

经营范围

一般项目：自有资金投资；资产管理服务；房地产业务；非居住房地产租赁；物业管理；园区管理服务；教育咨询服务；企业管理咨询；体验式拓展活动及策划；与农业生产经营活动有关的技术、信息、咨询服务；铁路运输经营；农业专业及辅助性活动；园艺产品销售；园艺产品种植；农业园艺服务；停车场服务；酒店管理；休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；农产品销售（象牙及其制品除外）；公园、景区小型设施娱乐活动；水果及收藏品零售（象牙及其制品除外）；日用品销售；日用百货销售；服装服饰零售；珠宝首饰零售；园林绿化工程施工；体育竞赛组织；组织体育表演活动（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）；住宿服务；烟草制品销售；房地产开发经营；草种生产经营；餐饮服务；餐饮服务许可项目；食品销售（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）。



登记机关

2022年07月06日

# 不动产登记清单

业务号: 20220929-0132696

面积单位: 平方米

序号	不动产单元号	产权证号	权利人	权利性质	坐落	面积	用途
1	340123450204GB00004F00480001	皖(2022)肥西县不动产权第0113096号	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	出让/市场化商品房	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商辅101室	208.74	城镇住宅用地/商业服务
2	340123450204GB00004F00480002	皖(2022)肥西县不动产权第0113088号	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	出让/市场化商品房	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商辅102室	130.08	城镇住宅用地/商业服务
3	340123450204GB00004F00480003	皖(2022)肥西县不动产权第0113087号	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	出让/市场化商品房	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商辅103室	130.08	城镇住宅用地/商业服务
4	340123450204GB00004F00480004	皖(2022)肥西县不动产权第0113092号	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	出让/市场化商品房	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商辅104室	130.08	城镇住宅用地/商业服务
5	340123450204GB00004F00480005	皖(2022)肥西县不动产权第0113089号	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	出让/市场化商品房	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商辅105室	130.08	城镇住宅用地/商业服务
6	340123450204GB00004F00480006	皖(2022)肥西县不动产权第0113093号	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	出让/市场化商品房	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商辅106室	130.08	城镇住宅用地/商业服务
7	340123450204GB00004F00480007	皖(2022)肥西县不动产权第0113095号	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	出让/市场化商品房	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商辅107室	138.02	城镇住宅用地/商业服务
8	340123450204GB00004F00480008	皖(2022)肥西县不动产权第0113085号	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	出让/市场化商品房	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商辅108室	194.42	城镇住宅用地/商业服务
9	340123450204GB00004F00480009	皖(2022)肥西县不动产权第0113090号	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	出让/市场化商品房	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商辅109室	139.44	城镇住宅用地/商业服务
10	340123450204GB00004F00480010	皖(2022)肥西县不动产权第0113091号	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	出让/市场化商品房	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商辅110室	147.95	城镇住宅用地/商业服务
11	340123450204GB00004F00480011	皖(2022)肥西县不动产权第0113086号	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	出让/市场化商品房	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商辅111室	116.04	城镇住宅用地/商业服务
12	340123450204GB00004F00480012	皖(2022)肥西县不动产权第0113084号	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	出让/市场化商品房	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商辅112室	130.08	城镇住宅用地/商业服务
13	340123450204GB00004F00480013	皖(2022)肥西县不动产权第0113098号	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	出让/市场化商品房	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商辅113室	130.08	城镇住宅用地/商业服务
14	340123450204GB00004F00480014	皖(2022)肥西县不动产权第0113097号	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	出让/市场化商品房	上派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界丹桂湾S4幢商辅114室	271.20	城镇住宅用地/商业服务

# 不动产登记清单

面积单位：平方米

业务号： 20220929-0132696

序号	不动产单元号	产权证号	权利人	权利性质	坐落	面积	用途
15	340123450204GB00004F00480015	皖(2022)肥西县不动产权第0113094号	祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司	出让/市场化商品房	止派镇金寨南路与杭埠河大道交口祥源花世界四桂湾S4幢301室	429.15	城镇住宅用地/商业服务



## 委托人承诺函

中水致远资产评估有限公司：

因安徽交建建筑工程有限责任公司拟了解抵债资产价值，委托贵公司对该经济行为所涉及的祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司房地产于评估基准日 2024 年 10 月 18 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，作为本次评估的委托人，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、本次评估委托行为符合有关规定；
- 3、所提供的与评估相关的资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：安徽交建建筑工程有限责任公司

法定代表人或授权代表（签字）：



*[Handwritten signature]*

年 月 日

## 产权持有人承诺函

中水致远资产评估有限公司：

因安徽交建建筑工程有限责任公司拟了解抵债资产价值，委托贵公司对该经济行为所涉及的祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司房地产于评估基准日 2024 年 10 月 18 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，作为本次评估的产权持有人，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、本次评估委托行为符合有关规定；
- 3、所提供的与评估相关的资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

产权持有人（盖章）：祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司



法定代表人或授权代表（签字）：



年 月 日

## 资产评估师承诺函

安徽交建建筑工程有限责任公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟了解抵债资产价值所涉及的祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司房地产，以2024年10月18日为评估基准日进行了评估，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：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



正式执业会员  
资产评估师  
方强  
34040024

资产评估师：



正式执业会员  
资产评估师  
陈大海  
310100020

年 月



# 北京市财政局

2017-0078 号

## 备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、中水致远资产评估有限公司
- 2、北京中天和资产评估有限公司
- 3、中评信宏（北京）资产评估有限公司
- 4、北京中诚博泰资产评估有限公司
- 5、北京人合致远资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协



会官方网站进行查询  
特此公告。





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：34040024

会员姓名：方强

证件号码：342623\*\*\*\*\*5

所在机构：中水致远资产评估有限公司安徽分  
公司

年检情况：通过（2024-04-11）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2025-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：31100020

会员姓名：陈大海

证件号码：342601\*\*\*\*\*2

所在机构：中水致远资产评估有限公司安徽分  
公司

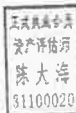
年检情况：通过（2024-04-11）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

陈大海



(有效期至 2025-04-30 日止)

安徽交建建筑工程有限责任公司拟了解抵债资产价值  
所涉及的祥源花世界生态文化旅游区开发有限公司  
房地产评估项目

## 资产评估明细表

中水致远评报字[2024]第020697号

中水致远资产评估有限公司

二〇二四年十月二十八日

