

华夏幸福基业股份有限公司
拟以股权设立信托计划涉及的怀来鼎兴投资开发有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

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股权设立
信托计划涉及的怀来鼎兴投资开发有限公
司股东全部权益价值资产评估报告**

万隆评报字（2023）第10464号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二三年十月二十七日

华夏幸福基业股份有限公司拟以股权设立信托计划 涉及的怀来鼎兴投资开发有限公司 股东全部权益价值资产评估报告目录

声明.....	3
摘要.....	4
资产评估报告.....	6
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.....	6
二、 评估目的	11
三、 评估对象和范围	11
四、 价值类型	16
五、 评估基准日	17
六、 评估依据	17
七、 评估方法	21
八、 评估程序实施过程和情况	30
九、 评估假设	32
十、 评估结论	33
十一、 特别事项说明	34
十二、 资产评估报告使用限制	39
十三、 资产评估报告日	40
附件:	42

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、负债清单由委托人、被评估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股权设立信托计划 涉及的怀来鼎兴投资开发有限公司 股东全部权益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股权设立信托计划涉及的怀来鼎兴投资开发有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为满足华夏幸福基业股份有限公司拟以股权设立信托计划的需要，提供怀来鼎兴投资开发有限公司股东全部权益价值的专业意见。

评估对象和评估范围：评估对象为怀来鼎兴投资开发有限公司股东全部权益价值，评估范围为怀来鼎兴投资开发有限公司申报的于评估基准日的全部资产及负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2023年6月30日

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经资产基础法评估，怀来鼎兴投资开发有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹拾肆亿玖仟叁佰贰拾捌万玖仟陆佰零柒元肆角陆分（CNY1,493,289,607.46元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	923,751.82	1,140,488.24	216,736.42	23.46
固定资产	8,233.38	8,244.27	10.89	0.13
无形资产	2,321.66	2,321.66	--	--
递延所得税资产	67,003.92	12,819.81	-54,184.11	-80.87

项 目	账面值	评估值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
资产总计	1,001,310.78	1,163,873.99	162,563.20	16.24
流动负债	965,686.09	965,686.09	--	--
非流动负债	48,858.94	48,858.94	--	--
负债总计	1,014,545.03	1,014,545.03	--	--
所有者权益	-13,234.24	149,328.96	162,563.20	1,228.35

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 10464 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，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股权设立信托计划 涉及的怀来鼎兴投资开发有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

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,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对华夏幸福基业股份有限公司拟以股权设立信托计划涉及的怀来鼎兴投资开发有限公司股东全部权益,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）被评估单位

1、概况

企业名称：怀来鼎兴投资开发有限公司

统一社会信用代码：9113073068434003XA

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：怀来县东花园镇新兴产业示范区规划展馆

法定代表人：李东领

注册资本：52000 万元人民币

成立日期：2009 年 02 月 19 日

营业期限：2009 年 02 月 19 日至 2039 年 02 月 18 日

经营范围：对工业园区基础设施建设与管理进行投资，土地整理，对园区污水的处理，公用事业设施管理及相关咨询（经营范围中涉及许可项目的凭许可证经营）。

2、历史沿革

怀来鼎兴投资开发有限公司成立于 2009 年 02 月，由张春梅和郑海兵出资设立，注册资本 1,000.00 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
张春梅	800.00	800.00	80.00%
郑海兵	200.00	200.00	20.00%
合计	1,000.00	1,000.00	100.00%

2009 年 03 月，张春梅、郑海兵与怀来鼎泰投资有限公司签订股权转让协议，分别将持有怀来鼎兴投资开发有限公司 80%、20% 的股权转让给怀来鼎泰投资有限公司。股权转让后公司股权结构如下：

股东名称	认缴额 (万元)	实缴额 (万元)	持股比例
怀来鼎泰投资有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	1,000.00	100.00%

2009 年 10 月，根据公司股东会决议，怀来鼎泰投资有限公司将持有的公司 80% 股权转让给九通基业投资有限公司。股权转让后公司股权结构如下：

股东名称	认缴额 (万元)	实缴额 (万元)	持股比例
怀来鼎泰投资有限公司	200.00	200.00	20.00%
九通基业投资有限公司	800.00	800.00	80.00%
合计	1,000.00	1,000.00	100.00%

2009 年 12 月，九通基业投资有限公司对被评估单位进行增资，公司注册资本由 1,000.00 万元增加至 2,000.00 万元。增资后公司股权结构如下：

股东名称	认缴额 (万元)	实缴额 (万元)	持股比例
怀来鼎泰投资有限公司	200.00	200.00	10.00%

股东名称	认缴额 (万元)	实缴额 (万元)	持股比例
九通基业投资有限公司	1800.00	1800.00	90.00%
合 计	2,000.00	2,000.00	100.00%

2010年11月,根据公司董事会决议,怀来鼎泰投资有限公司将持有的公司10%股权转让给九通基业投资有限公司。股权转让后公司股权结构如下:

股东名称	认缴额 (万元)	实缴额 (万元)	持股比例
九通基业投资有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%
合 计	2,000.00	2,000.00	100.00%

2015年10月,根据公司董事会决议,九通基业投资有限公司对被评估单位进行增资。公司注册资本由2,000.00万元增加至52,000.00万元。增资后公司股权结构如下:

股东名称	认缴额 (万元)	实缴额 (万元)	持股比例
九通基业投资有限公司	52,000.00	52,000.00	100.00%
合 计	5,2000.00	52,000.00	100.00%

截止评估基准日,上述股权结构未发生变化。

3、近年资产、财务、经营状况

(1) 经营状况

2010年03月,河北省怀来县人民政府与怀来鼎兴投资开发有限公司签订《关于整体合作开发建设管理的协议》以及《关于<整体合作开发建设管理的协议>的专项结算补充协议》。双方将以河北省怀来县约定区域的整体开发各事项进行合作,签约面积121平方公里,合作协议的委托期限为50年。怀来鼎兴投资开发有限公司全面负责合作协议中约定的开发建设及管理工作。

(2) 近年的财务状况

单位：人民币元

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产	9,237,518,218.46	9,675,815,802.30
非流动资产	775,589,596.53	678,038,046.28
资产总计	10,013,107,814.99	10,353,853,848.58
流动负债	9,656,860,880.53	10,187,291,268.20
非流动负债	488,589,371.83	15,080,887.86
负债合计	10,145,450,252.36	10,202,372,156.06
所有者权益	-132,342,437.37	151,481,692.52

(3) 近年的经营成果

单位：人民币元

项目	2023年1-6月	2022年
一、营业收入	3,374,830.01	210,231,363.78
减：营业成本	2,980,931.69	207,452,524.66
营业税金及附加	278,036.02	-406,208.74
销售费用	--	--
管理费用	11,650,100.79	11,056,368.19
财务费用	118,338,906.83	293,129,750.31
加：其他收益	8,980.06	6,568.12
投资收益	118,483,710.91	140,960,447.70
信用减值损失	-314,359,144.28	-789,986,762.68
资产减值损失	-4,349,972.01	-6,403,771.09
资产处置收益	--	26,548.67
二、营业利润	-330,089,570.64	-956,398,039.92
加：营业外收入	--	5,239,522.56
减：营业外支出	36,281,500.44	64,480,214.04
三、利润总额	-366,371,071.08	-1,015,638,731.40
所得税费用	-82,546,941.19	-237,230,821.04
四、净利润	-283,824,129.89	-778,407,910.36

2022年及评估基准日财务数据摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2023）第111037号带强调事项段的无保留意见审计报告。

(4) 主要会计政策

执行《企业会计准则》。

(5) 主要税种税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计征	3、5、6
企业所得税	按应纳税所得额计征	25
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税税额计征	5
教育费附加	按实际缴纳的流转税税额计征	3
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税税额计征	2

(三) 委托人、其他资产评估报告使用人与被评估单位关系
 委托人间接持有被评估单位 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股权设立信托计划的需要，提供怀来鼎兴投资开发有限公司股东全部权益价值的专业意见。

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) 评估对象为怀来鼎兴投资开发有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为怀来鼎兴投资开发有限公司申报的于评估基准日的全部资产与负债。

1、经审计的表内资产、负债具体内容如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	9,237,518,218.46	四、流动负债合计	9,656,860,880.53
货币资金	90,625.97	应付账款	1,559,659,688.30
应收账款净额	5,028,493,879.75	预收账款	471,820.75
预付账款净额	431,777.00	应付职工薪酬	693,399.71
其他应收款净额	6,500,000.00	应交税费	359,984,607.14
存货净额	72,771,421.45	其他应付款	4,995,576,461.42
合同资产	4,116,537,978.56	一年内到期的非流动负债	2,589,583,773.11
其他流动资产	12,692,535.73	其他流动负债	150,891,130.10
二、非流动资产合计	775,589,596.53	五、非流动负债合计	488,589,371.83
固定资产净额	82,333,808.77	长期借款	444,855,000.00
无形资产净额	23,216,616.74	长期应付款	8,300,000.00
递延所得税资产	670,039,171.02	递延所得税负债	6,657,969.74
		其他非流动负债	28,776,402.09
		六、负债总计	10,145,450,252.36
三、资产总计	10,013,107,814.99	七、所有者权益	-132,342,437.37

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日的报表已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴财光华审会字（2023）第111037号审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型和数量

无。

(三) 评估范围内主要资产概况

1、流动资产

流动资产账面值 9,237,518,218.46 元。其中：货币资金账面值 90,625.97 元，占流动资产的比例为 0.001%。应收账款净额账面值

5,028,493,879.75 元，主要为应收河北沙城经济开发区管理委员会的政府结算款，占流动资产的比例为 54.44%。预付账款净额账面值 431,777.00 元，主要为预付河北省高级人民法院的诉讼费，占流动资产的比例为 0.005%。其他应收款净额账面值 6,500,000.00 元，主要为为土地保证金和融资保证金，占流动资产的比例为 0.07%。存货净额账面值 72,771,421.45 元，主要为园区研发成本及基础设施建设成本，占流动资产的比例为 0.79%。合同资产账面值 4,116,537,978.56 元，主要为公司根据合作协议确认的应收河北沙城经济开发区管理委员会土地整理、基础设施建设、公共事业等项目的款项，占流动资产的比例为 44.56%。其他流动资产账面值 12,692,535.73 元，主要为增值税留抵税额，占流动资产的比例为 0.14%。

2、固定资产—房屋建筑物

固定资产—房屋建筑物账面原值 120,740,267.39 元，账面净值 82,330,528.55 元，具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	未办理产证	怀来规划展馆	框架	2018/8/16	6,992.50
2	未办理产证	怀来标准厂房	框架	2018/8/16	50,387.00

怀来鼎兴投资开发有限公司房屋建筑物中怀来规划展馆和怀来标准厂房产权手续在办理中，截至评估基准日产权证书尚未办妥。以上无证建筑物，由被评估单位以竣工验收证明中的相关数据对面积进行申报并现场确认，同时出具了权属声明。

截至评估基准日怀国用（2010）第 1247 号、怀国用（2013）第 Q57 号、怀国用（2015）第 C10 号三处土地及地上建筑物均被诉讼保全。

3、固定资产—设备

固定资产—设备账面原值 1,385,543.16 元,账面净值 3,280.22 元。其中: 机器设备账面原值 205,548.00 元,账面净值 0 元,主要为发电机及稳压器; 车辆账面原值 457,603.90 元,账面净值 0.00 元,共计 6 辆车,其中 4 辆小型客车、1 辆货车和 1 辆摩托车; 电子设备账面原值 722,391.26 元,账面净值 3,280.22 元,共计 147 项,主要为电脑、空调、家具等电子设备。各类设备维护保养良好,大部分设备技术状况良好,能够正常使用。

其中部分资产存在盘亏情况, 盘亏资产明细如下表所示:

类别	序号	设备编号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值
机器设备	1	JQ-00004	5.5KW 三相汽油发电机	台	1	2012/8/11	2012/8/11	1,950.00	-
运输设备	2	冀 C3A367	小型普通客车	辆	1	2009/1/20	2009/1/20	27,632.00	-
	3	冀 GH2288	小型越野客车	辆	1	2013/1/31	2013/1/31	263,000.00	-
	4	冀 G6G852	小型轿车	辆	1	2011/4/22	2011/4/22	77,717.00	-
	5	冀 GPN621	轻型普通货车	辆	1	2012/1/31	2012/1/31	42,886.31	-
	6			辆	1			7,000.00	-
	7	冀 GM0939	小型普通客车	辆	1	2010/11/23	2010/11/23	39,368.59	-
电子设备	8	BG-00030	小太子 2+3	台	1	2010/10/1	2010/10/1	5,100.00	-
	9	BG-00049	篮球架	台	2	2011/4/27	2011/4/27	6,500.00	-
	10	DZ-00003	电动车速派奇电动自行车 16#	台	3	2010/11/1	2010/11/1	6,900.00	-
	11	DZ-00015	格兰仕 2P 柜机	台	1	2011/8/22	2011/8/22	5,000.00	-
	12	DZ-00016	格兰仕 1p 空调	台	4	2011/8/22	2011/8/22	6,800.00	-
	13	DZ-00028	小变形机 吾 成品	台	1	2015/6/11	2015/6/11	21,198.00	-
	14	DZ-00029	PHANTOM VISION+	台	1	2015/6/11	2015/6/11	8,000.00	-
	15	ZX-00001	草坪机	台	1	2012/12/26	2012/12/26	7,950.00	-

其中: 序号 2、3、5 的运输设备已处置, 序号 4 的运输设备已报废, 序号 7 的运输设备处于待报废状态, 其余资产均未见实物。

截至评估基准日未发现设备类资产存在抵押、担保等他项权利, 亦未有诉讼等其他资产权利受限制情况。

4、无形资产—土地使用权

无形资产土地使用权原始入账金额为 29,944,816.70 元，账面值 23,216,616.74 元。系位于怀来县东花园镇火烧营村的一块商业用地和位于怀来县东花园镇南水泉镇、火烧营村的两块工业用地，具体土地使用权信息如下：

(1) 根据怀国用(2010)第 1247 号土地权证记载：

土地使用权人：怀来鼎兴投资开发有限公司

坐落：怀来县东花园镇火烧营村

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：商业用地

面积：宗地面积 28,123.43 平方米

使用期限：2010 年 12 月 14 日起 2050 年 12 月 13 日止

(2) 根据怀国用(2013)第 Q57 号土地权证记载：

权利人：怀来鼎兴投资开发有限公司

坐落：怀来县东花园镇南水泉镇

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：工业用地

面积：宗地面积 37,366.87 平方米

使用期限：2012 年 05 月 04 日起 2062 年 05 月 03 日止

(3) 根据怀国用(2015)第 C10 号土地权证记载：

权利人：怀来鼎兴投资开发有限公司

坐落：怀来县东花园镇南水泉镇、火烧营村

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：工业用地

面积：宗地面积 56,668.10 平方米

使用期限：2015 年 02 月 26 日起 2065 年 02 月 25 日止

截至评估基准日以上三处土地及地上建筑物均被诉讼保全。

5、递延所得税资产

递延所得税资产账面金额 670,039,171.02 元，为坏账准备、可抵扣亏损及合同资产减值损失的暂时性差异引起的递延所得税资产。

（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、资产评估执业准则——企业价值（中评协[2018]38号）；
- 9、资产评估执业准则——不动产（中评协[2017]38号）；
- 10、资产评估执业准则——机器设备（中评协[2017]39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、资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告（中评协[2017]35号）；
- 14、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、不动产权证；
- 3、车辆行驶证；

- 4、PPP 项目合作协议；
- 5、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、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审会字（2023）第 111037 号审计报告；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、机械工业部机电产品价格信息中心《机电产品报价手册》；
- 5、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 6、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 7、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 8、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 9、iFinD 资讯金融终端；
- 10、委托人即被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 12、委托人及被评估单位撰写的《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

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评

估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

1、对于市场法的适用性分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

运用市场法，是将评估对象基于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，评估基础是要有产权交易、证券交易市场，因此运用市场法评估整体资产必须具备以下前提条件：

(1) 产权交易市场、证券交易市场成熟、活跃，相关交易资料公开、完整；

(2) 可以找到适当数量的案例与评估对象在交易对象性质、处置方式、市场条件等方面相似的参照案例；

(3) 评估对象与参照物在资产评估的要素方面、技术方面可分解为因素差异，并且这些差异可以量化。

市场法常用的两种具体方法是上市公司市场法和交易案例市场法。考虑到交易案例市场法由于受数据信息收集的限制而无法充分考虑评估对象与交易案例的差异因素对股权价值的影响，且由于国内相关行业并购案例有限，与并购案例相关联的、影响交易价格的某些特定的条件无法通过公开渠道获知，无法对相关的折扣或溢价做出分析，故不采用交易案例比较法。另一方面由于可比上市公司与被评估单位无论在人员数量、资产规模、财务状况方面还是在盈利能力、偿债能力、发展能力方面均和被评估单位存在较大差异，相关指标难以获得及难以合理化的修正，故不宜采用上市公司比较法。

2、对于收益法的应用分析

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等影响，公司流动性出现阶段性紧张，近年来公司处于持续亏损状态。此外，公司控股股东华夏幸福基业股份有限公司出现了流动性风险，对公司的生产经营和财务造成重大影响。2022 年公司控股股东华夏幸福基业股份有限公司在省市政府及专班的指导支持下，积极推进债务重组、业务转型等各项工作。公司持续恢复和提升自身经营“造血”能力，积极、努力的推进生产经营活动的有序开展。因后续公司业务的恢复

情况无法准确预计，公司管理层无法提供未来的盈利预测。根据目前公司现状，评估人员难以通过分析以往经营业绩预测未来收益且公司风险难以准确预测。故本次不适用收益法进行评估。

3、对于资产基础法的应用分析

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值。对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益的价值。因此本次评估适用资产基础法评估。

结合本次评估目的和评估对象的特点，通过上述分析，本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法具体是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2、应收账款

应收账款主要为应收园区结算款，公司客户为区域地方政府，根据产业新城业务服务周期长的业务模式特点，应收账款存在一定回款周期，公司对应收账款按照整个存续期预期信用损失的金额计提坏账准备。评估人员获取了应收政府园区结算款清单，核对了应收政府园区结算款账龄是否准确，并查看了相关园区结算款回款记录。同时，了解询问了园区项目开发进展情况，并就应收政府园区结算款向园区政府进行函证并访谈，对未回函款项执行了严格的替代程序。核实后对于能够收回，且没有坏账风险的欠款按账面值确定评估值。评估人员根据企业提供的未来经营计划估算委托区域新增收入地方留成部分对截止基准日应收账款余额的覆盖情况。企业未提供，且无确切证据资料显示有无法收回的应收款项。

3、预付账款：各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

4、其他应收款：主要内外部关联单位往来款，各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

5、存货：主要为未结转的园区研发成本及基础设施建设成本，按清查核实后的账面值确认评估值。

6、合同资产

合同资产主要为公司根据合作协议确认的应收政府园区土地整

理、基础设施建设、公共事业等项目的款项。土地整理业务在取得第三方审计机构出具的土地整理成本专项审计报告和政府出具的结算确认文件后转为应收款，基础设施建设业务在取得第三方审计机构出具的竣工财务决算审核报告和政府出具的结算确认文件后转为应收账款。评估人员根据项目名称、数量、实施地点、工期、合同价款、账面余额等主要信息与明细账及相关合同资料进行核对；查阅相关合同、工程量计量确认文件、工程结算文件等原始凭证，核查与合同资产相关业务收入的确认与成本的结转；针对大额合同资产进行现场勘查，进一步了解、核查合同资产的履约情况及工程建设实际形象进度等具体情况。核实后对于能够收回，且没有减值损失风险的公司资产按账面值确定评估值。评估人员根据企业提供的未来经营计划估算委托区域新增收入地方留成部分对截止基准日合同资产余额的覆盖情况。企业未提供，且无确切证据资料显示有无法收回的合同资产。

7、其他流动资产：主要为增值税留抵税额，按照清查核实后的账面值确定评估值。

8、固定资产—房屋建筑物

怀来鼎兴投资开发有限公司与河北沙城经济开发区管理委员会签订《资产转让框架协议》，约定将公司持有的怀来产业服务中心、怀来工业区供水厂、怀来孔雀城供水厂、怀来孔雀城污水厂、怀来工业区热源厂、怀来工业区污水厂、怀来旅游咨询服务中心、怀来标准厂房(含土地使用权)、怀来规划展览馆(含土地使用权)，以及工业区南侧 25 亩土地使用权和工业区南侧 69 亩土地使用权转让给河北沙城

经济开发区管理委员会。转让价格双方尚未确定。根据与委托方沟通，上述转让范围内的资产按账面值列示。

9、固定资产—设备类

固定资产—设备类的评估，采用成本法和市场法。

(1) 成本法

成本法是指现时条件下重新构建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

a.重置全价的确定：

①国产设备重置全价的确定：

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价=重置现价 + 运杂、安装调试费 + 其它合理费用

=重置现价×(1 + 运杂安装费费率) + 其它合理费用

根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令 第 538 号》、自 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

由于企业购入固定资产（除纳税人自用的应征消费税的车辆、游艇等消费类设备外）的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置

全价应扣除增值税。

①国产外购设备重置全价的确定:

重置全价=重置现价+运杂、安装费+其它合理费用

设备现价的取价依据:

通过向生产制造厂询价;

向《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”询价;

查阅《机电产品报价手册》取得;

查阅《全国资产评估价格信息》取得;

查阅《机电设备评估价格信息》取得;

参考原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定;

电子类设备查询《史博泰手册》、《太平洋电脑网》取得;

对无法询价及查阅到价格的设备,参照类似设备的现行市价经调整估算确定;

②运杂、安装费的确定:

按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定;或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中,有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标,并按设备类别予以确定。

③其它合理费用:主要是指资金成本,对建设周期长、价值量大的设备,按建设周期及付款方式计算其资金成本;对建设周期较短,价值量小的设备,其资金成本一般不计。

b.成新率的确定:

①对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 K}$$

其中：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

调整系数 $K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$ 等，即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等。

②对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

（2）运输设备采用市场法评估。

根据二手车市场同类车交易案例，对车价的各类影响因素进行比较调整，确定评估值。

10、无形资产—土地使用权

怀来鼎兴投资开发有限公司与河北沙城经济开发区管理委员

会签订《资产转让框架协议》，约定将公司持有的怀来产业服务中心、怀来工业区供水厂、怀来孔雀城供水厂、怀来孔雀城污水厂、怀来工业区热源厂、怀来工业区污水厂、怀来旅游咨询服务中心、怀来标准厂房(含土地使用权)、怀来规划展览馆(含土地使用权)，以及工业区南侧 25 亩土地使用权和工业区南侧 69 亩土地使用权转让给河北沙城经济开发区管理委员会。转让价格双方尚未确定。根据与委托方沟通，上述转让范围内的资产按账面值列示。

11、递延所得税资产：根据形成的原因及评估基准日后预计的可实现收益确定评估值。

12、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

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、被评估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。在听取被评估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，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，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 20 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）一般假设与限制条件

1、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。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的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。

4、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。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、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。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

3、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

4、假设被评估单位按其目前的经营计划开展经营活动，并完成其经营计划。

本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，签字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

1、总资产账面值为 10,013,107,814.99 元，评估值 11,638,739,859.82 元，增值 1,625,632,044.83 元，增值率为 16.24%。

2、总负债账面值为 10,145,450,252.36 元，评估值

10,145,450,252.36 元，无增减值。

3、所有者权益账面值为 -132,342,437.37 元，评估值 1,493,289,607.46 元，增值 1,625,632,044.83 元，增值率为 1,228.35%。

评估结论：经资产基础法评估，怀来鼎兴投资开发有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹拾肆亿玖仟叁佰贰拾捌万玖仟陆佰零柒元肆角陆分（CNY1,493,289,607.46 元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月30日 金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	923,751.82	1,140,488.24	216,736.42	23.46
固定资产	8,233.38	8,244.27	10.89	0.13
无形资产	2,321.66	2,321.66	--	--
递延所得税资产	67,003.92	12,819.81	-54,184.11	-80.87
资产总计	1,001,310.78	1,163,873.99	162,563.20	16.24
流动负债	965,686.09	965,686.09	--	--
非流动负债	48,858.94	48,858.94	--	--
负债总计	1,014,545.03	1,014,545.03	--	--
所有者权益	-13,234.24	149,328.96	162,563.20	1,228.35

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) 重大诉讼、仲裁事项

1、根据被评估单位提供的相关资料，公司尚未了结的金额超过 500 万元的重大诉讼以及仲裁具体信息如下：

序号	案号	原告	被告	案由	标的金额 (元)	受理机构	进展
1	(2022)冀 10 民初 143 号	大连一方地产有限公司	怀来鼎兴投资开发有限公司	合作合同纠纷	76,750,000	廊坊市中级人民法院	二审 上诉

2、根据被评估单位提供的相关资料，公司尚未执行完毕的金额超过 500 万元的重大执行案件具体信息如下：

序号	案号	申请执行人	被执行人	执行法院	执行依据文号	执行依据文书 结案金额(元)	备注
1	(2022)冀 0730 执 1378 号	张家口宏垣电力实业有限公司怀来县分公司	怀来鼎兴投资开发有限公司	怀来县人民法院	(2022)冀 07 民终 790 号	38,696,848	/

(二) 抵(质)押、担保事项

1、怀来鼎兴投资开发有限公司与中铁信托有限责任公司于 2019 年 10 月签订中铁(2019)转让字 316 号应收账款转让合同。中铁信托有限责任公司受让了怀来鼎兴投资开发有限公司持有的对河北沙城经济开发区管理委员会的应收账款 802,469,135.80 元。截止 2023 年 4 月签订的华夏幸福债务重组协议，尚未清偿的应收账款余额为 535,471,020.80 元。怀来鼎兴投资开发有限公司承担差额补足、应收账款回购全部给付义务。

2、根据怀来鼎兴投资开发有限公司与大业信托有限责任公司于 2020 年 8 月签订的应收账款质押合同。怀来鼎兴投资开发有限公司以对河北沙城经济开发区管理委员会的应收账款 138,096.87 万元设

定质押，为九通基业投资有限公司对大业信托有限责任公司的债务提供担保。

3、根据九通基业投资有限公司与中国民生信托有限公司于2020年3月签订的股权收益权转让及回购合同。九通基业投资有限公司将持有的怀来鼎兴投资开发有限公司股权收益权转让给中国民生信托有限公司，中国民生信托有限公司受让标的股权收益权后，九通基业投资有限公司按照合同约定回购标的股权收益权。

(三)怀来鼎兴投资开发有限公司房屋建筑物中怀来规划展馆和怀来标准厂产权手续在办理中，截至评估基准日产权证书尚未办妥。以上无证建筑物，由被评估单位以竣工验收证明中的相关数据对面积进行申报并现场确认，同时出具了权属声明。截至评估基准日怀国用(2010)第1247号、怀国用(2013)第Q57号、怀国用(2015)第C10号三处土地及地上建筑物均被诉讼保全。以上产权瑕疵事项提请报告使用人注意。

(四)怀来鼎兴投资开发有限公司与河北沙城经济开发区管理委员会签订《资产转让框架协议》，约定将公司持有的怀来产业服务中心、怀来工业区供水厂、怀来孔雀城供水厂、怀来孔雀城污水厂、怀来工业区热源厂、怀来工业区污水厂、怀来旅游咨询服务中心、怀来标准厂房(含土地使用权)、怀来规划展览馆(含土地使用权)，以及工业区南侧25亩土地使用权和工业区南侧69亩土地使用权转让给河北沙城经济开发区管理委员会。转让价格双方尚未确定。根据与委托方沟通，上述转让范围内的资产按账面值列示。账面值合计为

26,622.56 万元，其中：合同资产代建工程 16,067.85 万元、固定资产房屋建筑物 8,233.05 万元及无形资产土地使用权 2,321.66 万元。

（五）受宏观经济环境、行业环境、信用环境等影响，公司流动性出现阶段性紧张。截止评估基准日，公司货币资金账面余额 9.06 万元，其中受限资金 9.06 万元；流动负债总额为 965,686.09 万元，主要包括应付账款 155,965.97 万元、其他应付款 499,557.65 万元、一年内到期的非流动负债 258,958.38 万元；长期金融负债 45,315.50 万元，主要为长期借款 44,485.50 万元、长期应付款 830.00 万元。截止本报告日累计未能如期偿还金融债务本金合计 303,443.88 万元。此外，公司控股股东华夏幸福基业股份有限公司出现了流动性风险，对公司的生产经营和财务造成重大影响。2022 年公司控股股东华夏幸福基业股份有限公司在省市政府及专班的指导支持下，积极推进债务重组、业务转型等各项工作。公司持续恢复和提升自身经营“造血”能力，积极、努力的推进生产经营活动的有序开展。本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

（六）根据怀来县人民政府与怀来鼎兴投资开发有限公司签订怀来产业新城 PPP 项目合作协议的专项结算补充协议，双方约定委托期限届满，怀来县人民政府将委托区域内所产生的用于支付怀来鼎兴投资开发有限公司投资成本及收益资金来源的地方留成收入按照约定比例留存后的剩余部分全部实际支付后，仍不足以

支付相关委托费用的，怀来鼎兴投资开发有限公司同意放弃该部分债权，即该部分债务自动免除。截止评估基准日，被评估单位对沙城经济技术开发区管理委员会的债权共计 1,130,621.61 万元，其中包括应收账款 713,757.00 万元和合同资产 416,864.61 万元。评估人员根据企业提供的未来经营计划估算委托区域新增收入地方留成部分可以覆盖上述债权。

（七）本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师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。

（八）委托方及相关当事方对所提供的评估对象所涉及资产法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象所涉及资产法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（九）本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（十）我们对评估分析基准日后发生的市场情况变化不承担任何责任，亦没有义务就报告日后发生的事项或情况去修正我们的报告。

(十一)评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价,也没有考虑流动性因素引起的折价。

(十二)本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动,评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

(十三)评估基准日财务报表由已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具中兴财光华审会字(2023)第111037号审计报告审定,本次评估部分利用了该审计报告结论。

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27日。

（以下无正文）

(此页无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司



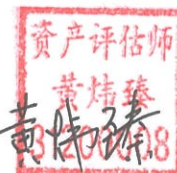
地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63766338

电话：021-63788398

资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年十月二十七日

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、委托人及被评估单位营业执照；
- 3、被评估单位基准日审计报告；
- 4、PPP 合作协议；
- 5、不动产权证；
- 6、委托人及相关当事人承诺函（原件）；
- 7、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 8、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】）；
- 9、评估机构营业执照副本；
- 10、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 11、资产基础法评估明细表。