

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誉诺金（固安）信息咨询服务有限公  
司  
模拟股东全部权益价值  
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  
信托计划涉及的誉诺金（固安）信息咨询服  
务有限公司模拟股东全部权益价值  
资产评估报告**

万隆评报字（2023）第10481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股权设立信托计划 涉及的誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司 模拟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.....                            | 8  |
| 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..... | 8  |
| 二、 评估目的 .....                          | 12 |
| 三、 评估对象和范围 .....                       | 13 |
| 四、 价值类型 .....                          | 57 |
| 五、 评估基准日 .....                         | 58 |
| 六、 评估依据 .....                          | 58 |
| 七、 评估方法 .....                          | 63 |
| 八、 评估程序实施过程 and 情况 .....               | 67 |
| 九、 评估假设 .....                          | 69 |
| 十、 评估结论 .....                          | 70 |
| 十一、 特别事项说明 .....                       | 71 |
| 十二、 资产评估报告使用限制 .....                   | 80 |
| 十三、 资产评估报告日 .....                      | 81 |
| 附件: .....                              | 83 |

## 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 涉及的誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司 模拟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誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司模拟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，提供誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司模拟股东全部权益价值的专业意见。

**评估对象和评估范围：**评估对象为基于特定假设基础的誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司模拟股东全部权益价值。评估范围为基于特定假设基础的誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司在评估基准日模拟的全部资产及负债。

**本次评估特定假设基础：**

于评估基准日经模拟的誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司（以下简称“被评估单位”）财务报表由被评估单位提供并经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，被评估单位申报的评估基准日模拟的被评估单位资产负债范围，是被评估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，拟以被评估单位股权设立信托计划，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，被评估单位股东华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司（以下简称“华夏幸福固安咨询”）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 家公司合并到被评估单位。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，华夏幸福对被评估单位及 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被评估单位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     |        |                   |
| 合计               | 10,356,612,117.66 |        | 10,356,612,117.66 |

被评估单位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，被评估单位的合并事宜尚未最终完成。

根据被评估单位的合并方案，为反映可比期间数据，财务报表具体基于以下



假设编制：

（1）被评估单位从 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“华夏幸福固安咨询公司”核算。

（2）根据被评估单位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被评估单位本次股权合并收购款并扣除对被评估单位的注册资本 100.00 万元统一归集到被评估单位的母公司“华夏幸福固安咨询”的往来科目中，待“华夏幸福固安咨询”完成实际现金出资后冲减双方往来款。

（3）鉴于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）鉴于本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 日已完成的基础下评估。

价值类型：市场价值

评估基准日：2023 年 6 月 30 日

评估方法：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（固安）信息咨询服务股份有限公司于本次评估基准日的模拟股东全部权益价值评估值为大写人民币壹佰万元（CNY1,000,000.00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   | --           | --           | --    | --    |
| 长期股权投资 | 1,035,661.21 | 1,035,661.21 | --    | --    |
| 资产总计   | 1,035,661.21 | 1,035,661.21 | --    | --    |
| 流动负债   | 1,035,561.21 | 1,035,561.21 | --    | --    |
| 非流动负债  | --           | --           | --    | --    |
| 负债总计   | 1,035,561.21 | 1,035,561.21 | --    | --    |
| 所有者权益  | 100.00       | 100.00       | --    | --    |

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10481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 涉及的誉诺金(固安)信息咨询有限公司 模拟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誉诺金(固安)信息咨询有限公司模拟股东全部权益,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：誉诺金（固安）信息咨询服务有限责任公司

统一社会信用代码：91131022MA7LDXCJ11

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 211 室

法定代表人：徐雅薇

注册资本：100 万元人民币

成立日期：2022 年 03 月 17 日

营业期限：2022 年 03 月 17 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

誉诺金（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（固安）信息咨询服务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。

### 3、近年资产、财务、经营状况

#### （1）经营状况

誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司为 SPV 公司，持有十一家区域项目公司的股权。

#### （2）近年的财务状况

（合并口径）单位：人民币元

| 项目    | 2023 年 6 月 30 日   | 2022 年 12 月 31 日  |
|-------|-------------------|-------------------|
| 流动资产  | 27,863,968,432.64 | 28,032,607,897.87 |
| 非流动资产 | 1,677,294,477.68  | 1,634,906,735.78  |
| 资产总计  | 29,541,262,910.32 | 29,667,514,633.65 |
| 流动负债  | 29,028,968,829.13 | 29,634,410,669.66 |
| 非流动负债 | 511,294,081.18    | 32,103,963.99     |
| 负债合计  | 29,540,262,910.31 | 29,666,514,633.65 |
| 所有者权益 | 1,000,000.00      | 1,000,000.00      |

（单体口径）单位：人民币元

| 项目    | 2023 年 6 月 30 日   | 2022 年 12 月 31 日  |
|-------|-------------------|-------------------|
| 流动资产  | --                | --                |
| 非流动资产 | 10,356,612,117.66 | 10,356,612,117.66 |
| 资产总计  | 10,356,612,117.66 | 10,356,612,117.66 |
| 流动负债  | 10,355,612,117.66 | 10,355,612,117.66 |
| 非流动负债 | --                | --                |
| 负债合计  | 10,355,612,117.66 | 10,355,612,117.66 |
| 所有者权益 | 1,000,000.00      | 1,000,000.00      |

### （3）近年的经营成果

（合并口径）单位：人民币元

| 项目      | 2023 年 1-6 月    | 2022 年          |
|---------|-----------------|-----------------|
| 一、营业收入  | 81,944,948.07   | 413,925,351.52  |
| 减：营业成本  | 84,909,682.10   | 357,786,630.95  |
| 营业税金及附加 | 1,481,929.88    | 4,325,419.44    |
| 销售费用    | 208,498.84      | -146,331.05     |
| 管理费用    | 32,682,479.49   | 59,659,024.51   |
| 财务费用    | 204,367,291.22  | 507,110,572.18  |
| 加：其他收益  | 90,175.08       | 712,998.14      |
| 投资收益    | 125,163,894.45  | 308,034,948.11  |
| 信用减值损失  | --              | --              |
| 资产减值损失  | -22,568,378.96  | 106,974.92      |
| 资产处置收益  | ---             | 87,369.10       |
| 二、营业利润  | -139,019,242.89 | -205,867,674.24 |
| 加：营业外收入 | 300,000.00      | 5,524,333.45    |
| 减：营业外支出 | 84,480,961.03   | 160,291,278.66  |
| 三、利润总额  | -223,200,203.92 | -360,634,619.45 |
| 所得税费用   | -30,832,522.56  | -48,963,756.81  |
| 四、净利润   | -192,367,681.36 | -311,670,862.64 |

（单体口径）单位：人民币元

| 项目      | 2023 年 1-6 月 | 2022 年 |
|---------|--------------|--------|
| 一、营业收入  | --           | --     |
| 减：营业成本  | --           | --     |
| 营业税金及附加 | --           | --     |
| 销售费用    | --           | --     |
| 管理费用    | --           | --     |
| 财务费用    | --           | --     |
| 加：其他收益  | --           | --     |
| 投资收益    | --           | --     |
| 信用减值损失  | --           | --     |
| 资产减值损失  | --           | --     |
| 资产处置收益  | --           | --     |
| 二、营业利润  | --           | --     |
| 加：营业外收入 | --           | --     |
| 减：营业外支出 | --           | --     |
| 三、利润总额  | --           | --     |
| 所得税费用   | --           | --     |
| 四、净利润   | --           | --     |



2022 年及评估基准日模拟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 111074 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                   | 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，提供誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司模拟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）评估对象为誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司模拟股东全部权益价值。

（二）评估范围为誉诺金（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的全部资产与负债。

本次评估特定假设基础：

于评估基准日经模拟的誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司（以下简称“被评估单位”）财务报表由被评估单位提供并经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，被评估单位申报的评估基准日模拟的被评估单位资产负债范围，是被评估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，拟以被评估单位股权设立信托计划，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，被评估单位股东华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司（以下简称“华夏幸福固安咨询”）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 家公司合并到被评估单位。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，华夏幸福对被评估单位及 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被评估单位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 |        |                   |



| 合并前            |                   | 合并后  |                   |
|----------------|-------------------|------|-------------------|
| 企业名称           | 公允价值              | 入账科目 | 账面价值              |
| 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     |      |                   |
| 合计             | 10,356,612,117.66 |      | 10,356,612,117.66 |

被评估单位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，被评估单位的合并事宜尚未最终完成。

根据被评估单位的合并方案，为反映可比期间数据，财务报表具体基于以下假设编制：

（1）被评估单位从 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“华夏幸福固安咨询公司”核算。

（2）根据被评估单位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被评估单位本次股权合并收购款并扣除对被评估单位的注册资本 100.00 万元统一归集到被评估单位的母公司“华夏幸福固安咨询”的往来科目中，待“华夏幸福固安咨询”完成实

际现金出资后冲减双方往来款。

（3）鉴于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）鉴于本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 日已完成的基础下评估。

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  | --                | 四、流动负债合计  | 10,355,612,117.66 |
|           |                   | 其他应付款     | 10,355,612,117.66 |
| 二、非流动资产合计 | 10,356,612,117.66 | 五、非流动负债合计 | --                |
| 长期股权投资净额  | 10,356,612,117.66 | 六、负债总计    | 10,355,612,117.66 |
| 三、资产总计    | 10,356,612,117.66 | 七、所有者权益   | 1,000,000.00      |

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 111074 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、负债概况

#### 1、长期股权投资

长期股权投资账面值 10,356,612,117.66 元。具体明细如下：

| 序号 | 被投资单位            | 持股比例    | 账面价值（元）           |
|----|------------------|---------|-------------------|
| 1  | 怀来鼎兴投资开发有限公司     | 100.00% | 1,493,289,607.46  |
| 2  | 昌黎瑞祥投资开发有限公司     | 100.00% | 229,616,402.08    |
| 3  | 长葛鼎鸿园区建设发展有限公司   | 100.00% | 2,373,035,586.55  |
| 4  | 武陟鼎兴园区建设发展有限公司   | 100.00% | 1,833,414,107.11  |
| 5  | 华夏幸福产业新城新密有限公司   | 100.00% | 186,689,262.75    |
| 6  | 华夏幸福产业新城（开封）有限公司 | 100.00% | 1,496,648,094.91  |
| 7  | 华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司 | 100.00% | 180,864,446.88    |
| 8  | 嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司   | 100.00% | 266,124,947.51    |
| 9  | 蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司  | 100.00% | 1,734,050,333.98  |
| 10 | 镇江鼎达园区建设发展有限公司   | 100.00% | 53,768,238.30     |
| 11 | 和县鼎兴园区建设发展有限公司   | 100.00% | 509,111,090.13    |
|    | 合计               |         | 10,356,612,117.66 |

#### 2、其他应付款

其他应付款主要为对华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司的欠款，账面值 10,355,612,117.66 元。

### （四）长期股权投资单位介绍

#### 1、怀来鼎兴投资开发有限公司

##### （1）企业概况

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公司进行增资，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%  |
| 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，根据公司股东会决议，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，根据公司股东会决议，九通基业投资有限公司对公司进行增资。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% |

根据模拟报表编制基础，九通基业投资有限公司将持有公司股权转让给誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司。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    |
|---------------------|-----------|-----------|---------|
| 誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司 | 52,000.00 | 52,000.00 | 100.00% |
| 合 计                 | 5,2000.00 | 52,000.00 | 100.00% |

### （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》。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    |



| 项目      | 2023 年 1-6 月    | 2022 年            |
|---------|-----------------|-------------------|
| 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）评估基准日资产、负债情况

单位：人民币元

| 科目名称             | 账面价值                     | 科目名称             | 账面价值                     |
|------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| <b>一、流动资产合计</b>  | <b>9,237,518,218.46</b>  | <b>四、流动负债合计</b>  | <b>9,656,860,880.53</b>  |
| 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           |
| <b>二、非流动资产合计</b> | <b>775,589,596.53</b>    | <b>五、非流动负债合计</b> | <b>488,589,371.83</b>    |
| 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            |
|                  |                          | <b>六、负债总计</b>    | <b>10,145,450,252.36</b> |
| <b>三、资产总计</b>    | <b>10,013,107,814.99</b> | <b>七、所有者权益</b>   | <b>-132,342,437.37</b>   |

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、昌黎瑞祥投资开发有限公司

### （1）企业概况

企业名称：昌黎瑞祥投资开发有限公司

统一社会信用代码：91130322563236228P

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：昌黎工业园区西区兴企路南段

法定代表人：张立河

注册资本：10000 万人民币

成立日期：2010 年 10 月 25 日

营业期限：2010 年 10 月 25 日至无长期

经营范围：园区基础设施投资、建设、管理；土地整理；房屋租赁。（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

昌黎瑞祥投资开发有限公司成立于 2010 年 10 月，由北京瑞祥基业投资管理有限公司出资设立，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    |
|----------------|---------|---------|---------|
| 北京瑞祥基业投资管理有限公司 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |
| 合 计            | 10,000  | 10,000  | 100.00% |

2011 年 6 月，北京瑞祥基业投资管理有限公司作出股东决定，将持有的公司股权全部股权转让给九通基业投资有限公司。股权转让完成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 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |
| 合 计        | 10,000  | 10,000  | 100.00% |

根据模拟报表编制基础，九通基业投资有限公司将持有公司股权转让给誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司。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    |
|---------------------|---------|---------|---------|
| 誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |
| 合 计                 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |

### （3）近年资产、财务、经营状况

#### 1）经营状况

2010 年 9 月 19 日与昌黎县政府正式签约，签约面积 15 平方公里，其中西部工业区面积约为 10 平方公里（简称西区）、东部黄金海岸区面积约为 5 平方公里（简称东区）。

2011 年 1 月东区委托范围调整为 12 平方公里，但由于行政区划调整原因无法执行。

通过 2013 年 11 月在市政府召开的专题协调会，在东区协调解决 1000 亩土地，目前已完成其中 778 亩土地证办理。

2017 年 1 月与昌黎县政府签订“一城四镇”PPP 战略意向协议，并承办第二届河北省旅发大会昌黎县重点建设项目，2018 年 9 月签订产业新城和干红小镇 PPP 协议。



## 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  | 2,930,198,334.24 | 2,932,838,726.97 |
| 非流动资产 | 285,463,719.12   | 286,102,864.67   |
| 资产总计  | 3,215,662,053.36 | 3,218,941,591.64 |
| 流动负债  | 3,020,071,734.07 | 2,772,345,045.89 |
| 非流动负债 | 130,146.68       | 133,953.89       |
| 负债合计  | 3,020,201,880.75 | 2,772,478,999.78 |
| 所有者权益 | 195,460,172.61   | 446,462,591.86   |

## 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  | 172,474.34    | 2,306,733.94  |
| 减：营业成本  | 172,474.34    | 2,306,733.94  |
| 营业税金及附加 | 4,229.24      | 8,509.94      |
| 销售费用    | --            | --            |
| 管理费用    | 1,228,055.47  | 2,520,453.93  |
| 财务费用    | 181,050.52    | 415,787.57    |
| 加：其他收益  | 50,448.60     | 493.10        |
| 投资收益    | 2,604,164.36  | 1,600,192.25  |
| 信用减值损失  | 129,605.60    | -802,291.42   |
| 资产减值损失  | -2,423,475.96 | -2,171,979.41 |
| 资产处置收益  | --            | 51,970.87     |
| 二、营业利润  | -1,052,592.63 | -4,266,366.05 |
| 加：营业外收入 | 300,000.00    | --            |
| 减：营业外支出 | 583,966.36    | 299,046.39    |
| 三、利润总额  | -1,336,558.99 | -4,565,412.44 |
| 所得税费用   | -334,139.74   | 236,420.78    |
| 四、净利润   | -1,002,419.25 | -4,801,833.22 |

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 111041 号带强调事项段的无保留意见审计报告。

### （4）评估基准日资产、负债情况

单位：人民币元

| 科目名称             | 账面价值                    | 科目名称             | 账面价值                    |
|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| <b>一、流动资产合计</b>  | <b>2,930,198,334.24</b> | <b>四、流动负债合计</b>  | <b>3,020,071,734.07</b> |
| 货币资金             | 211,648.68              | 应付账款             | 226,456,008.48          |
| 应收账款净额           | 194,481,863.26          | 应付职工薪酬           | 46,498.46               |
| 预付账款净额           | 45,479.97               | 应交税费             | 136,710.00              |
| 其他应收款净额          | 21,679,275.61           | 其他应付款            | 2,748,462,720.42        |
| 存货净额             | 36,006,321.04           | 其他流动负债           | 44,969,796.71           |
| 合同资产             | 2,665,537,494.44        |                  |                         |
| 其他流动资产           | 12,236,251.24           |                  |                         |
| <b>二、非流动资产合计</b> | <b>285,463,719.12</b>   |                  |                         |
| 固定资产净额           | 200,484,620.76          | <b>五、非流动负债合计</b> | <b>130,146.68</b>       |
| 无形资产净额           | 67,394,370.74           | 递延所得税负债          | 130,146.68              |
| 递延所得税资产          | 17,584,727.62           | <b>六、负债总计</b>    | <b>3,020,201,880.75</b> |
| <b>三、资产总计</b>    | <b>3,215,662,053.36</b> | <b>七、所有者权益</b>   | <b>195,460,172.61</b>   |

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 111041 号审计报告。

### 3、长葛鼎鸿园区建设发展有限公司

#### （1）企业概况

企业名称：长葛鼎鸿园区建设发展有限公司

统一社会信用代码：91411082MA3XF4KB2N

类型：其他有限责任公司

住所：长葛市大周镇岚川府村 358 号

法定代表人：李东领

注册资本：210210.21 万人民币

成立日期：2016 年 11 月 15 日

营业期限：2016 年 11 月 15 日至无固定期限

经营范围：园区基础设施投资、建设与管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务；旅游及商贸项目投资与开发；文化创意设计；科技信息、电子商务信息咨询服务；物业管理。

## （2）历史沿革

长葛鼎鸿园区建设发展有限公司成立于 2016 年 11 月，由九通基业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    |
|------------|---------|---------|---------|
| 九通基业投资有限公司 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |
| 合 计        | 10,000  | 10,000  | 100.00% |

2017 年 9 月，九通基业投资有限公司与中信信托有限责任公司签订增资协议，共同对公司进行增资。公司注册资本由 10,000 万元增加至 210,000 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 | 110,000 | 110,000 | 52.38%  |
| 中信信托有限责任公司 | 100,000 | 100,000 | 49.00%  |
| 合 计        | 210,000 | 210,000 | 100.00% |

2018 年 12 月，根据公司股东会决议，中信信托有限责任公司将持有的公司 49% 股权全部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 | 210,000 | 210,000 | 100.00% |
| 合 计        | 210,000 | 210,000 | 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，对公司进行增资。公司注册资本由 210,000 万元增加至 210,210.21 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     | 210,000    | 210,000    | 99.90%  |
| 华夏幸福产业新城投资有限公司 | 210.21     | 210.21     | 0.10%   |
| 合 计            | 210,210.21 | 210,210.21 | 100.00% |

根据模拟报表编制基础，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公司股权转让给誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司。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    |
|---------------------|------------|------------|---------|
| 誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司 | 210,210.21 | 210,210.21 | 100.00% |
| 合 计                 | 210,210.21 | 210,210.21 | 100.00% |

### （3）近年资产、财务、经营状况

#### 1）经营状况

2016 年 11 月 10 日，长葛市人民政府与华夏幸福基业股份有限公司签订《关于整体合作开发建设经营河南省许昌市长葛市约定区域的合作协议》。双方将以河南省许昌市长葛市行政区划内约定区域的整体开发各事项进行合作，委托区域占地面积约为 75.58 平方公里，北至长葛市界、东至大周镇界、西至京广铁路、南至官亭乡界及规划路。合作协议的委托期限为 50 年。长葛鼎鸿园区建设发展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  | 3,651,059,150.37 | 3,757,180,989.53 |
| 非流动资产 | 133,119,314.85   | 102,341,418.01   |
| 资产总计  | 3,784,178,465.22 | 3,859,522,407.54 |
| 流动负债  | 1,589,382,467.73 | 1,257,736,456.95 |
| 非流动负债 | 1,210,043.79     | 966,497.62       |
| 负债合计  | 1,590,592,511.52 | 1,258,702,954.57 |
| 所有者权益 | 2,193,585,953.70 | 2,600,819,452.97 |

### 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  | 3,094,951.60    | 66,790,915.99  |
| 减：营业成本  | 3,094,951.60    | 36,646,894.20  |
| 营业税金及附加 | 273,895.76      | 548,631.52     |
| 销售费用    | --              | --             |
| 管理费用    | 2,799,554.74    | 2,879,900.91   |
| 财务费用    | 14,705,797.07   | 48,006,578.36  |
| 加：其他收益  | 1,345.98        | 1,703.74       |
| 投资收益    | 3,013,045.36    | 56,409,106.40  |
| 信用减值损失  | -109,926,236.04 | -39,584,840.42 |
| 资产减值损失  | -719,263.17     | -805,293.78    |
| 资产处置收益  | --              | --             |
| 二、营业利润  | -125,410,355.44 | -5,270,413.06  |
| 加：营业外收入 | --              | 40,455.57      |
| 减：营业外支出 | 10,291,895.00   | 16,147,395.86  |
| 三、利润总额  | -135,702,250.44 | -21,377,353.35 |
| 所得税费用   | -31,966,651.17  | -1,415,106.64  |
| 四、净利润   | -103,735,599.27 | -19,962,246.71 |

2022 年及评估基准日的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 111046 号带强调事项段的无保留意见审计报告。

### （4）评估基准日资产、负债情况

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 | 3,651,059,150.37 | 四、流动负债合计 | 1,589,382,467.73 |
| 货币资金     | 3,977.45         | 应付账款     | 510,964,412.61   |

| 科目名称             | 账面价值                    | 科目名称             | 账面价值                    |
|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| 应收账款净额           | 1,499,056,101.11        | 应付职工薪酬           | 224,515.95              |
| 预付账款净额           | 44,070.72               | 应交税费             | 86,563,385.39           |
| 其他应收款净额          | 1,349,902,251.43        | 其他应付款            | 939,340,221.87          |
| 存货净额             | 36,008,077.45           | 其他流动负债           | 52,289,931.91           |
| 合同资产             | 760,538,460.22          | <b>五、非流动负债合计</b> | <b>1,210,043.79</b>     |
| 其他流动资产           | 5,506,211.99            | 递延所得税负债          | 1,210,043.79            |
| <b>二、非流动资产合计</b> | <b>133,119,314.85</b>   | <b>六、负债总计</b>    | <b>1,590,592,511.52</b> |
| 固定资产净额           | 49,632,915.44           |                  |                         |
| 无形资产净额           | 14,555,816.96           |                  |                         |
| 递延所得税资产          | 68,930,582.45           |                  |                         |
| <b>三、资产总计</b>    | <b>3,784,178,465.22</b> | <b>七、所有者权益</b>   | <b>2,193,585,953.70</b> |

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 111046 号审计报告。

#### 4、武陟鼎兴园区建设发展有限公司

##### （1）企业概况

企业名称：武陟鼎兴园区建设发展有限公司

统一社会信用代码：91410823MA3X9T7L7A

类型：其他有限责任公司

住所：武陟县特色商业区覃怀大道东侧产业新城商业中心（展览展示厅）二层

法定代表人：李东领

注册资本：101100 万元人民币

成立日期：2016 年 05 月 13 日

营业期限：2016 年 05 月 13 日至无固定期限

经营范围：园区管理及建设；基础设施管理及建设；园区产



业服务；招商代理服务；土地平整；地基与基础工程、房屋建筑工程  
工程施工；房屋拆除、物业管理；市场调研；科技企业孵化；自有房屋出租；会议及展览服务；公共关系服务；策划创意服务。

## （2）历史沿革

武陟鼎兴园区建设发展有限公司成立于 2016 年 5 月，由九通基业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    |
|------------|---------|---------|---------|
| 九通基业投资有限公司 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |
| 合 计        | 10,000  | 10,000  | 100.00% |

2017 年 12 月，九通基业投资有限公司与中国金谷国际信托有限责任公司签订增资协议，共同对公司进行增资。公司注册资本由 10,000 万元增加至 100,000 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     | 51,000  | 51,000  | 51.00%  |
| 中国金谷国际信托有限责任公司 | 49,000  | 49,000  | 49.00%  |
| 合 计            | 100,000 | 100,000 | 100.00% |

2018 年 12 月，根据公司股东会决议，中国金谷国际信托有限责任公司将持有的公司 49% 股权全部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 | 100,000 | 100,000 | 100.00% |
| 合 计        | 100,000 | 100,000 | 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 100,000 万元增加至 101,100 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    |
|----------------|---------|---------|---------|
| 九通基业投资有限公司     | 100,000 | 100,000 | 98.912% |
| 华夏幸福产业新城投资有限公司 | 1,100   | 1,100   | 1.088%  |
| 合 计            | 101,100 | 101,100 | 100.00% |

根据模拟报表编制基础，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公司股权转让给誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司。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    |
|---------------------|---------|---------|---------|
| 誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司 | 101,100 | 101,100 | 100.00% |
| 合 计                 | 101,100 | 101,100 | 100.00% |

### （3）近年资产、财务、经营状况

#### 1）经营状况

2016 年 6 月，武陟县人民政府与华夏幸福基业股份有限公司签订武陟产业新城 PPP 项目合作协议。双方将以河南省焦作市武陟县行政区划内约定区域的整体开发各事项进行合作，委托区域占地面积约为 142.5 平方公里，北至原焦高速及武陟县界、东至武陟县界、西至郑云高速及郑焦城际铁路、南至黄河大堤。合作协议的委托期限为 50 年。武陟鼎兴园区建设发展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  | 5,010,099,773.63 | 5,057,999,874.35 |
| 非流动资产 | 587,030,360.99   | 535,066,300.52   |
| 资产总计  | 5,597,130,134.62 | 5,593,066,174.87 |
| 流动负债  | 3,975,460,748.28 | 3,738,456,960.54 |
| 非流动负债 | --               | --               |
| 负债合计  | 3,975,460,748.28 | 3,738,456,960.54 |
| 所有者权益 | 1,621,669,386.34 | 1,854,609,214.33 |

### 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  | 45,469,154.70   | 68,755,802.59   |
| 减：营业成本  | 45,952,743.15   | 70,498,087.40   |
| 营业税金及附加 | 602,043.19      | 1,209,570.93    |
| 销售费用    | 208,498.84      | -146,331.05     |
| 管理费用    | 7,435,436.05    | 17,541,918.73   |
| 财务费用    | 36,008,806.14   | 92,872,598.25   |
| 加：其他收益  | 5,342.89        | 7,524.15        |
| 投资收益    | 120,000.00      | 89,309,565.17   |
| 信用减值损失  | -61,055,286.18  | -59,076,876.83  |
| 资产减值损失  | -1,054,367.87   | -1,075,284.44   |
| 资产处置收益  | --              | 8,849.56        |
| 二、营业利润  | -106,722,683.83 | -84,046,264.06  |
| 加：营业外收入 | --              | 142,028.33      |
| 减：营业外支出 | 16,223,887.71   | 32,615,478.54   |
| 三、利润总额  | -122,946,571.54 | -116,519,714.27 |
| 所得税费用   | -27,006,743.55  | -21,420,292.18  |
| 四、净利润   | -95,939,827.99  | -95,099,422.09  |

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 111045 号带强调事项段的无保留意见审计报告。

### （4）评估基准日资产、负债情况

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 | 5,010,099,773.63 | 四、流动负债合计 | 3,975,460,748.28 |



| 科目名称             | 账面价值                    | 科目名称             | 账面价值                    |
|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| 货币资金             | 281,469.85              | 短期借款             | 72,997,870.05           |
| 应收账款净额           | 2,688,226,848.24        | 应付账款             | 969,614,394.77          |
| 预付账款净额           | 114,570.33              | 预收账款             | 188,887.51              |
| 其他应收款净额          | 1,413,131,065.49        | 应付职工薪酬           | 497,551.35              |
| 存货净额             | 49,842,212.45           | 应交税费             | 166,168,577.57          |
| 合同资产             | 857,234,217.33          | 其他应付款            | 2,675,752,071.38        |
| 其他流动资产           | 1,269,389.94            | 一年内到期的非流动负债      | 42,209,683.51           |
| <b>二、非流动资产合计</b> | <b>587,030,360.99</b>   | 其他非流动负债          | 48,031,712.14           |
| 固定资产净额           | 223,720,947.44          |                  |                         |
| 在建工程净额           | 190,375,263.82          |                  |                         |
| 无形资产净额           | 56,066,616.79           |                  |                         |
| 长期待摊费用           | 15,870,443.08           | <b>五、非流动负债合计</b> | --                      |
| 递延所得税资产          | 100,997,089.86          | <b>六、负债总计</b>    | <b>3,975,460,748.28</b> |
| <b>三、资产总计</b>    | <b>5,597,130,134.62</b> | <b>七、所有者权益</b>   | <b>1,621,669,386.34</b> |

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 111045 号审计报告。

## 5、华夏幸福产业新城新密有限公司

### （1）企业概况

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，对公司进行增资。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% |

根据模拟报表编制基础，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公司股权转让给誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司。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    |
|---------------------|---------|---------|---------|
| 誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司 | 10,100  | 10,100  | 100.00% |
| 合 计                 | 10,100  | 10,100  | 100.00% |

## （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  | --             | --            |



| 项目      | 2023 年 1-6 月   | 2022 年         |
|---------|----------------|----------------|
| 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）评估基准日资产、负债情况

单位：人民币元

| 科目名称             | 账面价值                    | 科目名称             | 账面价值                  |
|------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|
| <b>一、流动资产合计</b>  | <b>964,507,589.79</b>   | <b>四、流动负债合计</b>  | <b>856,280,654.17</b> |
| 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          |
| <b>二、非流动资产合计</b> | <b>47,295,304.91</b>    | <b>五、非流动负债合计</b> | <b>11,167,908.44</b>  |
| 固定资产             | 0.00                    | 租赁负债             | 11,167,908.44         |
| 使用权资产            | 18,679,790.28           | <b>六、负债总计</b>    | <b>867,448,562.61</b> |
| 递延所得税资产          | 28,615,514.63           | -                | -                     |
| <b>三、资产总计</b>    | <b>1,011,802,894.70</b> | <b>七、所有者权益</b>   | <b>144,354,332.09</b> |

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。

### 6、华夏幸福产业新城（开封）有限公司

#### （1）企业概况

企业名称：华夏幸福产业新城（开封）有限公司

统一信用代码：91410212MA44C76N9K

住所：开封市祥符区西姜寨乡贾岗村村委会 1 号

注册资本：90000.0000 万元人民币

法定代表人：李东领

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2017 年 09 月 06 日

营业期限：2017 年 09 月 06 日至无固定期限

经营范围：园区及基础设施建设与管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务。

## （2）历史沿革

华夏幸福产业新城（开封）有限公司成立于 2017 年 09 月，由九通基业投资有限公司出资组建，注册资本为人民币 10,000.00 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    |
|------------|---------|---------|---------|
| 九通基业投资有限公司 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |
| 合 计        | 10,000  | 10,000  | 100.00% |

2017年12月，深圳平安大华汇通财富管理有限公司与九通基业投资有限公司签订增资协议，对公司进行增资。公司注册资本由 10,000 万元增加至 90,000 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       | 50,000  | 50,000  | 55.56%  |
| 深圳平安大华汇通财富管理有限公司 | 40,000  | 40,000  | 44.44%  |
| 合 计              | 90,000  | 90,000  | 100.00% |

2019年1月，根据公司股东会决议，深圳平安大华汇通财富管

理有限公司将所持有44.44%股权全部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 | 90,000  | 90,000  | 100.00% |
| 合 计        | 90,000  | 90,000  | 100.00% |

根据模拟报表编制基础，九通基业投资有限公司将持有公司股权转让给誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司。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    |
|---------------------|---------|---------|---------|
| 誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司 | 90,000  | 90,000  | 100.00% |
| 合 计                 | 90,000  | 90,000  | 100.00% |

### （3）近年资产、财务、经营状况

#### 1）经营状况

2017年10月，开封市祥符区人民政府与华夏幸福基业股份有限公司签订祥符产业新城PPP项目合作协议。双方将以河南省开封市祥符区行政区划内约定区域的整体开发各事项进行合作，合作区域北至开封市祥符区西姜寨乡乡界，南至规划祥港路，西至开封市祥符区西姜寨乡乡界，东至开封市西姜寨乡乡界，其中双方在合作区域内划定一定规模的先期起步区，进行重点开发建设，起步区面积约为6平方公里。合作协议的委托期限为40年。华夏幸福产业新城（开封）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  | 1,597,527,302.32 | 1,597,465,402.82 |
| 非流动资产 | 3,733,227.47     | 3,772,018.15     |
| 资产总计  | 1,601,260,529.79 | 1,601,237,420.97 |
| 流动负债  | 119,613,529.31   | 60,044,050.74    |
| 非流动负债 | --               | --               |
| 负债合计  | 119,613,529.31   | 60,044,050.74    |
| 所有者权益 | 1,481,647,000.48 | 1,541,193,370.23 |

### （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   | 1,508,438.64  | 2,344,499.91  |
| 减：营业成本   | 1,414,880.00  | 2,829,177.79  |
| 营业税金及附加  | 1,603.75      | 32,913.82     |
| 销售费用     | --            | --            |
| 管理费用     | 90,132.30     | 158,148.58    |
| 研发费用     | --            | --            |
| 财务费用     | 672.50        | 108.50        |
| 加：其他收益   | 315.77        | 4,948.11      |
| 投资收益     | --            | 2,049.73      |
| 公允价值变动收益 | --            | --            |
| 信用减值损失   | 50,000.00     | -3,131,096.25 |
| 资产减值损失   | -15,023.04    | -13,614.62    |
| 资产处置收益   | --            | --            |
| 二、营业利润   | 36,442.82     | -3,813,561.81 |
| 加：营业外收入  | --            | --            |
| 减：营业外支出  | 1,570,614.91  | 3,181,183.39  |
| 三、利润总额   | -1,534,172.09 | -6,994,745.20 |
| 所得税费用    | 12,197.66     | -945,702.08   |
| 四、净利润    | -1,546,369.75 | -6,049,043.12 |

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 111044 号带强调事项段的无保留意见审计报告。

### （4）评估基准日资产、负债情况

单位：人民币元

| 科目名称             | 账面价值                    | 科目名称             | 账面价值                    |
|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| <b>一、流动资产合计</b>  | <b>1,597,527,302.32</b> | <b>四、流动负债合计</b>  | <b>119,613,529.31</b>   |
| 货币资金             | 35.64                   | 应付账款             | 33,991,080.86           |
| 应收账款净额           | 170,379,762.13          | 预收款项             | 991,358.55              |
| 预付账款净额           | 6,163.45                | 应交税费             | 17,503,636.96           |
| 其他应收款净额          | 1,401,087,930.41        | 其他应付款            | 65,888,486.82           |
| 存货净额             | 9,519,728.52            | 其他流动负债           | 1,238,966.12            |
| 合同资产             | 16,533,682.17           | <b>五、非流动负债合计</b> | <b>--</b>               |
| <b>二、非流动资产合计</b> | <b>3,733,227.47</b>     |                  |                         |
| 固定资产净额           | 113,005.04              |                  |                         |
| 递延所得税资产          | 3,620,222.43            | <b>六、负债总计</b>    | <b>119,613,529.31</b>   |
| <b>三、资产总计</b>    | <b>1,601,260,529.79</b> | <b>七、所有者权益</b>   | <b>1,481,647,000.48</b> |

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 111044 号审计报告。

## 7、华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司

### （1）企业概况

企业名称：华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司

统一信用代码：91410724MA44K71H1M

住所：河南省获嘉县亢村镇人民政府院内

注册资本：10,110 万元

法定代表人：李东领

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2017 年 11 月 09 日

营业期限：2017 年 11 月 09 日至无固定期限

经营范围：园区及基础设施建设与管理；土地整理服务；园

区产业服务；招商代理服务。

## （2）历史沿革

华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司成立于2017年11月，由华夏幸福产业新城投资有限公司出资组建，注册资本为人民币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，经公司股东会决议同意增加注册资本人民币110万元，新增注册资本由新股东九通基业投资有限公司出资。变更后的注册资本为人民币10,110万元。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  | 10,000  | 98.912% |
| 九通基业投资有限公司     | 110     | --      | 1.088%  |
| 合 计            | 10,110  | 10,000  | 100.00% |

根据模拟报表编制基础，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公司股权转让给誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司。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    |
|---------------------|---------|---------|---------|
| 誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司 | 10,110  | 10,000  | 100.00% |
| 合 计                 | 10,110  | 10,000  | 100.00% |

## （3）近年资产、财务、经营状况

### 1）经营状况

2017年12月，获嘉县人民政府与华夏幸福基业股份有限公司签订获嘉产业新城PPP项目合作协议。双方将以河南省新乡市获



嘉县行政区划内约定区域的整体开发各事项进行合作，合作区域北至冯庄镇、亢村镇边界，东至获嘉县边界，西至获嘉县边界，南至获嘉县边界（除同盟古镇项目 2600 亩用地外），其中双方在合作区域内划定约 20 平方公里的先行起步区，进行重点开发建设，具体四至为东至王贵楼村，西至新城村，南至夹河村，北至获嘉县产业集聚区（南区）。合作协议的委托期限为 50 年。华夏幸福产业新城（获嘉）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  | 1,001,526,352.57 | 1,007,609,646.18 |
| 非流动资产 | 98,431,694.96    | 95,917,466.24    |
| 资产总计  | 1,099,958,047.53 | 1,103,527,112.42 |
| 流动负债  | 964,068,369.57   | 741,530,907.86   |
| 非流动负债 | --               | --               |
| 负债合计  | 964,068,369.57   | 741,530,907.86   |
| 所有者权益 | 135,889,677.96   | 361,996,204.56   |

## 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   | 4,183,620.94  | 19,051,750.60  |
| 减：营业成本   | 2,549,093.66  | 5,195,359.22   |
| 营业税金及附加  | 43,825.00     | 636,720.43     |
| 销售费用     | --            | --             |
| 管理费用     | 3,794,944.72  | 9,128,912.18   |
| 研发费用     | --            | --             |
| 财务费用     | 5,430,634.60  | 210,044.63     |
| 加：其他收益   | 13,158.83     | 493,132.65     |
| 投资收益     | 44,175.28     | --             |
| 公允价值变动收益 | --            | --             |
| 信用减值损失   | -8,757,841.80 | -15,296,361.74 |

| 项目      | 2023 年 1-6 月   | 2022 年         |
|---------|----------------|----------------|
| 资产减值损失  | 179,608.69     | 1,244,303.48   |
| 资产处置收益  | --             | --             |
| 二、营业利润  | -16,155,776.04 | -9,678,211.47  |
| 加：营业外收入 | --             | 102,326.99     |
| 减：营业外支出 | 5,323,164.65   | 9,031,463.83   |
| 三、利润总额  | -21,478,940.69 | -18,607,348.31 |
| 所得税费用   | -4,272,414.09  | -2,569,843.69  |
| 四、净利润   | -17,206,526.60 | -16,037,504.62 |

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 111043 号带强调事项段的无保留意见审计报告。

#### （4）评估基准日资产、负债情况

单位：人民币元

| 科目名称             | 账面价值                    | 科目名称             | 账面价值                  |
|------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|
| <b>一、流动资产合计</b>  | <b>1,001,526,352.57</b> | <b>四、流动负债合计</b>  | <b>964,068,369.57</b> |
| 货币资金             | 38,943.78               | 应付账款             | 297,939,952.95        |
| 应收账款净额           | 812,916,779.45          | 应付职工薪酬           | 761,959.57            |
| 预付账款净额           | 141,391.37              | 应交税费             | 45,998,310.95         |
| 其他应收款净额          | 100,000.00              | 其他应付款            | 602,439,330.85        |
| 存货净额             | 15,197,682.12           | 一年内到期的非流动负债      | 5,611,567.49          |
| 合同资产             | 173,131,555.85          | 其他流动负债           | 11,317,247.76         |
| <b>二、非流动资产合计</b> | <b>98,431,694.96</b>    |                  |                       |
| 在建工程             | 60,325,391.75           |                  |                       |
| 使用权资产            | 1,268,087.72            |                  |                       |
| 无形资产             | 8,543,687.47            |                  |                       |
| 长期待摊费用           | 2,488,805.99            | <b>五、非流动负债合计</b> | <b>--</b>             |
| 递延所得税资产          | 25,805,722.03           | <b>六、负债总计</b>    | <b>964,068,369.57</b> |
| <b>三、资产总计</b>    | <b>1,099,958,047.53</b> | <b>七、所有者权益</b>   | <b>135,889,677.96</b> |

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 111043 号审计报告。

#### 8、嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司

## （1）企业概况

企业名称：嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司

统一社会信用代码：91421221MA48BX3L2X

类型：其他有限责任公司

住所：湖北省咸宁市嘉鱼县潘家湾镇苍梧岭村

法定代表人：李东领

注册资本：10110 万元人民币

成立日期：2016 年 10 月 09 日

营业期限：2016 年 10 月 09 日至无固定期限

经营范围：园区基础设施建设;文化产业园区管理,公共事业用房屋建筑工程设计服务;土地平整;地基与基础工程、房屋建筑工程施工;房屋拆除;物业管理服务;规划管理服务;招商代理服务;企业管理咨询服务;贸易咨询服务;科技中介服务;技术推广服务;会议及会展服务;策划创意服务;房屋租赁。(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

嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司成立于 2016 年 10 月,由九通基业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    |
|------------|---------|---------|---------|
| 九通基业投资有限公司 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |
| 合 计        | 10,000  | 10,000  | 100.00% |



根据模拟报表编制基础，九通基业投资有限公司将持有公司股权转让给誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司。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    |
|---------------------|---------|---------|---------|
| 誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |
| 合 计                 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |

### （3）近年资产、财务、经营状况

#### 1）经营状况

2017年3月，嘉鱼县人民政府与华夏幸福基业股份有限公司签订嘉鱼产业新城PPP项目整体合作协议。双方将以湖北省咸宁市嘉鱼县行政区划内约定区域的整体开发各事项进行合作，委托区域占地面积约为40.8平方公里，北至江夏区，南至潘家湾镇羊毛岸村，西至长江，东至江夏区。合作协议的委托期限为30年。嘉鱼鼎通园区建设发展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  | 1,233,865,943.75 | 1,275,676,779.09 |
| 非流动资产 | 207,125,896.03   | 199,856,313.94   |
| 资产总计  | 1,440,991,839.78 | 1,475,533,093.03 |
| 流动负债  | 1,280,547,363.03 | 978,798,137.41   |
| 非流动负债 | --               | --               |
| 负债合计  | 1,280,547,363.03 | 978,798,137.41   |
| 所有者权益 | 160,444,476.75   | 496,734,955.62   |

#### 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  | 5,657,186.25   | 5,016,709.38   |
| 减：营业成本  | 6,652,175.75   | 16,886,132.41  |
| 营业税金及附加 | 226,662.53     | 2,294,621.54   |
| 销售费用    | --             | --             |
| 管理费用    | 3,686,054.13   | 11,275,280.78  |
| 财务费用    | 5,297,572.01   | 16,383,047.89  |
| 加：其他收益  | 3,714.58       | --             |
| 信用减值损失  | -37,066,138.56 | -36,788,911.96 |
| 资产减值损失  | -387,633.41    | -333,869.06    |
| 二、营业利润  | -47,655,335.56 | -70,326,384.43 |
| 加：营业外收入 | --             | --             |
| 减：营业外支出 | 723,687.57     | 808,996.76     |
| 三、利润总额  | -48,379,023.13 | -71,135,381.19 |
| 所得税费用   | -12,088,544.26 | -17,645,643.69 |
| 四、净利润   | -36,290,478.87 | -53,489,737.50 |

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 111039 号带强调事项段的无保留意见审计报告。

#### （4）评估基准日资产、负债情况

单位：人民币元

| 科目名称             | 账面价值                    | 科目名称             | 账面价值                    |
|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| <b>一、流动资产合计</b>  | <b>1,233,865,943.75</b> | <b>四、流动负债合计</b>  | <b>1,280,547,363.03</b> |
| 货币资金             | 11,505.94               | 应付账款             | 391,026,803.97          |
| 应收账款净额           | 783,278,828.60          | 预收账款             | 5,673.00                |
| 预付账款净额           | 98,000.00               | 其他应付款            | 857,519,521.26          |
| 其他应收款净额          | 73,379,572.96           | 一年内到期的非流动负债      | 2,636,071.90            |
| 存货净额             | 2,106,719.20            | 其他流动负债           | 29,359,292.90           |
| 合同资产             | 371,040,216.81          |                  |                         |
| 其他流动资产           | 3,951,100.24            |                  |                         |
| <b>二、非流动资产合计</b> | <b>207,125,896.03</b>   |                  |                         |
| 固定资产净额           | 124,561,074.72          |                  |                         |
| 在建工程净额           | 10,929,624.98           |                  |                         |
| 无形资产净额           | 21,191,767.98           | <b>五、非流动负债合计</b> | --                      |
| 递延所得税资产          | 50,443,428.35           | <b>六、负债总计</b>    | <b>1,280,547,363.03</b> |
| <b>三、资产总计</b>    | <b>1,440,991,839.78</b> | <b>七、所有者权益</b>   | <b>160,444,476.75</b>   |

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 111039 号审计报告。

## 9、蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司

### （1）企业概况

企业名称：蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司

统一社会信用代码：91510131MA62QWAU8A

类型：其他有限责任公司

住所：成都市蒲江县寿安镇迎宾大道 88 号 1 栋 1-4 层

法定代表人：李东领

注册资本：111200.0000 万人民币

成立日期：2017 年 02 月 28 日

营业期限：2017 年 02 月 28 日至无固定期限

经营范围：园区基础设施建设与管理；园区产业服务；招商代理服务；土地整理；建筑材料（不含危险化学品）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

### （2）历史沿革

蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司成立于 2017 年 2 月，由九通基业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    |
|------------|---------|---------|---------|
| 九通基业投资有限公司 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |
| 合 计        | 10,000  | 10,000  | 100.00% |

2017 年 9 月，九通基业投资有限公司与深圳平安大华汇通财富管理有限公司签订增资协议，共同对公司进行增资。公司注册资本由 10,000 万元增加至 110,000 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     | 60,000  | 60,000  | 54.55%  |
| 中国金谷国际信托有限责任公司 | 50,000  | 50,000  | 45.45%  |
| 合 计            | 110,000 | 110,000 | 100.00% |

2018 年 9 月，根据公司股东会决议，深圳平安大华汇通财富管理有限公司将持有的公司 45.45%股权全部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 | 110,000 | 110,000 | 100.00% |
| 合 计        | 110,000 | 110,000 | 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，对公司进行增资。公司注册资本由 110,000 万元增加至 111,200 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     | 110,000 | 110,000 | 98.92%  |
| 华夏幸福产业新城投资有限公司 | 1,200   | 1,200   | 1.08%   |
| 合 计            | 111,200 | 111,200 | 100.00% |

根据模拟报表编制基础，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公司股权转让给誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司。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    |
|---------------------|---------|---------|---------|
| 誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司 | 111,200 | 111,200 | 100.00% |
| 合 计                 | 111,200 | 111,200 | 100.00% |

### （3）近年资产、财务、经营状况

#### 1）经营状况

2017年2月，四川省成都市蒲江县人民政府与华夏幸福基业股份有限公司签订蒲江产业新城PPP项目合作协议。双方将以四川省成都市蒲江县行政区划内约定区域的整体开发各事项进行合作，委托区域占地面积约为85.90平方公里，北至成新蒲快速路、东至蒲江县界、西至成蒲高铁、清江大道、南至成雅高速。合作协议的委托期限为30年。蒲江县鼎兴园区建设发展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  | 2,173,306,617.61 | 2,189,136,721.85 |
| 非流动资产 | 282,238,150.94   | 299,872,596.77   |
| 资产总计  | 2,455,544,768.55 | 2,489,009,318.62 |
| 流动负债  | 838,784,380.44   | 760,891,189.35   |
| 非流动负债 | --               | --               |
| 负债合计  | 838,784,380.44   | 760,891,189.35   |
| 所有者权益 | 1,616,760,388.11 | 1,728,118,129.27 |

#### 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 | 139,569.21   | -69,347.32   |
| 减：营业成本 | 2,293,198.61 | 1,599,837.57 |



| 项目      | 2023 年 1-6 月   | 2022 年          |
|---------|----------------|-----------------|
| 营业税金及附加 | --             | 660.00          |
| 销售费用    | --             | --              |
| 管理费用    | 1,399,075.00   | 4,427,713.45    |
| 财务费用    | 14,552,335.88  | 31,356,054.20   |
| 加：其他收益  | 6,209.95       | 197,414.17      |
| 投资收益    | -329,534.29    | 5,867,623.33    |
| 信用减值损失  | -9,731,874.76  | -66,362,892.10  |
| 资产减值损失  | -22,687,429.81 | -47,297.41      |
| 资产处置收益  | --             | --              |
| 二、营业利润  | -50,847,669.19 | -97,798,764.55  |
| 加：营业外收入 | --             | --              |
| 减：营业外支出 | 5,835,570.46   | 16,739,897.65   |
| 三、利润总额  | -56,683,239.65 | -114,538,662.20 |
| 所得税费用   | -7,274,662.17  | -24,968,809.41  |
| 四、净利润   | -49,408,577.48 | -89,569,852.79  |

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 111040 号带强调事项段的无保留意见审计报告。

#### （4）评估基准日资产、负债情况

单位：人民币元

| 科目名称             | 账面价值                    | 科目名称             | 账面价值                    |
|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| <b>一、流动资产合计</b>  | <b>2,173,306,617.61</b> | <b>四、流动负债合计</b>  | <b>838,784,380.44</b>   |
| 货币资金             | 201,421.38              | 应付账款             | 349,915,765.73          |
| 应收账款净额           | 1,096,068,508.45        | 应付职工薪酬           | 126,567.72              |
| 预付账款净额           | 1,691.08                | 应交税费             | 51,515,325.93           |
| 其他应收款净额          | 852,255,374.61          | 应付利息             | 4,352,603.45            |
| 存货净额             | 2,316,576.87            | 其他应付款            | 344,155,532.30          |
| 合同资产             | 220,058,349.96          | 应付股利             | 80,000,000.00           |
| 其他流动资产           | 2,404,695.26            | 其他流动负债           | 8,718,585.31            |
| <b>二、非流动资产合计</b> | <b>282,238,150.94</b>   | <b>五、非流动负债合计</b> | <b>--</b>               |
| 长期股权投资           | 218,383,903.94          |                  |                         |
| 固定资产净额           | --                      |                  |                         |
| 在建工程净额           | 191,883.26              |                  |                         |
| 递延所得税资产          | 63,662,363.74           | <b>六、负债总计</b>    | <b>838,784,380.44</b>   |
| <b>三、资产总计</b>    | <b>2,455,544,768.55</b> | <b>七、所有者权益</b>   | <b>1,616,760,388.11</b> |

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 111040 号审计报告。

#### 10、镇江鼎达园区建设发展有限公司

##### （1）企业概况

企业名称：镇江鼎达园区建设发展有限公司

统一社会信用代码：91321100053523681X

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：镇江市宗泽路 79 号

法定代表人：王立国

注册资本：10000 万元人民币

成立日期：2012 年 09 月 19 日

营业期限：2012 年 09 月 19 日至无固定期限

经营范围：园区基础设施建设与管理;土地平整。（国家有专项规定的除外）（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）

##### （2）历史沿革

镇江鼎达园区建设发展有限公司成立于 2012 年 9 月，由九通基业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    |
|------------|---------|---------|---------|
| 九通基业投资有限公司 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |
| 合 计        | 10,000  | 10,000  | 100.00% |

根据模拟报表编制基础，九通基业投资有限公司将持有公司股权转让给誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司。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    |
|---------------------|---------|---------|---------|
| 誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |
| 合 计                 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |

### （3）近年资产、财务、经营状况

#### 1）经营状况

2012年9月，镇江市京口区人民政府与华夏幸福基业股份有限公司签订关于整体合作开发建设经营江苏省镇江市京口区约定区域的合作协议。双方将以“镇江市京口区大禹山创意新社区项目”的整体开发各事项进行合作，委托区域总占地面积约为2.5平方公里，包括园区部分和安置区部分两块，其中园区部分占地面积2.3平方公里，安置区部分占地面积0.2平方公里。合作协议的委托期限为15年。镇江鼎达园区建设发展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。

2017年6月，镇江市京口区人民政府与华夏幸福基业股份有限公司、镇江幸福基业房地产开发有限公司及镇江鼎达园区建设发展有限公司签订协议书及华夏幸福京口区合作项目后续工作备案录。双方确认自协议签订之日双方全面终止2012年9月签订的合作协议和所有配套文本（不包括凌家湾一期安置房建设事项）。对于镇江鼎达园区建设发展有限公司的前期投资部分，回款来源

为凌家湾二期地块（不低于 64 亩）、小朱家湾地块（不低于 180 亩）挂牌出让，合作区域内的陈家湾、万寿寺、汝山湾等剩余地块的合作方案由双方根据实时情况另行协商。

## 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  | 386,159,987.77  | 386,602,196.29   |
| 非流动资产 | --              | --               |
| 资产总计  | 386,159,987.77  | 386,602,196.29   |
| 流动负债  | 337,270,087.30  | 337,263,723.28   |
| 非流动负债 | --              | --               |
| 负债合计  | 337,270,087.30  | 337,263,723.28   |
| 所有者权益 | 48,889,900.47   | 49,338,473.01    |

## 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  | --           | --          |
| 减：营业成本  | --           | --          |
| 营业税金及附加 | --           | --          |
| 销售费用    | --           | --          |
| 管理费用    | 18,763.03    | --          |
| 财务费用    | 515.78       | 1,166.39    |
| 加：其他收益  | --           | --          |
| 投资收益    | --           | --          |
| 信用减值损失  | --           | --          |
| 资产减值损失  | -429,293.73  | -390,267.03 |
| 资产处置收益  | --           | --          |
| 二、营业利润  | -448,572.54  | -391,433.42 |
| 加：营业外收入 | --           | --          |
| 减：营业外支出 | --           | --          |
| 三、利润总额  | -448,572.54  | -391,433.42 |
| 所得税费用   | --           | --          |
| 四、净利润   | -448,572.54  | -391,433.42 |



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 111047 号带强调事项段的无保留意见审计报告。

#### （4）评估基准日资产、负债情况

单位：人民币元

| 科目名称             | 账面价值                  | 科目名称             | 账面价值                  |
|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| <b>一、流动资产合计</b>  | <b>386,159,987.77</b> | <b>四、流动负债合计</b>  | <b>337,270,087.30</b> |
| 货币资金             | 86,932.78             | 应付账款             | 10,912,755.58         |
| 合同资产             | 385,388,688.32        | 其他应付款            | 326,357,331.72        |
| 其他流动资产           | 684,366.67            | <b>五、非流动负债合计</b> | <b>--</b>             |
| <b>二、非流动资产合计</b> | <b>--</b>             | <b>六、负债总计</b>    | <b>337,270,087.30</b> |
| <b>三、资产总计</b>    | <b>386,159,987.77</b> | <b>七、所有者权益</b>   | <b>48,889,900.47</b>  |

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 111047 号审计报告。

### 11、和县鼎兴园区建设发展有限公司

#### （1）企业概况

企业名称：和县鼎兴园区建设发展有限公司

统一社会信用代码：91340523MA2MREA934

类型：其他有限责任公司

住所：安徽省马鞍山市和县乌江镇七星路 1 号

法定代表人：李东领

注册资本：20,000.0000 万人民币

成立日期：2015 年 12 月 17 日

营业期限：2015 年 12 月 17 日至 2035 年 12 月 16 日

经营范围：园区产业服务；园区代理服务；招商代理服务；企业管理咨询；园区基础设施建设与管理；土地整理。（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

和县鼎兴园区建设发展有限公司成立于 2015 年 12 月，由九通基业投资有限公司出资设立，注册资本 20,000 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    |
|------------|---------|---------|---------|
| 九通基业投资有限公司 | 20,000  | 20,000  | 100.00% |
| 合 计        | 20,000  | 20,000  | 100.00% |

根据模拟报表编制基础，九通基业投资有限公司将持有公司股权转让给誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司。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    |
|---------------------|---------|---------|---------|
| 誉诺金（固安）信息咨询服务股份有限公司 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |
| 合 计                 | 10,000  | 10,000  | 100.00% |

## （3）近年资产、财务、经营状况

### 1）经营状况

2015 年 11 月 19 日，和县人民政府与华夏幸福基业股份有限公司签订整体合作开发建设经营安徽省马鞍山市和县约定区域的合作协议。双方将以安徽省马鞍山市和县行政区划内约定区域的整体开发各事项进行合作，委托区域占地面积约为 155 平方公里，北至和县乌江镇北边界，东至驷马河、长江，西至乌江镇域西边界、和州路，南至 346 国道、石跋河路、海峰路。合作协议的委

托期限为 50 年。和县鼎兴园区建设发展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  | 1,468,880,941.23 | 1,559,921,828.37 |
| 非流动资产 | 95,771,715.80    | 68,814,441.88    |
| 资产总计  | 1,564,652,657.03 | 1,628,736,270.25 |
| 流动负债  | 1,285,002,131.97 | 998,200,627.35   |
| 非流动负债 | 10,196,610.44    | 199,934.45       |
| 负债合计  | 1,295,198,742.41 | 998,400,561.80   |
| 所有者权益 | 269,453,914.62   | 630,335,708.45   |

## （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  | 13,212,382.87   | 35,563,636.00  |
| 减：营业成本  | 12,525,307.06   | 5,666,183.17   |
| 营业税金及附加 | 19,204.36       | --             |
| 销售费用    | --              | --             |
| 管理费用    | 38,802.45       | 331,310.75     |
| 财务费用    | 6,265,221.78    | 13,282,901.84  |
| 加：其他收益  | --              | --             |
| 投资收益    | 1,202,532.83    | 5,061,278.36   |
| 信用减值损失  | -102,600,000.00 | -81,663,844.33 |
| 资产减值损失  | -674,288.40     | -525,928.69    |
| 资产处置收益  | --              | --             |
| 二、营业利润  | -107,707,908.35 | -60,845,254.42 |
| 加：营业外收入 | --              | --             |
| 减：营业外支出 | 134,483.41      | 1,554,475.17   |
| 三、利润总额  | -107,842,391.76 | -62,399,729.59 |
| 所得税费用   | -26,960,597.93  | -15,594,838.00 |
| 四、净利润   | -80,881,793.83  | -46,804,891.59 |



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 111038 号带强调事项段的无保留意见审计报告。

#### （4）评估基准日资产、负债情况

单位：人民币元

| 科目名称             | 账面价值                    | 科目名称             | 账面价值                    |
|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| <b>一、流动资产合计</b>  | <b>1,468,880,941.23</b> | <b>四、流动负债合计</b>  | <b>1,285,002,131.97</b> |
| 货币资金             | 29,551.56               | 应付账款             | 191,192,204.97          |
| 应收账款净额           | 768,901,498.77          | 应交税费             | 15.10                   |
| 其他应收款净额          | 65,000,000.00           | 其他应付款            | 1,063,953,815.08        |
| 存货净额             | 20,481,852.17           | 其他流动负债           | 29,856,096.82           |
| 合同资产             | 605,784,858.86          | <b>五、非流动负债合计</b> | <b>10,196,610.44</b>    |
| 其他流动资产           | 8,683,179.87            | 长期借款             | 10,000,000.00           |
| <b>二、非流动资产合计</b> | <b>95,771,715.80</b>    | 递延所得税负债          | 196,610.44              |
| 递延所得税资产          | 95,771,715.80           | <b>六、负债总计</b>    | <b>1,295,198,742.41</b> |
| <b>三、资产总计</b>    | <b>1,564,652,657.03</b> | <b>七、所有者权益</b>   | <b>269,453,914.62</b>   |

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 111038 号审计报告。

#### （五）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为目的的服务。

（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 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、主要大型设备制造订货合同或购置发票；
- 6、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 111074 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、委托人及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

被评估单位为 SPV 公司，无实际经营业务。受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，近年来下属十一家区域项目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。公司也在控股股东的领导下，全力自救、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、长期股权投资

对于被投资企业实施控制（或有重大影响）的，进行单独评估，以评估基准日被投资企业股东全部权益价值评估值及占被投资企业的股权比例确定评估值。

万隆（上海）资产评估有限公司接受华夏幸福基业股份有限公司委托对十一家长期股权投资单位的股东全部权益价值以 2023 年 6 月 30 日为评估基准日进行评估，并单独出具了资产评估报告。本次评估引用了上述资产评估报告中的评估结论。具体信息如下：

| 评估对象             | 报告文号                 | 评估结论（元）           |
|------------------|----------------------|-------------------|
| 怀来鼎兴投资开发有限公司     | 万隆评报字（2023）第 10464 号 | 1,493,289,607.46  |
| 昌黎瑞祥投资开发有限公司     | 万隆评报字（2023）第 10465 号 | 229,616,402.08    |
| 长葛鼎鸿园区建设发展有限公司   | 万隆评报字（2023）第 10466 号 | 2,373,035,586.55  |
| 武陟鼎兴园区建设发展有限公司   | 万隆评报字（2023）第 10467 号 | 1,833,414,107.11  |
| 华夏幸福产业新城新密有限公司   | 万隆评报字（2023）第 10468 号 | 186,689,262.75    |
| 华夏幸福产业新城（开封）有限公司 | 万隆评报字（2023）第 10469 号 | 1,491,608,094.91  |
| 华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司 | 万隆评报字（2023）第 10470 号 | 180,864,446.88    |
| 嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司   | 万隆评报字（2023）第 10471 号 | 265,024,947.51    |
| 蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司  | 万隆评报字（2023）第 10472 号 | 1,734,050,333.98  |
| 镇江鼎达园区建设发展有限公司   | 万隆评报字（2023）第 10473 号 | 53,768,238.30     |
| 和县鼎兴园区建设发展有限公司   | 万隆评报字（2023）第 10474 号 | 507,061,090.13    |
| 合计               |                      | 10,348,422,117.66 |

根据模拟合并的假设基础，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。

故华夏幸福产业新城（开封）有限公司、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三家公司的股权价值在引用的前述资产评估报告中的评估结论的基础上加上债转股的价值。

2、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 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) 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 10,356,612,117.66 元，评估值 10,356,612,117.66 元，无增减值。

（二）总负债账面值为 10,355,612,117.66 元，评估值 10,355,612,117.66 元，无增减值。

（三）所有者权益账面值为 1,000,000.00 元，评估值 1,000,000.00

元，无增减值。

评估结论：经资产基础法评估，华夏幸福（固安）信息咨询服务股份有限公司于本次评估基准日的模拟股东全部权益价值评估值为大写人民币壹佰万元（CNY1,000,000.00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   | --           | --           | --    | --    |
| 长期股权投资 | 1,035,661.21 | 1,035,661.21 | --    | --    |
| 资产总计   | 1,035,661.21 | 1,035,661.21 | --    | --    |
| 流动负债   | 1,035,561.21 | 1,035,561.21 | --    | --    |
| 非流动负债  | --           | --           | --    | --    |
| 负债总计   | 1,035,561.21 | 1,035,561.21 | --    | --    |
| 所有者权益  | 100.00       | 100.00       | --    | --    |

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<br>(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  | (2022)京仲案字第 1195 号                         | 金柏生态环境股份有限公司    | 长葛鼎鸿、九通基业           | 建设工程施工合同纠纷 | 8,223,792.46  | 北京仲裁委员会       | 生效裁决, 尚未执行  |
| 3  | (2022)京仲案字第 5511 号                         | 东珠生态环保股份有限公司    | 长葛鼎鸿                | 建设工程施工合同纠纷 | 8,230,939.68  | 北京仲裁委员会       | 生效裁决, 尚未执行  |
| 4  | (2023)冀 10 民初 2432 号                       | 长葛市伟强工程机械租赁有限公司 | 长葛鼎鸿                | 票据纠纷       | 11,578,855.71 | 廊坊市中级人民法院     | 生效判决书, 尚未执行 |
| 5  | (2023)豫 1082 民初 2429 号                     | 河南忠信建筑工程有限公司    | 长葛鼎鸿                | 建设工程施工合同纠纷 | 27,988,392.60 | 长葛市人民法院       | 生效判决书, 尚未执行 |
| 6  | (2022)京仲调字第 0324 号                         | 华鸿建设集团有限公司      | 长葛鼎鸿                | 建设工程施工合同纠纷 | 6,865,630.00  | 北京仲裁委员会       | 生效调解书, 未执行  |
| 7  | (2023)豫 08 民终 512 号、(2022)豫 0823 民初 5311 号 | 裕华建设集团有限公司      | 武陟鼎兴、武陟经济技术开发区管理委员会 | 建设工程合同纠纷   | 10,986,986.18 | 焦作市中级人民法院     | 生效判决, 尚未执行  |
| 8  | (2023)中国贸仲京字第 001748 号                     | 中天建设集团有限公司      | 华夏幸福产业新城(获嘉)有限公司    | 建设工程施工合同纠纷 | 7,278,433.89  | 中国国际经济贸易仲裁委员会 | 已生效裁决, 尚未执行 |

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    | /  |
| 2  | (2022)川 0131 执 616 号  | 四川君羊建设集团有限公司        | 蒲江鼎兴         | 蒲江县人民法院 | (2021)川 01 民终 21544 号   | 22,421,913.66 |    |
| 3  | (2022)川 0131 执 404 号  | 中国华西企业股份有限公司        | 蒲江鼎兴         | 蒲江县人民法院 | (2021)川 0131 民终 20074 号 | 23,486,976    |    |
| 4  | (2022)川 0131 执 765 号  | 中建鸿腾建设集团有限公司        | 蒲江鼎兴         | 蒲江县人民法院 | (2022)川 0131 民初 112 号   | 5,327,956     |    |
| 5  | (2022)川 0131 执 1399 号 | 中建五局第三建设有限公司        | 蒲江鼎兴         | 蒲江县人民法院 | (2022)川 0131 民初 605 号   | 5,650,038     |    |

## （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公司责任公司于 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。

4、根据长葛鼎鸿园区建设发展有限公司与中融国际信托有限公司责任公司于 2020 年签订的应收账款质押合同。长葛鼎鸿园区建设发展有限公司以对长葛产业新城管委会的应收账款 147,526.28 万元设定质押，为华夏幸福基业股份有限公司及廊坊京御房地产开发有限公司对中融国际信托有限公司的债务提供担保。

5、武陟鼎兴园区建设发展有限公司以豫（2019）武陟县不动产权第 0000418 号不动产权证载明的 39,170.43 平方米土地使用权向焦作中旅银行股份有限公司设定抵押取得借款，自 2021 年 6 月 20 日借款已逾期，截止评估基准日借款余额为 38,400,000.00 元。武陟鼎兴园区建设发展有限公司以豫（2020）武陟县不动产权第 0003416 号不动产权证载明的 9,589.93 平方米房屋建筑物及 10,941.00 平方米土地使用权向焦作中旅银行股份有限公司设定抵押取得借款，自 2021 年 7 月 1 日借款已逾期，截止评估基准日借款余额为 72,997,870.05 元。上述房屋建筑物及土地使用权已被查封。

6、根据武陟鼎兴园区建设发展有限公司与中融国际信托有限公



公司于 2019 年签订的应收账款质押合同。武陟鼎兴园区建设发展有限公司以对武陟经济技术开发区管理委员会的应收账款 89,885.80 万元设定质押，为华夏幸福产业新城投资有限公司对中融国际信托有限公司的债务提供担保。

7、根据九通基业投资有限公司与大业信托有限责任公司于 2020 年签订的股权质押合同，九通基业投资有限公司将其持有的武陟鼎兴园区建设发展有限公司全部股权向大业信托有限责任公司出质。为其对大业信托有限责任公司的债务提供担保。

8、根据华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司与中融国际信托有限公司于 2020 年签订的应收账款质押合同。华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司以对获嘉县产业新城管委会的应收款设定质押，为华夏幸福基业股份有限公司及廊坊京御房地产开发有限公司对中融国际信托有限公司的债务提供担保。

9、2022 年 6 月 1 日，嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司以鄂（2021）嘉鱼县不动产权第 0002028 号不动产权证载明的房地产向九通基业投资有限公司设定抵押取得借款，主债权本金金额为人民币 120,635,266.37 元。

10、根据和县鼎兴园区建设发展有限公司与中融国际信托有限公司于 2019 年签订的应收账款质押合同。和县鼎兴园区建设发展有限公司以对和县和州新城现代产业园区管委会的应收账款 103,570.85 万元设定质押，为华夏幸福产业新城投资有限公司对中融国际信托有限公司的债务提供担保。

### （三）权属瑕疵事项

1、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，由怀来鼎兴投资开发有限公司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。

2、昌黎瑞祥投资开发有限公司拥有的冀（2021）昌黎县不动产权第 0010058 号载明的房屋处于查封状态，查封机关为河北省廊坊市中级人民法院。

3、葛鼎鸿园区建设发展有限公司名下土地使用权被查封。宗地位于河南省许昌市长葛市佛耳湖镇尚庄村委会 S225 道路东侧、水舞路北侧，土地使用权面积 18,053.75 平方米。

4、长葛鼎鸿园区建设发展有限公司于河南省许昌市长葛市佛耳湖镇尚庄村委会 S225 道路东侧、水舞路北侧以自有资金建设了长葛产业新城服务中心展览馆，面积约 8,270.00 平方米，建成时间为 2020 年 12 月，该房屋建筑物尚未办理竣工结算以及不动产权证。

5、武陟鼎兴园区建设发展有限公司房屋建筑物中智能硬件产业港 1 期、休闲食品产业港及产业服务中心尚未办理产权证书。以上无证建筑物，由武陟鼎兴园区建设发展有限公司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。另因资金原因，尚未取得以上无证建筑物对应的土地使用权。



6、嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司拥有的鄂（2022）嘉鱼县不动产权第 0005824 号载明的房屋处于查封状态，查封机关为嘉鱼县人民法院。

#### （四）期后事项

1、2023 年 6 月 21 日，经华夏幸福产业新城（开封）有限公司股东会决议同意增加注册资本人民币 504.00 万元，新增注册资本由新股东华夏幸福产业新城投资有限公司以债权出资。变更后的注册资本为人民币 90,504.00 万元。工商变更于 2023 年 7 月 3 日完成。

2、2023 年 6 月 20 日，经嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司股东会决议同意增加注册资本人民币 110.00 万元，新增注册资本由新股东华夏幸福产业新城投资有限公司以债权出资。变更后的注册资本为人民币 10,110.00 万元。工商变更于 2023 年 7 月 4 日完成。

3、2023 年 6 月 21 日，经和县鼎兴园区建设发展有限公司股东会决议同意增加注册资本人民币 205.00 万元，新增注册资本由新股东华夏幸福产业新城投资有限公司以债权出资。变更后的注册资本为人民币 20,205.00 万元。工商变更于 2023 年 8 月 17 日完成。

（五）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。

（六）被评估单位下属十一家项目公司受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司流动性出现阶段性紧张。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。公司也在控股股东的领导下，全力自救、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。

（七）根据十一家项目公司所在区域人民政府与华夏幸福基业股份有限公司签订产业新城 PPP 项目合作协议，双方约定委托期限届满，项目公司所在区域人民政府将委托区域内所产生的用于支付华夏幸福基业股份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，华夏幸福基业股份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

单位对项目公司所在区域人民政府的债权共计 2,740,993.18 万元，  
具体明细如下：

单位：万元

| 公司债权欠款对象          | 应收账款                | 合同资产                | 小计                  |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 沙城经济技术开发区管理委员会    | 713,757.00          | 416,864.61          | 1,130,621.61        |
| 昌黎工业园区管理委员会       | 20,632.08           | 269,110.30          | 289,742.38          |
| 长葛临港产业服务中心        | 172,774.28          | 76,783.29           | 249,557.57          |
| 武陟经济技术开发区管理委员会    | 296,050.39          | 86,440.88           | 382,491.27          |
| 新密产业新城建设指挥部       | 66,304.48           | 21,324.20           | 87,628.68           |
| 祥符区商务局            | 18,265.88           | 1,669.23            | 19,935.11           |
| 获嘉县产业新城管委会        | 86,860.97           | 17,479.21           | 104,340.18          |
| 嘉鱼县财政局            | 90,344.87           | 37,459.89           | 127,804.76          |
| 蒲江县中德中小企业合作区管理委员会 | 124,980.73          | 22,216.90           | 147,197.63          |
| 镇江市京口区大禹山创意新社区管委会 | -                   | 39,026.70           | 39,026.70           |
| 和县和州新城现代产业园区管委会   | 101,487.79          | 61,159.50           | 162,647.29          |
| <b>合计</b>         | <b>1,691,458.47</b> | <b>1,049,534.71</b> | <b>2,740,993.18</b> |

（八）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。

（九）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。

（十）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。

（十一）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。

（十二）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。

（十三）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。

（十四）评估基准日模拟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 111074 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）

（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、委托人及被评估单位营业执照；
- 3、被评估单位基准日模拟审计报告；
- 4、长期股权投资单位营业执照；
- 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。