

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
涉及的中科廊坊科技谷有限公司部分资产
资产评估报告

立千评报字[2024]第 088 号



河北立千资产评估有限责任公司

Hebei Lishan 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:	1313080007202400087
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088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中科廊坊科技谷有限公司部分资产资产评估报告
评估结论:	3,590,270.00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:	智彦华 (资产评估师) 正式会员编号: 13200038 蔺守和 (资产评估师) 正式会员编号: 13140032
 (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

ICP备案号 京ICP备2020034749号

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	8
七、评估方法	11
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
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对其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
涉及的中科廊坊科技谷有限公司部分资产
资产评估报告摘要

立千评报字[2024]第 088 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，对中科廊坊科技谷有限公司（以下简称“廊坊科技谷”）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：华夏幸福下属廊坊科技谷拟用部分资产出资，因此需确定廊坊科技谷部分资产在评估基准日的市场价值。

二、评估目的：确定廊坊科技谷拟出资部分资产在评估基准日的市场价值，为廊坊科技谷出资行为提供价值参考意见。

三、评估对象：廊坊科技谷的部分资产。

四、评估范围：廊坊科技谷的一项房屋建筑物及房屋占用的土地使用权，账面原值 3,580,685.48 元，账面净值 1,898,569.10 元。

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，采用恰当的评估方法，在委估资产持续使用等假设前提下，于评估基准日中科廊坊科技谷有限公司部分资产的评估值为 359.03 万元，较账面价值 189.86 万元评估增值 169.17 万元，增值率为 89.10%。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%
非流动资产	189.86	359.03	169.17	89.10
固定资产	189.86	327.08	137.22	72.27
无形资产	0.00	31.95	31.95	0.00
资产总计	189.86	359.03	169.17	89.10

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

根据产权持有人的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

（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

截至评估基准日，委估房产梦工场 F1 幢 02 室处于查封状态，详情如下：

“廊坊市房权证廊开字第 H6269 号”不动产查封情况：

查封单位	查封文号	查封类型	查封文件	查封期限	查封受理日期	查封状态
廊坊市中级人民法院	(2023)冀10执恢64号	查封	(2023)冀10执恢64号	2023/10/20 起 2026/10/19 止	2023/10/20	现实

（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。

根据产权持有人的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、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

根据委托人及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。

3、本资产评估报告中的评估结论为不含税价格。

4、本资产评估报告中房屋建筑物的评估价值为房地合一价。

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、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
涉及的中科廊坊科技谷有限公司部分资产
资产评估报告正文

立千评报字[2024]第 088 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，对中科廊坊科技谷有限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，产权持有人为中科廊坊科技谷有限公司，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：中科廊坊科技谷有限公司

统一社会信用代码：911310017941806981



类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：廊坊开发区青果路 111 号

法定代表人：李东领

注册资本：贰亿元整

成立日期：2006 年 10 月 17 日

营业期限：2006 年 10 月 17 日至长期

经营范围：科技谷项目一级土地开发及相关基础设施建设和经营管理；本企业开发房产出租、转让；物业管理（凭资质经营）。（国家法律法规规定限制禁止的行业不得经营；凡需行业审批的，凭行业许可证经营；凡需要行政审批的，凭经营许可证经营）

（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

华夏幸福下属廊坊科技谷拟用部分资产出资，因此需确定廊坊科技谷部分资产在评估基准日的市场价值。

确定廊坊科技谷拟出资部分资产在评估基准日的市场价值，为廊坊科技谷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

评估对象为廊坊科技谷的部分资产。评估范围为廊坊科技谷的一项房屋建筑物（梦工场）及其占用的土地，未经审计的账面原值合计 3,580,685.48 元，账面净值合计 1,898,569.10 元。具体的资产项目内容以廊坊科技谷填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过华夏幸福和廊坊科技谷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，建筑物为梦工场 F1 幢 02 室，不动产权证号为廊坊市房权证廊开字第 H6269 号，房屋坐落于廊坊开发区蓝桉路 29 号梦工场 F1 幢 02 室，房屋建筑物账面值包含房屋建筑物和土地使用权，账面原值合计 3,580,685.48 元，账



面净值合计 1,898,569.10 元。梦工场建成于 2013 年 9 月，钢筋混凝土框架结构，共 4 层，其中：地下一层、地上三层。房屋总高 10.85 米，建筑面积 986.66 平方米，房屋为毛坯状态。

创新梦工场作为廊坊科技谷重点打造的生态科技理想城，项目位于廊开发区凤鸣路与青果路交叉口，创新梦工场项目选址科技园区 12-A 地块，总占地 109 亩，总建筑面积 15.1 万平米，是集办公和商业于一体的高端综合性楼盘，由商业、写字楼、复合式办公楼以及企业独栋四大板块组成，项目整体容积率 1.5，绿化率 30%。项目一共分为 A、B、C、D、E、F 六个区域，梦工场 F1 幢 02 室位于 F 区，F 区仅提供 7 栋企业独栋和 4 个联排，是作为企业总部、创新工作室、研发中心、企业或私人会客、商务谈判等的绝佳场所。

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，宗地上建筑物为梦工场 F1 幢 02 室，企业未从房屋建筑物中分离土地使用权的账面值，土地使用权的账面值包含于房屋建筑物中。委估土地位于廊开国用 2011（77 号）地块上，该地块为科研设计用地、使用权类型为出让，使用权总面积 72,919.5 平方米，终止使用日期 2056 年 12 月 25 日。委估地块仅为梦工场 F1 幢 02 室对应的土地使用权。

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廊坊科技谷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。

（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—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 13、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31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

- 1、评估人员在中国土地市场网查询到的土地交易案例、广联达指标网房屋单方造价信息。

（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。

本次评估的资产为房屋建筑物，该房屋处于闲置且查封状态，且很少有出租案例，无法产生收益，因此不适合用收益法进行评估；委估资产为高端的企业独栋，容积率较低，该房产位于工业园区，房地产市场不景气，市场上近期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

1) 建安工程造价的确定

由于该房屋建筑物产权持有人未能提供决算资料，所以对无决算资料的建筑物采用类比推算法。将其他同类结构形式的建筑物与该类的建筑物相比较，调整其与可比建筑物在结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定建筑物的建安工程造价。

2) 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。

3) 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

4) 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

该建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%

1) 年限成新率

依据委估建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%

2) 勘察成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、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：

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

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、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解释资产评估结论，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，采用恰当的评估方法，在委估资产持续使用等假设前提下，于评估基准日中科廊坊科技谷有限公司部分资产的评估值为 359.03 万元，较账面价值 189.86 万元评估增值 169.17 万元，增值率为 89.10%。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%
非流动资产	189.86	359.03	169.17	89.10
固定资产	189.86	327.08	137.22	72.27
无形资产	0.00	31.95	31.95	0.00



科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
资产总计	189.86	359.03	169.17	89.10

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

根据产权持有人的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

（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

截至评估基准日委估房产梦工场 F1 幢 02 室处于查封状态，详情如下：

“廊坊市房权证廊开字第 H6269 号”不动产查封情况：

查封单位	查封文号	查封类型	查封文件	查封期限	查封受理日期	查封状态
廊坊市中级人民法院	(2023)冀10执恢64号	查封	(2023)冀10执恢64号	2023/10/20 起 2026/10/19 止	2023/10/20	现实

（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。

根据产权持有人的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、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

根据委托人及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。

3、本资产评估报告中的评估结论为不含税价格。

4、本资产评估报告中房屋建筑物的评估价值为房地合一价。

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，对廊坊科技谷拟出资部分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《法人营业执照》；
- 附件二：委托人及产权持有人承诺函；
- 附件三：签字资产评估师承诺函；
- 附件四：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件五：评估机构备案文件；
- 附件六：资产评估师电子证书；
- 附件七：资产评估明细表。





营业执照

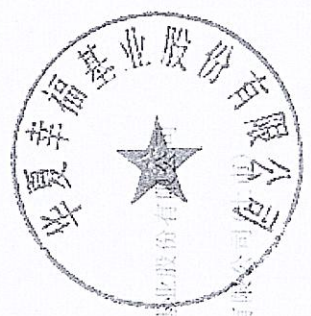
统一社会信用代码

911310006709523



副本编号: 1-1

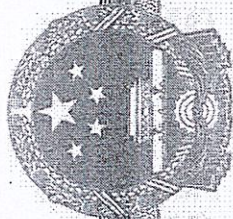
(副本)



名称	华夏幸福基业股份有限公司	注册资本	叁拾玖亿玖仟肆佰叁拾捌万柒仟柒佰捌拾贰元整
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投资建设; 房地产中介服务; 展供施、工服务; 企业管理咨询; 生物医药研发、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

911310017941806981



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 中科廊坊科技谷有限公司

注册资本 贰亿元整

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 2006年10月17日

法定代表人 李东领

营业期限 2006年10月17日至 长期

经营范围 科技谷项目一级土地开发及相关基础设施建设和经营管理;本企业开发房产出租、转让;物业管理(凭资质经营)。(国家法律法规规定限制禁止的行业不得经营;凡需行业审批的,凭行业许可证经营;凡需要行政审批的,凭行政许可证经营)

住所 廊坊开发区青果路111号



登记机关

2021年 10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

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廊坊孔雀海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：中科廊坊科技谷有限公司



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，我们对中科廊坊科技谷有限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：

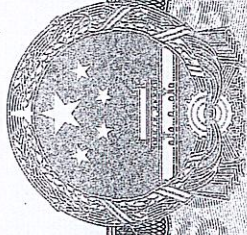


资产评估师：



二〇二四年十二月十一日

桥西区维明街道



统一社会信用代码

91130101674697692Y

营业执照

副本编号: 1-1-1

(副本)

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号裕源大厦1708室



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

登记机关

2024

年

月

日

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

国家企业信用信息公示系统网址:

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



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: 13140032

会员姓名: 蔺守和

证件号码: 130427*****8

所在机构: 河北立千资产评估有限责任公司



年检情况: 通过 (2024-03-06)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

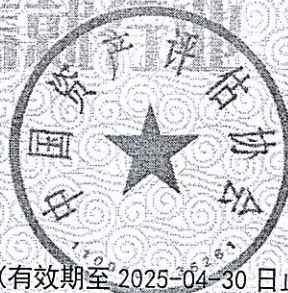
评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

蔺守和



(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：13200038

会员姓名：智彦华

证件号码：130131*****0

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：

智彦华



(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

共 1 页 第 1 页

被评估单位：中科廊坊科技谷有限公司

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	189.86	359.03	169.17	89.10
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	189.86	327.08	137.22	72.27
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		31.95	31.95	
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	189.86	359.03	169.17	89.10
26	流动负债				
27	非流动负债				
28	负债总计				
29	股东权益（所有者权益）				

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 2 页 第 1 页

被评估单位：中科廊坊科技谷有限公司

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	1,898,569.10	3,590,270.00	1,691,700.90	89.10
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	1,898,569.10	3,270,770.00	1,372,200.90	72.28
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		319,500.00	319,500.00	
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	1,898,569.10	3,590,270.00	1,691,700.90	89.10

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 2 页 第 2 页

被评估单位：中科廊坊科技谷有限公司

金额单位：元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
40	四、流动负债合计				
41	短期借款				
42	交易性金融负债				
43	衍生金融负债				
44	应付票据				
45	应付账款				
46	预收账款				
47	合同负债				
48	应付职工薪酬				
49	应交税费				
50	应付利息				
51	应付股利（应付利润）				
52	其他应付款				
53	一年内到期的非流动负债				
54	其他流动负债				
55	五、非流动负债合计				
56	长期借款				
57	应付债券				
58	租赁负债				
59	长期应付款				
60	专项应付款				
61	预计负债				
62	递延收益				
63	递延所得税负债				
64	其他非流动负债				
65	六、负债总计				
66	七、股东权益				

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

被评估单位：中科廊坊科技谷有限公司

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	1,898,569.10	3,270,770.00	1,372,200.90	72.28
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		319,500.00	319,500.00	
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	1,898,569.10	3,590,270.00	1,691,700.90	89.10

评估人员：智彦华 蒯守和

被评估单位填表人：郑彦丽
填表日期：2024年11月19日

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

被评估单位：中科廊坊科技谷有限公司

序号	编号	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	固房汇总	房屋建筑物类合计	3,580,685.48	1,898,569.10	3,847,970.00	3,270,770.00	267,284.52	1,372,200.90	7.46	72.28
2	固资房屋	固定资产—房屋建筑物	3,580,685.48	1,898,569.10	3,847,970.00	3,270,770.00	267,284.52	1,372,200.90	7.46	72.28
3	固资构筑	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4	固资管道	固定资产—管道和沟槽								
5	固设汇总	设备类合计								
6	固资机器	固定资产—机器设备								
7	固资运输	固定资产—运输设备								
8	固资电子	固定资产—电子设备								
9	固其汇总	其他类合计								
10	固资土地	固定资产—土地								
11	固资井巷	固定资产—井巷工程								
12	固资汇总	固定资产合计	3,580,685.48	1,898,569.10	3,847,970.00	3,270,770.00	267,284.52	1,372,200.90	7.46	72.28
13	固资准备	减：固定资产减值准备								
14	固资净额	固定资产净额	3,580,685.48	1,898,569.10	3,847,970.00	3,270,770.00	267,284.52	1,372,200.90	7.46	72.28

被评估单位填表人：郑彦丽
填表日期：2024年11月19日

评估人员：智彦华 蔺守和

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

被评估单位：中科廊坊科技谷有限公司

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		319,500.00	319,500.00	
2	无形资产—矿业权				
3	无形资产—其他无形资产				
4	无形资产—数据资产				
5	无形资产合计		319,500.00	319,500.00	
6	减：无形资产减值准备				
7	无形资产净额		319,500.00	319,500.00	

被评估单位填表人：郑彦丽
填表日期：2024年11月19日

评估人员：智彦华 蔺守和

