

本资产评估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  
拟转让其持有的北京物盛科技有限公司相关债权项目**

**资 产 评 估 报 告**

中联评报字[2019]第 1293 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年八月八日

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	5
一、委托人暨产权持有单位、债务人及其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、评估报告日.....	19
十四、评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	19
附件目录	

## 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、行政法规规定和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和使用评估结论，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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人暨产权持有单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

# 华夏幸福基业股份有限公司

## 拟转让其持有的北京物盛科技有限公司相关债权项目

# 资产评估报告

中联评报字[2019]第 1293 号

### 摘 要

中联资产评估集团有限公司受华夏幸福基业股份有限公司的委托,就华夏幸福基业股份有限公司拟转让其持有的北京物盛科技有限公司相关债权之经济行为,对所涉及的华夏幸福基业股份有限公司对北京物盛科技有限公司其他应收款在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围:本次评估对象为华夏幸福基业股份有限公司申报的其持有的北京物盛科技有限公司相关债权,评估范围为华夏幸福基业股份有限公司应收北京物盛科技有限公司其他应收款 44,896.01 万元。

评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提,结合委估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用成本法对华夏幸福基业股份有限公司应收北京物盛科技有限公司其他应收款进行评估。

经实施清查核实、询证和评定估算等评估程序,得出华夏幸福基业股份有限公司持有的北京物盛科技有限公司其他应收款在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的

评估结论如下：。

华夏幸福基业股份有限公司持有的北京物盛科技有限公司其他应收款在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的市场价值为 44,896.01 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2019 年 5 月 31 日至 2020 年 5 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 华夏幸福基业股份有限公司 拟转让其持有的北京物盛科技有限公司相关债权项目 资产评估报告

中联评报字[2019]第 1293 号

华夏幸福基业股份有限公司：

中联资产评估集团有限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、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对华夏幸福基业股份有限公司拟转让北京物盛科技有限公司相关债权之经济行为，对所涉及的华夏幸福基业股份有限公司对北京物盛科技有限公司其他应收款于 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人暨产权持有单位、债务人及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人暨产权持有单位均为华夏幸福基业股份有限公司(以下简称为“华夏幸福”)。

### (一) 委托人暨产权持有单位概况

公司名称：华夏幸福基业股份有限公司

办公地址：河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号

成立日期：1993 年 05 月 28 日

股票简称：华夏幸福

股票代码：600340

注册资本：699623.8490 万元人民币

法定代表人：王文学

统一社会信用代码：911310006096709523

公司简介：华夏幸福基业股份有限公司(股票代码:600340)创立于 1998 年,是中国的产业新城运营商。公司以“产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美”的产业新城、“产业鲜明、绿色生态、美丽宜居”的产业小镇为核心产品,秉持“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化发展理念,通过创新升级“政府主导、企业运作、合作共赢”的 PPP 市场化运作模式,接受合作区域政府的委托,在规划设计、土地整理、基础设施建设、公共配套建设、产业发展、城市运营六大领域,为区域提供可持续发展的全流程综合解决方案。

经营范围：经对房地产、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）债务人概况

公司名称：北京物盛科技有限公司

公司地址：北京市丰台区汽车博物馆西路 8 号院 2 号楼 9 层 906

统一社会信用代码：91110106MA0176Y17J

法定代表人：赵威

注册资本：100 万元人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

### 1、公司简介

北京物盛科技有限公司（简称“本公司”或“公司”）于 2017 年 8 月 28 日在丰台分局登记注册，公司成立时的注册资本 100.00 万元，其中，中国铁路物资股份有限公司认缴 100.00 万元，占注册资本 100%。2018 年 12 月，中国铁路物资股份有限公司将其持有 100% 股权的北京物盛科技有限公司转让给华夏幸福丽泽（北京）置业有限公司。公司变为由华夏幸福丽泽（北京）置业有



限公司认缴 100.00 万元，占注册资本 100%。企业类型为有限责任公司。公司目前处于正常持续经营状态。

2、截至到评估基准日，公司的股权结构：

**股东名称、出资额和出资比例**

序号	股东名称	实缴出资	出资额（元人民币）	出资比例%
1	华夏幸福丽泽（北京）置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00
	合计	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00

3、经营范围

技术开发；技术推广；技术转让；技术咨询、技术服务；出租商业用房；酒店管理；机动车公共停车场管理服务；企业管理；销售金属材料、机械设备；技术进出口、代理进出口、货物进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

4、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 5 月 31 日，公司资产总额 541,535.21 万元，负债总额 60,499.10 万元，净资产额为 481,036.11 万元；净利润-15.35 万元。公司近一年及评估基准日资产、财务状况如下表：

**公司资产、负债及财务状况**

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 5 月 31 日
总资产	569,601.07	541,535.21
负债	88,549.61	60,499.10
净资产	481,051.46	481,036.11
	2018 年 12 月 31 日	2019 年 5 月 31 日
主营业务收入	-	-
利润总额	-93.19	-20.46
净利润	-69.89	-15.35
审计机构		中兴财光华会计师事务所(特殊普通合

		伙)
--	--	----

公司主要业务为在建的丽泽大厦工程，该在建工程状况如下：

截至评估基准日，在建工程账面值为 5,404,411,759.17 元。该在建工程工程名称为丽泽大厦，位于北京市丰台区卢沟桥乡丽泽金融商务区。该大厦占地面积 21,103.2 平方米；总规划建筑面积为 216,120.00 平方米（不含人防工程及人防通道），其中规划地上建筑面积为 155,000.00 平方米，地下建筑面积为 61,124.00 平方米。该大厦办公分为 A 座和 B 座，建筑面积共 140,927.36 平方米；商业为地上一层至四层及地下一层，合计建筑面积为 10,357.51 平方米；会议中心为地上三层，建筑面积为 6,735.00 平方米，地下车库 36,219.38 平方米（不含人防工程及人防通道），车位个数共 1,045 个（含人防车位个数），其他 21,884.55 平方米。截至评估基准日，该在建工程项目工程进度为主体施工中，并有序的开展后期的建设工作。

### （三）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人；除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

### （四）委托方和债务人的关系

北京物盛科技有限公司是华夏幸福基业股份有限公司间接控股的子公司。

## 二、评估目的

依据华夏幸福基业股份有限公司 2019 年 8 月 6 日《标前启动会-北京丽泽商务区项目债权评估零星采购》会议纪要，华夏幸福基业股份有限公司拟转

让北京物盛科技有限公司相关债权，为此需进行资产评估，为华夏幸福基业股份有限公司拟转让北京物盛科技有限公司相关债权之经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围：本次评估对象为华夏幸福基业股份有限公司申报的其持有的北京物盛科技有限公司相关债权，评估范围为华夏幸福基业股份有限公司应收北京物盛科技有限公司其他应收款 44,896.01 万元。

华夏幸福基业股份有限公司申报的对北京物盛科技有限公司其他应收款债权账面值未经审计。

委托人确认委托评估范围与本次评估目的一致，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为华夏幸福基业股份有限公司申报的对北京物盛科技有限公司其他应收款，账面值 44,896.01 万元。（账面值为审前数据）

截至评估至基准日，华夏幸福对北京物盛科技有限公司的其他应收款债权账面值为 448,960,099.55 元。该申报的其他应收款为华夏幸福对北京物盛科技有限公司的应收代建资金及利息、内部单位往来款。其中，应收代建资金及利息 393,085,099.55 元，是华夏幸福代建工程产生的代建资金、管理费、利息；单位内部往来款 55,875,000.00 元。

华夏幸福基业股份有限公司形成这些债权的原因：

#### 1. 应收代建资金及利息 393,085,099.55 元

中国铁路物资股份有限公司（以下简称“中铁物资”）、华夏幸福基业股份

有限公司（以下简称“华夏幸福”）及北京物盛科技有限公司（以下简称“物盛科技”）三方就 2018 年签订的两份补充协议有关约定签署了代偿债协议。

一是三方于 2018 年 6 月 14 日签订的《合同框架协议之补充协议》。根据《合同框架协议之补充协议》约定，中铁物资和华夏幸福于 2016 年 7 月 13 日签订的《委托代建合同》项下的代建投入资金及该部分代建投入资金按照约定计算的代建报酬，形成中铁物资对华夏幸福的债务《以下简称“代建债务”》

二是三方签订的《委托代建合同补充协议》。根据补充协议约定，因该项目土地使用权已变更在北京物盛科技有限公司名下，中铁物资在委托的代建合同下的权利义务一并转至物盛科技，由其对于华夏幸福继续支付代建报酬的义务，华夏幸福继续履行代建义务。

综上所述，物盛科技应支付华夏幸福的应收代建资金及利息总额为 393,085,099.55 元（其中包括本金 316,329,415.56 元；代建资金利息为 37,367,123.95 元；代建服务费 39,388,560.04 元）

## 2. 单位内部往来款 55,875,000.00 元

北京物盛科技有限公司是华夏幸福基业股份有限公司的下属公司，账面上往来款 55,875,000.00 元是由单位公司内部于 2019 年 1 月 29 日至 2019 年 05 月 27 往来产生。

### （二）企业申报的表外资产的类型、数量。

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

#### 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2019 年 5 月 31 日。

是由委托人根据本次评估特定评估目的，综合考虑有利于评估目的实现，有利于委托人及产权持有单位提供相关资料，以及评估报告使用有效期等因素，经委托人协商确定的。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

##### （一）经济行为依据

华夏幸福基业股份有限公司 2019 年 8 月 6 日《标前启动会-北京丽泽商务区项目债权评估零星采购》会议纪要。

##### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);

2、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过,现予公布,自2016年12月1日起施行);

3、《中华人民共和国证券法》(主席令第14号,2014年8月31日最新修订);

### (三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财资[2017]43号);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(中评协[2017]30号);
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

### (四) 资产权属依据

- 1、相关记账凭证及合同协议;
- 2、其他参考资料。

### (五) 取价标准依据

- 1、企业提供的资产申报明细表及相关资产入账资料;

### (六) 主要参考资料

1、财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定；

2、其他参考资料。

## 七、评估方法

采用成本法对其他应收款进行评估。具体评估方法如下：

对其他应收款的评估，评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状、偿债能力等，其他应收款采用个别认定方法估计评估风险损失，以其他应收款减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为0。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、2019年8月7日，委托人与评估机构就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2019年8月8日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2019年8月8日。主要工作如下：

- 1、对委托人及产权持有单位和相关当事人进行访谈。听取委托人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状及了解企业的相关情况。
- 2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。
- 3、查阅收集委估资产的产权证明文件。
- 5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。
- 8、对评估范围内的资产，在核实的基础上做出初步评估测算。
- 9、对产权持有单位申报的资产构成等的状况进行调查复核。查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要购销合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集有关产品或相关业务所处市场的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

### （三）评估汇总阶段

2019年8月8日对非实物资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2019年8月8日。



## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### （二）特殊假设

1、国际现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、企业所处的社会经济环境、政治环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4、本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5、评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准，未考虑委托人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

6、由于评估对象目前受到国内政治和经济环境影响未实现正常经营，故在未来预测期内的资产规模、构成，主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能按照经营计划进行运营，而不发生较大变化。

7、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，对华夏幸福基业股份有限公司拟转让对北京物盛科技有限公司的其他应收款债权在评估基准日2019年5月31日的市场价值进行了评估。

华夏幸福基业股份有限公司其持有的北京物盛科技有限公司其他应收款在评估基准日2019年5月31日的评估值为448,960,099.55元。

## 十一、特别事项说明

### （一）抵押事项

无。

### （二）产权瑕疵事项

未发现产权瑕疵事项。

### **(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素**

未发现未决事项、法律纠纷。

### **(四) 期后事项**

未发现重大期后事项。

### **(五) 其他需要说明的事项**

1.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托人提供的有关资料。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,并不承担相关当事人决策的责任。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。

2.本次评估范围及采用的由委托人提供的数据、报表及有关资料,委托人对其提供资料的真实性、完整性负责。

3.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人提供,委托人对其真实性、合法性承担法律责任。

4.在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1)当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5. 华夏幸福丽泽（北京）置业有限公司向上海银行股份有限公司北京分行借款32亿元,北京物盛科技有限公司以土地使用权为华夏幸福丽泽（北京）置业有限公司该笔贷款提供抵押担保，抵押期间为2019年4月28日至2024年4月28日。该土地位于北京市丰台区卢沟桥乡丽泽金融服务去D-03、D-04地块，国用土地使用证编号为京（2019）丰不动产权第0002661号，占地面积21103.2平方米，用途为商务金融用地。终止日期为商业、地下商业;2012年4月9日至2052年4月8日；办公、地下车库、地下综合（物业管理用房）：2012年4月9日至2062年4月8日。截至评估基准日，该土地使用权还处于抵押状态。故在未来在土地处置时，土地使用权还处于抵押担保期间，可能使债权人的债权受偿造成一定的影响。特此提请报告使用人予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）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。

（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师不承担责任。

（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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2019年5月31日至2020年5月30日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

### **十三、评估报告日**

评估报告日为二〇一九年八月八日

### **十四、评估专业人员签名和资产评估机构印章**

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



*Handwritten signature of the appraiser.*

资产评估师:



*Handwritten signature of the appraiser.*

二〇一九年八月八日

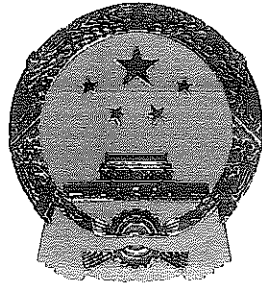
## 附件目录

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、委托人及产权持有单位、债务人企业法人营业执照（复印件）；
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 4、委托人、暨产权持有单位承诺函；
- 5、签字资产评估师承诺函；
- 6、中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)；
- 7、中联资产评估集团有限公司变更备案公告（复印件）；
- 8、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、签字资产评估师资格登记卡（复印件）。

### 会议纪要

会议名称/主题	标前启动会-北京丽泽商务区项目债权评估零星采购		
会议时间	2019年8月6日	会议地点	华润大厦 28 层
召集人	黄志强	记录人	黄志强
与会人员 (招标领导小组人员若未出席需提供授权文件)			
招标领导小组	庞慧、叶胜利、张爱萍		
招标工作小组	黄志强、吴艳芬、林晓晴		
会议纪要			
会议内容	<p>项目情况:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>北京丽泽商务区 D-03、D-04 位于北京市丰台区卢沟桥乡丽泽金融商务区内, 四至为: 东至金中都西路, 南至骆驼湾南路, 西至羊坊店路 (南段), 北至丰台北路、丰台北路西延。项目为商业金融用地, 位于北京西二、三环之间, 总占地面积 2.1 万平米, 地上建筑面积 15.5 万平米, 现状为在建工程。中国平安与华夏幸福已形成战略合作关系, 华夏幸福愿意在相同市场对价的基础上优先将资产出售予中国平安, 其中包含华夏幸福对项目公司 441,810,452 元的债权。</li> </ul> <p>入围标准:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>根据《上海证券交易所股票上市规则》(2019年4月修订), “交易标的为股权以外的其他非现金资产, 公司应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的资产评估事务所出具的评估报告。”</li> </ul> <p>评标办法: 价格最低者中标。</p>		
会议决议	<ol style="list-style-type: none"> <li>确定入围供应商: 中联资产评估集团有限公司、北国众联资产评估土地房地产估价有限公司、中瑞世联资产评估 (北京) 有限公司。</li> <li>入围的三家供方没有关联关系。</li> <li>评标办法: 价格最低者中标。</li> </ol>		
后续工作	按照上述内容, 对入围 3 家供应商进行审核。		
附件	中联资产评估集团有限公司、国众联资产评估土地房地产估价有限公司、中瑞世联资产评估 (北京) 有限公司三家公司报价函。		
与会人员审批会签	<p>庞慧 2019.8.6</p> <p>张爱萍 2019.8.6</p> <p>叶胜利 2019.8.6</p> <p>林晓晴 2019.8.6</p> <p>黄志强 2019.8.6</p> <p>吴艳芬 2019.8.6</p>		





# 营业执照

统一社会信用代码 911310006096709523

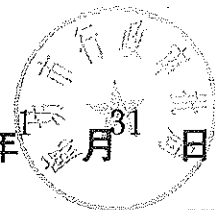
名称 华夏幸福基业股份有限公司  
类型 其他股份有限公司(上市)  
住所 河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号  
法定代表人 王文学  
注册资本 叁拾亿零叁佰贰拾伍万壹仟柒佰零玖元整  
成立日期 1993年05月28日  
营业期限  
经营范围 对房地产、工业园区及基础设施建设投资；房地产中介服务；提供施工设备服务；企业管理咨询；生物医药研发，科技技术推广、服务。\*\*\*



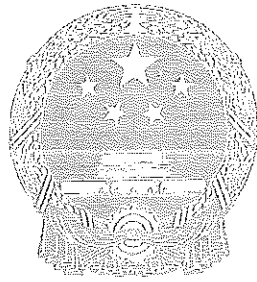
登记机关

2019

年 10 月 31 日



编号: 105357802



# 营业执照

(副本) (4-3)

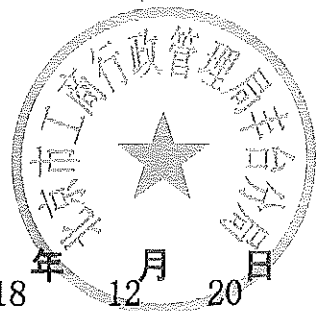
统一社会信用代码 91110106MA0176Y17J

名称 北京物盛科技有限公司  
类型 有限责任公司(法人独资)  
住所 北京市丰台区汽车博物馆西路8号院2号楼9层906  
法定代表人 赵威  
注册资本 100万元  
成立日期 2017年08月28日  
营业期限 2017年08月28日至 长期  
经营范围 技术开发; 技术推广; 技术转让; 技术咨询、技术服务; 出租商业用房; 酒店管理; 机动车公共停车场管理服务; 企业管理; 销售金属材料、机械设备; 技术进出口、代理进出口、货物进出口。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年12月20日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

## 委托人暨产权持有单位承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因华夏幸福基业股份有限公司拟转让对北京物盛科技有限公司相关债权之经济行为，特委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为所涉及的华夏幸福基业股份有限公司对北京物盛科技有限公司相关债权进行资产评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1.所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2.纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 3.所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 4.资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 5.不干预评估工作。

委托人暨产权持有单位：华夏幸福基业股份有限公司（印章）



法定代表人或授权代表（签字）：



二〇一九年 月 日

# 资产评估师承诺函

华夏幸福基业股份有限公司：

受贵公司的委托，我们就华夏幸福基业股份有限公司拟转让其持有的北京物盛科技有限公司相关债权之经济行为，对所涉及的华夏幸福基业股份有限公司的其他应收款44,896.01万元，以2019年5月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

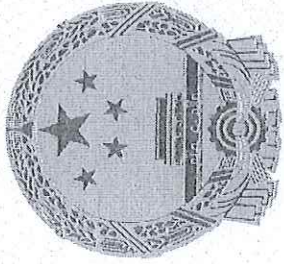
资产评估师签章：



资产评估师签章：



二〇一九年八月八日



# 证券期货相关业务评估资格证书

单位

此复印件仅限于  
使用，再复印  
无效

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中联资产评估集团有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100001001

变更文号：财办企[2011]34号

序列号：000112

发证时间：二〇〇九年十二月



# 北京市财政局

2019-0039号

## 变更备案公告

中联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中联资产评估集团有限公司股东由中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡超(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、鲁杰翎(资产评估师证书编号:11090056)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、王生龙(资产评估师证书编号:11090063)、丁海清、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、陈志红(资产评估师证书编号:11001842)、唐

章奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编号:11180052)、付存青(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、胡超(资产评估师证书编号:11180001)、侯起飞(资产评估师证书编号:11180056)、变更为中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、鲁杰翎(资产评估师证书编号:11090056)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、丁海清、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、陈志红(资产评估师证书编号:11001842)、唐章奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编号:11180052)、付存青(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、胡超(资产评估师证书编号:11180001)、侯起飞(资产评估师证书编号:11180056)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行

2

此复印件仅限于  
使用,再复印无效  
年 月 日

查询。

特此公告。





# 营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110000100026822A

名称 中联资产评估集团有限公司  
 类型 其他有限责任公司  
 住所 北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室  
 法定代表人 胡智  
 注册资本 5020万元  
 成立日期 1997年06月26日  
 营业期限 2000年04月26日至 2030年04月25日  
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；证券、期货相关评估业务；互联网信息服务；技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；销售计算机及其辅助设备；计算机系统服务；基础软件服务；应用软件开发；软件开发；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.5以上的云计算数据中心除外）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 09 月 13 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：余衍飞

性别：男

登记编号：42000231



单位名称：中联资产评估集团有限  
公司

初次登记时间：2001-06-18

年检信息：通过 (2018-03-30)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

*余衍飞*

本人印鉴：



打印时间：2018年4月18日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

此证只限于  
使用, 再复印无效

姓名: 李爱俭

性别: 女

登记编号: 41030197



单位名称: 中联资产评估集团有限  
公司



初次登记时间: 2003-11-24

年检信息: 通过 (2018-03-30)

(扫描二维码, 查询评估师信息)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名: 李爱俭

本人印鉴:



打印时间: 2018年1月18日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址: <http://ex.cas.org.cn>