

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 合肥城建发展股份有限公司存货减值测试项目 资产评估报告

皖中联合国信评报字(2025)第 146 号



安徽中联合国信资产评估有限责任公司

中国 合肥

二〇二五年四月九日

## 目 录

声 明.....	1
释 义.....	2
摘 要.....	3
资产评估报告.....	7
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	7
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型.....	13
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	20
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日.....	23
附件目录.....	26

## 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。

三、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；除此以外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、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。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。



## 释 义

一、本资产评估报告书除特别说明外，均以人民币为报告本位币。

二、合肥城建发展股份有限公司及其下属企业简称

序号	单位名称	简称
1	合肥城建发展股份有限公司	合肥城建
2	合肥滨湖琥珀工程项目管理有限公司	滨湖琥珀
3	合肥城建北城置业有限公司	北城城建
4	合肥城建新站置业有限公司	新站城建
5	合肥城建蚌埠置业有限公司	蚌埠城建
6	合肥北庐置业有限公司	北庐置业
7	南京徽珀房地产开发有限公司	南京徽珀
8	合肥工科置业有限公司	工科置业



# 合肥城建发展股份有限公司存货减值测试项目 资产评估报告

## 摘 要

皖中联合国信评报字(2025)第 146 号

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受合肥城建发展股份有限公司委托，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，对合肥城建发展股份有限公司以财务报告为目的的存货减值测试涉及的该公司存货在 2024 年 12 月 31 日的可变现净值进行了评估。现将评估情况及结论摘要如下：

一、评估目的：对合肥城建发展股份有限公司进行存货减值测试所涉及的存货于评估基准日的可变现净值进行评估，为合肥城建发展股份有限公司判断测试范围内的存货是否发生减值提供参考。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象为合肥城建发展股份有限公司拟进行存货减值测试的存货的可变现净值；评估范围为上述评估对象涉及的蚌埠琥珀观山悦项目、瑶海琥珀东樾里项目、长丰琥珀庆丰里项目、新站琥珀菁华里项目、长丰琥珀栖云里项目、南京徽珀凤起云台项目及工科置业琥珀尚阳里项目。以合肥城建发展股份有限公司填报的《资产评估申报表》为准。

三、价值类型：可变现净值。

四、评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

五、评估方法：市场法。

### 六、评估结论

经实施评估程序后，合肥城建发展股份有限公司拟进行减值测试的存货在 2024 年 12 月 31 日的可变现净值评估结果详见下列评估结果汇总表：

单位：万元

资产类别	项目名称	账面价值	可变现净值
存货-开发产品、开发成本	琥珀东樾里	46,094.90	51,051.28
存货-开发产品、开发成本	琥珀庆丰里	72,839.68	65,204.38
存货-开发成本	琥珀菁华里	95,091.25	91,419.90



资产类别	项目名称	账面价值	可变现净值
存货-开发产品、开发成本	琥珀观山悦	102,557.48	96,256.83
存货-开发成本	琥珀栖云里	67,564.26	78,771.01
存货-开发产品、开发成本	凤起云台花园	337,889.05	354,229.84
存货-开发成本	琥珀尚阳里	57,308.99	61,508.27

各项目分楼栋的可变现净值详见资产评估明细表。

## 七、特别事项说明

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任：

本次资产评估报告中基准日各项资产账面价值引用了容诚会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。

此外，本次资产评估报告无引用其他机构出具报告结论的情况。

(二)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

1. 北城城建：2024年12月19日，北城城建与中国民生银行股份有限公司合肥分行签订了固定资产贷款借款合同（编号：公固贷字第ZHHT24000022131号）。借款用途：用于合肥城建琥珀庆丰里项目开发建设和置换徽商银行本项目存量开发贷款；借款金额：贰亿元整；借款期限：自2024年12月19日至2027年12月18日。同时合肥城建发展股份有限公司与中国民生银行股份有限公司合肥分行签订了公保字第ZHHT24000022131001号《保证合同》。截至评估基准日，本金尚未偿还，剩余借款本金壹亿陆仟万元整。

2. 蚌埠城建：2022年9月7日，蚌埠城建（借款人）和交通银行股份有限公司蚌埠分行（贷款人）共同签署《固定资产贷款合同》（蚌交银2022年宝固字080号），借款金额叁仟万圆整，借款期限自2022年5月5日至2026年5月5日。同时，合肥城建蚌埠置业有限公司（借款人）和交通银行股份有限公司蚌埠分行（贷款人）共同签署了《抵押合同》（蚌交银2022年宝抵字080号），抵押财产为土地使用权（皖(2022)蚌埠市不动产权第0000768号）和土地使用权（皖(2022)蚌埠市不动产权第0000763号）。土地使用权具体信息如下：

序号	不动产权证号	位置	权利性质	用途	面积 (m <sup>2</sup> )
1	皖(2022)蚌埠市不动产权第0000768号	蚌山区货场八路北侧、虎山东路西侧A地块	出让	城镇住宅用地	45488.25
2	皖(2022)蚌埠市不动产权第0000763号	蚌山区货场八路北侧、虎山东路西侧B地块	出让	城镇住宅用地	39189.98



3. 北庐置业：2023年11月15日，北庐置业（借款人）与兴业银行股份有限公司合肥分行、中国建设银行股份有限公司合肥蜀山支行（贷款人）共同签署《固定资产银团贷款合同》（XYH20231020001），授信额度叁亿贰仟万元整，借款金额捌仟壹佰捌拾陆万伍仟元整，借款期限：2023年11月15日至2026年11月15日。截止2024年12月31日，借款余额玖仟贰佰伍拾壹万捌仟元整。同时，合肥北庐置业有限公司（借款人）和兴业银行股份有限公司合肥分行、中国建设银行股份有限公司合肥蜀山支行（贷款人）共同签署了《银团贷款抵押合同》（XYH20231020001B1），抵押财产为土地使用权（皖（2023）长丰县不动产权第0012635号）。土地使用权具体信息如下：

序号	不动产权证号	位置	权利性质	用途	面积（m <sup>2</sup> ）
1	皖（2023）长丰县不动产权第0012635号	长丰县双凤经济开发区魏武路南、凤庆路东	出让	住宅用地	38376.05

4. 南京徽珀：2022年12月5日，南京徽珀（借款人）与中国建设银行股份有限公司南京分行（牵头行）及中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行、中国银行股份有限公司南京玄武支行、中国农业银行股份有限公司南京建邺支行（贷款人）共同签署《南京徽珀房地产开发有限公司南京 No. 2022G05 地块项目银团贷款合同》（NJGLYT20220801），借款金额壹拾肆亿伍仟万圆整，借款期限自首笔贷款资金提款日起至贷款到期日止，共计三年。同时，共同签署了《南京 No. 2022G05 地块项目人民币 14.5 亿银团贷款抵押合同》（NJGLYT20220801-01），抵押财产为“南京 No. 2022G05 地块”项目土地使用权（苏（2022）宁雨不动产权第0016664号）。土地使用权具体信息如下：

序号	不动产权证号	位置	权利性质	用途	面积（m <sup>2</sup> ）
1	苏（2022）宁雨不动产权第0016664号	雨花台区铁心桥街道横一路以北、迎江路以西	出让	城镇住宅用地	34941.34

2023年1月12日，合肥城建发展股份有限公司（出质人）、中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行（质权人，作为代理行代表全体贷款人）共同签署了《权利质押合同》（NJGLYT20220801-04），质押权利为合肥城建发展股份有限公司持有的南京徽珀的股权。

2023年1月12日，南京市棠悦房地产开发有限公司（出质人）、中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行（质权人，作为代理行代表全体贷款人）共同签署了《权利质押合同》（NJGLYT20220801-04），质押权利为南京市棠悦房地产开发有限公司



持有的南京徽珀的股权。

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。



# 合肥城建发展股份有限公司存货减值测试项目 资产评估报告

皖中联信评报字(2025)第 146 号

合肥城建发展股份有限公司：

安徽中联信资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，对合肥城建发展股份有限公司以财务报告为目的的存货减值测试涉及的该公司存货在 2024 年 12 月 31 日的可变现净值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本项目委托人为合肥城建发展股份有限公司，被评估单位为其控制的下属企业，分别为合肥滨湖琥珀工程项目管理有限公司、合肥城建北城置业有限公司、合肥城建新站置业有限公司、合肥城建蚌埠置业有限公司、合肥北庐置业有限公司、南京徽珀房地产开发有限公司、合肥工科置业有限公司。

### (一) 委托人合肥城建概况

公司名称：合肥城建发展股份有限公司

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人：宋德润

注册资本：80329.1894 万元

成立日期：1999 年 09 月 07 日

住所：合肥市蜀山区潜山路 100 号琥珀五环城和颂阁 1 幢 9-14 层

统一社会信用代码:913401007139651607

经营范围：房地产开发及商品房销售、租赁、售后服务、城市基础设施及公用设施项目开发和经营；建材产品开发、生产、销售；工业、民用建筑技术咨询；室内装饰（以上项目需要许可证的一律凭证经营）。

### (二) 被评估单位概况

#### 1. 滨湖琥珀



统一社会信用代码：91340100MA2WP60H17

企业名称：合肥滨湖琥珀工程项目管理有限公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：吴俊

注册资本：40000 万元人民币

成立日期：2021 年 02 月 09 日

营业期限：2021-02-09 至 2061-02-07

登记机关：合肥市市场监督管理局

登记状态：存续

注册地址：安徽省合肥市瑶海区长江东路 8 号琥珀名城和园 18 幢 102 室

经营范围：城市基础设施及公用设施项目运营管理和开发；房地产开发及商品房销售、租赁、售后服务；建材产品开发、生产、销售；室内装饰工程；工程项目施工、运营管理及技术咨询；物业管理（以上项目需要许可证的一律凭证经营）。（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）。

## 2. 北城城建

统一社会信用代码：91340121MA8N4WY75J

企业名称：合肥城建北城置业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：陈孝功

注册资本：10000 万元人民币

成立日期：2021 年 08 月 25 日

营业期限：2021-08-25 至无固定期限

登记机关：长丰县市场监督管理局

登记状态：存续

注册地址：安徽省合肥市长丰县水湖镇下塘路与吴山路交口

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（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：承接总公司工程建设业务；物业管理；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；建筑材料销售；工程造价咨询业务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务（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）。

## 3. 新站城建



统一社会信用代码：91340100MA8N4W9M9Q

企业名称：合肥城建新站置业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：周铨

注册资本：100000 万

成立日期：2021 年 08 月 25 日

营业期限自：2021 年 08 月 25 日 至 无固定期限

登记机关：合肥市新站区市场监督管理局

登记状态：存续

住所：合肥市新站区学林路与护城路交口向西 200 米

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（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：承接总公司工程建设业务；物业管理；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；建筑材料销售；工程造价咨询业务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务（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）。

#### 4. 蚌埠城建

统一社会信用代码：913403006629462253

企业名称：合肥城建蚌埠置业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：陈孝功

注册资本：10000 万元人民币

成立日期：2007-06-28

营业期限自：2007-06-28 至 无固定期限

登记机关：蚌埠市蚌山区市场监督管理局

登记状态：存续

住所：安徽省蚌埠市蚌山区虎山东路 669 号

经营范围：房地产开发；商品房销售、租赁、售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发和经营；建材产品开发、生产、销售；工业、民用建筑技术咨询；室内装饰。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### 5. 北庐置业

统一社会信用代码：91340121MA8P91U4XY



企业名称：合肥北庐置业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：凤峰

注册资本：20000 万元人民币

成立日期：2022-07-19

营业期限自：2022-07-19 至 无固定期限

登记机关：长丰县市场监督管理局

登记状态：存续

住所：安徽省合肥市长丰县双墩镇谯城路与界洪路交口 CF202213 地块

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（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：承接总公司工程建设业务；物业管理；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；建筑材料销售；工程造价咨询业务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务（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）。

## 6. 南京徽珀

统一社会信用代码：91320114MABM568CXH

企业名称：南京徽珀房地产开发有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：常亮

注册资本：100000 万元人民币

成立日期：2022-05-13

登记机关：南京市雨花台区行政审批局

登记状态：存续

住所：南京市雨花台区大周路 32 号 D2 北 1822-734 室

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：房地产经纪；工程管理服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

## 7. 工科置业



统一社会信用代码：91340121MA8P9JYP67

企业名称：合肥工科置业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：程恕

注册资本：30000 万元人民币

成立日期：2022-07-25

营业期限：2022-07-25 至 2042-07-24

登记机关：长丰县市场监督管理局

登记状态：存续

注册地址：安徽省合肥市长丰县双墩镇蒙城路与济水路交叉口 101

经营范围：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（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）一般项目：承接总公司工程建设业务；物业管理；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；建筑材料销售；工程造价咨询业务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务（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）。

### （三）委托人与被评估单位的关系

本项目委托人为合肥城建发展股份有限公司，被评估单位均为其控制的下属企业。

### （四）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用者为委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据《企业会计准则第 1 号-存货》第十五条“资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备”。本次评估目的是对合肥城建发展股份有限公司进行存货减值测试所涉及的存货于评估基准日的可变现净值进行评估，为合肥城建发展股份有限公司判断测试范围内的存货是否发生减值提供参考。

## 三、评估对象和评估范围



## （一）评估对象及评估范围

评估对象为合肥城建发展股份有限公司拟进行存货减值测试的存货的可变现净值；评估范围为上述评估对象涉及的蚌埠琥珀观山悦项目、瑶海琥珀东樾里项目、长丰琥珀庆丰里项目、新站琥珀菁华里项目、长丰琥珀栖云里项目、南京徽珀凤起云台项目及工科置业琥珀尚阳里项目。以合肥城建发展股份有限公司填报的《资产评估申报表》为准。

## （二）评估对象的基本情况

### 1. 瑶海琥珀东樾里项目

“琥珀东樾里”项目位于合肥市瑶海区临泉东路与通达路交口。北边是临泉东路，南边毗邻瑞泰城市家园，西边是通达路，东边有龙岗物流园。地块总用地面积66,273.46平方米，可售面积为93,425.88平方米，租赁面积为43,506.36平方米。规划建设住宅26幢，其中租赁高层3幢，可售高层5幢，洋房18幢，2024年底完工。

### 2. 长丰琥珀庆丰里项目

“琥珀庆丰里”项目位于安徽省合肥市长丰县下塘路13号，西边紧邻水家湖高铁站、北边毗邻城北公园，南边是下塘路，东侧有长丰县人民医院。地块总用地面积60,001.21平方米，可售面积为120,807.49平方米。规划建设住宅22幢，其中高层9幢，洋房10幢，政府回购房3幢；商业用房1幢，预计2025年6月完工。

### 3. 新站琥珀菁华里项目

“琥珀菁华里”项目位于合肥市新站区学林路与护城路交口向西200米，北边是会棚路，南边是学林路，西边是相城路，东边是护城路。地块总用地面积56,511.92平方米，可售面积为107582.58平方米。规划建设住宅18幢，其中高层10幢，洋房6幢，回购房2幢；商业用房1幢，预计2025年6月竣工。

### 4. 蚌埠琥珀观山悦项目

“琥珀观山悦”项目位于蚌埠市蚌山区城南虎山，北临陶山，南边是货场八路，西边是陶山路，东边是虎山路。地块总用地面积84,678.23平方米，可售面积为103,479.88平方米。规划建设住宅27幢，其中别墅14幢，洋房13幢，项目于2024年11月已全部完工。

### 5. 长丰琥珀栖云里项目

“琥珀栖云里”项目位于合肥市长丰县双凤经济开发区魏武路以南、凤庆路以东。



北边是魏武路，南边是精越驾校(双凤分校)，西边是凤庆路，东边是铁路线。项目占地面积约 38376.05 平方米，可售面积 80,034.27 平方米，规划建造 14 栋住宅，其中：小高层 8 栋、洋房 6 栋。预计 2025 年 6 月完工。

#### 6. 南京凤起云台花园项目

“凤起云台花园”项目位于南京雨花台区铁心桥街道横一路以北、迎江路以西。北边是荷影路，南边是保利荷雨臻悦花园，西边是荷影路，东边是荷月路。地块总用地面积 34,941.34 平方米，容积率为 2.80，总建筑面积为 136,278.03 平方米，可售面积为 96,324.22 平方米。开发业态包含住宅、商铺和车位。共计 7 栋楼，896 套住宅，预计 2025 年中完工。

7. “琥珀尚阳里”项目位于长丰县双墩镇蒙城北路与济河路交叉口东北角。北边近龙湖北路，南边是济河路，西边是蒙城北路，东边近谯城路。地块总用地面积 39,301.98 平方米，可售面积为 81,201.22 平方米。规划建造住宅 15 幢，其中高层 7 幢，洋房 8 幢，2024 年底完工。

列入本次评估范围的资产为存货-开发产品、开发成本。

截止 2024 年 12 月 31 日开发成本如下表：

单位：万元

序号	单位简称	项目名称	业态	账面价值
1	滨湖琥珀	琥珀东樾里	高层、洋房、车位	46,094.90
2	北城城建	琥珀庆丰里	高层、洋房、商业、车位	72,839.68
3	新站城建	琥珀菁华里	高层、洋房、商业、车位	95,091.25
4	蚌埠城建	琥珀观山悦	洋房、别墅、合院、车位	102,557.48
5	北庐置业	琥珀栖云里	洋房、小高层	67,564.26
6	南京徽珀	凤起云台花园	高层、商业、车位	337,889.05
7	工科置业	琥珀尚阳里	高层、洋房	57,308.99

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或评估价值)

本次资产评估报告中基准日各项资产账面值为容诚会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型

根据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为可变现净值。



根据《企业会计准则第 1 号—存货》第十五条之规定“可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额”。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

评估基准日的确定，是合肥城建根据企业会计准则中的有关存货计量的要求确定的。

## 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》（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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修订）；
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）；
4. 《中华人民共和国会计法》（2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议第二次修正）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2019]第 32 号）；
6. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (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—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. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令第33号）；
14. 《企业会计准则-应用指南》（财会〔2006〕18号）；
15. 《企业会计准则第1号-存货》。

### **(三) 资产权属依据**

1. 国有建设用地土地使用权出让合同；
2. 不动产权证；
3. 预售许可证；
4. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证；
5. 其他有关产权依据。

### **(四) 取价依据及其他参考资料**

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
3. 被评估单位提供的会计报表、账册、会计凭证、协议合同、发票及其他财务会计资料；
4. 委评资产现场盘点、勘察资料；
5. 国家有关部门、金融机构发布的统计数据、技术标准、利率税率水平及价格信息等资料；
6. 本机构资产评估专业人员通过市场调查收集的有关询价资料和取价参数资料；
7. 被评估单位提供的工程合同等技术资料；
8. 委托人及被评估单位提供的其他与资产评估有关的资料；
9. 本机构资产评估专业人员认为科学、必要的其他评估依据。

## **七、评估方法**

### **(一) 评估的方法选择**

根据《以财务报告为目的的评估指南》第二十一条之规定“以财务报告为目的的



评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法”。

根据《企业会计准则第1号-存货》第十五条“资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。”“可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。”

本次评估根据以上相关要求，确定评估方法。

## (二)评估方法简述

对于存货-开发产品、开发成本，本次评估采用市场法，按照企业的备案价、市场价确定销售价格，扣减至完工日估计将发生的成本和管理费用，以及在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定其可变现净值，公式如下：

存货可变现净值=存货估计售价-至完工估计将发生的成本-估计销售费用-续建管理费用-相关税金

具体情况如下：

### (1)销售收入

①商品房销售收入：已经签订商品房销售（预售）合同的根据合同确定存货销售金额，尚未签订商品房销售（预售）合同的主要采用企业的备案价、市场价确定销售价格，其中市场价通过市场法确定。

市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易情况、市场状况、房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

公式如下：

$$PD=PB*A*B*D*E*F$$

式中：PD---待估房产价格

PB---比较案例房地产价格

A---待估房产交易情况指数/比较案例房产交易情况指数

B---评估期日房产价格指数/比较案例期日房产价格指数

D---待估房产区位状况条件指数/比较案例区位状况条件指数

E---待估房产实物状况条件指数/比较案例实物状况条件指数

F---待估房产权益状况条件指数/比较案例权益状况条件指数



## ②自持租赁用房收入

本次自持租赁用房租赁收入采用收益法进行评估。收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法的步骤为：调查了解与估价对象类似物业的经营状况，估算估价对象的每年的有效毛收入，扣除社会一般的正常费用，得到估价对象每年的净收益，选用适当的资本化率，运用适当的公式计算得到估价对象的价格。

收益法求取估价对象市场价格的公式为：

$$V = a / (r - s) \times [1 - (1 + s)^n / (1 + r)^n]$$

V: 房地产价值

a: 年净收益 (t 年以后纯收益按等比级数递增)

r: 资本化率

S: 纯收益等比递增系数

n: 总收益年限

## ③车位销售收入

本次车位销售收入采用市场法进行评估，方法见“①商品房销售收入”相关说明。

(2)至完工估计将发生的成本：是指以前年度已开工建设，在计划期内继续进行施工而发生的必要成本，根据企业的目标成本及已发生的成本确定其续建成本。

(3)续建管理费用：续建管理费用率参照企业的实际费率取值，以续建管理费用率乘以续建成本金额确认管理费用。

(4)销售费用：销售费用率参照房地产上市公司平均水平和企业的实际费率取值，以销售费用率乘以存货销售金额确认销售费用。

(5)销售税费：涉及增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、其他税费。

增值税：对营改增之前开工的项目适用简易计税政策，对营改增之后开工的项目适用一般计税政策。根据国务院税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告（2016 年第 18 号），房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额，根据销售额和增值税税率测算增值税销项税。



在房地产开发过程中，主要的进项税额有建筑服务、工程勘察、工程设计、销售费用所负担的增值税额等。

城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、其他税费：按项目实际执行适用税率测算。

(6)土地增值税：根据税务规定及项目实际的土地增值税清算情况，按照国家有关部门审批的房地产开发项目清算方式进行测算。

(7)可变现净值的确定： $\text{存货可变现净值} = \text{存货估计售价} - \text{至完工估计将发生的成本} - \text{估计销售费用} - \text{续建管理费用} - \text{相关税金}$ 。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### (一)评估准备阶段

1. 明确评估业务基本事项，评价项目风险，选定评估专业人员，签订资产评估委托合同。

2. 根据本项目的评估目的、评估基准日、评估范围等，制订出本次资产评估工作计划。

3. 配合企业进行资产清查及资产评估申报明细表等工作；评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，收集资产评估所需文件资料。

### (二)现场调查及查验阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、各项目建设租售情况。

2. 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据各单位填报的资产评估申报明细表，对现场进行了抽查盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据本次评估目的以及委估评估对象的实际状况和特点，确定具体评估方法。

6. 对企业提供的权属资料进行查验。

### (三)分析评估及汇总阶段



1. 对通过多种方式获得的相关信息数据予以加工、分析，形成评估模型适用参数，按选定的评估方法进行估算。

2. 确定初步评估结论。

#### **(四) 提交报告阶段**

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

### **九、评估假设**

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下评估假设：

#### 1. 一般假设

##### (1) 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。

(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评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、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. 特殊假设

(1) 本次评估假设评估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；国家和地方的有关法律、法规、行业政策等无重大变化。

(2) 企业所处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。

(3) 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

(4) 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。



(5)无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对被评估单位或被评估资产造成重大不利影响。

当上述评估假设发生变化时，本报告评估结论一般不成立，本资产评估报告书一般会失效。

## 十、评估结论

经实施评估程序后，合肥城建发展股份有限公司拟进行减值测试的存货在 2024 年 12 月 31 日的可变现净值评估结果详见下列评估结果汇总表：

单位：万元

资产类别	项目名称	账面价值	可变现净值
存货-开发产品、开发成本	琥珀东樾里	46,094.90	51,051.28
存货-开发产品、开发成本	琥珀庆丰里	72,839.68	65,204.38
存货-开发成本	琥珀菁华里	95,091.25	91,419.90
存货-开发产品、开发成本	琥珀观山悦	102,557.48	96,256.83
存货-开发成本	琥珀栖云里	67,564.26	78,771.01
存货-开发产品、开发成本	风起云台花园	337,889.05	354,229.84
存货-开发成本	琥珀尚阳里	57,308.99	61,508.27

各项目分楼栋的可变现净值详见资产评估明细表。

## 十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，本项目资产评估报告使用者应予以关注：

### (一)引用其他机构出具报告结论的情况

本次资产评估报告中基准日各项资产账面价值引用了容诚会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。

此外，本次资产评估报告无引用其他机构出具报告结论的情况。

### (二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或存在瑕疵情况。

### (三)评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。



#### (四)评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

#### (五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至本项目评估基准日，未发现涉及评估范围内的资产存在法律、经济等未决事项。

#### (六)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 北城城建：2024年12月19日，北城城建与中国民生银行股份有限公司合肥分行签订了固定资产贷款借款合同（编号：公固贷字第ZHHT24000022131号）。借款用途：用于合肥城建琥珀庆丰里项目开发建设和置换徽商银行本项目存量开发贷款；借款金额：贰亿元整；借款期限：自2024年12月19日至2027年12月18日。同时合肥城建发展股份有限公司与中国民生银行股份有限公司合肥分行签订了公保字第ZHHT24000022131001号《保证合同》。截至评估基准日，本金尚未偿还，剩余借款本金壹亿陆仟万元整。

2. 蚌埠城建：2022年9月7日，蚌埠城建（借款人）和交通银行股份有限公司蚌埠分行（贷款人）共同签署《固定资产贷款合同》（蚌交银2022年宝固字080号），借款金额叁仟万圆整，借款期限自2022年5月5日至2026年5月5日。同时，共同签署了《抵押合同》（蚌交银2022年宝抵字080号），抵押财产为土地使用权（皖(2022)蚌埠市不动产权第0000768号）和土地使用权（皖(2022)蚌埠市不动产权第0000763号）。土地使用权具体信息如下：

序号	不动产权证号	位置	权利性质	用途	面积（m <sup>2</sup> ）
1	皖(2022)蚌埠市不动产权第0000768号	蚌山区货场八路北侧、虎山东路西侧A地块	出让	城镇住宅用地	45488.25
2	皖(2022)蚌埠市不动产权第0000763号	蚌山区货场八路北侧、虎山东路西侧B地块	出让	城镇住宅用地	39189.98

3. 北庐置业：2023年11月15日，北庐置业（借款人）和兴业银行股份有限公司合肥分行、中国建设银行股份有限公司合肥蜀山支行（贷款人）共同签署《固定资产银团贷款合同》（XYH20231020001），授信额度叁亿贰仟万元整，借款金额捌仟壹佰捌拾陆万伍仟元整，借款期限：2023年11月15日至2026年11月15日。截止2024年12月31日，借款余额玖仟贰佰伍拾壹万捌仟元整。同时，共同签署了《银团贷款抵押合同》（XYH20231020001B1），抵押财产为土地使用权（皖（2023）长丰县不



动产权第 0012635 号)。土地使用权具体信息如下:

序号	不动产权证号	位置	权利性质	用途	面积 (m <sup>2</sup> )
1	皖(2023)长丰县不动产权第0012635号	长丰县双凤经济开发区魏武路南、凤庆路东	出让	住宅用地	38376.05

4. 南京徽珀: 2022 年 12 月 5 日, 南京徽珀(借款人)和中国建设银行股份有限公司南京分行(牵头行)及中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行、中国银行股份有限公司南京玄武支行、中国农业银行股份有限公司南京建邺支行(贷款人)共同签署《南京徽珀房地产开发有限公司南京 No. 2022G05 地块项目银团贷款合同》(NJGLYT20220801), 借款金额壹拾肆亿伍仟万圆整, 借款期限自首笔贷款资金提款日起至贷款到期日止, 共计三年。同时, 共同签署了《南京 No. 2022G05 地块项目人民币 14.5 亿银团贷款抵押合同》(NJGLYT20220801-01), 抵押财产为“南京 No. 2022G05 地块”项目土地使用权(苏(2022)宁雨不动产权第 0016664 号)。土地使用权具体信息如下:

序号	不动产权证号	位置	权利性质	用途	面积 (m <sup>2</sup> )
1	苏(2022)宁雨不动产权第0016664号	雨花台区铁心桥街道横一路以北、迎江路以西	出让	城镇住宅用地	34941.34

2023 年 1 月 12 日, 合肥城建发展股份有限公司(出质人)、中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行(质权人, 作为代理行代表全体贷款人)共同签署了《权利质押合同》(NJGLYT20220801-04), 质押权利为合肥城建发展股份有限公司持有的南京徽珀的股权。

2023 年 1 月 12 日, 南京市棠悦房地产开发有限公司(出质人)、中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行(质权人, 作为代理行代表全体贷款人)共同签署了《权利质押合同》(NJGLYT20220801-04), 质押权利为南京市棠悦房地产开发有限公司持有的南京徽珀的股权。

#### (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

本次评估未发现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。

#### (八)其他事项说明

1. 资产评估师和资产评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断, 并不涉及到资产评估师和资产评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上, 依赖于委托人及被评估单位提供的



有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位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。资产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超出了资产评估师执业范围。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估单位的责任。

2. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，被评估单位对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

3. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，资产评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

4. 提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本评估报告仅供委托人分析评估基准日是否存在资产减值之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，恰当使用评估结论。

(二)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。当评估中遵循的评估假设等其他情况发生变化时，评估结论将会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(三)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。

(四)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。

(五)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。

## 十三、资产评估报告日



本项目资产评估报告提出日期为二〇二五年四月九日。



(此页无正文)

资产评估师：王富荷

资产评估师：潘宜玉

安徽中联合国信资产评估有限责任公司

二〇二五年四月九日

注册地址：安徽省合肥市高新区华亿科学园 A2 座 8 层

邮政编码：230088

联系电话：0551-69113232

电子邮箱：gx@guoxincpv.cn



## 附件目录

1. 委托人和被评估单位企业法人营业执照副本(复印件);
2. 被评估单位产权证明文件;
3. 委托人和被评估单位的承诺函;
4. 签字资产评估师的承诺函;
5. 资产评估机构资格登记备案公告(复印件);
6. 资产评估机构企业法人营业执照副本(复印件);
7. 签字资产评估师的正式执业会员证书(复印件);
8. 资产评估明细表。

