

华夏幸福基业股份有限公司拟以股权设立信托
计划涉及的华夏幸福产业新城新密有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020033202300585
合同编号:	2023-0130 (总评报)
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	万隆评报字(2023)第10468号
报告名称:	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华夏幸福产业新城新密有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	186,689,262.75元
评估报告日:	2023年10月27日
评估机构名称:	万隆(上海)资产评估有限公司
签名人员:	郭立志 (资产评估师) 会员编号: 31210073 董明慧 (资产评估师) 会员编号: 31130009
 (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: 2023年11月03日

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
信托计划涉及的华夏幸福产业新城新密有
限公司股东全部权益价值资产评估报告**

万隆评报字（2023）第10468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 涉及的华夏幸福产业新城新密有限公司 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.....	10
三、 评估对象和范围.....	11
四、 价值类型.....	13
五、 评估基准日.....	13
六、 评估依据.....	14
七、 评估方法.....	18
八、 评估程序实施过程和情况.....	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.....	31
十三、 资产评估报告日.....	32
附件:.....	33

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 涉及的华夏幸福产业新城新密有限公司 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华夏幸福产业新城新密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，提供华夏幸福产业新城新密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：评估对象为华夏幸福产业新城新密有限公司股东全部权益价值，评估范围为华夏幸福产业新城新密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，华夏幸福产业新城新密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壹亿捌仟陆佰陆拾捌万玖仟贰佰陆拾贰元柒角伍分（CNY186,689,262.75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	96,450.76	102,094.94	5,644.18	5.85
固定资产	--	0.36	0.36	--
使用权资产	1,867.98	1,867.98	--	--
递延所得税资产	2,861.55	1,450.51	-1,411.04	-49.31

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	101,180.29	105,413.79	4,233.50	4.18
流动负债	85,628.07	85,628.07	--	--
非流动负债	1,116.79	1,116.79	--	--
负债总计	86,744.86	86,744.86	--	--
所有者权益	14,435.43	18,668.93	4,233.50	29.33

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 10468 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股权设立信托计划 涉及的华夏幸福产业新城新密有限公司 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华夏幸福产业新城新密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：华夏幸福产业新城新密有限公司

统一社会信用代码：91410183MA44RKP68H

类型：其他有限责任公司

住所：新密市袁庄乡袁庄村 8 组

法定代表人：李东领

注册资本：壹亿零壹佰万圆整

成立日期：2018 年 01 月 09 日

经营范围：园区基础设施建设与管理，土地整理，园区产业服务（法律法规规定应经审批的项目除外），招商代理服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

2、历史沿革

华夏幸福产业新城新密有限公司成立于 2018 年 1 月，由华夏幸福产业新城投资有限公司出资设立，注册资本 10,000 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
华夏幸福产业新城投资有限公司	10,000	10,000	100.00%
合 计	10,000	10,000	100.00%

2023 年 6 月，九通基业投资有限公司与华夏幸福产业新城投资有限公司签订增资协议，对被评估单位进行增资。公司注册资本由 10,000 万元增加至 10,100 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
华夏幸福产业新城投资有限公司	10,000	100,000	99.01%
九通基业投资有限公司	100	100	0.99%
合 计	10,100	10,100	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

2017 年 12 月，新密市人民政府与华夏幸福基业股份有限公司签订新密产业新城 PPP 项目合作协议。双方将以河南省新密市袁庄乡行政区划内约定区域的整体开发各事项进行合作，合作区域东、南、西、北四至均以袁庄乡为界，具体为郑少洛高速以北，郑登洛城际铁路以南，冬至袁庄乡界（去掉密登堡已开发区域），西至袁庄乡界；其他区域为远期规划区。合作协议的委托期限为 30 年。华夏幸福产业新城新密有限公司为华夏幸福基业股份有限公司下属子公司，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	964,507,589.79	974,286,408.95
非流动资产	47,295,304.91	44,769,351.89
资产总计	1,011,802,894.70	1,019,055,760.84
流动负债	856,280,654.17	547,997,054.46
非流动负债	11,167,908.44	15,722,690.17
负债合计	867,448,562.61	563,719,744.63
所有者权益	144,354,332.09	455,336,016.21

(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	5,132,339.51	3,933,286.65
减：营业成本	7,273,926.24	8,705,700.59
营业税金及附加	--	--
销售费用	--	--
管理费用	538,444.83	331,542.03
财务费用	3,585,734.65	11,452,224.68
加：其他收益	658.42	1,214.10
投资收益	25,800.00	205,915.34
信用减值损失	-12,911,947.12	-8,185,488.95
资产减值损失	-212,621.84	-172,476.69
资产处置收益	--	--
二、营业利润	-19,363,876.75	-24,707,016.85
加：营业外收入	--	--
减：营业外支出	7,502,131.49	15,132,976.39
三、利润总额	-26,866,008.24	-39,839,993.24
所得税费用	-4,884,324.12	-6,408,992.52
四、净利润	-21,981,684.12	-33,431,000.72

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111042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	6、9、13
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	1
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，提供华夏幸福产业新城新密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) 评估对象为华夏幸福产业新城新密有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为华夏幸福产业新城新密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	964,507,589.79	四、流动负债合计	856,280,654.17
货币资金	7,132.71	应付账款	160,052,906.52
应收账款净额	608,372,897.05	应付职工薪酬	58,080.25
其他应收款净额	128,250,761.35	应交税费	91,524,828.26
存货净额	15,625,485.19	其他应付款	582,694,933.32
合同资产	211,472,127.72	一年内到期的非流动负债	18,189,830.16
其他流动资产	779,185.77	其他流动负债	3,760,075.66
二、非流动资产合计	47,295,304.91	五、非流动负债合计	11,167,908.44
固定资产	0.00	租赁负债	11,167,908.44
使用权资产	18,679,790.28	六、负债总计	867,448,562.61
递延所得税资产	28,615,514.63	-	-
三、资产总计	1,011,802,894.70	七、所有者权益	144,354,332.09

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111042号审计报告。

2、企业申报的表外资产的数量

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 964,507,589.79 元。其中：货币资金账面值 7,132.71 元，占流动资产的比例为 0.0007%。应收账款净额账面值 608,372,897.05 元，主要为应收新密产业新城建设指挥部的政府结算款，占流动资产的比例为 63.08%。其他应收款净额账面值 128,250,761.35 元，主要为与华夏幸福基业股份有限公司的关联方往来，占流动资产的比例为 13.30%。存货净额账面值 15,625,485.19 元，主要为园区研发成本，占流动资产的比例为 1.62%。合同资产账面值 211,472,127.72 元，主要为公司根据合作协议确认的应收新密产业新城建设指挥部土地整理、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 21.93%。其他流动资产账面值 779,185.77 元，主要为增值税留抵税额，占流动资产的比例为 0.08%。

2、固定资产-电子设备

电子设备账面原值 25,555.41 元，账面净值 0.00 元。共计 1 项，主要为视频终端。设备维护保养良好，技术状况良好，正常使用。

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。

3、使用权资产

使用权资产账面值 18,679,790.28 元，主要为郑州净瓶集团有限公司新密智能制造产业港、郑州净瓶集团有限公司新密招商服务中心、河南辉熠物业管理有限公司厂房租赁房地产。

4、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 28,615,514.63 元，为坏账准备、可弥补

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、资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告（中评协[2017]35号）；
- 12、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、PPP项目合作协议；
- 3、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111042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、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、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；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、iFinD资讯金融终端；
- 9、委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

11、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、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。

4、存货：主要为未结转的园区研发成本及产业服务成本，按清查核实后的账面值确认评估值。

5、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。

6、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。

7、固定资产—设备类的评估，采用成本法。

设备的评估一般采用成本法评估。

重置成本法是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。

一般采用如下简明扼要公式估算

计算公式：评估价值=重置价值×综合成新率

①电子设备重置全价的确定：

因电子设备均为就地采购，一般不需安装或安装由售货方负责，通过向当地经销商询价、查阅价格信息网站或有关报价资料等方法确定重置全价。

根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令 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。

②成新率确定

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：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%。

8、使用权资产：评估范围内的使用权资产均为企业租赁的房屋，本次按核实后该项权利的受益期和剩余的受益金额确定评估

值。

9、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。

10、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 18 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

(一) 总资产账面值为 1,011,802,894.70 元，评估值 1,054,137,825.36 元，增值 42,334,930.66 元，增值率为 4.18%。

(二) 总负债账面值为 867,448,562.61 元，评估值 867,448,562.61 元，无增减值。

(三) 所有者权益账面值为 144,354,332.09 元，评估值 186,689,262.75 元，增值 42,334,930.66 元，增值率为 29.33%。

评估结论：经资产基础法评估，华夏幸福产业新城新密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壹亿捌仟陆佰陆拾捌万玖仟贰佰陆拾贰元柒角伍分（CNY186,689,262.75 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	96,450.76	102,094.94	5,644.18	5.85
固定资产	--	0.36	0.36	--
使用权资产	1,867.98	1,867.98	--	--
递延所得税资产	2,861.55	1,450.51	-1,411.04	-49.31
资产总计	101,180.29	105,413.79	4,233.50	4.18
流动负债	85,628.07	85,628.07	--	--
非流动负债	1,116.79	1,116.79	--	--
负债总计	86,744.86	86,744.86	--	--
所有者权益	14,435.43	18,668.93	4,233.50	29.33

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

根据被评估单位提供的相关资料，公司无尚未了结的金额超过 500 万元的重大诉讼以及仲裁事项，也无尚未执行完毕的金额超过 500 万元的重大执行案件。

（二）抵（质）押、担保事项

无。

(三)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 0.71 万元,其中受限资金 0.71 万元;其他应收款中应收控股公司华夏幸福基业股份有限公司 12,825.08 万元;流动负债总额为 85,628.07 万元,主要包括应付账款 16,005.29 万元,其他应付款 58,269.49 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。

(四)新密市人民政府与华夏幸福基业股份有限公司签订新密产业新城 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,新密市人民政府将约定合作区域内产生的地方留成收入中纳入财政预算支出管理的资金实际及时足额支付给后留存后的剩余部分全部实际支付华夏幸福基业股份有限公司后,仍不足以支付相关委托费用的,华夏幸福基业股份有限公司同意放弃该部分费用,即该部分费用自动免除。截止评估基准日,被评估单位对新密产业新城建设指挥部的债权共计 87,628.68 万元,其中包括应收账款 66,304.48 万元和合

同资产 21,324.20 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。

(五)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。

(六)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。

(七)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。

(八)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。

(九)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)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。

(十一) 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111042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)

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、委托人及相关当事人承诺函（原件）；
- 6、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 7、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】）；
- 8、评估机构营业执照副本；
- 9、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 10、资产基础法评估明细表。