

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
涉及的固安京御幸福房地产开发有限公司部分资产
资产评估报告

立千评报字[2024]第 082 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:	1313080007202400079		
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082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京御幸福房地产开发有限公司部分资产		
评估结论:	453,565,518.00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:	平晓飞 (资产评估师)	正式会员编号:	13130011
	张姗 (资产评估师)	正式会员编号:	13210061
			
(可扫描二维码查询备案业务信息)			

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	5
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	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	14
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	14
资产评估报告附件	15



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
涉及的固安京御幸福房地产开发有限公司部分资产
资产评估报告摘要

立千评报字[2024]第 082 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，对固安京御幸福房地产开发有限公司（以下简称“固安京御公司”）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：华夏幸福下属固安京御公司拟用部分资产出资，因此需确定固安京御公司部分资产于评估基准日的市场价值。

二、评估目的：确定固安京御公司部分资产的市场价值，为固安京御公司拟出资事宜提供参考意见。

三、评估对象：为固安京御公司拥有的部分资产。

四、评估范围：为固安京御公司拥有的 2 宗土地使用权。

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，在持续使用等假设前提下，委估地固安京御公司部分资产的评估价值为 45,356.55 万元，较账面价值 12,315.30 万元评估增值 33,041.25 万元，增值率 268.29%。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%
土地使用权	12,315.30	45,356.55	33,041.25	268.29
合计	12,315.30	45,356.55	33,041.25	268.29

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

固安京御公司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土地使用权均处于查封状态，详情如下：

“固国用（2016）第 020011 号”土地使用权查封情况：

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
固安县人民法院	（2023）冀1022 行审10 号	查封	1	查封：吉祥街东侧、官庄村地北侧	协助执行通知书	2023/6/16 起 2026/6/15 止
廊坊市中级人民法院	（2023）冀10 执 835 号	轮候查封	2	轮候查封：吉祥街东侧、官庄村地北侧	协助执行通知书	2023/12/28 起 2026/12/27 止
廊坊市中级人民法院	（2023）冀10 执 836 号	轮候查封	3	轮候查封：吉祥街东侧、官庄村地北侧	协助执行通知书	2023/12/28 起 2026/12/27 止

“固国用（2011）第 020032 号”土地使用权查封情况：

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
固安县人	（2023）冀	查封	1	查封：如意街	协助执行	2023/6/16 起



民法院	1022 行审 10 号			北侧、西玉村 南侧	通知书	2026/6/15 止
-----	-----------------	--	--	--------------	-----	-------------

根据委托人和产权持有人的承诺，除上述事项外确定纳入评估范围的资产不涉及其他法律、经济等未决事项。

（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。

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
涉及的固安京御幸福房地产开发有限公司部分资产
资产评估报告正文

立千评报字[2024]第 082 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，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对固安京御幸福房地产开发有限公司（以下简称“固安京御公司”）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、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，产权持有人为固安京御幸福房地产开发有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

1、注册登记情况

统一社会信用代码：911310006096709523

名称：华夏幸福基业股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：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：叁拾玖亿壹仟肆佰叁拾捌万壹仟柒佰捌拾贰元整

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：固安京御幸福房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91131022699230546W

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卫星导航产业园招商中心 3-2 室

法定代表人：张立河

注册资本：贰拾玖亿元整

成立日期：2009 年 12 月 21 日

经营范围：房地产开发（凭资质证经营）、工业厂房开发与经营（法律、法规禁止的除外；法律、行政法规规定需取得行政许可的，未获批准前的不得经营）*

（二）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。

（三）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

华夏幸福下属固安京御公司拟用部分资产出资，因此需确定固安京御公司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京御公司部分资产的市场价值，为固安京御公司拟出资事宜提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为固安京御公司拥有的部分资产。评估范围为固安京御公司拥有的 2 宗土地使用权。

委估土地使用权账面价值为 123,152,966.01 元。详情为：

序号	土地使用权证 编号	土地位置	土地用途	取得日期	土地面积 (m ²)	账面价值 (元)
1	固国用 (2011) 第 020032 号	如意街北 侧、西玉 村南侧	城镇住 宅用地	2011/5/14	66,416.10	123,152,966.01
2	固国用 (2016) 第 020011 号	吉祥街东 侧、官庄 村地北侧	城镇住 宅用地	2013/3/8	3,514.80	

经核实，委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

四、价值类型

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指肥东公司的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

（二）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能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 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。

（三）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）。

（四）权属依据

1、产权持有人营业执照；

2、《土地使用权证》。

（五）取价依据

1、评估人员网络查询到的土地交易案例。



（六）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

委估资产为单项资产，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。

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土地使用权采用市场法进行评估。

所谓市场法，是指在求取估价对象价格时，根据替代原则，将估价对象与在邻近的近期时间内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象估价期日地价的方法。基本计算公式如下：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：P—估价对象价格；

PB—比较实例价格；

A—正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B—估价对象估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

C—估价对象使用年期指数 / 比较实例宗地使用年期指数

D—估价对象区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E—估价对象个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进



驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

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、资产持续使用假设

资产持续使用假设是假定委估资产按现有用途不变持续使用。

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、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，在持续使用等假设前提下，委估地固安京御公司部分资产的评估价值为 45,356.55 万元，较账面价值 12,315.30 万元评估增值 33,041.25 万元，增值率 268.29%。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%
土地使用权	12,315.30	45,356.55	33,041.25	268.29



科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
合计	12,315.30	45,356.55	33,041.25	268.29

评估结论详见资产清查评估明细表。

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）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

固安京御公司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土地使用权均处于查封状态，详情如下：

“固国用（2016）第 020011 号”土地使用权查封情况：

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
固安县人民法院	(2023)冀1022行审10号	查封	1	查封：吉祥街东侧、官庄村地北侧	协助执行通知书	2023/6/16 起 2026/6/15 止
廊坊市中级人民法院	(2023)冀10执835号	轮候查封	2	轮候查封：吉祥街东侧、官庄村地北侧	协助执行通知书	2023/12/28 起 2026/12/27 止
廊坊市中级人民法院	(2023)冀10执836号	轮候查封	3	轮候查封：吉祥街东侧、官庄村地北侧	协助执行通知书	2023/12/28 起 2026/12/27 止

“固国用（2011）第 020032 号”土地使用权查封情况：



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
固安县人 民法院	(2023)冀 1022行审 10号	查封	1	查封：如意街 北侧、西玉村 南侧	协助执行 通知书	2023/6/16起 2026/6/15止

根据委托人和产权持有人的承诺，除上述事项外确定纳入评估范围的资产不涉及其他法律、经济等未决事项。

(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。

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2024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：



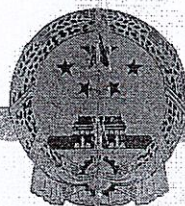
资产评估师：



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：权证资料；
- 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
911310006096709523

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 1993年05月28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。***

住所 河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号

仅供办理银行业务

登记机关

2020年8月20日



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

(副本)

副本编号: 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。

统一社会信用代码
91131022699230546W

名称 固安京御幸福房地产开发有限公司

注册资本 贰拾玖亿元整

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 2009年12月21日

法定代表人 张立河

营业期限 2009年12月21日至2029年12月20日

经营范围 房地产开发(凭资质证经营)、工业厂房开发与经营(法律、法规禁止的除外;法律、行政法规规定需取得行政许可的,未获批准前的不得经营)*

住所 河北省廊坊市固安县新兴产业示范区卫星
导航产业园招商中心3-2室

登记机关



2021年8月1日

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

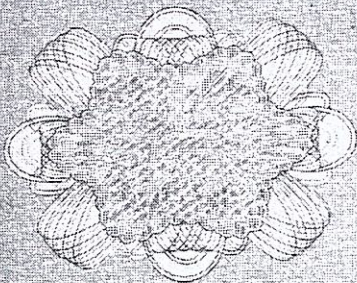
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

固 国用(2011)第 020032号

土地使用权人	国安京御幸福房地产开发有限公司		
座 落	如意街北侧、西玉村南侧		
地 号	2-(03)-0046	图 号	
地类(用途)	城镇住宅用地 (071)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2081年5月15日
使用权面积	66416.10 M ²	其中 独用面积	M ²
		其中 分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。





宗 地 图

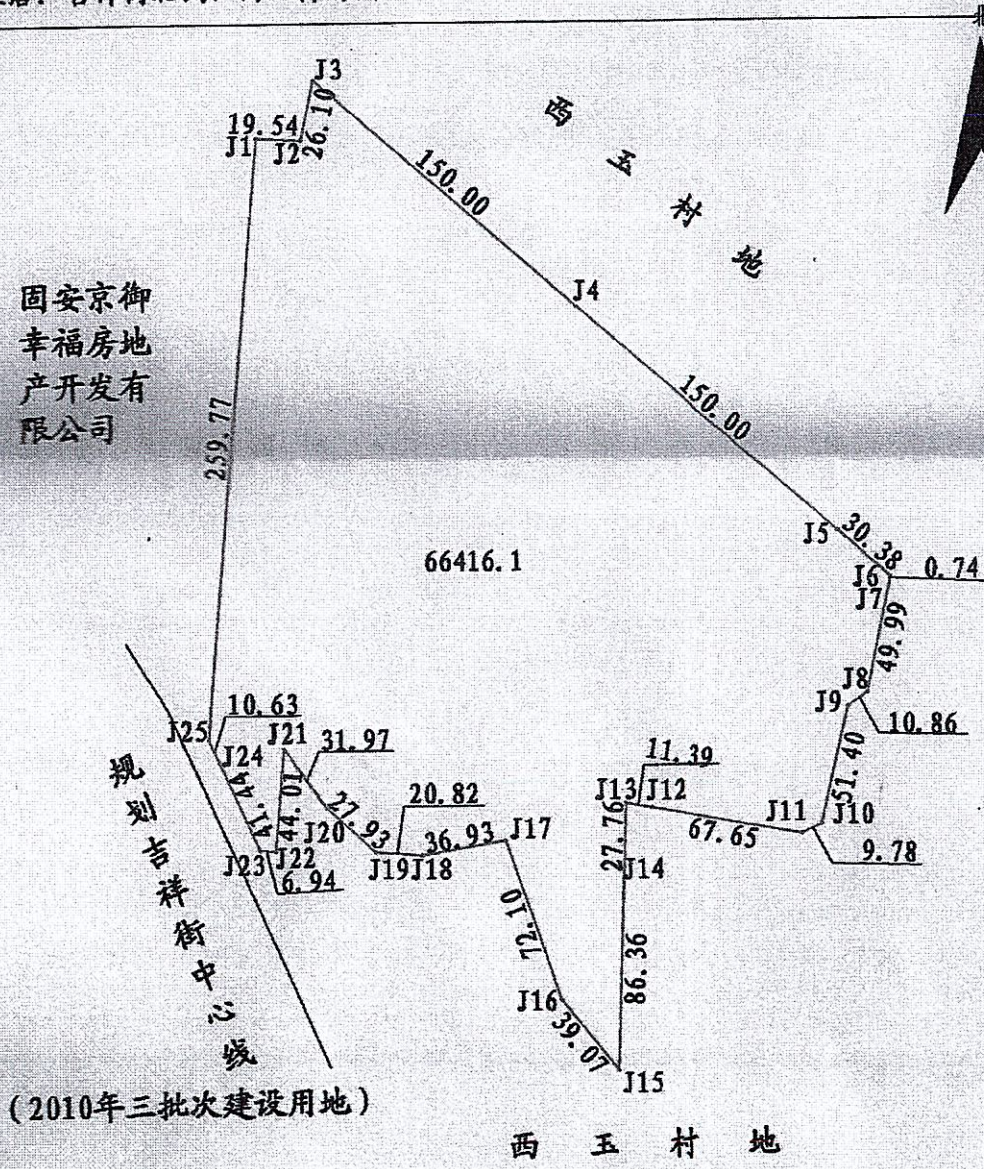
单位：平方米

权利人：固安京御幸福房地产开发有限公司 宗地号：

土地坐落：吉祥街北侧、西玉村南侧

固安京御幸福房地产开发有限公司

永定河房地产开发有限公司



记 事

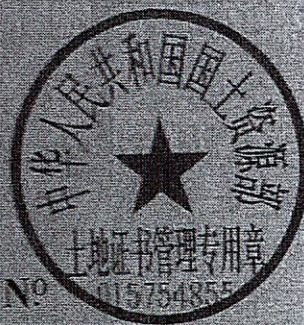
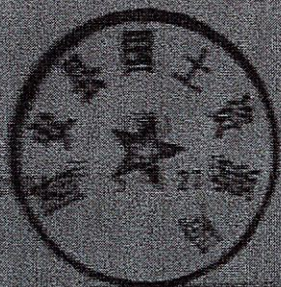
本宗地以出让方式取得国有建设用地使用
权，未经批准，不得转让、出租、抵押，
改变土地使用用途。

要服从城市规划。

登记期限自2011年5月27日至2081年
5月15日

登记机关

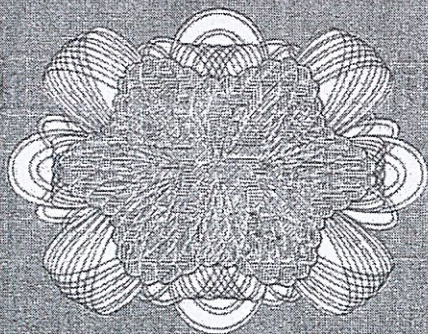
证书监制机关



固国用 (2016 第 02001号

土地使用权人	固安京御幸福房地产开发有限公司			
座 落	吉祥街东侧、官庄村地北侧			
地 号	2-(03)-0098	图 号		
地类 (用途)	城镇住宅用地 (071)	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2083年3月12日	
使用权面积	3514.80M ²	其中	独用面积	M ²
			分摊面积	M ²

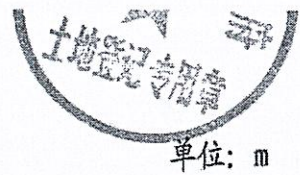
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



固安县人民政府 (章)

2016年 5月 19日

宗地图

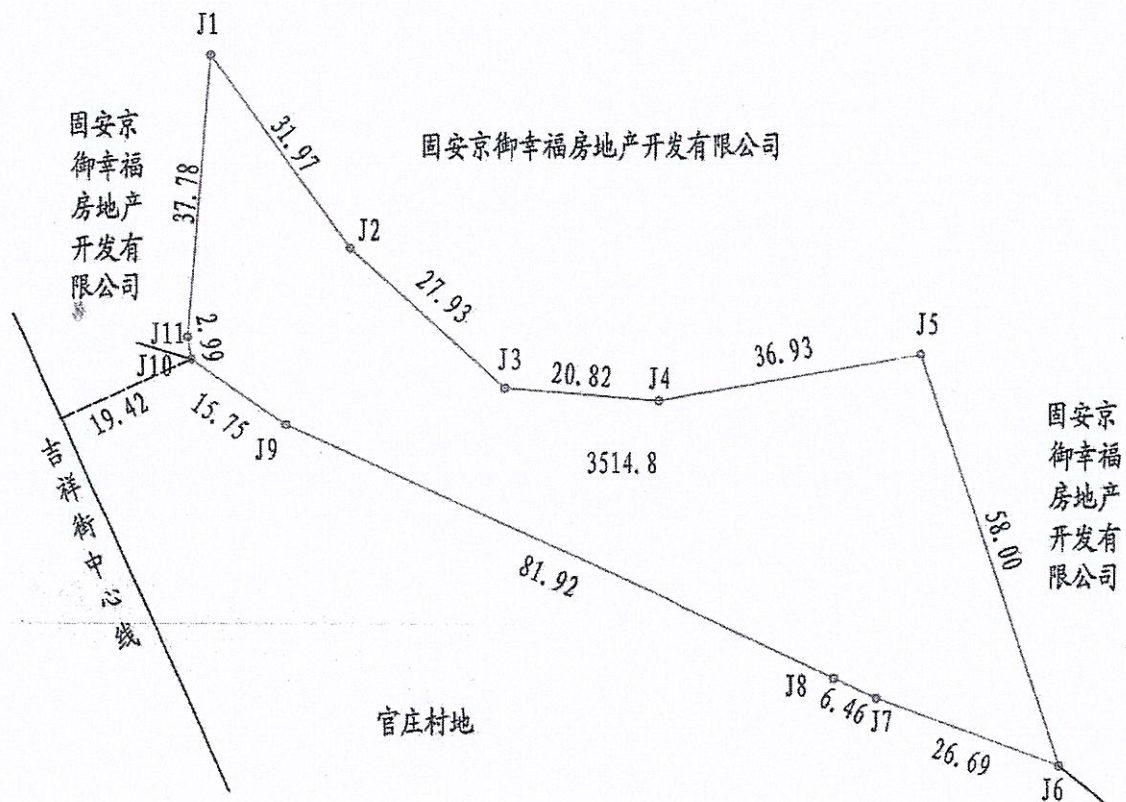


宗地代码:

土地权利人: 固安京御幸福房地产开发有限公司

所在图幅号:

宗地面积: 3514.8 m²



测绘单位: 河北省地球物理勘查院测绘工程所



2015年10月解析法测绘界址点
制图日期: 2015年10月10日
审核日期: 2015年10月20日

1:1200

绘图者: 邓亚洲
审核者: 胡连柏

记 事

本宗地以出让方式取得国有建设用地使用权，未经批准，不得转让、出租、抵押，改变土地使用用途。

要服从城市规划。

登记期限自2016年5月19日至2083年3月12日

登 记 机 关

证书监制机关



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京御幸福房地产开发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：

（固安京御幸福房地产开发有限公司）：



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，我们对固安京御幸福房地产开发有限公司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。

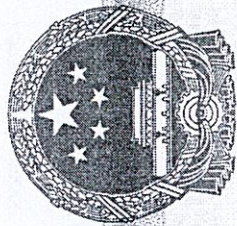
资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年十二月十一日



统一社会信用代码

91130101674697692Y

营业执照

(副本)
副本编号: 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 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〔2018〕157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变更事项备案的有关材料收悉。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》有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称由河北中康仁达资产评估有限责任公司变更为河北立千资产评估有限责任公司；

二、法定代表人由曹忠志变更为李亚军。

相关信息已录入备案信息管理系统,可通过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

2018年10月31日印发



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)



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 (2023-04-21)

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: 张姗



(有效期至 2024-04-30 日止)

资产评估结果--汇总表

评估基准日：2024年10月31日

共 1 页 第 1 页
金额单位：万元

被评估单位：固安京御幸福房地产开发有限公司

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	存货-开发成本-土地使用权	12,315.30	45,356.55	33,041.25	268.29
2	合计	12,315.30	45,356.55	33,041.25	268.29



评估机构：河北立千资产评估有限责任公司

