

本报告依据中国资产评估准则编制

华夏幸福基业股份有限公司拟出资事宜  
涉及的固安幸福基业资产管理有限公司部分资产

## 资产评估报告

立千评报字[2024]第 079 号



河北立千资产评估有限责任公司

Hebei Liqian Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二四年十二月十一日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|                                                                                                                        |                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 报告编码:                                                                                                                  | 1313080007202400080                                         |
| 合同编号:                                                                                                                  | 立千评合字[2024]第079-089号                                        |
| 报告类型:                                                                                                                  | 法定评估业务资产评估报告                                                |
| 报告文号:                                                                                                                  | 立千评报字[2024]第079号                                            |
| 报告名称:                                                                                                                  | 华夏幸福基业股份有限公司拟出资事宜涉及的固安幸福基业资产管理有限公司部分资产                      |
| 评估结论:                                                                                                                  | 202,185,640.00元                                             |
| 评估报告日:                                                                                                                 | 2024年12月11日                                                 |
| 评估机构名称:                                                                                                                | 河北立千资产评估有限责任公司                                              |
| 签名人员:                                                                                                                  | 张姗 (资产评估师) 正式会员编号: 13210061<br>平晓飞 (资产评估师) 正式会员编号: 13130011 |
| <div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p> |                                                             |

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年12月11日

## 本册目录

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 声明 .....                                   | 1  |
| 资产评估报告摘要 .....                             | 2  |
| 资产评估报告正文 .....                             | 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概况 ..... | 6  |
| 二、评估目的 .....                               | 7  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                          | 7  |
| 四、价值类型 .....                               | 8  |
| 五、评估基准日 .....                              | 8  |
| 六、评估依据 .....                               | 9  |
| 七、评估方法 .....                               | 10 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....                    | 11 |
| 九、评估假设 .....                               | 12 |
| 十、评估结论 .....                               | 13 |
| 十一、特别事项说明 .....                            | 13 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....                        | 15 |
| 十三、评估报告日 .....                             | 15 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....               | 16 |
| 资产评估报告附件 .....                             | 17 |



## 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、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人及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、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在评估勘查盘点日的状况和数量进行现场调查；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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。



华夏幸福基业股份有限公司拟出资事宜  
涉及的固安幸福基业资产管理有限公司部分资产  
资产评估报告摘要

立千评报字[2024]第 079 号

华夏幸福基业股份有限公司：

河北立千资产评估有限责任公司接受贵公司（以下简称“华夏幸福”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对固安幸福基业资产管理有限公司（以下简称“固安幸福基业”）拟出资事宜涉及的该公司部分资产于 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：华夏幸福下属固安幸福基业拟用部分资产出资，因此需确定固安幸福基业部分资产于评估基准日的市场价值。

二、评估目的：确定固安幸福基业部分资产于评估基准日的市场价值，为固安幸福基业拟实施的出资行为提供价值参考意见。

三、评估对象：为固安幸福基业拥有的部分资产。

四、评估范围：为固安幸福基业拥有的固安幸福港湾商业楼，该房产位于固安县东方街南侧、迎宾大道东侧，建筑面积 21,976.70 平方米，不动产权证号为冀(2018)固安县不动产权第 0034007 号，共分三座楼宇，所在层次 1-4 层。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2024 年 10 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论：经实施评估程序后，采用市场法，于评估基准日，在继续使用等假设前提下，委估固安幸福基业部分资产的评估价值为 20,218.56 万元，较账面价值 19,200.00 万元评估增值 1,018.56 万元，增值率 5.31 %。具体评估结论如下：

资产评估结果--汇总表

金额单位：万元

| 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------|------|------|-----|------|
|------|------|------|-----|------|



| 科目名称   | 账面价值      | 评估价值      | 增减值      | 增值率% |
|--------|-----------|-----------|----------|------|
| 投资性房地产 | 19,200.00 | 20,218.56 | 1,018.56 | 5.31 |
| 合计     | 19,200.00 | 20,218.56 | 1,018.56 | 5.31 |

评估结论详见资产清查评估明细表。

#### 九、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）重要的利用专家工作及相关报告情况

本评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

（二）本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

##### （三）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

固安幸福基业承诺委估资产归其所有，不存在产权纠纷，如出现产权纠纷，与承做本评估项目的评估机构及人员无关。

##### （四）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查评估程序受到限制。

##### （五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日委估房产处于查封状态，详情如下：

“冀（2018）固安县不动产权第 0034007 号”不动产权查封情况：

| 来文单位        | 查封冻结文件                 | 查封冻结类型 | 顺位 | 查封冻结范围                         | 查封冻结文件  | 期限                           |
|-------------|------------------------|--------|----|--------------------------------|---------|------------------------------|
| 大厂回族自治县人民法院 | （2022）冀1028 执 744 号    | 查封     | 1  | 查封：固安县东方街南侧迎宾大道东侧、幸福港湾 3#等 3 个 | 协助执行通知书 | 2022/9/28 起<br>2025/9/27 止   |
| 固安县人民法院     | （2022）冀1022 执 2233 号之一 | 轮候查封   | 2  | 轮候查封：固安县东方街南侧迎宾大道东侧、幸福港湾       | 协助执行通知书 | 2022/12/28 起<br>2025/12/27 止 |



|             |                           |      |   |                                                 |             |                            |
|-------------|---------------------------|------|---|-------------------------------------------------|-------------|----------------------------|
|             |                           |      |   | 3#等 3 个                                         |             |                            |
| 固安县人<br>民法院 | (2023)冀<br>1022 行审 7<br>号 | 轮候查封 | 3 | 轮候查封：固<br>安县东方街南<br>侧迎宾大道东<br>侧、幸福港湾<br>3#等 3 个 | 协助执行<br>通知书 | 2023/6/19 起<br>2026/6/18 止 |

(六) 抵押、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。

本评估报告不涉及或未考虑抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(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  
根据委托人和产权持有人的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不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。

(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。

根据委托人和产权持有人的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

- (九) 其他需要说明的重要事项
- 1、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评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
  - 2、本资产评估报告中的评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。
  - 3、本资产评估报告中的评估结论没有考虑资产出资产生的费用。
  - 4、本资产评估报告中的评估结论不包含增值税。
  - 5、本资产评估报告中的评估结论为房地合一价。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2024 年 10 月 31 日起至 2025 年 10 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、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评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2024 年 12 月 11 日，为评估结论形成的日期。

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和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



# 华夏幸福基业股份有限公司拟出资事宜 涉及的固安幸福基业资产管理有限公司部分资产 资产评估报告正文

立千评报字[2024]第 079 号

华夏幸福基业股份有限公司：

河北立千资产评估有限责任公司接受贵公司（以下简称“华夏幸福”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对固安幸福基业资产管理有限公司（以下简称“固安幸福基业”）拟出资事宜涉及的该公司部分资产于 2024 年 10 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、产权持有人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为华夏幸福基业股份有限公司，产权持有人为固安幸福基业资产管理有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

### （一）委托人概况

名称：华夏幸福基业股份有限公司

统一社会信用代码：911310006096709523

企业类型：其他股份有限公司（上市）

注册地址：河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号

法定代表人：王文学

注册资本：391,438.1782 万人民币

成立日期：1993 年 05 月 28 日

经营范围：对房地产、工业园区及基础设施建设投资；房地产中介服务；提供施工设备服务；企业管理咨询；生物医药研发，科技技术推广、服务。\*\*\*

### （二）产权持有人概况

名称：固安幸福基业资产管理有限公司

统一社会信用代码：911310225661942626



企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：河北省廊坊市固安县新兴产业示范区肽谷生物医药产业园办公楼  
B207

法定代表人：李东领

注册资本：1,000.00 万人民币

成立日期：2010 年 12 月 14 日

经营范围：项目投资及投资管理；投资咨询；经济信息咨询；技术交流；管理咨询；租赁服务；物业服务；以下由分公司经营（住宿、餐饮服务；游泳场馆经营服务；零售酒、卷烟；洗衣、健身、会议服务；酒店管理服务；机动车公共停车场服务；组织文化艺术交流活动；销售：食品、图书、期刊、日用百货、工艺美术品；洗浴服务；房屋租赁；交通运输服务）（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）其他评估报告使用人概况

其他评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

### （四）委托人和产权持有人的关系

产权持有人为委托人合并报表范围内公司。

## 二、评估目的

华夏幸福下属固安幸福基业拟用部分资产出资，因此需确定固安幸福基业部分资产于评估基准日的市场价值。

本次评估目的为确定固安幸福基业部分资产于评估基准日的市场价值，为固安幸福基业拟实施的出资行为提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

评估对象为固安幸福基业拥有的部分资产。

评估范围为固安幸福基业拥有的固安幸福港湾 1-3#商业楼，该房产位于固安县东方街南侧、迎宾大道东侧，建筑面积 21,976.70 平方米，不动产权证号为冀（2018）固安县不动产权第 0034007 号，共分三座楼宇，所在层次 1-4 层。该房产在投资性房地产科目核算，采用公允价值的计量方式，评估基准日的账面价值 192,000,000.00 元。

具体的资产以填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过固安幸福基业确认的资产项目均在本次评估范围内。

### （二）评估对象的基本情况

固安地处北京中轴线南端，天安门正南 50 公里的黄金位置，与北京大兴区隔永



定河相望，处于大北京经济圈的前沿部位。距北京南三环玉泉营环岛 39 公里，东南距天津 110 公里，驱车 1 小时可以到达首都机场，1.5 小时可以到达天津港。固安是北京的南大门，是距北京市最近的县城，古有“天子脚下、京南第一城”之称。

固安幸福港湾位于中国最具投资潜力的开发区—河北固安工业园区内。项目地块东临福朋酒店，南临公园道，西临迎宾大道北延，北至东方街。

幸福港湾区位交通便利，项目地块南侧规划未来城市公园，与东南侧现状城市公园融为一体，环境优美，位置绝佳。打造幸福港湾，作为城市配套的集合式开放型体验商业街，集购物、餐饮、休闲、娱乐、文化为一体的商业体系。以满足区域内居民生活所需为根本，结合景观规划的外部资源，提升项目品质，成为城市公园中的商业街区，为开发区注入新鲜血液，并与周边业态及环境形成良好互动，带动整体区域的价值与活力。

固安幸福港湾 1-3#商业楼建成于 2015 年，建筑面积 21,976.70 平方米，共分三座楼宇，所在层次 1-4 层。建筑结构为钢筋混凝土结构，红砖与黑砖铺设外墙，内墙面抹灰刷涂料，室内地面铺设地板砖，铝合金门窗，有给排水、照明、通风、防排烟及消防系统等设施。

委估房产于评估基准日处于正常使用状态，室内装修及设施状况维护较好。

#### 四、价值类型

##### （一）价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

##### （二）价值类型定义

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。

##### （三）选择价值类型的理由。

满足本次评估目的之需要。

#### 五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之约定，本次评估的基准日为 2024 年 10 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托人、产权持有人根据以下具体情况协商择定的：

1、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。



（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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、《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

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修订）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年中华人民共和国主席令第63号公布；根据2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》修正）；

6、《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修订）；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年10月30日国务院第191次常务会议通过修订）；

8、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过，2007年中华人民共和国国务院令第512号公布；根据2019年4月23日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

9、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2008〕170号）；

10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

11、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号附件一）；

12、《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）；

13、《关于深化增值税改革有关事项的公告》（2019年国家税务总局公告第14号）；

14、其他有关法律、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—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14、《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）。

### （三）权属依据

- 1、产权持有人营业执照；
- 2、《中华人民共和国不动产权证书》。

### （四）取价依据

网络查询到的房屋交易案例。

### （五）其他参考依据

- 1、委托人及产权持有人提供的《资产清查评估申报明细表》；
- 2、委托人及产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 3、委托人及产权持有人承诺函；
- 4、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；
- 5、产权持有人提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

单项资产评估的基本方法包括成本法、收益法和市场法。

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，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。



收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

委估资产为权证齐全的商业类房产，存在活跃市场，由于租售比的客观存在，采用以租金为基础的收益法以及基于建造成本角度的成本法都不能客观反映委估房产评估基准日的市场价值，因此不适合用收益法和成本法。

待估对象基准日交易市场活跃，从相关市场容易获得足够的交易案例作为参照物，因此本次评估对委估房产采用市场法进行评估。

所谓市场法，就是根据评估对象和评估目的，选择3个或3个以上符合条件的参照物作为可比实例，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，确定比较案例的比准价格，根据比准价格确定评估单价，最后确定待估房产价格。计算公式为：

待估房地产价格=待估房地产单价×建筑面积

待估房地产单价=交易实例的交易价格×（正常交易情况/交易实例的交易情况）×（待估房地产区域因素值/交易实例的房地产区域因素值）×（待估房地产个别因素值/交易实例的房地产个别因素值）×（待估房地产评估基准日价格指数/交易实例的房地产交易日价格指数）

## 八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估整个评估工作分以下四个阶段进行：

### （一）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，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导幸福基业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相



应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

#### （四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。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、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、继续使用假设

继续使用假设是指资产按现行或法定用途继续使用。

#### （二）特殊假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、经济环境稳定假设：是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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。



4、无不利影响假设：是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。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经实施评估程序后，采用市场法，于评估基准日，在继续使用等假设前提下，委估固安幸福基业部分资产的评估价值为 20,218.56 万元，较账面价值 19,200.00 万元评估增值 1,018.56 万元，增值率 5.31 %。具体评估结论如下：

### 资产评估结果--汇总表

金额单位：万元

| 科目名称   | 账面价值      | 评估价值      | 增减值      | 增值率% |
|--------|-----------|-----------|----------|------|
| 投资性房地产 | 19,200.00 | 20,218.56 | 1,018.56 | 5.31 |
| 合计     | 19,200.00 | 20,218.56 | 1,018.56 | 5.31 |

评估结论详见资产清查评估明细表。

### 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）重要的利用专家工作及相关报告情况

本评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

（二）本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

#### （三）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

固安幸福基业承诺委估资产归其所有，不存在产权纠纷，如出现产权纠纷，与承做本评估项目的评估机构及人员无关。

#### （四）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查评估程序受到限制。

#### （五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日委估房产处于查封状态，详情如下：

“冀（2018）固安县不动产权第 0034007 号”不动产权查封情况：

| 来文单位 | 查封冻结<br>文件 | 查封冻结<br>类型 | 顺位 | 查封冻结范围 | 查封冻结<br>文件 | 期限 |
|------|------------|------------|----|--------|------------|----|
|------|------------|------------|----|--------|------------|----|



|                     |                             |      |   |                                               |             |                              |
|---------------------|-----------------------------|------|---|-----------------------------------------------|-------------|------------------------------|
| 大厂回族<br>自治县人<br>民法院 | (2022)冀<br>1028执744<br>号    | 查封   | 1 | 查封：固安县<br>东方街南侧迎<br>宾大道东侧、<br>幸福港湾3#等<br>3个   | 协助执行<br>通知书 | 2022/9/28 起<br>2025/9/27 止   |
| 固安县人<br>民法院         | (2022)冀<br>1022执2233<br>号之一 | 轮候查封 | 2 | 轮候查封：固<br>安县东方街南<br>侧迎宾大道东<br>侧、幸福港湾<br>3#等3个 | 协助执行<br>通知书 | 2022/12/28 起<br>2025/12/27 止 |
| 固安县人<br>民法院         | (2023)冀<br>1022行审7<br>号     | 轮候查封 | 3 | 轮候查封：固<br>安县东方街南<br>侧迎宾大道东<br>侧、幸福港湾<br>3#等3个 | 协助执行<br>通知书 | 2023/6/19 起<br>2026/6/18 止   |

(六) 抵押、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。

本评估报告不涉及或未考虑抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(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

根据委托人和产权持有人的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不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。

(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。

根据委托人和产权持有人的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(九) 其他需要说明的重要事项

1、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评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本资产评估报告中的评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。



- 3、本资产评估报告中的评估结论没有考虑资产出资产生的费用。
- 4、本资产评估报告中的评估结论不包含增值税。
- 5、本资产评估报告中的评估结论为房地合一价。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用人使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）委托人、产权持有人及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、产权持有人及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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

（七）本评估结论是在以2024年10月31日为评估基准日时，对委托人委估资产市场价值的参考意见，发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2024年10月31日起至2025年10月30日的期限内有效。如果资产状况、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评估更新业务或重新评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2024年12月11日，为评估结论形成的日期。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：河北立千资产评估有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



## 资产评估报告附件

- 附件一：委托人及产权持有人 《法人营业执照》；
- 附件二：不动产权证；
- 附件三：委托人及产权持有人承诺函；
- 附件四：签字资产评估师承诺函；
- 附件五：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件六：评估机构备案文件；
- 附件七：资产评估师电子证书；
- 附件八：资产评估明细表。



统一社会信用代码

911310006095709523

# 营业执照



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 华夏幸福基业股份有限公司

注册资本 叁拾玖亿壹仟肆佰叁拾捌万壹仟柒佰

类型 其他股份有限公司(上市)

成立日期 捌零年五月二十八日

法定代表人 王文学

营业期限

经营范围 对房地产、工业园区及基础设施投资建设；房地产中介服务；提供工程施工服务；企业管理咨询；生物医药研发；科技技术推广服务。

住所 河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号

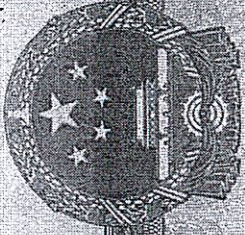
登记机关

2020



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



# 营业执照

统一社会信用代码

911310225661942626



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。

(副本)

副本编号: 1-1

名称 固安幸福基业资产管理有限公司

注册资本 壹仟万元整

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 2010年12月14日

法定代表人 李东领

营业期限 2010年12月14日至 2030年12月13日

经营范围 项目投资及投资管理; 投资咨询; 经济信息咨询; 技术交流; 管理咨询; 租赁服务; 物业服务; 以下由分公司经营(住宿、餐饮服务; 游泳场馆经营服务; 零售酒、卷烟; 洗衣、健身、会议服务; 酒店管理服务; 机动车公共停车场服务; 组织文化艺术交流活动; 销售: 食品、图书、期刊、日用百货、工艺美术品; 洗浴服务; 房屋租赁; 交通运输服务)(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)\*

住所 河北省廊坊市固安县新兴产业示范区肽谷  
生物医药产业园办公楼B207



登记机关

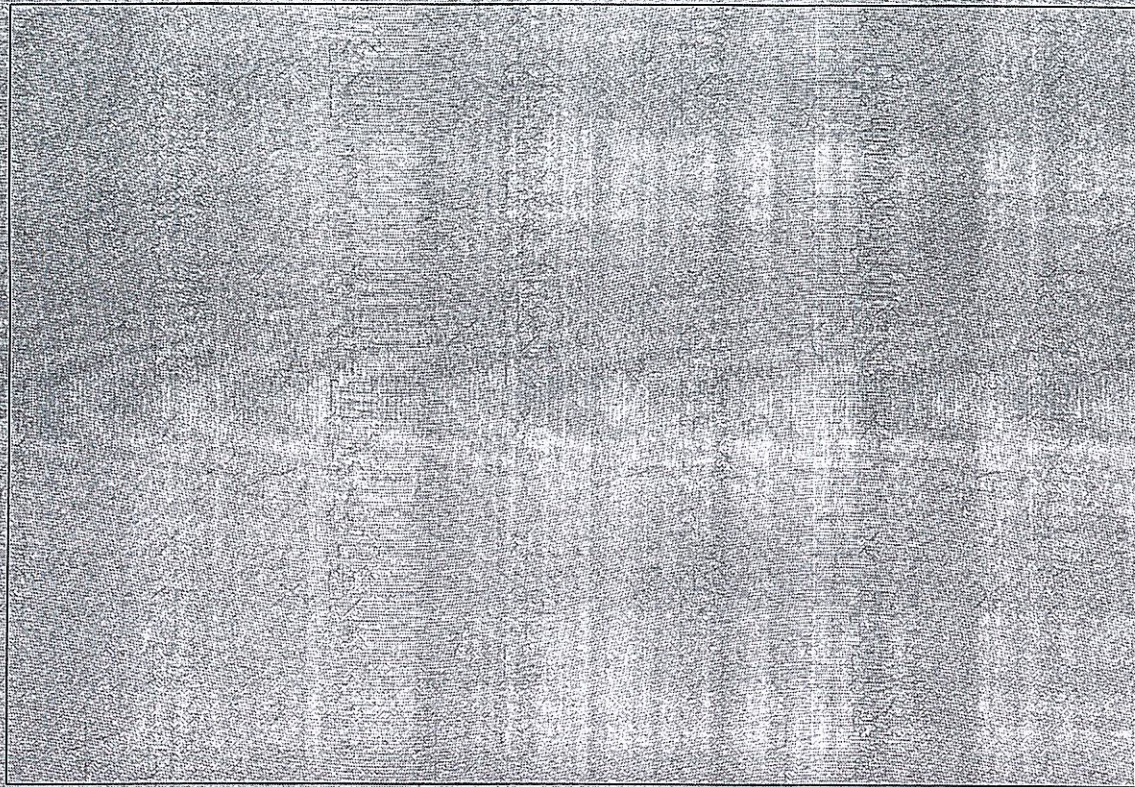
2021年9月7日

110513

冀 ( 2018 ) 固安县 不动产权第 0034007 号

附 记

|        |                                                                                                                                                         |  |  |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 权利人    | 固安幸福基业资产管理有限公司                                                                                                                                          |  |  |
| 共有情况   | 单独所有                                                                                                                                                    |  |  |
| 坐落     | 固安县东方街南侧、迎宾大道东侧、幸福港湾1#、2#、3#                                                                                                                            |  |  |
| 不动产单元号 | 131022 003015 GB00014 F00020001等共3个                                                                                                                     |  |  |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权 / 房屋所有权                                                                                                                                       |  |  |
| 权利性质   | 出让 / 市场化商品房                                                                                                                                             |  |  |
| 用途     | 其他商服用地 / 商业服务                                                                                                                                           |  |  |
| 面积     | / 房屋建筑面积: 21976.70m²                                                                                                                                    |  |  |
| 使用期限   | 国有建设用地使用权 2051年12月21日 止                                                                                                                                 |  |  |
| 权利其他状况 | 共有3个不动产单元, 其中:<br>1#, 建筑面积: 2515.49m²<br>总层数: 1层, 所在层数: 1层<br>2#, 建筑面积: 8425.63m²<br>总层数: 4层, 所在层数: 1-4层<br>3#, 建筑面积: 11035.58m²<br>总层数: 3层, 所在层数: 1-3层 |  |  |



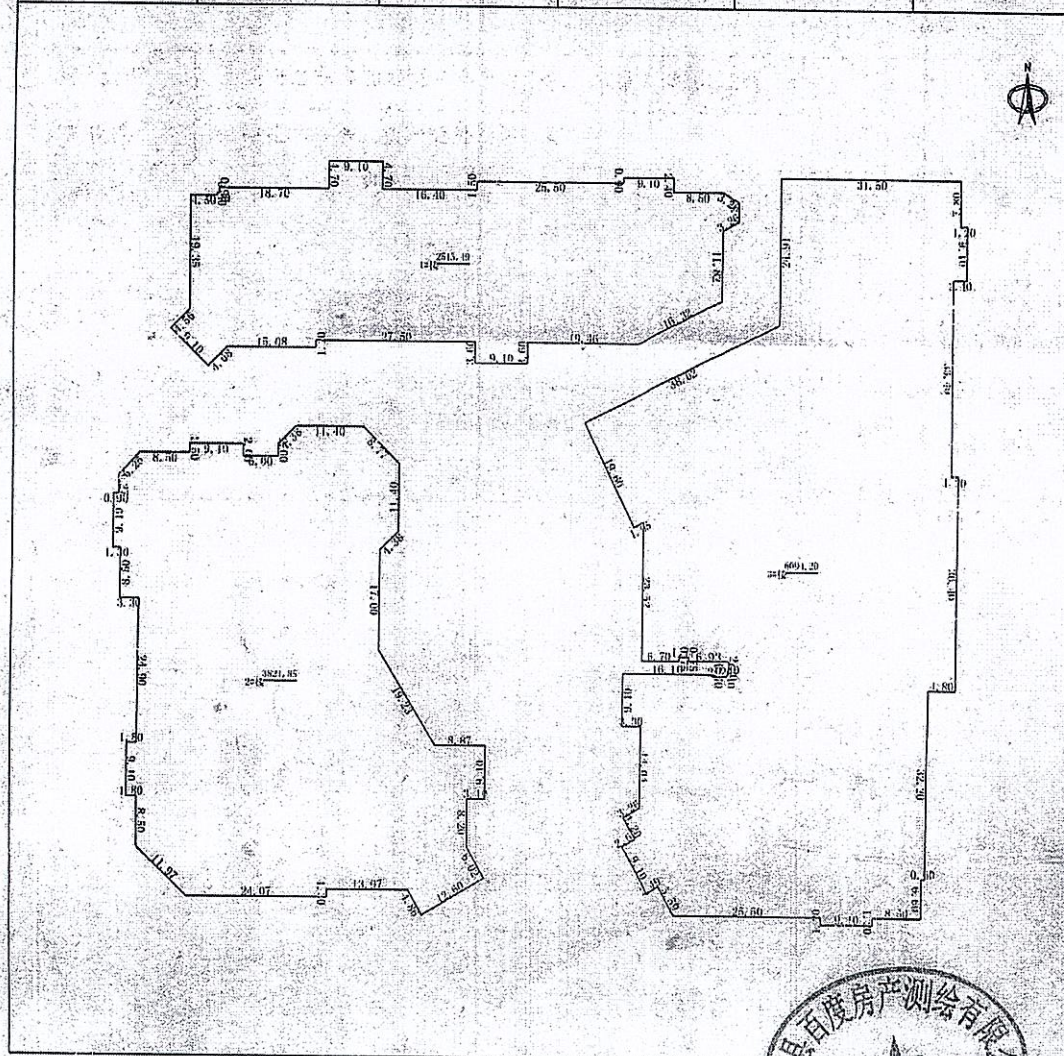
# 房产分层分户图



20180521003



|      |                             |      |       |          |          |
|------|-----------------------------|------|-------|----------|----------|
| 房产坐落 | 固安县东方街南侧迎宾大道东侧、幸福港湾1#、2#、3# |      |       |          |          |
| 产权人  | 固安幸福基业资产管理有限公司              |      |       |          |          |
| 幢号   | 1#、2#、3#                    | 总层数  | 1、3、4 | 套内面积(m²) |          |
| 建成年份 | 2015                        | 建筑结构 | 钢混    | 分摊面积(m²) |          |
| 户名   |                             | 所在层次 | 1-4   | 建筑面积(m²) | 21976.70 |



2018年7月11日

1:1000

测绘人: 路瑞琴 校核人: 王永进



## 委托人承诺函

河北立千资产评估有限责任公司：

因拟出资事宜，我公司委托贵公司对该经济行为涉及的固安幸福基业资产管理有限公司部分资产在 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已获批准；
- 二、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

法定代表人签章：

（华夏幸福基业股份有限公司）：

2024 年 12 月 9 日

## 产权持有人承诺函

河北立千资产评估有限责任公司：

因拟出资事宜，华夏幸福基业股份有限公司委托贵公司对该经济行为涉及的  
我公司部分资产在 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行评估，为确保资产评估机  
构客观、公正、合理地进行评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已获批准；
- 二、我们所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大  
事项如实地充分揭示；
- 三、我们所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、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；
- 五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有  
效；
- 六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响  
评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签章：



(固安幸福基业资产管理有限公司)：



2024 年 12 月 9 日

## 资产评估师承诺函

华夏幸福基业股份有限公司：

受贵公司委托，我们对固安幸福基业拟出资事宜涉及的该公司部分资产于 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估，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、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与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、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

资产评估师：

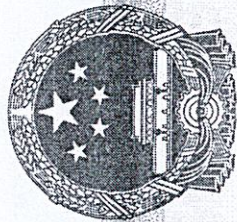


资产评估师：



二〇二四年十二月十一日

桥西区维明街道



统一社会信用代码

91130101674697692Y

# 营业执照

副本编号: 1-1

(副本)

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 河北立千资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李亚军

经营范围 资产评估; 自营或代理各类商品及技术的进出口业务(国家限制和禁止的除外)。(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)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2008年05月08日

住所 河北省石家庄市桥西区康乐街14号祥源大厦1708室

登记机关

2024



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年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



# 河北省财政厅文件

冀财资〔2021〕132号

---

## 河北省财政厅 关于对河北立千资产评估有限责任公司 变更事项备案的公告

河北立千资产评估有限责任公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

- 一、股东由曹忠志、李亚军、杨振红变更为李亚军、施韵波、刘新峥。
- 二、持股比例为李亚军 45%、施韵波 45%、刘新峥 10%。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

---

河北省财政厅办公室

2021年10月20日印发

---



# 中国资产评估协会

## 正式执业会员证书

会员编号: 13210061

会员姓名: 张姗

证件号码: 130125\*\*\*\*\*5

所在机构: 河北立千资产评估有限责任公司



年检情况: 通过 (2024 年)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:

正式执业会员  
资产评估师  
张 姗  
13210061

签名:

张姗



(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: 13130011

会员姓名: 平晓飞

证件号码: 130127\*\*\*\*\*2

所在机构: 河北立千资产评估有限责任公司



年检情况: 2024 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

平晓飞



(有效期至 2025-04-30 日止)

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年10月31日

表1

产权持有人：固安幸福基业资产管理有限公司

金额单位：人民币万元

| 项 目      | 账面价值<br>A | 评估价值<br>B | 增减值<br>C=B-A | 增值率%<br>D=C/A×100% |
|----------|-----------|-----------|--------------|--------------------|
|          |           |           |              |                    |
| 1 非流动资产  | 19,200.00 | 20,218.56 | 1,018.56     | 5.31               |
| 2 投资性房地产 | 19,200.00 | 20,218.56 | 1,018.56     | 5.31               |
| 3 委估资产合计 | 19,200.00 | 20,218.56 | 1,018.56     | 5.31               |

评估机构：河北立平资产评估有限责任公司



