

华夏幸福基业股份有限公司  
拟以债权设立信托计划涉及的华夏幸福（固安）信息咨询服务有限公  
司  
模拟后其他应收款市场价值  
资产评估报告

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以债权设立  
信托计划涉及的华夏幸福（固安）信息咨询  
服务有限公司模拟后其他应收款市场价值  
资产评估报告**

万隆评报字（2023）第10482号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二三年十月三十一日

# 华夏幸福基业股份有限公司拟以债权设立信托计划 涉及的华夏幸福（固安）信息咨询服务有限责任公司模拟后 其他应收款市场价值资产评估报告目录

声明.....	3
摘要.....	4
资产评估报告.....	8
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人.....	8
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和范围.....	11
四、 价值类型.....	18
五、 评估基准日.....	18
六、 评估依据.....	18
七、 评估方法.....	23
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	24
九、 评估假设.....	26
十、 评估结论.....	27
十一、 特别事项说明.....	28
十二、 资产评估报告使用限制.....	30
十三、 资产评估报告日.....	31
附件: .....	32

## 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。

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。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位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。

五、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。

六、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。

七、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。

## 华夏幸福基业股份有限公司拟以债权设立信托计划 涉及的华夏幸福（固安）信息咨询服务有限公司模拟后 其他应收款市场价值资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因华夏幸福基业股份有限公司拟以债权设立信托计划涉及的华夏幸福（固安）信息咨询服务有限公司模拟后其他应收款市场价值进行了评估。

**评估目的：**为满足华夏幸福基业股份有限公司拟以债权设立信托计划的需要，提供华夏幸福（固安）信息咨询服务有限公司模拟后其他应收款市场价值的专业意见。

**评估对象和评估范围：**评估对象为华夏幸福（固安）信息咨询服务有限公司模拟后其他应收款市场价值。评估范围为华夏幸福（固安）信息咨询服务有限公司申报的于评估基准日模拟后的其他应收款，具体明细如下：

序号	项目	账面金额（元）
1	其他应收款—怀来鼎兴投资开发有限公司	6,687,243,505.47
2	其他应收款—昌黎瑞祥投资开发有限公司	2,895,142,757.15
3	其他应收款—武陟鼎兴园区建设发展有限公司	1,764,225,349.06
4	其他应收款—华夏幸福产业新城新密有限公司	557,179,826.65
5	其他应收款—华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司	776,631,560.38
6	其他应收款—嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	929,051,687.11
7	其他应收款—镇江鼎达园区建设发展有限公司	337,210,591.78
8	其他应收款—和县鼎兴园区建设发展有限公司	1,196,591,802.51
9	其他应收款—誉诺金（固安）信息咨询服务有限公司	10,355,612,117.66
	<b>合计</b>	<b>25,498,889,197.77</b>

本次评估特定假设基础：

于评估基准日经模拟的华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司（以下简称“产权持有单位”）财务报表由产权持有单位提供，产权持有单位申报的评估基准日模拟的委估资产范围，是产权持有单位和相关当事人以其编制的模拟财务报表为基础提交，财务报表的编制基础如下：

为推动华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”）按照债务重组计划进行资产出售偿债工作，拟以产权持有单位持有的债权设立信托计划，以信托收益权转让的方式进行偿债。根据《中华人民共和国公司法》等相关规定，产权持有单位拟按照以 2023 年 6 月 30 日为基准日，采用股权合并的方式将昌黎瑞祥投资开发有限公司、和县鼎兴园区建设发展有限公司、怀来鼎兴投资开发有限公司、嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司、蒲江鼎兴园区建设发展有限公司、武陟鼎兴园区建设发展有限公司、华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司，华夏幸福产业新城（开封）有限公司、华夏幸福产业新城新密有限公司、长葛鼎鸿园区建设发展有限公司、镇江鼎达园区建设发展有限公司（以下简称：“11 家公司”）11 家公司合并到誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司（以下简称“誉诺金”）。根据企业会计准则关于长期股权投资的相关规定，因本次合并的目的是为了对外设立信托计划，华夏幸福对誉诺金及 11 家公司的控制是暂时的，故采用非同一控制下企业合并的原则进行相应会计处理。

以 2023 年 6 月 30 日为基准日，11 家公司的股权价值及誉诺金的长期股权投资价值列示如下：

合并前		合并后	
企业名称	公允价值	入账科目	账面价值
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	1,833,414,107.11	长期股权投资	10,356,612,117.66
嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	266,124,947.51		
长葛鼎鸿园区建设发展有限公司	2,373,035,586.55		
蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司	1,734,050,333.98		
华夏幸福产业新城（开封）有限公司	1,496,648,094.91		
华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司	180,864,446.88		
华夏幸福产业新城新密有限公司	186,689,262.75		
和县鼎兴园区建设发展有限公司	509,111,090.13		
怀来鼎兴投资开发有限公司	1,493,289,607.46		
昌黎瑞祥投资开发有限公司	229,616,402.08		
镇江鼎达园区建设发展有限公司	53,768,238.30		
<b>合计</b>	<b>10,356,612,117.66</b>		<b>10,356,612,117.66</b>

誉诺金的合并具体工作根据该设立的信托计划工作进展进行同步实施，截至2023年10月31日，誉诺金的合并事宜尚未最终完成。

根据誉诺金的合并方案，为反映可比期间数据，财务报表基于以下假设编制：

（1）誉诺金从2022年1月1日开始合并，每年对上述约定的11家公司资产及相关负责进行合并，以2023年6月30日为基准日，按照相关资产公允价值的获取方式，参照评估公司针对价值评估的理论，会计师对11家公司的相关资产进行了追溯调整。因时点差异造成的合并抵消时差异统一调整到其他应付款下华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司核算。

（2）根据公司股东会决议及合并方案，原11家公司与华夏幸福关联方往来主要包括其他应收款、应付账款、其他应付款、其他应付款-应付利息、其他应付款-应付股利、长期应付款等科目进行倒差后及誉诺金本次股权合并收购款并扣除对誉诺金的注册资本100.00万元统一归集到誉诺金的母公司华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司的往来科目中，待华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司完成实际现金出资后冲减双方往来款。

（3）鉴于誉诺金模拟财务报表之特殊编制目的，模拟财务报表中模拟利润表、模拟现金流量表，以11家公司的利润表、现金流量表汇总及抵消11家公司内部交易、内部现金流而成。

（4）华夏幸福产业新城投资有限公司于2023年6月30日后以债权转股权的形式对华夏幸福产业新城（开封）有限公司新增投资504.00万元、对嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司新增投资110.00万元、对和县鼎兴园区建设发展有限公司新增投资205.00万元。本次模拟财务报表假设以该事项于2023年6月30日已完成。

（5）鉴于誉诺金模拟财务报表之特殊编制目的，模拟财务报表中不包括股东权益变动表。

（6）由本次股权合并而产生的相关费用及税收等影响未在模拟财务报表中反映。

本次评估是以上述特定假设编制的模拟财务报表为基础，在假设上述事项于评估基准日2023年6月30日已完成的基础上评估。

**价值类型：市场价值**

评估基准日：2023年6月30日

评估方法：成本法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经成本法评估，华夏幸福（固安）信息咨询服务有限责任公司申报的于评估基准日模拟后的其他应收款市场价值评估值为大写人民币贰佰伍拾肆亿玖仟捌佰捌拾捌万玖仟壹佰玖拾柒元柒角柒分（CNY25,498,889,197.77元）。

具体明细如下：

项目	账面值（元）	评估值（元）
其他应收款—怀来鼎兴投资开发有限公司	6,687,243,505.47	6,687,243,505.47
其他应收款—昌黎瑞祥投资开发有限公司	2,895,142,757.15	2,895,142,757.15
其他应收款—武陟鼎兴园区建设发展有限公司	1,764,225,349.06	1,764,225,349.06
其他应收款—华夏幸福产业新城新密有限公司	557,179,826.65	557,179,826.65
其他应收款—华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司	776,631,560.38	776,631,560.38
其他应收款—嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	929,051,687.11	929,051,687.11
其他应收款—镇江鼎达园区建设发展有限公司	337,210,591.78	337,210,591.78
其他应收款—和县鼎兴园区建设发展有限公司	1,196,591,802.51	1,196,591,802.51
其他应收款—誉诺金（固安）信息咨询服务有限责任公司	10,355,612,117.66	10,355,612,117.66
合计	25,498,889,197.77	25,498,889,197.77

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，即至2024年6月29日止，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字（2023）第10482号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。





## 华夏幸福基业股份有限公司拟以债权设立信托计划 涉及的华夏幸福(固安)信息咨询有限公司模拟后 其他应收款市场价值资产评估报告

华夏幸福基业股份有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对华夏幸福基业股份有限公司拟以债权设立信托计划涉及的华夏幸福(固安)信息咨询有限公司模拟后其他应收款,在2023年6月30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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

(一) 委托人简介

企业名称: 华夏幸福基业股份有限公司

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 万元人民币

成立日期：1993 年 05 月 28 日

营业期限：1993 年 05 月 28 日至无固定期限

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。

## （二）产权持有单位

### 1、概况

企业名称：华夏幸福（固安）信息咨询服务有限责任公司

统一社会信用代码：91131022MA7JPEW56R

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：河北省廊坊市固安县新兴园肽谷生物医药产业园综合楼 205 室

法定代表人：徐紫薇

注册资本：100 万元人民币

成立日期：2022 年 03 月 04 日

营业期限：2022 年 03 月 04 日至无固定期限

经营范围：信息技术咨询服务；计算机软件、电子产品技术开发（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）

### 2、历史沿革

华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司成立于 2022 年 3 月，由华夏幸福基业股份有限公司出资设立，注册资本 100 万元。公司设立时出资结构如下：

股东名称	认缴额（万元）	实缴额（万元）	持股比例
华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司	100	100	100.00%
合计	100	100	100.00%

截止评估基准日，上述股权结构未发生变化。

（三）委托人、其他资产评估报告使用人与产权持有单位关系

委托人持有产权持有单位 100% 股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、相关部门和国家法律、法规规定的资产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、评估目的

为满足华夏幸福基业股份有限公司拟以债权设立信托计划的需要，提供华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司模拟后其他应收款市场价值的专业意见。

该经济行为涉及的《华夏幸福债务重组计划》已经华夏幸福基业股份有限公司第七届董事会第十七次会议审议通过。

### 三、评估对象和范围

（一）评估对象为华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司模拟后其他应收款市场价值。

（二）评估范围为华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司申报的于评估基准日模拟后的其他应收款，具体明细如下：

序号	项目	账面金额（元）
1	其他应收款—怀来鼎兴投资开发有限公司	6,687,243,505.47
2	其他应收款—昌黎瑞祥投资开发有限公司	2,895,142,757.15
3	其他应收款—武陟鼎兴园区建设发展有限公司	1,764,225,349.06
4	其他应收款—华夏幸福产业新城新密有限公司	557,179,826.65
5	其他应收款—华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司	776,631,560.38
6	其他应收款—嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	929,051,687.11
7	其他应收款—镇江鼎达园区建设发展有限公司	337,210,591.78
8	其他应收款—和县鼎兴园区建设发展有限公司	1,196,591,802.51
9	其他应收款—誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司	10,355,612,117.66
	<b>合计</b>	<b>25,498,889,197.77</b>

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

于评估基准日经模拟的华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司（以下简称“产权持有单位”）财务报表由产权持有单位提供，产权持有单位申报的评估基准日模拟的委估资产范围，是产权持有单位和相关当事人以其编制的模拟财务报表为基础提交，财务报表的编制基础如下：

为推动华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”）按

照债务重组计划进行资产出售偿债工作，拟以产权持有单位持有的债权设立信托计划，以信托收益权转让的方式进行偿债。根据《中华人民共和国公司法》等相关规定，产权持有单位拟按照以2023年6月30日为基准日，采用股权合并的方式将昌黎瑞祥投资开发有限公司、和县鼎兴园区建设发展有限公司、怀来鼎兴投资开发有限公司、嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司、蒲江鼎兴园区建设发展有限公司、武陟鼎兴园区建设发展有限公司、华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司，华夏幸福产业新城（开封）有限公司、华夏幸福产业新城新密有限公司、长葛鼎鸿园区建设发展有限公司、镇江鼎达园区建设发展有限公司（以下简称：“11家公司”）11家公司合并到誉诺金（固安）信息咨询服务有限公司（以下简称“誉诺金”）。根据企业会计准则关于长期股权投资的相关规定，因本次合并的目的是为了对外设立信托计划，华夏幸福对誉诺金及11家公司的控制是暂时的，故采用非同一控制下企业合并的原则进行相应会计处理。

以2023年6月30日为基准日，11家公司的股权价值及誉诺金的长期股权投资价值列示如下：

合并前		合并后	
企业名称	公允价值	入账科目	账面价值
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	1,833,414,107.11	长期股权投资	10,356,612,117.66
嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	266,124,947.51		
长葛鼎鸿园区建设发展有限公司	2,373,035,586.55		

合并前		合并后	
企业名称	公允价值	入账科目	账面价值
蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司	1,734,050,333.98		
华夏幸福产业新城（开封）有限公司	1,496,648,094.91		
华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司	180,864,446.88		
华夏幸福产业新城新密有限公司	186,689,262.75		
和县鼎兴园区建设发展有限公司	509,111,090.13		
怀来鼎兴投资开发有限公司	1,493,289,607.46		
昌黎瑞祥投资开发有限公司	229,616,402.08		
镇江鼎达园区建设发展有限公司	53,768,238.30		
<b>合计</b>	<b>10,356,612,117.66</b>		<b>10,356,612,117.66</b>

誉诺金的合并具体工作根据该设立的信托计划工作进展进行同步实施，截至 2023 年 10 月 31 日，誉诺金的合并事宜尚未最终完成。

根据誉诺金的合并方案，为反映可比期间数据，财务报表基于以下假设编制：

（1）誉诺金从 2022 年 1 月 1 日开始合并，每年对上述约定的 11 家公司资产及相关负责进行合并，以 2023 年 6 月 30 日为基准日，按照相关资产公允价值的获取方式，参照评估公司针对价值评估的理论，会计师对 11 家公司的相关资产进行了追溯调整。因时点差异造成的合并抵消时差异统一调整到其他应付款下华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司核算。

(2) 根据公司股东会决议及合并方案，原 11 家公司与华夏幸福关联方往来主要包括其他应收款、应付账款、其他应付款、其他应付款-应付利息、其他应付款-应付股利、长期应付款等科目进行倒差后及誉诺金本次股权合并收购款并扣除对誉诺金的注册资本 100.00 万元统一归集到誉诺金的母公司华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司的往来科目中，待华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司完成实际现金出资后冲减双方往来款。

(3) 鉴于誉诺金模拟财务报表之特殊编制目的，模拟财务报表中模拟利润表、模拟现金流量表，以 11 家公司的利润表、现金流量表汇总及抵消 11 家公司内部交易、内部现金流而成。

(4) 华夏幸福产业新城投资有限公司于 2023 年 6 月 30 日后以债权转股权的形式对华夏幸福产业新城（开封）有限公司新增投资 504.00 万元、对嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司新增投资 110.00 万元、对和县鼎兴园区建设发展有限公司新增投资 205.00 万元。本次模拟财务报表假设以该事项于 2023 年 6 月 30 日已完成。

(5) 鉴于誉诺金模拟财务报表之特殊编制目的，模拟财务报表中不包括股东权益变动表。

(6) 由本次股权合并而产生的相关费用及税收等影响未在模拟财务报表中反映。

本次评估是以上述特定假设编制的模拟财务报表为基础，在假设上述事项于评估基准日 2023 年 6 月 30 日已完成的基础上评

估。

### （三）债权形成过程

#### 1、序号 1-8 号债权

模拟合并前，原 11 家公司与华夏幸福关联方往来主要包括其他应收款、应付账款、其他应付款、其他应付款-应付利息、其他应付款-应付股利、长期应付款等科目形成的债权、债务金额，评估基准日具体明细如下：

单位名称	债务金额（元）
怀来鼎兴投资开发有限公司	8,425,350,830.61
昌黎瑞祥投资开发有限公司	2,895,142,757.15
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	1,764,225,349.06
华夏幸福产业新城新密有限公司	557,179,826.65
华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司	776,631,560.38
嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	930,151,687.11
镇江鼎达园区建设发展有限公司	337,210,591.78
和县鼎兴园区建设发展有限公司	1,198,641,802.51
<b>合计</b>	<b>16,884,534,405.25</b>

单位名称	债权金额（元）
长葛鼎鸿园区建设发展有限公司	237,935,820.21
华夏幸福产业新城（开封）有限公司	1,314,716,159.67
蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司	180,415,345.26
<b>合计</b>	<b>1,733,067,325.14</b>

基于模拟假设基础，根据委托人提供的债权转让协议，8 家区域项目公司与华夏幸福关联方的债务 16,884,534,405.25 元及 3 家



区域项目公司与华夏幸福关联方的债权 1,733,067,325.14 元转让给华夏幸福（固安）信息咨询服务有限责任公司。转让完成后，长葛鼎鸿园区建设发展有限公司、华夏幸福产业新城（开封）有限公司及蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司将其对华夏幸福（固安）信息咨询服务有限责任公司共计 1,733,067,325.14 元的债权与怀来鼎兴投资开发有限公司对华夏幸福（固安）信息咨询服务有限责任公司的债务进行轧抵，轧抵后怀来鼎兴投资开发有限公司对华夏幸福（固安）信息咨询服务有限责任公司的债务调整为 6,692,283,505.47 元。

另华夏幸福产业新城投资有限公司于 2023 年 6 月 30 日后以债权转股权的形式对华夏幸福产业新城（开封）有限公司新增投资 5,040,000 元、对嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司新增投资 1,100,000 元、对和县鼎兴园区建设发展有限公司新增投资 2,050,000 元。模拟财务报表假设以该事项于 2023 年 6 月 30 日已完成。华夏幸福产业新城（开封）有限公司债转股金额冲减怀来鼎兴投资开发有限公司对华夏幸福（固安）信息咨询服务有限责任公司的债务。嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司及和县鼎兴园区建设发展有限公司债转股金额冲减各自对华夏幸福（固安）信息咨询服务有限责任公司的债务。

综上，形成华夏幸福（固安）信息咨询服务有限责任公司对 8 家区域项目公司的债权，具体明细如下：

序号	项目	账面金额（元）
1	其他应收款—怀来鼎兴投资开发有限公司	6,687,243,505.47
2	其他应收款—昌黎瑞祥投资开发有限公司	2,895,142,757.15

序号	项目	账面金额（元）
3	其他应收款—武陟鼎兴园区建设发展有限公司	1,764,225,349.06
4	其他应收款—华夏幸福产业新城新密有限公司	557,179,826.65
5	其他应收款—华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司	776,631,560.38
6	其他应收款—嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	929,051,687.11
7	其他应收款—镇江鼎达园区建设发展有限公司	337,210,591.78
8	其他应收款—和县鼎兴园区建设发展有限公司	1,196,591,802.51
	合计	15,143,277,080.11

## 2、序号 9 号债权

基于模拟假设基础，根据委托人提供的股权转让协议，九通基业投资有限公司及华夏幸福产业新城投资有限公司将持有 11 家区域项目公司股权全部转让给誉诺金（固安）信息咨询服务有限责任公司，股权转让价格为 10,356,612,117.66 元。誉诺金（固安）信息咨询服务有限责任公司形成对 11 家区域项目公司股东方九通基业投资有限公司及华夏幸福产业新城投资有限公司的债务 10,356,612,117.66 元。

另根据委托人提供的债权转让协议，誉诺金（固安）信息咨询服务有限责任公司将对九通基业投资有限公司及华夏幸福产业新城投资有限公司的债务 10,356,612,117.66 元转让给华夏幸福（固安）信息咨询服务有限责任公司。

誉诺金（固安）信息咨询服务有限责任公司以 1,000,000 元的货币资金归还对华夏幸福（固安）信息咨询服务有限责任公司的债务。归还后对其的债务调整为 10,355,612,117.66 元。

综上，形成华夏幸福（固安）信息咨询服务有限责任公司对誉诺金（固安）信息咨询服务有限责任公司的债权 10,355,612,117.66 元。

（四）引用其他机构评估结论的资产概况

无。

#### 四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择的价值类型为市场价值。

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。

#### 五、评估基准日

评估基准日 2023 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）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与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

（一）经济行为依据

1、华夏幸福基业股份有限公司第七届董事会第十七次会议决议。

## (二) 法律、法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日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,2016年中华人民共和国主席令第46号公布);

2.《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年中华人民共和国财政部令第86号发布,2019年中华人民共和国财政部令第97号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改)。

3.《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过;2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》修正);

4.《中华人民共和国证券法》(1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过,1998年中华人民共和国主席令第十二号公布;根据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);

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);

7、《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号公布;2017年10月30日国务院第191次常务会议《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》修改);

8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日财政部、国家税务总局令 第50号公布;根据2011年10月28日财政部、国家税务总局令 第65号《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修正);

9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(2016年5月1日起执行,财税第[2016]36号);

10、《关于调整增值税纳税申报有关事项的公告》(国家税务总局公告2018年第17号);

11、《关于调整增值税税率的通知》(2018年4月4日财税〔2018〕32号);

12、《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)；

13、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年 4 月 1 日财政部、税务总局、海关总署公告第 39 号)；

14、《企业会计准则——基本准则》(2006 年 2 月 5 号财政部令第 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)；

15、其他有关的法律、法规和规章制度。

### (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——资产评估方法 (中评协[2019]35 号)；

8、资产评估机构业务质量控制指南 (中评协[2017]46 号)；

9、资产评估价值类型指导意见 (中评协[2017]47 号)；

10、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）；

11、资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

- 1、营业执照；
- 2、股权转让协议；
- 3、债权转让协议；
- 4、其他权属证明文件等。

（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；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、与产权持有单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、委托评估的各类资产评估明细表；
- 6、iFinD 资讯金融终端；
- 7、委托人及产权持有单位提供的其他与评估有关的资料；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 9、委托人及产权持有单位撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

资产评估通常有三种方法，即市场法、收益法和成本法

1、市场法：是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测被评估资产价值的评估方法。

2、收益法：是指通过估测被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的评估方法。

3、成本法：是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

### （二）评估方法适用性分析

1、市场法是以现实市场上的参照物来评价被评估对象的现行公平市场价值，从已取得的信息资料来看，由于本次被评估的债权资产自身的特殊性，在公开市场上几乎没有单独成交的案例，因此本次评估不适用市场法评估。

2、收益法是以被评估资产的整体获利能力为基础来还原被评估资产价格的，由于本次评估范围仅包括债权本金，不包含相关利息，无法预测该项资产未来收益情况，因此本次评估不适用收益法评估。

3、根据本次评估目的和评估价值类型，结合评估对象的特点，确定本次评估采用成本法进行评估。

具体步骤如下：



（1）通过核查债权人、债务人债权发生的原始凭证、记账凭证及相关账簿记录，确认债权的账面价值。

（2）通过对债务人企业的资产质量进行分析评价，清查核实债务人企业负债，判断企业的财务状况、经营能力和发展前景，从综合考察债务人和债务责任关联方偿还债务能力的角度来分析债权的可能受偿程度，并适当考虑其他影响因素，确定某一时点债权资产价值。

本次委估债权结算对象实际为 8 家区域项目公司及誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司。誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司主要资产为持有的 11 家区域项目公司股权。11 家区域项目公司主要从事产业新城 PPP 项目建设，结算单位全部为地方人民政府。截止评估基准日，11 家区域项目公司对所在区域人民政府的债权共计 2,740,993.18 万元。政府信用级别较高，履约能力较强。

综上所述，8 家区域项目公司及誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司的偿债能力有一定的保证，因此从多方面分析判断债权人能够实现债权的价值，故本次评估以经济行为涉及债权的账面值作为债权的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、

价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有单位有关人员对企业情况及委估资产现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

## （二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2023 年 8 月 14 日进驻现场，结合产权持有单位填报的资产清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2023 年 8 月 31 日结束现场工作。

## （三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并

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、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组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。

#### （四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。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资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

（一）公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

（二）继续使用假设：是指处于使用中的债权持有单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式原地续用。

（三）持续经营假设：是指作为债务结算对象的委托人生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大

改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

（四）外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

（五）假定债务人管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。债权持有单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

（六）没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

评估结论：经成本法评估，华夏幸福（固安）信息咨询服务有限责任公司申报的于评估基准日模拟后的其他应收款市场价值评估值为大写人民币贰佰伍拾肆亿玖仟捌佰捌拾捌万玖仟壹佰玖拾柒元柒角柒分（CNY25,498,889,197.77元）。具体明细如下：

项目	账面值（元）	评估值（元）
其他应收款—怀来鼎兴投资开发有限公司	6,687,243,505.47	6,687,243,505.47
其他应收款—昌黎瑞祥投资开发有限公司	2,895,142,757.15	2,895,142,757.15

项目	账面值（元）	评估值（元）
其他应收款—武陟鼎兴园区建设发展有限公司	1,764,225,349.06	1,764,225,349.06
其他应收款—华夏幸福产业新城新密有限公司	557,179,826.65	557,179,826.65
其他应收款—华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司	776,631,560.38	776,631,560.38
其他应收款—嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	929,051,687.11	929,051,687.11
其他应收款—镇江鼎达园区建设发展有限公司	337,210,591.78	337,210,591.78
其他应收款—和县鼎兴园区建设发展有限公司	1,196,591,802.51	1,196,591,802.51
其他应收款—誉诺金（固安）信息咨询服务有限责任公司	10,355,612,117.66	10,355,612,117.66
<b>合计</b>	<b>25,498,889,197.77</b>	<b>25,498,889,197.77</b>

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，即至 2024 年 6 月 29 日止，逾期使用无效。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）本报告所载评估结果仅反映评估对象在本评估目的下，根据公开市场原则确定的现值，未考虑抵押、按揭或担保等事宜以及特殊的交易方式可能追加付出价格对其评估价的影响，同时，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资产价值的影响。

（二）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依

赖于委托方及债权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及债权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

（三）本次评估范围及采用的由委托方及债权持有单位提供的有关资料，委托方及债权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人和债权持有单位提供，委托方及债权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

（四）评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（五）评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人未作特殊说明，且评估专业人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

（六）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

（七）本评估报告结论谨为本次评估目的，以报告相关假设前提而确定的债权市场价值，未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有不可抗力对债权价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制

### （一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事人另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2024 年 6 月 29 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有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。

（二）委托人或者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专业人员不承担责任。

（三）除委托人、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。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日：2023年10月31日。

（以下无正文）

万隆（上海）资产评估有限公司



地址：中国·上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63766338

电话：021-63788398

资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年十月三十一日



## 附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、华夏幸福基业股份有限公司第七届董事会第十七次会议决议；
- 2、委托人及产权持有单位营业执照；
- 3、委托人及相关当事人承诺函（原件）；
- 4、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 5、评估机构资格证书（上海市财政局备案公告【沪财企备案[2017]7号】）；
- 6、评估机构营业执照副本；
- 7、签字资产评估师职业资格证书登记卡。