

安徽肥西经济开发区管理委员会拟资产处置涉及原中国青年报
社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物残余价值项目

价格评估报告

皖中立公鉴价报字【2025】第230号

安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司
二〇二五年十二月十八日



目录

声明.....	1
价格评估报告·摘要.....	2
价格评估报告·正文.....	4
一、 委托人、产权持有人和相关当事人的概况.....	4
二、 价格评估目的.....	4
三、 价格评估对象和评估范围.....	4
四、 价格类型及定义.....	5
五、 价格评估基准日.....	6
六、 价格评估依据.....	6
七、 价格评估方法.....	7
八、 评估程序实施过程和情况.....	7
九、 评估假设.....	9
十、 价格评估结论.....	10
十一、 特别事项说明.....	11
十二、 价格评估报告使用限制说明.....	12
十三、 价格评估报告日.....	13
价格评估报告·附件.....	14

声明

一、本价格评估报告依据中国价格协会发布的价格鉴证评估执业规范和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他价格评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本价格评估报告载明的使用范围使用价格评估报告；委托人或者其他价格评估报告使用人违反前述规定使用价格评估报告的，本价格鉴证评估机构及价格鉴证师不承担责任。

三、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师提示价格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。

四、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，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

五、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师遵守法律、行政法规和价格鉴证评估执业规范，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的价格评估报告依法承担责任。

六、评估人员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，本次评估以委托方提供的数据清单为准。

七、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师与价格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。

价格评估报告·摘要

安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受安徽肥西经济开发区管理委员会委托，对拟资产处置涉及原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物残余价值项目完成了必要的评估程序，按《评估委托书》的约定，出具有关价格评估报告。现将价格评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为安徽肥西经济开发区管理委员会。其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、产权持有人：安徽肥西经济开发区管理委员会。

三、价格评估目的：安徽肥西经济开发区管理委员会拟资产处置涉及原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物残余价值项目，为其提供价格参考。

四、价格评估对象和范围：依据安徽肥西经济开发区管理委员会提供的资产明细及资料，评估对象为安徽肥西经济开发区管理委员会拟资产处置涉及原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物残余价值，评估范围为拟资产处置涉及原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物。

五、价格类型：残余价值。

六、价格评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为2025年12月11日，评估结论的有效使用期为一年，即自2025年12月11日至2026年12月10日。

七、价格评估方法：成本法。

八、价格评估结论：

采用成本法评估，截至评估基准日，安徽肥西经济开发区管理委员会纳

入评估范围内的原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物残余价值为 **46404.00** 元，（大写：**人民币肆万陆仟肆佰零肆元整**）。具体评估结果见下表：

序号	名称	房屋结构	产权证号	所在层/总层数	层高(m)	建成年代(年)	面积(m ²)	评估价值	备注
一、房产部分									
1	办公楼	砖混	肥西房权证桃花字第0100093号	1-3F	3.4	1998	1658.28	15,283	
2	营业楼	砖混	肥西房权证桃花字第0100094号	1-2F	3.4	1998	942.99	8,694	
3	砖木房屋	砖木	/	1	2.8	1998	111.38	557	
4	砖木房屋	砖木	/	1	2.8	1998	74.86	374	
房屋小计							2787.51	24,908	
二、附属物部分									
5	厂区混凝土地坪						3934.29	19,671	
6	围墙（北侧）						314.23	943	
7	围墙（东侧）						206.05	618	
8	围墙（中间）						87.90	264	
附属物小计							4542.47	21496.00	
合计							7329.98	46,404	

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合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

价格评估报告·正文

安徽肥西经济开发区管理委员会：

安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵方的委托，按照法律、行政法规和价格鉴证评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对拟资产处置涉及原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物残余价值项目进行了评估。现将价格评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人和相关当事人的概况

（一） 委托人及产权持有人概况

名称：安徽肥西经济开发区管理委员会

法定代表人：张庆

住所：合肥市锦绣大道 316 号

统一信用代码：12340123MB1007925F

（二） 评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

价格评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本价格评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的价格评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 价格评估目的

安徽肥西经济开发区管理委员会拟资产处置涉及原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物残余价值项目，为其提供价格参考。

三、 价格评估对象和评估范围

（一） 评估对象

评估对象为安徽肥西经济开发区管理委员会拟资产处置涉及原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物残余价值。

(二) 评估范围

安徽肥西经济开发区管理委员会拟资产处置涉及原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物。

序号	名称	房屋结构	产权证号	所在层/总层数	层高(m)	建成年代(年)	面积(m ²)	备注
一、房产部分								
1	办公楼	砖混	肥西房权证桃花字第0100093号	1-3F	3.4	1998	1658.28	
2	营业楼	砖混	肥西房权证桃花字第0100094号	1-2F	3.4	1998	942.99	
3	砖木房屋	砖木	/	1	2.8	1998	111.38	
4	砖木房屋	砖木	/	1	2.8	1998	74.86	
房屋小计							2787.51	
二、附属物部分								
5	厂区混凝土地坪						3934.29	
6	围墙(北侧)						314.23	
7	围墙(东侧)						206.05	
8	围墙(中间)						87.90	
附属物小计							4542.47	
合计							7329.98	

四、价格类型及定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次价格评估的价值类型为：残余价值。

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

五、 价格评估基准日

本项目价格评估基准日是 2025 年 12 月 11 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能的与评估目的的实现日接近，使评估结论较合理的为评估目的服务。

六、 价格评估依据

(一) 经济行为依据

委托方与我单位签订的《委托书》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国价格法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 其他相关法律依据。

(三) 准则依据

1. 《价格评估机构资质认定管理办法》国家发展改革委第 32 号令；
2. 关于印发《价格鉴证评估文书指引》的通知(中价协[2021]3 号)；
3. 其他相关准则依据。

(四) 产权证明依据

1. 委托书及承诺函。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社)；
2. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。
3. 与此次价格评估有关的其他资料。

（六）其他参考资料

1. 评估人员搜集到的其它资料。

七、 价格评估方法

价格鉴证评估基本方法包括市场法、成本法和收益法。应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析，确定评估对象与参照物之间的差异，并进行调整修正来确定价值的评估方法。

收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除各种贬值因素，以此确定资产价值的评估方法的总称。

经研究分析，本公司及签字评估师最终认为成本法评估方法所得结论相对更加合理，因此，本次评估结论采用了成本法的评估结果。

八、 评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关法律法规和规定，按照本公司与委托人签定的价格评估委托书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产价格进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）明确评估业务基本事项

受理价格评估业务前，与委托人和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、价格评估报告使

用范围、价格评估报告使用限制、价格评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订价格评估委托合同。

(三) 编制价格评估计划

根据价格评估业务具体情况编制价格评估计划，包括价格评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

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。对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

(五) 收集整理评估资料

1. 根据价格评估业务具体情况收集价格评估业务需要的资料。包括：从委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；

2. 要求委托人或者其他相关当事人对其提供的价格评估明细表及其他重要资料进行确认；

3. 依法对价格评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、复核等。超出价格鉴证师专业能力范畴的核查验证事项，价格鉴证师委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

4. 根据价格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价格评估报告的依据。

(六) 评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法和等价格评估基本方法的适用性，选择评估方法；
2. 当根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；
3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制出具评估报告

1. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步价格评估报告；
2. 按照法律、行政法规、价格评估准则和内部质量控制制度，对初步价格评估报告进行内部审核；
3. 出具价格评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就价格评估报告有关内容进行沟通；
4. 出具并提交价格评估报告。

(八) 工作底稿归档

按照法律、行政法规、价格评估准则和内部质量控制制度，对工作底稿、价格评估报告及其他相关资料进行整理，形成价格评估档案。

九、 评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响，本评估报告及评估结论自行失效。

(一) 一般假设

1. 以委托人与产权持有人提供的全部文件材料真实、有效、准确为条件。
2. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为条件。
3. 交易假设：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。

4. 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。

(二) 基本假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设评估对象所涉及资产的取得、使用、处置过程均符合国家有关法律法规的规定。

3. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵和限制。

4. 假设产权持有人对申报评估的资产拥有完整的管理权、处置权、收益权。

5. 评估人员已对评估对象从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构等组织专项技术检测。除评估师所知悉范围之外，假设评估对象所涉及资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键构建和材料无潜在的质量缺陷。

6. 评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2025 年 12 月 11 日的残余价值的反映为具体条件。

(三) 其他假设

1. 假设评估范围与委托人及产权持有人提供的评估申报表一致，提供的相关基础资料真实、准确、完整。

十、 价格评估结论

采用成本法评估，截至评估基准日，安徽肥西经济开发区管理委员会纳

入评估范围内的原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物残余价值项目为 46404.00 元，（大写：人民币肆万陆仟肆佰零肆元整）。具体评估详见明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）在评估过程中，委托人提供的产权依据、数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；价格鉴证师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价格进行分析、估算并发表专业意见。若委托人有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人应承担由此而产生的一切法律后果。

（二）对本项目存在的可能影响价格评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊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责任。

（三）在价格评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）价格评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响

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资产价格，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所在地货币购买力做出的。

（五）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

自评估基准日至评估报告出具日，委托人及产权持有人未告知，评估专业人员也未发现存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(六) 本次评估仅为安徽肥西经济开发区管理委员会拟资产处置涉及原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物残余价值项目提供价值参考依据。

(七) 本价格评估评估范围由委托方确认，本价格评估报告不能作为委托方资产权属的界定。

(八) 本价格评估结论仅供本次评估目的使用，不作它用，未经本机构同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容也不得公开发布于任何公开媒体上或第三方认定等使用

十二、价格评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或者其他价格评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和价格评估报告载明的使用范围使用价格评估报告的，价格评估机构及其价格鉴定师不承担责任；

(三) 除委托人、价格评估委托合同中委托的其他价格评估报告使用人和法律、行政法规规定的价格评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为价格评估报告的使用人；

(四) 价格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评估对象可实现价格的保证。

(五) 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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。



(六) 评估结论的使用有效期为一年，自报告评估基准日 2025 年 12 月 11 日起至 2026 年 12 月 10 日。

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整；
3. 当资产价格标准发生变化、且对价格评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的价格评估机构重新确定评估价值；
4. 本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、价格评估报告日

价格评估报告日为评估结论形成的日期，本价格评估报告日为 2025 年 12 月 18 日。

价格鉴证师：夏利国	0019686	签章：	
价格鉴证师：张月涛	0019685	签章：	

安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司



二〇二五年十二月十八日

价格评估报告·附件

- 一、 委托书
- 二、 价格评估对象所涉及的主要权属证明材料
- 三、 价格鉴证评估机构备案公告
- 四、 价格鉴证评估机构营业执照副本
- 五、 价格鉴证评估专业人员资格证明文件
- 六、 评估明细表

委托书

因安徽肥西经济开发区管委会拟资产处置的需要，特委托安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司对该经济行为所涉及的原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物残余价值进行评估。

一、评估目的：因安徽肥西经济开发区管委会拟资产处置的需要，特委托安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司对该经济行为所涉及的原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物残余价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：评估对象为安徽肥西经济开发区管委会拟资产处置事宜涉及的原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物残余价值。

三、评估范围：评估范围为安徽肥西经济开发区管委会拟资产处置事宜涉及的原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物资产。

四、价值类型：残余价值。

五、评估基准日：2025年12月11日。

委托方（签章）

负责人（或授权人签字）

2025年12月11日



扫描全能王 创建

委托人及产权持有人承诺函

安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司：

因安徽肥西经济开发区管理委员会拟资产处置的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物残余价值进行评估，评估基准日为2025年12月11日。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，我单位承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 所提供的与评估相关资料真实、准确、完整；
2. 按照资产评估委托合同之约定正确使用此资产评估报告书并向贵公司及时足额支付评估费用；
3. 我单位及我单位主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
4. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
5. 纳入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；
6. 纳入评估范围内的资产权属属于安徽肥西经济开发区管理委员会所有；
7. 正确使用资产评估报告结果，只限于被评估资产的价值参考依据，而不将其作为其他经济行为的依据。

委托人（盖章）
2025年12月11日



扫描全能王 创建

产权承诺函

安徽肥西经济开发区管理委员会拟资产处置的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的原中国青年报社安徽彩色印刷制片公司所属的附属物残余价值进行评估，列入本次评估范围资产详见申报表。现承诺评估涉及到的资产于基准日（2025年12月11日）产权为我单位所有，我单位有权处置该资产，该资产无融资租赁、经营性租赁、抵押、担保等情况，产权无争议，若因产权原因发生法律纠纷以致产生的后果均由我单位承担。

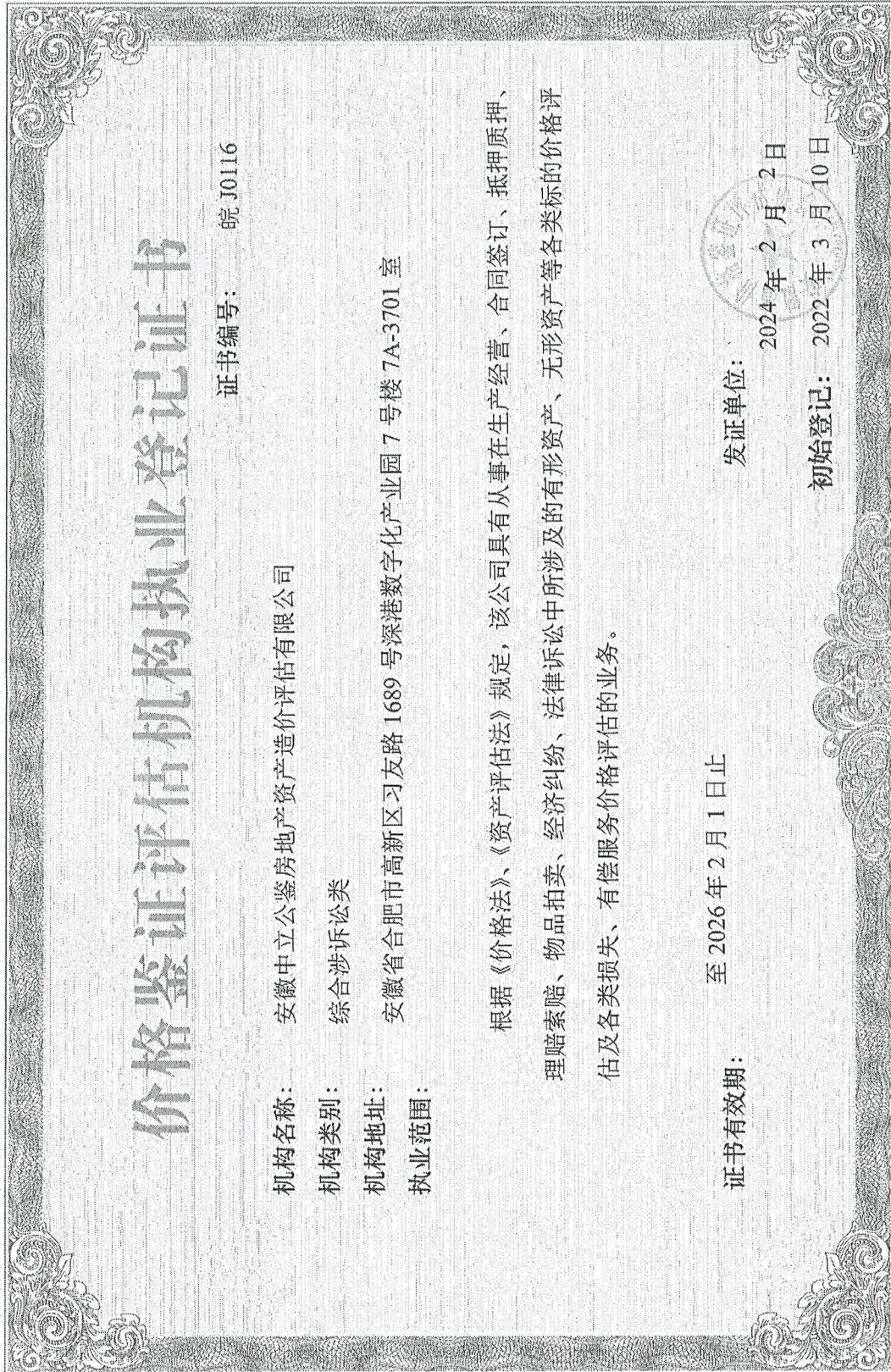
承诺人：安徽肥西经济开发区管理委员会

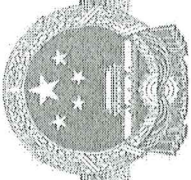


年 月 日



扫描全能王 创建






营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913401007117944177(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。



注册资 本 伍佰万圆整

成 立 日 期 1999年07月16日

住 所 安徽省合肥市高新区习友路1689号深港数字文化产业园7号楼7A-3701室

名 称 安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司

类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定 代 表 人 张勇

经 营 范 围 房地产评估、土地评估、资产评估、保险公估、项目评估、矿业权评估、林权评估、二手车鉴定评估、社会稳定风险评估、资产评估、服务评估、地质矿产评估、节能审查、环境咨询、评价、绩效评价、安全评价、项目后评价、工程造价、造价咨询、房地产咨询、技术咨询、管理咨询服务；房地产经纪；中介服务；工程招标代理、政府采购代理、土地登记代理；土地利用规划编制；工程测量；地籍测绘、房产测绘；文明指数测评、文明单位创建方案设计。(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)

登记机关



2022年09月28日

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

http://www.gsxt.gov.cn

	姓名：夏利国
	性别：男
	身份证号：342323198009103414
	执业单位：安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司
	发证单位（章）： 
0019686	签发日期：2022/10/18
持证人签名：	
证书编号：	

	姓名：张月涛
	性别：男
	身份证号：342423198806100899
	执业单位：安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司
	发证单位（章）： 
0019685	签发日期：2022/10/18
持证人签名：	
证书编号：	