

本报告依据中国资产评估准则编制

廊坊荣喆企业管理有限公司拟收购项目涉及的
英德冀宏商业管理有限公司净资产评估项目
资产评估报告

H B K L 冀 Z 评报字[2025]第 34S053 号

(共一册，第一册)

河北开利房地产评估有限公司

二零二五年分二月二十六日



目 录

声明	1
资产评估报告 摘要	2
资产评估报告 正文	5
一、委托方、产权持有人和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	11
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	14
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	14
资产评估报告 附件	15

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、评估业务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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本资产评估报告是根据委托人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

廊坊荣喆企业管理有限公司拟收购项目涉及的
英德冀宏商业管理有限公司净资产评估项目

资产评估报告 摘要

H B K L 冀 Z 评报字[2025]第 34S053 号

河北开利房地产评估有限公司接受廊坊荣喆企业管理有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对廊坊荣喆企业管理有限公司拟处置资产涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：廊坊荣喆企业管理有限公司拟收购英德冀宏商业管理有限公司，现由廊坊荣喆企业管理有限公司委托我公司对该经济行为涉及的英德冀宏商业管理有限公司的净资产进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：英德冀宏商业管理有限公司的净资产于评估基准日的市场价值。

三、评估范围：英德冀宏商业管理有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、评估基准日：2025 年 12 月 24 日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：评估基准日委估净资产的评估值为人民币贰仟捌佰玖拾万零捌仟捌佰伍拾元陆角壹分（¥ 28,908,850.61）。

经资产基础法评估，英德冀宏商业管理有限公司总资产账面价值为 56,913,285.06 元，评估价值为 24,045,802.16 元，评估减值 32,867,482.90 元；负债账面价值为 -4,863,048.45 元，评估价值为 -4,863,048.45 元，无增减值；净

资产账面价值为 61,776,333.51 元，评估价值为 28,908,850.61 元，评估减值 -32,867,482.90 元。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	144,031.16	144,031.16	-	-
2	非流动资产	56,769,253.90	23,901,771.00	-32,867,482.90	-57.90
3	其中：长期股权投资				
4	投资性房地产	56,769,253.90	23,901,771.00	-32,867,482.90	-57.90
5	固定资产				
6	在建工程				
7	无形资产				
8	无形资产—土地使用权				
9	其他				
10	资产总计	56,913,285.06	24,045,802.16	-32,867,482.90	-57.75
11	流动负债	-4,863,048.45	-4,863,048.45	-	-
12	非流动负债				
13	负债总计	-4,863,048.45	-4,863,048.45	-	-
14	净资产（所有者权益）	61,776,333.51	28,908,850.61	-32,867,482.90	-53.20

本资产评估报告使用期为自提交报告日起一年（自 2025 年 12 月 26 日至 2026 年 12 月 25 日）。

八、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：

1. 评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

2. 本资产评估报告以评估委托人提供的相关资料为依据，资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

3. 资产评估报告使用人应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。

以上重要事项特别提醒资产评估报告使用人予以关注。

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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

廊坊荣喆企业管理有限公司拟收购项目涉及的

英德冀宏商业管理有限公司净资产评估项目

资产评估报告 正文

H B K L 冀 Z 评报字[2025]第 34S053 号

廊坊荣喆企业管理有限公司：

河北开利房地产评估有限公司接受您的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对廊坊荣喆企业管理有限公司拟收购净资产在 2025 年 12 月 24 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有人和其他资产评估报告使用人

(一) 委托方

名称：廊坊荣喆企业管理有限公司

统一社会信用代码：91131000MAEHWDDE57

注册资本：壹仟万元整

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2025 年 04 月 21 日

法定代表人：梁志国

住所：中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地 11591

经营范围：一般项目：企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；信息技术咨询服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)(除依法须经批准的项目外，自主开展法律法规未禁止、未限制的经营活动)

(二) 被评估单位

名称：英德冀宏商业管理有限公司

统一社会信用代码：91441881MADWF6CG5E

注册资本：人民币壹拾万元

类型：其他有限责任公司

成立日期：2024 年 07 月 29 日

法定代表人：何伟硕

住所：英德市英城涇阳路以北建设路以东百花路以南东方广场一区 9 栋 801 号公寓

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位无产权关系和行政隶属关系，委托人廊坊荣喆企业管理有限公司拟收购被评估单位英德冀宏商业管理有限公司。

（四）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告除提供给委托人公司内部使用外，本报告无其他报告使用人。

除上述资产评估报告使用人外，本资产评估报告不得被任何第三方使用。

二、评估目的

廊坊荣喆企业管理有限公司拟收购英德冀宏商业管理有限公司，现由廊坊荣喆企业管理有限公司委托我公司对该经济行为涉及的英德冀宏商业管理有限公司的净资产进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）本次资产的评估对象为英德冀宏商业管理有限公司的净资产于评估基准日的市场价值。

（二）评估范围为英德冀宏商业管理有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，其中总资产账面价值 56,913,285.06 元，负债账面价值-4,863,048.45元，净资产账面价值61,776,333.51 元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产负债表

金额单位：人民币元

序号	项目	2025 年 12 月 24 日
1	流动资产	144,031.16
2	非流动资产	56,769,253.90
3	其中：长期股权投资	0.00
4	投资性房地产	56,769,253.90
5	固定资产	0.00
6	在建工程	0.00
7	无形资产	0.00
8	土地使用权	0.00
9	其他非流动资产	0.00
10	资产总计	56,769,253.90
11	流动负债	-4,863,048.45
12	非流动负债	0.00
13	负债总计	-4,863,048.45
14	净资产	61,776,333.51

1. 委估主要资产情况

列入本次评估范围的主要为投资性房地产，根据委托方提供的《不动产权证书》复印件，德市英城涪阳路以北建设路以东北华路以南东方广场一区9栋184套物业，房屋建筑面积12024.86㎡。权利类型：房屋所有权，权利性质：市场化商品房，用途：旅游，房屋结构：钢筋混凝土结构，总层数29层。均取得不动产权证书，房屋间号1610、1613、1614、1616，4套房产装修外（用作样板间），其余均为毛坯。

2. 委托人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

3. 企业申报的表外资产的情况

未发现表外资产

4. 引用其他机构出具的报告情况

本报告引用廊坊顺泰房地产评估有限公司出具的房地产价格评估报告，编号为廊顺泰（2025）评字第032号。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

(二) 价值类型定义

市场价值是在适当的市场条件下，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

(一) 本次评估基准日为 2025 年 12 月 24 日。

(二) 选择评估基准日的理由

1. 本次评估基准日是由委托人确定的。
2. 该评估基准日，符合相关经济行为的需求，有利于评估目的的实现。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 评估业务委托合同。

(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）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日财政部令第 14 号）；
4. 其他有关资产评估法规。

(三) 评估准则依据

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—评估业务委托合同》（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—不动产》（中评协〔2019〕38号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。

（四）权属依据

1. 不动产权证书；

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估人员收集的有关询价资料和参考资料；
3. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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。

按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债，因此本次评估可以选择资产基础法。

被评估企业为新成立企业，暂未形成稳定的经营活动，在未来年度其收益与

风险不能可靠的预计，因此本次评估未选择收益法。

据调查了解，现实市场上难以取得与标的公司类似的企业股权交易案例进行参考比较无法从市场上获得相关的评估数据，故不选用市场法。

本次评估目的是为廊坊荣喆企业管理有限公司了解英德冀宏商业管理有限公司净资产价值提供价值参考依据，仅需反映英德冀宏商业管理有限公司在评估基准日净资产的市场价值，故选择资产基础法作为本次评估方法。

（二）资产基础法

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各单项资产选用合适的评估方法进行评估，加和减去负债评估值得出评估对象价值的方法。各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金。

（1）货币资金：包括为银行存款。

通过核实银行对账单银行存款日记账等，以核实后的价值确定评估值。

非流动资产

（2）投资性房地产

投资性房地产估价选用的估价方法应符合根据《房地产估价规范》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《房地产估价规范》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。经过评估人员的分析论证，市场案例充分，故本次评估采用市场比较法对投资性房地产进行评估。

3. 负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的产权所有者实际承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

我公司于 2025 年 12 月 24 日接受委托人委托，签订了评估业务委托合同，明确了评估目的、评估对象与评估范围、评估报告提交期限及方式等内容。

（二）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（三）进行评估现场调查

根据评估对象的具体情形，通过询问、核对、勘查等方式进行调查，了解评估对象现状。

（四）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从房地产市场通过询价获取评估对象市场价格。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括调查、询价等。

（五）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，恰当选择评估方法；

2. 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，形成合理评估结论。

（六）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2. 根据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；

3. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对拟进入的市场的条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入的市场条件及在此市场条件下的资产使用状态的一种假定性描述或说明。

4. 假设委托人提供的资料是真实、完整的。

十、评估结论

评估基准日 2025 年 12 月 24 日，在本次假设条件及评估目的下，委估资产的评估值为人民币贰仟捌佰玖拾万零捌仟捌佰伍拾元陆角壹分(¥28,908,850.61)。

经资产基础法评估，英德冀宏商业管理有限公司总资产账面价值为 56,913,285.06 元，评估价值为 24,045,802.16 元，评估减值 32,867,482.90 元；负债账面价值为-4,863,048.45 元，评估价值为-4,863,048.45 元，无增减值；净资产账面价值为 61,776,333.51 元，评估价值为 28,908,850.61 元，评估减值-32,867,482.90 元。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	144,031.16	144,031.16	-	-
2 非流动资产	56,769,253.90	23,901,771.00	-32,867,482.90	-57.90
3 其中：长期股权投资				
4 投资性房地产	56,769,253.90	23,901,771.00	-32,867,482.90	-57.90
5 固定资产				
6 在建工程				
7 无形资产				
8 无形资产—土地使用权				
9 其他				
10 资产总计	56,913,285.06	24,045,802.16	-32,867,482.90	-57.75
11 流动负债	-4,863,048.45	-4,863,048.45	-	-
12 非流动负债				
13 负债总计	-4,863,048.45	-4,863,048.45	-	-
14 净资产（所有者权益）	61,776,333.51	28,908,850.61	-32,867,482.90	-53.20

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

（二）增减值分析

评估结论与净资产账面值比较，减值 32,867,482.90 元，其中：

1. 流动资产：评估值为 144,031.16 元，与账面值比较，无增减值。

2. 非流动资产：评估值为 23,901,771.00 元，与账面值比较，减值 32,867,482.90 元。

3. 流动负债：评估值为-4,863,048.45 元，与账面值比较，无增减值。

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：

1. 评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

2. 本资产评估报告以评估委托人提供的相关资料为依据，资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

3. 资产评估报告使用人应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。

以上重要事项特别提醒资产评估报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于委托人公司内部使用，其他目的使用无效。

（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、评估业务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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二零二五年十二月二十六日，为最终评估结论的形成日期。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：李邵丽 (24060021)



李邵丽

资产评估师：刘文华 (37200030)



刘文华

