

安徽国元信托有限责任公司拟对合肥海臻房地产开发有限公司减资 涉及的合肥海臻房地产开发有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

摘要

皖中联国信评报字(2025)第 202 号

安徽中联国信资产评估有限责任公司接受安徽国元信托有限责任公司的委托,对安徽国元信托有限责任公司拟对合肥海臻房地产开发有限公司减资涉及的合肥海臻房地产开发有限公司股东全部权益价值进行了评估。

现将评估情况及结论摘要如下:

评估目的:根据 2025 年 6 月 9 日安徽国元金融控股集团有限责任公司《国元金融控股集团关于国元信托减资退出海臻房地产有关事项的批复》(皖国元[2025]62 号),安徽国元信托有限责任公司拟对合肥海臻房地产开发有限公司减资,为此需进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为合肥海臻房地产开发有限公司的股东全部权益价值;评估范围为经审计审定的合肥海臻房地产开发有限公司全部资产和负债,资产账面价值为 29,091.28 万元,负债账面价值为 122.64 万元,所有者权益(净资产)账面价值为 28,968.64 万元。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2024 年 12 月 31 日。

五、评估方法:资产基础法。

六、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划,合肥海臻房地产开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值为 36,724.86 万元,评估价值和账面价值相比增值 7,756.23 万元,增值率为 26.77%。

根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年,即自



2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日使用有效。

七、特别事项说明

(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及负债账面值引用了天健会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所出具的天健皖审[2025]39号《审计报告》的审计结果。

(二)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截止本次评估基准日，合肥海臻涉及的诉讼情况如下：

序号	申请人	案由	被申请人	判决机构	判决结果	案件进展或结果
1	褚召兵	劳动仲裁	合肥海臻房地产开发有限公司	安徽省劳动人事争议仲裁委员会	被申请人向申请人赔付金额 147,617.40 元	申请人与被申请人均对判决结果提起诉讼，截至报告日尚未开庭审理。
2	侯长春	劳动仲裁	合肥海臻房地产开发有限公司	安徽省劳动人事争议仲裁委员会	被申请人向申请人赔付金额 145,483.40	申请人与被申请人均对判决结果提起诉讼，截至报告日尚未开庭审理。
3	孙健	劳动仲裁	合肥海臻房地产开发有限公司	安徽省劳动人事争议仲裁委员会	被申请人向申请人赔付金额 145,481.53	申请人与被申请人均对判决结果提起诉讼，截至报告日尚未开庭审理。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

除上述存在的法律未决事项外，本次评估未发现合肥海臻存在其他法律、经济等未决事项。

(三)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

截止本次评估基准日，合肥海臻对外租赁房屋情况如下：

租赁房屋	租赁方	面积	年租金	租赁期限	备注
合肥市滨湖新区云谷路 1988 号滨湖国元大厦东侧北边一楼	招商银行股份有限公司合肥分行	562.00 m²	1,348,800.00 元	2019/12/01-2028/02/29	2019/12/01-2020/02/29 为装修免租金期
合肥市滨湖新区云谷路 1988 号滨湖国元大厦 C01 幢商 101、商 102、办 201-401、办 501-801、办 1301-1601、办 2101-2301	安徽国元投资有限责任公司	20,188.00 m²	6,000,000.00 元	2024/01/01-国元投资实际退租日	租金暂定 600 万，租赁期如遇租金价格调整，则双方重新签订合同
合肥市滨湖新区云谷路 1988 号滨湖国元大厦 C01 幢商 101、商 102、办 201-401、办 901-1201、办 1701-2001、办 2401-2601	安徽国元信托有限责任公司	20,188.00 m²	6,000,000.00 元	2024/01/01-2029/12/31	

注：安徽国元投资有限责任公司、安徽国元信托有限责任公司与合肥海臻房地产开发有限公司所签订的租赁协议中，所租赁面积包含了合肥海臻房地产开发有限公司租赁给招商银行股份有限公司合肥分行的租赁面积。安徽国元投资有限责任公司、安



徽国元信托有限责任公司实际租赁面积应均为 19,907.00 m²。

除上述存在的租赁事项外，本次评估未发现合肥海臻存在其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

四、其他事项说明

1. 因滨湖新区云谷路 1988 号滨湖国元大厦 C01 幢负二层未办理产证及提供其他资料，此次负二层人防车位的数量由被评估单位提供，被评估单位出具了相应的情况说明。

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。

