

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大厂分公司部分资产
资产评估报告

立千评报字[2024]第 086 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:	1313080007202400084
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086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大厂分公司部分资产资产评估报告
评估结论:	535,022,991.00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:	蔺守和 (资产评估师) 正式会员编号: 13140032 智彦华 (资产评估师) 正式会员编号: 13200038
 (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

本次目录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、产权持有人和其他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、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	18
评估报告附件	19



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、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。

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大厂分公司部分资产
资产评估报告摘要

立千评报字[2024]第 086 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，采用恰当的评估方法，按照必要的评估程序，对固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司（以下简称“固安幸福大厂分公司”）拟出资事宜涉及的该公司部分资产在 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大厂分公司拟用部分资产出资，因此需对涉及的固安幸福大厂分公司部分资产进行评估，确定其评估基准日的市场价值。

二、评估目的：确定固安幸福大厂分公司部分资产评估基准日的市场价值，为固安幸福大厂分公司拟出资事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：固安幸福大厂分公司的部分资产。

四、评估范围：固安幸福大厂分公司的部分资产，具体为房屋建筑物和土地使用权。

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：房屋建筑物资产采用成本法，土地使用权采用市场法。

八、评估结论：经实施评估程序后，在评估基准日采用恰当的评估方法进行评
估后，委估资产在继续使用假设前提下的市场价值为 53,502.30 万元，较账面值
63,370.44 万元评估减值 9,868.14 万元，减值率为 15.57%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有人：固安幸福大厂分公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
-----	------	------	-----	------------



		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
非流动资产	1	63,370.44	53,502.30	-9,868.14	-15.57
其中：固定资产	2	55,545.26	50,982.30	-4,562.96	-8.21
无形资产	3	7,825.18	2,520.00	-5,305.18	-67.80
资产总计	4	63,370.44	53,502.30	-9,868.14	-15.57

评估结论详见评估明细表。

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）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。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的房屋建筑尚未办理房屋所有权证书，根据产权持有人的承诺，确定纳入评估范围的房屋所有权人为固安幸福大厂分公司，不存在任何产权纠纷。

（三）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。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估无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

本次评估基准日不存在法律、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。

截至评估基准日，委估的房屋建筑物和土地使用权处于查封状态。

（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

根据产权持有人提供的资料，本评估报告自评估基准日至评估报告出具日，不存在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）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十）本资产评估报告是在委托人及产权持有人及相关当事方提供的与评估相



关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

(十一) 其他需要说明的事项

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、本次的评估结论为不含税价格。

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、报告使用有效期：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、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大厂分公司部分资产 资产评估报告正文

立千评报字[2024]第 086 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，采用恰当的评估方法，按照必要的评估程序，对固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司拟出资事宜涉及的该公司部分资产在 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他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大厂分公司，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。

（一）委托人概况

1、注册登记情况

名称：华夏幸福基业股份有限公司（简称“华夏幸福”）

统一社会信用代码：911310006096709523

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：391438.1782 万人民币

成立日期：1993 年 05 月 28 日

营业期限：1993 年 05 月 28 日至长期

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



1、注册登记情况

名称：固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司（简称“固安幸福大厂分公司”）

统一社会信用代码：9113102858244329XQ

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：大厂潮白河工业区

法定代表人：李东领

成立日期：2011年9月22日

营业期限：2011年9月22日至长期

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；租赁服务；房屋租赁。

（二）其他评估报告使用人概况

根据资产评估委托合同的规定，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人。

（三）委托人与产权持有人之间的关系

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大厂分公司拟用部分资产出资，因此需对涉及的固安幸福大厂分公司部分资产进行评估，确定其评估基准日的市场价值。

确定固安幸福大厂分公司部分资产评估基准日的市场价值，为固安幸福大厂分公司拟出资事宜提供价值参考意见。

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大厂分公司的部分资产，涉及的评估范围为固安幸福大厂分公司的房屋建筑物和土地使用权，未经审计的账面值为 633,704,391.93 元。委估资产包含 1 项房屋建筑物和 1 项土地使用权。具体的资产项目内容以固安幸福大厂分公司填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过华夏股份和固安幸福大厂分公司确认的资产项目均在本次评估范围内。

（二）评估对象概况



1、房屋建筑物概况

委估的房屋建筑物共 1 项，建筑物为大厂民族宫，账面原值为 726,877,314.99 元，账面净值为 555,452,556.97 元，尚未办理房屋产权证书，坐落于大厂县北新西街北侧、团结路东侧，建成于 2019 年 4 月，建筑结构为钢混，共三层，其中地上两层，地下一层，建筑面积共为 36,873.00 m²。民族宫建设于冀（2019）大厂回族自治县不动产权第 0016785 号宗地上，目前使用状况正常，房屋建筑物一层为大厂县的博物馆、图书馆、剧场和展厅，二层局部为展厅。

2、无形资产概况

企业申报的账面记录的无形资产类型为土地使用权，共 1 项，宗地上建筑物为大厂民族宫，原始入账价值为 87,371,410.00 元，账面价值为 78,251,834.96 元。委估土地面积合计为 27,999.99 m²，土地性质为文化设施用地，用地性质为出让用地，开发程度为七通一平。具体情况如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	面积 (m ²)
冀（2019）大厂回族自治县不动产权第 0016785 号	北新西街北侧、团结路东侧	2019 年 4 月 2 日	文化设施	出让	50	27,999.99

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产权持有人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年主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日主席令第15号）；
- 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、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月29日国务院令第691号）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第691号）；
- 6、《财政部 国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
- 7、《财政部 税务总局 海关总署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）；
- 8、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年主席令第五号）；
- 9、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
- 10、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改<企业会计准则—基本准则>的决定》（财政部令第76号）；
- 11、《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第二次修订）
- 12、其他有关的法律、法规和规章制度。

（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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；



- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 13、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 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、《企业法人营业执照》。
- 2、《中华人民共和国国有土地使用权证书》。

（四）取价依据

- 1、《建设工程造价信息网》、《中国土地市场网》、市场询价等；
- 2、参考《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价〔1999〕1283号）；
- 3、参考《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格〔2007〕670号）；
- 4、参考《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（审计价格〔2002〕10号）。

（五）其他参考依据

- 1、产权持有人提供的各类《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、现场勘查及市场所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
- 5、委托人及产权持有人提供的其他有关资料。

七、评估方法

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。



资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估的资产为公用设施和企业自用的资产，无法产生收益，因此不适合用收益法进行评估；委估资产为民族宫，市场上难以获得同类型资产的交易情况，不适用市场法评估；产权持有人申报的资产可以被识别，评估人员可以展开清查和评估，因此本次对房产采用成本法进行评估，对土地使用权采用市场比较法进行评估。

本次纳入评估范围的资产包括房屋类资产和土地使用权。

（一）房屋类资产评估方法

对房屋建筑物采用成本法进行评估。

即在持续使用的前提下，以重新建造该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值，计算公式如下。

评估值=重置成本×综合成新率

1) 重置成本的确定

重置成本（不含税）=建安工程造价+其他费用+资金成本—可抵扣进项税额

A、建安工程造价的确定

对于大型、价值高、有决算资料的建（构）筑物，建安工程造价采用决算调整法。将委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算书、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核定其主要工程量，并根据现行预算定额确定造价，其他工程量及造价根据其现行预算定额的水平差异予以调整，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行定额费用标准计算出建安工程造价。

B、其他费用的确定

其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括招标代理费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理费等。根据国家发展改革委发改价格[2015]299号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》文件之规定，对项目建设管理费、工程勘察费、招标代理费、工程监理费的政府指导价放开，实行市场调节价。由于市场价没有标准，本次评估仍参考上述费用政府指导价文件规定的标准，计价基数为不含土地使用权的投资总额，确定建设项目的其他费用。



C、资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，建设期在三个月以下的项目不计算其资金成本。

资金成本率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准，按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价（含税）+其他费用（含税）]×贷款利率×建设工期×1/2

D、可抵扣进项税额

可抵扣进项税额为建安工程费中的进项税和前期费用中除建设项目管理费和基础设施配套费外其他进项税。

2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

A、年限成新率

依据委估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定建（构）筑物的成新率。计算公式为：

年限成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

B、勘察成新率

评估人员实地勘察委估建（构）筑物的使用状况，调查、了解建（构）筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

勘察成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

（二）土地使用权的评估方法

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余



法、基准地价系数修正法。

根据评估对象特点、土地用途和当地土地市场具体情况，经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期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，修正得出待估土地的估价时点地价的方法。基本计算公式如下：

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V-----估价对象价格

VB-----比较实例价格

A=估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B=估价对象估价基准日期日系数/比较实例交易日期日修正系数

C=估价对象区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

D=估价对象个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

E=估价对象使用年期修正系数/比较案例使用年期修正系数

八、评估程序实施过程 and 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、产权持有人、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，指导产权持有人清查资产、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产权持有人有关财务报表、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

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对产权持有人财务经营状况分析的基础上，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、资产继续使用假设

资产继续使用假设是假定被评估资产按现有用途原地继续使用。

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，在评估基准日采用恰当的评估方法进行评估后，委估资产在继续使用假设前提下的市场价值为 53,502.30 万元，较账面值 63,370.44 万元评估减值 9,868.14 万元，减值率为 15.57%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有人：固安幸福大厂分公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
非流动资产	1	63,370.44	53,502.30	-9,868.14	-15.57
其中：固定资产	2	55,545.26	50,982.30	-4,562.96	-8.21
无形资产	3	7,825.18	2,520.00	-5,305.18	-67.80
资产总计	4	63,370.44	53,502.30	-9,868.14	-15.57

评估结论详见评估明细表。

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）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。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的房屋建筑尚未办理房屋所有权证书，根据产权持有人的承诺，确定纳入评估范围的房屋所有权人为固安幸福大厂分公司，不存在任何产权纠纷。

（三）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。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估无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

本次评估基准日不存在法律、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。

截至评估基准日，委估的房屋建筑物和土地使用权处于查封状态。

（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

根据产权持有人提供的资料，本评估报告自评估基准日至评估报告出具日，不存在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）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十）本资产评估报告是在委托人及产权持有人及相关当事方提供的与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（十一）其他需要说明的事项



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、本次的评估结论为不含税价格。

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，对华夏幸福拟出资产市场价值的客观公允反映。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：



评估报告附件

- 附件一：委托人及产权持有人《企业法人营业执照》；
- 附件二：《中华人民共和国国有土地使用权证书》；
- 附件三：委托人及产权持有人的承诺函；
- 附件四：签字资产评估师的承诺函；
- 附件五：评估机构《企业法人营业执照》；
- 附件六：评估机构备案文件；
- 附件七：签字资产评估师登记证书；
- 附件八：资产评估明细表。





营业执照

统一社会信用代码

911310006966709623



“国家企业信用信息公示系统”
扫描二维码，即可查询企业信用信息

(副本)

副本编号: 1-1

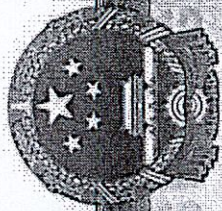


名称 华夏幸福基业股份有限公司
类型 其他股份有限公司
法定代表人 王文学
注册资本 玖拾玖亿壹仟肆佰玖拾捌万柒仟柒佰捌拾贰元整
成立日期 1993年05月28日
营业期限

经营范围 对房地产、工业园区及基础设施投资；房地产中介服务；提供施工设备服务；企业管理咨询；生物制药研发、科技技术推广、服务。

登记机关

2020年8月20日



营业执照

统一社会信用代码

9113102858244329XQ



扫描二维码
“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大厂分公司

类型 有限责任公司分公司(非自然人投资或控股的法人独资)

负责人 李东领

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, 租赁服务, 房屋租赁。

成立日期 2011年09月22日

营业期限

营业场所 大厂潮白河工业区



登记机关

2022年11月13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



扫描全能王 创建

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审核核实,准予登记,颁发此证。



登记机构 (章)
2019 年 06 月 14 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 13004512806

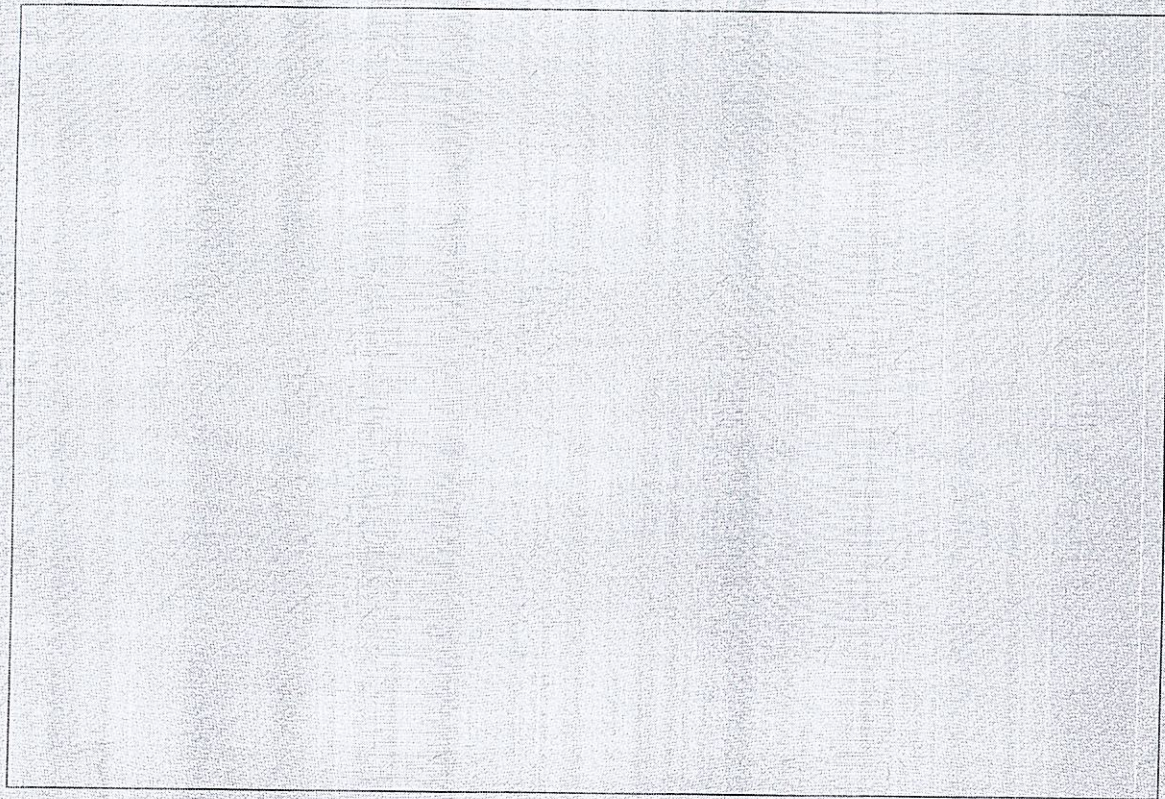
不动产权证书



冀 (2019) 大厂回族自治县不动产第 0016785 号

附 记

权利人	固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司		
共有情况	单独所有		
坐落	北新西街北侧、团结路东侧		
不动产单元号	131028	100014	GB00037 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	文化设施用地		
面积	宗地面积:27999.99m²		
使用期限	国有建设用地使用权 2019年04月02日 起 2069年04月01日 止		
权利其他状况			



宗 地 图

单位: m, m²

宗地代码: 131028100014GB00037

地籍号: J506003048-01-(50)-221

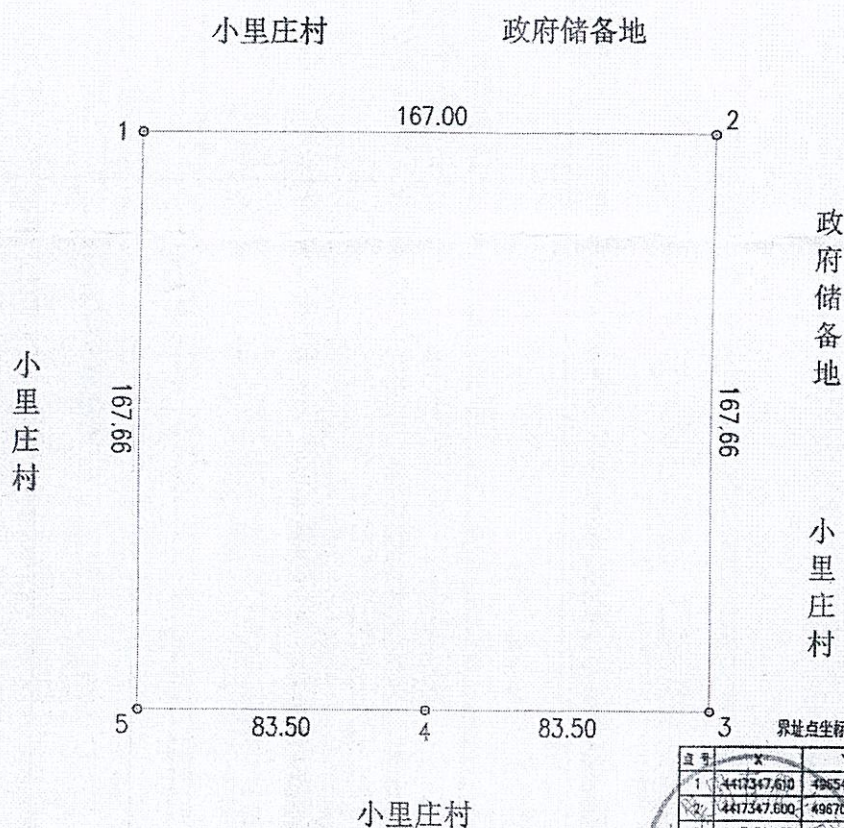
土地权利人: 固安幸福基业资产管理有限公司
大厂分公司

土地坐落: 北新西街北侧、团结路东侧

宗地面积: 27999.99

图
中
注
明

绘单位: 河北豫龙建工集团有限公司



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	4417347.610	496542.882	167.00
2	4417347.600	496709.882	167.66
3	4417179.935	496709.873	83.50
4	4417179.940	496626.373	83.50
5	4417179.945	496542.873	167.66
1	4417347.610	496542.882	
S=27999.99 1/25 1:42.0000			

2000年国家大地坐标系, 1985国家高程基准, 等高距为1米。 1:2000

2019年5月解析法测绘界址点

绘图日期: 2019年5月28日

审核日期: 2019年5月28日

绘图员: 李岩
审核员: 李月鑫

委托人承诺函

河北立千资产评估有限责任公司：

因出资事宜，本公司委托贵公司对固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司部分资产在 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，本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。

委托人法定代表人签字：



二〇二四年十月九日

产权持有人承诺函

河北立千资产评估有限责任公司：

因出资事宜，华夏幸福基业股份有限公司委托贵公司对本公司的部分资产在 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，本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；
- 二、我们所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 三、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；
- 四、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；
- 五、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 六、我们所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位法定代表人签字：



单位公章：固安幸福基业资产管理有限公司

大厂分公司

二〇二四年十二月九日

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资产管理有限公司大厂分公司拟出资事宜涉及的该公司部分资产市场价值以 2024 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，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

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

产权持有单位：固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司

金额单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产	63,370.44	53,502.30	-9,868.14	-15.57
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	债权投资净额				
6	其他债权投资净额				
7	其他权益工具投资净额				
8	其他非流动金融资产净额				
9	长期应收款净额				
10	长期股权投资净额				
11	投资性房地产净额				
12	固定资产净额	55,545.26	50,982.30	-4,562.96	-8.21
13	在建工程净额				
14	工程物资净额				
15	固定资产清理				
16	生产性生物资产净额				
17	油气资产净额				
18	使用权资产净额				
19	无形资产净额	7,825.18	2,520.00	-5,305.18	-67.80
20	开发支出				
21	商誉净额				
22	长期待摊费用				
23	递延所得税资产				
24	其他非流动资产净额				
25	资产总计	63,370.44	53,502.30	-9,868.14	-15.57

评估机构：河北立千资产评估有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年10月31日

共1 页 第 1 页

产权持有单位：固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司

金额单位：元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据净额				
6	应收账款净额				
7	应收款项融资净额				
8	预付账款净额				
9	应收利息				
10	应收股利（应收利润）				
11	其他应收款净额				
12	存货净额				
13	合同资产净额				
14	一年内到期的非流动资产				
15	其他流动资产				
16	二、非流动资产合计	633,704,391.93	535,022,991.00	-98,681,400.93	-15.57
17	可供出售金融资产净额				
18	持有至到期投资净额				
19	债权投资净额				
20	其他债权投资净额				
21	其他权益工具投资净额				
22	其他非流动金融资产净额				
23	长期应收款净额				
24	长期股权投资净额				
25	投资性房地产净额				
26	固定资产净额	555,452,556.97	509,823,000.00	-45,629,556.97	-8.21
27	在建工程净额				
28	工程物资净额				
29	固定资产清理				
30	生产性生物资产净额				
31	油气资产净额				
32	使用权资产净额				
33	无形资产净额	78,251,834.96	25,199,991.00	-53,051,843.96	-67.80
34	开发支出				
35	商誉净额				
36	长期待摊费用				
37	递延所得税资产				
38	其他非流动资产净额				
39	三、资产总计	633,704,391.93	535,022,991.00	-98,681,400.93	-15.57

评估机构：河北立千资产评估有限责任公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年10月31日

共 1 页 第 1 页
金额单位：元

产权持有单位：固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	可供出售金融资产净额				
2	持有至到期投资净额				
3	债权投资净额				
4	其他债权投资净额				
5	其他权益工具投资净额				
6	其他非流动金融资产净额				
7	长期应收款净额				
8	长期股权投资净额				
9	投资性房地产净额				
10	固定资产净额	555,452,556.97	509,823,000.00	-45,629,556.97	-8.21
11	在建工程净额				
12	工程物资净额				
13	固定资产清理				
14	生产性生物资产净额				
15	油气资产净额				
16	使用权资产净额				
17	无形资产净额	78,251,834.96	25,199,991.00	-53,051,843.96	-67.80
18	开发支出				
19	商誉净额				
20	长期待摊费用				
21	递延所得税资产				
22	其他非流动资产净额				
23	非流动资产合计	633,704,391.93	535,022,991.00	-98,681,400.93	-15.57

产权持有单位填表人：董良
填表日期：2024年11月19日

评估人员：藺守和 智彦华

固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年10月31日

共 1 页 第 1 页
金额单位：元

产权持有单位：固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	房屋建筑物类合计	726,877,314.99	555,452,556.97	688,950,000.00	509,823,000.00	-37,927,314.99	-45,629,556.97	-5.22	-8.21
2	固定资产—房屋建筑物	726,877,314.99	555,452,556.97	688,950,000.00	509,823,000.00	-37,927,314.99	-45,629,556.97	-5.22	-8.21
3	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4	固定资产—管道和沟槽								
5	设备类合计								
6	固定资产—机器设备								
7	固定资产—运输设备								
8	固定资产—电子设备								
9	其他类合计								
10	固定资产—土地								
11	固定资产—井巷工程								
12	固定资产合计	726,877,314.99	555,452,556.97	688,950,000.00	509,823,000.00	-37,927,314.99	-45,629,556.97	-5.22	-8.21
13	减：固定资产减值准备								
14	固定资产净额	726,877,314.99	555,452,556.97	688,950,000.00	509,823,000.00	-37,927,314.99	-45,629,556.97	-5.22	-8.21

产权持有单位填表人：董良
填表日期：2024年11月19日

评估人员：蔺守和 智彦华

无形资产评估汇总表

评估基准日：2024年10月31日

共 1 页 第 1 页
金额单位：元

产权持有单位：固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	无形资产—土地使用权	78,251,834.96	25,199,991.00	-53,051,843.96	-67.80
2	减：无形资产—土地使用权减值准备				
3	无形资产—土地使用权净额	78,251,834.96	25,199,991.00	-53,051,843.96	-67.80
4	无形资产—矿业权				
5	减：无形资产—矿业权减值准备				
6	无形资产—矿业权净额				
7	无形资产—其他无形资产				
8	减：无形资产—其他无形资产减值准备				
9	无形资产—其他无形资产净额				
10	无形资产—数据资产				
11	减：无形资产—数据资产减值准备				
12	无形资产—数据资产净额				
13	无形资产合计	78,251,834.96	25,199,991.00	-53,051,843.96	-67.80
14	减：无形资产减值准备				
15	无形资产净额	78,251,834.96	25,199,991.00	-53,051,843.96	-67.80

产权持有单位填表人：董良
填表日期：2024年11月19日

评估人员：蔺守和 智彦华

