

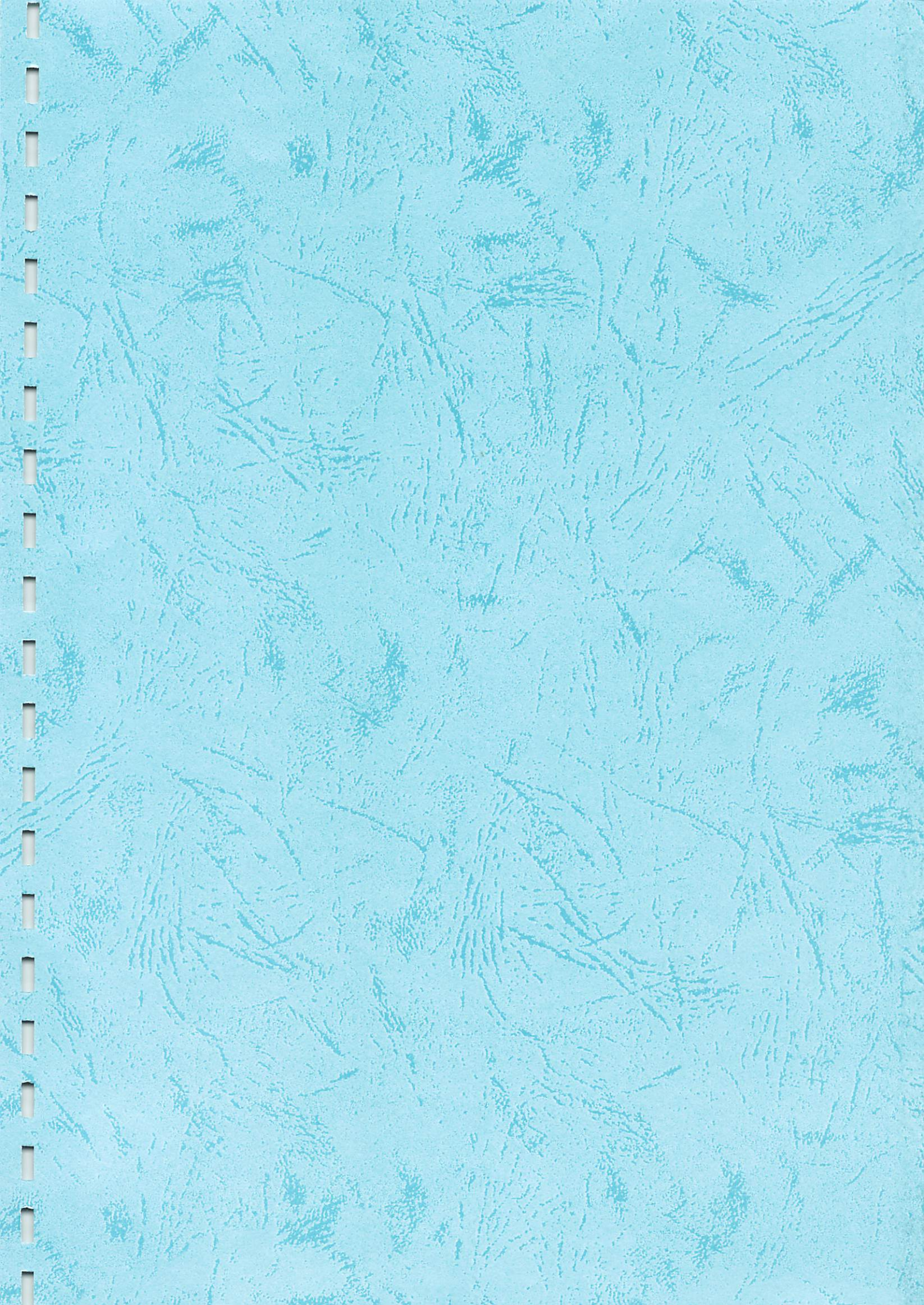
河北日新房地产开发有限公司等九公司
及祝景伦个人合并破产清算项目
资产评估报告

乾诚评报字（2022）第49号

第1册,共1册

山东乾诚土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年七月十四日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737100007202200043
合同编号:	乾诚评合字(2022)第49号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	乾诚评报字(2022)第49号
报告名称:	河北日新房地产开发有限公司等九公司及祝景伦个人合并破产清算项目
评估结论:	40,761,594.00元
评估机构名称:	山东乾诚土地房地产资产评估有限公司
签名人员:	李红霞 (资产评估师) 会员编号: 37080101 端木凡杰 (资产评估师) 会员编号: 37030071
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年07月21日

河北日新房地产开发有限公司等九公司及祝景伦个人
合并破产清算项目
资产评估报告

乾诚评报字（2022）第 49 号

第 1 册，共 1 册

山东乾诚土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年七月一十四日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、案由、委托方、债务人（被破产公司）基本情况	4
二、资产评估报告使用者	4
三、评估目的	5
四、评估对象和评估范围	5
五、价值类型和定义	5
六、评估基准日	5
七、评估依据	6
八、评估方法	8
九、评估程序实施过程和情况	9
十、评估假设	11
十一、评估结果	11
十二、特别事项说明	12
附 件 目 录	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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、本资产评估报告是根据现有、限定资料出具，任何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。

河北日新房地产开发有限公司等九公司及祝景伦个人 合并破产清算项目

资产评估报告摘要

乾诚评报字（2022）第49号

河北日新房地产开发有限公司管理人：

山东乾诚土地房地产资产评估有限公司接受河北日新房地产开发有限公司管理人的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对自然人祝景伦名下房产 1 处在 2022 年 7 月 1 日的清算价值进行了评估。

一、评估目的：为河北日新房地产开发有限公司管理人了解委托评估资产的强制清算价值（以强制拍卖为目的）提供参考依据。

二、本次评估对象和评估范围：河北日新房地产开发有限公司管理人申报的自然人祝景伦名下房产 1 处。

三、评估基准日：2022 年 7 月 1 日。

四、价值类型：清算价值。

五、评估方法：采用市场比较法。

六、评估结论：经实施现场勘查、市场调查和评定估算等评估程序，确定自然人祝景伦名下房产 1 处清算价值 40,761,594.00 元

七、使用有效期：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 7 月 1 日起计算，一年内有效。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

河北日新房地产开发有限公司等九公司及祝景伦个人 合并破产清算项目 资产评估报告

乾诚评报字（2022）第 49 号

河北日新房地产开发有限公司管理人：

山东乾诚土地房地产资产评估有限公司接受河北日新房地产开发有限公司管理人的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对自然人祝景伦名下房产 1 处在 2022 年 7 月 1 日的清算价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、案由、委托方、债务人（被破产公司）基本情况

（一）案由

根据河北省献县人民法院于 2022 年 7 月 1 日作出（2021）冀 0929 破 2 号民事裁定书，依法裁定对河北日新房地产开发有限公司、河北日新玻璃集团有限公司、献县仁人家园物业有限公司、沧州日新钢构有限公司、河北日新易拉罐有限公司、献县日新废旧物资回收有限公司、河北敦义环保科技有限公司、献县居然之家家居有限公司、沧州知诚塑料制品有限公司进行合并破产清算。将祝景伦个人的资产、负债纳入上述各关联公司一并清理债权债务。

（二）委托方：河北日新房地产开发有限公司管理人

二、资产评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、产权持有单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用和依赖。

三、评估目的

河北日新房地产开发有限公司管理人委托山东乾诚土地房地产资产评估有限公司对自然人祝景伦名下房产 1 处清算价值进行分析估算，并发表专业意见，为破产清算提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

针对本次评估目的，本次评估对象为河北日新房地产开发有限公司管理人申报的自然人祝景伦名下房产 1 处的强制清算价值。

本次评估的估价范围为自然人祝景伦名下房产 1 处，自然人祝景伦名下房产座落于北京市东城区建国门内大街甲 11 号 8 层 1 单元 1-902 室，房权证号 X 京房权证东字第 099035 号。

五、价值类型和定义

由于本次评估目的是破产清算评估，故本次采用的价值类型为清算价值。清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

当评估对象面临被迫出售、快速变现或者评估对象具有潜在被迫出售、快速变现等情况时，评估专业人员通常应当选择清算价值作为评估结论的价值类型。

当选择清算价值时，评估对象一般都是处于强制清算过程中。所谓强制清算，是指该清算行为已经不在资产所有者控制之下进行，这种清算可能受法院或者法院指定的清算组控制，或者由债权人控制等。

六、评估基准日

1、本项目资产评估基准日是 2022 年 7 月 1 日，是依据“河北省献县人民法院于 2022 年 7 月 1 日作出（2021）冀 0929 破 2 号民事裁定书”裁定日确定，

以及根据山东乾诚土地房地产资产评估有限公司与河北日新房地产开发有限公司管理人签订的破产清算委托评估合同来确定的。

2、评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

(一) 行为依据

1、河北省献县人民法院于 2022 年 7 月 1 日作出 (2021) 冀 0929 破 2 号民事裁定书。

2、山东乾诚土地房地产资产评估有限公司与河北日新房地产开发有限公司管理人签订的破产清算委托评估合同。

(二) 法律法规

1、《中华人民共和国公司法》(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修订)。

2、《中华人民共和国企业破产法》(2006 年 8 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过)。

3、《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)。

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 修正)根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改中华人民共和国城市房地产管理法的决定》第三次修正);

5、《中华人民共和国土地管理法》(2019 修正)(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改中华人民共和国土地管理法的决定》第三次修正)。

6、《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）。

7、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会）；

8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年9月1日施行）。

9、《中华人民共和国建筑法》（根据主席令2019年第29号）；

10、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令55号）

11、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

（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—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）。

4、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）。

5、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）。

6、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）。

7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）。

8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）。

9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

10、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

12、其他与资产评估有关的法规或标准。

（四）权属依据

《中华人民共和国不动产权证书》复印件：X京房权证顺字第208125号；X京房权证东字第099035号。

（五）取价参考依据

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。
2. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。
3. 评估机构收集的当前市场价格信息资料。
4. 评估人员现场勘查及市场调查情况。

八、评估方法

1、本次评估采用市场比较法进行评估。市场比较法也称市场法、比较法、现行市价法。它是指通过比较被评估的资产与最近出售的类似的资产的异同，并将类似资产的市场价格进行合理调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

比较法是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场比较法是房地产估价最重要、最常用的方法之一，也是一种技术上成熟、最贴切实际的估价方法。

目前，我国是一个充分发育活跃的房地产市场，市场上房地产交易越频繁，与估价对象相类似房地产的价格容易获得；能够找到与估价对象相同或相似的成交案例。可以看出，本次评估对象范围自然人祝景伦名下房产1处的清算满足市场比较法评估的要求，故本次评估宜采用市场比较法。

本次评估均采用市场法进行评估，并考虑适当的快速变现折扣系数。

评估公式：评估价值＝比较实例价格×正常情况指数/比较实例情况指数×评估对象估价期日房价指数/比较实例房地产交易日期房产指数×评估对象区域因素条件指数/比较实例房产区域因素条件指数×评估对象个别因素条件指数/比较实例房产个别因素条件指数×（1-快速变现折扣系数）

2、对估价对象的描述

估价对象房地产座落于北京市东城区建国门内大街甲11号8层1单元1-902，房权证号X京房权证东字第099035号，建筑面积310.21平方米，套内建筑面积各230.93平方米，精装修，有多个卫生间，建成年份2012年，规划用途是酒店式公寓，楼房总楼层24层，该房产所在楼层8层，建筑结构钢混，小区容积率3.5，绿化率30%。估价对象在城六区主城区内，地理位置临近长安街，小区属公寓类型高档物业，物业费收费标准较高（9.68元/平米/月），生活使用成本较高。

九、评估程序实施过程和情况

我们接受委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，根据本次评估对象范围的特点，由于本次所评房产座落于北京市区，因北京疫情状况我们委派了当地相关人员进驻房地产地进行查看，但此处房产内装修当地相关人员无法进内查看，于2022年7月2日进驻房地产地进行查看，根据河北日新房地产开发有限公司管理人提供的清查评估申报明细表进行了固定资产盘点，具体过程如下：

1、明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与管理人工作人员沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方和产权持有者、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评

估对象基本情况、评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

2、接受委托

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务。

3、编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况、资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点，资产评估项目所涉及资产的资料收集情况，委托方或产权持有者过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

4、现场调查

依据被评估单位提供的资产评估申报表，对申报表中的各资产进行了现场勘察，查勘资产使用现状，就相关资产使用状况向有关人员进行了了解、记录、拍照。

5、收集资产评估资料

通过与委托方沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

6、评定估算

对所收集的资产评估资料进行分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和评估准则的要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，在此基础上对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成最终资产评估结论，并执行了必要的内部复核工作程序。

7、编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序，形成资产评估结果后，按规范编制资产评估报告，与委托方进行必要的沟通，听取委托方对资产评估结果的反馈意见并引导委托方合理理解资产评估结果，提交报告给委托方。

8、资产评估工作底稿归档

资产评估师向委托方提交资产评估报告后，及时对资产评估底稿进行整理归档。

十、评估假设

本次资产评估选择强制清算假设，强制清算是经营主体的清算不在其所有者控制之下，而是在外部势力的控制下，按照法定的或者由控制人自主设定的程序进行，该清算经营主体的所有者无法干预。因此，所谓强制清算假设，是假设经营主体在外部力量控制下进行的清算。

十一、评估结果

经实施上述资产评估程序和方法后，确定自然人祝景伦名下房产 1 处在评估基准日 2022 年 7 月 1 日清算价值 40,761,594.00 元。



十二、特别事项说明

1、评估基准日后的调整事项

本次评估结果自评估基准日起的一年内使用有效，评估报告出具后，评估报告有效期内资产数量及作价标准发生变化时，按以下原则进行处理：资产数量发生变化，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

2、评估结果有效的其他条件

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下根据公开市场原则确定的清算价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当评估结果用于国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响时，本次评估结果失效。

3、在本次评估中，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任，评估师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。

5、本评估机构只对资产进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。

7、影响房屋建筑物预期清算价值的增减因素称之为“外在性”因素。

资产评估的外在性原则是指，“外在性”会对相关权利主体带来自身因素之外的额外收益或损失，从而影响资产的价值，对资产的交易价格产生直接的影响。资产评估应该充分关注“外在性”给被评估资产带来的损失或收益以及这种损失或收益对资产价值的影响。

8、自然人祝景伦名下房产 1 处的抵押情况

2017 年 9 月 27 日，沧州知城塑料制品有限公司向河北献县农村商业银行股份有限公司抵押担保借款 3200.00 万元。抵押物为自然人祝景伦名下的房产一处，房权证号 X 京 房权证 东字第 099035 号，该房产坐落于东城区建国门内大街甲 11 号楼 8 层 1 单元 1-902 室，规划用途为酒店式公寓，建筑面积 310.21 平方米，建筑结构是钢混。

15、本次评估系对自然人祝景伦名下房产 1 处进行评估，资产评估过程中，评估人员遵循破产企业资产评估原则，对实物资产的评估，遵循快速变现原则（即评估后的财产能尽快变现），本评估报告仅供委托方在实现其评估目的时作价值参考使用，我们只对评估结论本身符合职业规范要求负责，而不对委估资产业务定价决策负责，不对日后资产拍卖处置成交情况作任何形式的保证。对于依据本评估结果而采取的经济行为并可能由此造成的任何损失，本评估机构及签字资产评估师不承担责任。

十三、评估报告使用限制说明

1、本次对自然人祝景伦名下 1 处房产的评估结论仅供拟破产清算这一评估目的使用，因使用不当产生的后果与评估机构及评估师无关。

2、本评估报告只能由载明的评估报告使用者使用。

3、未征得本评估机构的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为自评估基准日 2022 年 7 月 1 日起一年内有效，若日后市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性。

十四、评估报告日

本评估项目的报告日为 2022 年 7 月 14 日。

山东乾诚土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



2022 年 7 月 14 日

Faint header text at the top of the page, possibly containing a title or reference number.



Main body of faint text, likely the content of a letter or official document, mostly illegible due to fading.

附 件 目 录

- (一) 资产评估汇总表、明细表
- (二) 评估机构法人营业执照副本
- (三) 签字资产评估师资格证书

资产评估结果汇总表

评估基准日:2022年7月1日

单位: 祝景伦

单位: 人民币元

项 目	序号	审计调整后价值	评估价值	增减额	增值率%
固定资产			40,761,594.00		
其中: 机器设备					
电子设备					
运输设备					
房屋建筑物			40,761,594.00		
资 产 总 计			40,761,594.00		

评估机构: 山东乾诚土地房地产资产评估有限公司

项目负责人: 李红霞

法定代表人: 高新文

签字资产评估师: 李红霞 端木凡杰



南京国民政府中央研究院

行政院中央研究院

姓名	性别	籍贯	出生年月	学历	工作经历	现任职务	备注



固定资产—房屋资产评估明细表

单位：祝景伦

评估基准日：2022年7月1日

单位：人民币元

序号	房屋产权证号	坐落位置	房屋所有人	规划用途	结构	建成时间	建筑面积 (m ²)	评估单价	未快速变现评估金额	快速折现率%	评估价值	资产状况	备注
1	X京房权证东字第099035号	东城区建国门内大街甲11号8层1单元1-902室	祝景伦	酒店公寓	钢混	2012年	310.21	146000	45,290,660.00	90	40,761,594.00	正常	抵押给河北献县农村商业银行股份有限公司，抵押借款3200万元
合计									45,290,660.00		40,761,594.00		



营业执照

(副本) 1-1



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

统一社会信用代码

91370303565234488L

名称 山东乾诚土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 高新文

经营范围 资产评估；房产、土地评估；林权评估；矿产资源评估；海洋权益评估；招投标代理；房地产经纪服务；房地产测绘；工程造价信息咨询；企业财务管理咨询（不含证券、期货投资咨询，不含消费储值及类似相关业务）与服务。（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）

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2010年11月22日

营业期限 2010年11月22日至 年 月 日

住所 淄博高新区柳泉路296号亚太假日花园4-1311室



登记机关



鹽 池 油 鹽



鹽池油鹽

鹽池油鹽

鹽池油鹽



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李红霞

性别：女

登记编号：37080101



单位名称：山东乾诚土地房地产资产评估有限公司



此件与原件一致



初次执业登记日期：2008-12-16

年检信息：通过（2022-03-25）

(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：

本人印鉴：



打印日期：2022-03-30

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://cx.cas.org.cn>

第一卷



第一卷

第一卷





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：端木凡杰

性别：男

登记编号：37030071



单位名称：山东乾诚土地房地产资
产评估有限公司

附件与原件一致



初次执业登记日期：2003-10-10

年检信息：通过（2022-03-25）

（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：

本人印鉴：



打印日期：2022-03-30

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://cx.cas.org.cn>

资产评估备案公告〔2019〕64号

关于中联资产评估集团（青岛）有限公司等2家 资产评估机构变更备案的公告

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》（财政部令第97号）和山东省财政厅《转发财政部〈关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〉的通知》（鲁财资〔2017〕63号）等有关规定，经审核，现对中联资产评估集团（青岛）有限公司等2家资产评估机构予以变更备案。资产评估机构执行合伙事务的合伙人（法定代表人）、合伙人（股东）等变更信息详见附件。资产评估机构相关变更信息已录入备案信息管理系统，可以通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

附件：中联资产评估集团（青岛）有限公司等2家资产评估机构变更备案信息表



抄送：山东省资产评估协会。

附件

中联资产评估集团（青岛）有限公司等2家资产评估机构变更备案信息表

序号	评估机构（分支机构）名称	变更项目	变更前	变更后
1	中联资产评估集团（青岛）有限公司	合伙人（股东）及出资比例	中联资产评估有限公司51%，孙秉华26%，代林海12%，贺晓亮11%	中联资产评估有限公司51%，周林37%，代林海12%
2	山东乾诚土地房地产资产评估有限公司	名称	淄博乾诚资产评估有限公司	山东乾诚土地房地产资产评估有限公司
		合伙人（股东）及出资比例	高新文60%，宋大鹏30%	高新文60%，赵献斌30%，刘娜10%

