

本报告依据中国资产评估准则编制

北京世纪正源房地产开发有限公司  
拟以房地产抵偿正源控股股份有限公司债务  
涉及的房地产市场价格

# 资产评估报告

苏华评报字[2019]第D015号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇一九年十月二十四日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5132020009511801201900010

资产评估报告名称： 北京世纪正源房地产开发有限公司拟以房地产抵偿正源控股股份有限公司债务涉及的房地产市场价格

资产评估报告文号： 苏华评报字[2019]第D015号

资产评估机构名称： 江苏华信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 冯丽(资产评估师)、车艳(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	5
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估假设 .....	11
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	12
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	12
十三、资产评估报告日 .....	13

### 资产评估报告附件

- 1、委托人和产权持有单位法人营业执照复印件；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 3、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 4、签名资产评估师的承诺函；
- 5、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 6、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 7、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 8、资产评估明细表。

# 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。

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清单由产权持有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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评

估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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。

北京世纪正源房地产开发有限公司  
拟以房地产抵偿正源控股股份有限公司债务  
涉及的房地产市场价值

## 资产评估报告摘要

苏华评报字[2019]第D015号

正源控股股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对北京世纪正源房地产开发有限公司拟以房地产抵偿正源控股股份有限公司债务涉及的房地产在2019年9月30日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、评估目的：为北京世纪正源房地产开发有限公司拟以房地产抵偿正源控股股份有限公司债务提供房地产市场价值参考。

2、评估对象：北京世纪正源房地产开发有限公司申报的2项房地产于评估基准日2019年9月30日的市场价值。

3、评估范围：北京世纪正源房地产开发有限公司申报的2项房地产，为北京市海淀区白家疃尚居园9号楼3单元102和302，建筑面积共计481.62平方米（面积不含负一层）。未申报账面价值。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2019年9月30日。

6、评估方法：市场法。

7、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

经采用市场法评估，委评房地产在评估基准日2019年9月30日的市场价值为**2,689.83**万元，大写人民币贰仟陆佰捌拾玖万捌仟叁佰元整。具体明细详见下表：



金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值
1	京(2015海)淀区不动产权第0027491号	北京市海淀区白家疃尚居园9号楼3单元102	钢混	2015/1	230.99	12,239,500.00
2		北京市海淀区白家疃尚居园9号楼3单元302	钢混	2015/1	250.63	14,658,800.00
合计					481.62	26,898,300.00

评估值含增值税，且未考虑抵债房地产产生的税费对评估结论产生的影响。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2019年9月30日至2020年9月29日。

**重要提示**

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务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。

江苏华信资产评估有限公司  
报告验证章



北京世纪正源房地产开发有限公司  
拟以房地产抵偿正源控股股份有限公司债务  
涉及的房地产市场价格

## 资产评估报告正文

苏华评报字[2019]第D015号

正源控股股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对北京世纪正源房地产开发有限公司拟以房地产抵偿正源控股股份有限公司债务涉及的房地产在2019年9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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

公司名称：正源控股股份有限公司（以下简称：“正源控股”）

证券代码：600321

统一社会信用代码：9151010020238978X2

住所：成都市双流区西航港街道成新大件路289号

法定代表人：何延龙

注册资本：（人民币）壹拾伍亿壹仟零伍拾伍万元

企业类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1993年5月22日

营业期限：1993年5月22日至永久

经营范围：控股公司服务；投资与投资管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房地产开发与销售；工业与民用建筑总承包，木制品、混凝土构件生产，水利、路桥、市政工程施工；幕墙装饰；水电设备安装；开发、研制科技产品及相关技术培训、交流；消防施工；出口本企业自产的镀膜玻璃、钢化、中空、

夹胶、工艺玻璃、中密度秸秆人造板、其它高新技术产品；进口本企业生产、科研所需原辅材料，机器设备，仪器仪表、零配件。房屋铝、塑门窗制作、安装；轻钢结构制作、安装；室内外装饰、装修（以上凭资质证经营）；家具；秸秆木质人造板、饰面板、地板、凹板印刷纸、浸渍装饰纸的制造和销售（含出口）；溅射镀膜；中空、钢化、夹胶玻璃及玻璃制品，玻璃深加工；玻璃机械设备，配件的制造、销售；加工、销售强化地板、中高密度纤维板、刨花板、建筑模板。生产、销售甲醛：8万吨/年（生产地址：双流航空港长城路1号）；厂房物业租赁；物流、运输。农、林、牧产品批发、建材、电气设备、五金产品的批发。（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）。

## （二）产权持有单位概况

公司名称：北京世纪正源房地产开发有限公司（以下简称：“世纪正源”）

统一社会信用代码：911101087899562369

住所：北京市海淀区温泉镇人民政府5楼501室

法定代表人：何延龙

注册资本：（人民币）60,000万元

企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

成立日期：2006年06月16日

营业期限：至2026年06月15日

经营范围：房屋开发；销售商品房（限制性项目除外）；房地产信息咨询（不含中介服务；不含限制性项目）。（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。）

## （三）委托人和产权持有单位之间的关系

委托人是产权持有单位的债权人，产权持有单位为委托人的控股股东正源房地产开发有限公司的全资子公司。

## （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

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。

## 二、评估目的

本项目评估目的是为北京世纪正源房地产开发有限公司拟以房地产抵偿正源控股股份有限公司债务提供房地产市场价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象与评估范围内容

1、评估对象：北京世纪正源房地产开发有限公司申报的 2 项房地产于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值。

2、评估范围：北京世纪正源房地产开发有限公司申报的 2 项房地产，为北京市海淀区白家疃尚居园 9 号楼 3 单元 102 和 302，建筑面积共计 481.62 平方米(面积不含负一层)。未申报账面价值。

本次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。

### 3、委评对象权益、区位及实物状况

#### (1) 权益状况

北京世纪正源房地产开发有限公司已领取海淀区白家疃尚居园 9 号楼的《不动产权证书》，证号：京(2015海)淀区不动产权第 0027491 号，根据北京世纪正源房地产开发有限公司提供的《房屋登记表》，委托评估的尚居园 9 号楼 3 单元 102 和 302 的建筑面积分别为 230.99 平方米和 250.63 平方米，与申报建筑面积一致，但未单独办理《不动产权证书》。截至评估基准日，产权持有单位承诺无租赁、抵押、诉讼和担保等事项。

#### (2) 区位状况

委评房地产坐落于海淀区白家疃尚居园 9 号楼，距商业中心距离较远，区域繁华程度较差；紧邻温泉路主路及白家疃西路和叠风路等支路，距 16 号线稻香湖路地铁站约 2.4KM，距显龙山路东口公交站约 100 米，有快速直达专线 39 路公交车通过，交通便捷度一般；周边有北京市第 101 中学(温泉校区)、白家疃村小学，教育条件一般，有北京老年医院、温泉镇社区卫生服务中心，教育医疗设施一般。

### (3) 实物状况

委评的 2 项房地产为企业于 2015 年 1 月自建叠拼别墅样板房，为北京市海淀区白家疃尚居园 9 号楼 3 单元 102 和 302，共 6 层（含负一层），层高达 3.0 米，建筑面积共计 481.62 平方米（面积不含负一层），其中：102 为-1 层至 2 层，建筑面积 230.99 平方米；302 为 3 层至 5 层，建筑面积 250.63 平方米。该房地产外墙喷涂料（1 至 2 层部分为幕墙），内墙乳胶漆刷白（部分为模板墙），天棚石膏板吊顶，地砖地面，塑钢窗，防盗、玻璃及实心木门。设有中央空调、烟感系统、消防系统及监控系统及电梯等配套设施设备。

(二) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

### 四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2019 年 9 月 30 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

### 六、评估依据

#### (一) 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通过）。

3、其他相关的法律、法规文件。

(二) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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—不动产》（中评协[2017]38号）。
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46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）。

(三) 权属依据

- 1、《不动产权证》、《北京市商品房预售许可证》。
- 2、其他产权证明文件及材料。

(四) 取价依据

- 1、评估人员通过二手房市场“安居客”网站查询的案例。
- 2、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。
- 3、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

(五) 其他参考依据

- 1、产权持有单位提供的资产评估申报明细表。

## 七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据本次评估目的，北京世纪正源房地产开发有限公司拟以房地产抵偿正源控股股份有限公司债务。

委评房地产位于北京市海淀区白家疃尚居园，周边类似房地产租金市场缺乏，故不适宜采用收益法评估；

委评房地产为叠拼别墅，重置成本法无法很好的体现房地产市场价值，故不宜采用重置成本法评估；

委评房地产周边房地产市场发展成熟，周边二手房交易市场活跃，类似委评房地产的可比交易案例较多，故本次对该房地产采用市场法评估。

## （二）市场法介绍

市场法是指选取一定数量的可比交易实例，将它们与委托评估房地产进行比较，根据其间的差异对可比实例进行修正后得到委托评估房地产价值的方法。

计算公式： $P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P—申报房地产的市场售价；

P'—可比实例房地产价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区位状况修正系数；

D—权益状况修正系数；

E—实物状况修正系数。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

### （二）现场调查核实

1、指导产权持有单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的房地产等进行盘点和现场勘查。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

3、核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权

属、收集评估资料。

### （三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

### （四）评估结果汇总、评估结论分析

对选用评估方法形成的初步评估结果进行分析，在综合评价评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

### （五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

- 1、持续使用假设：假定被评估资产按照法定用途继续使用下去。
- 2、交易假设：是假定所有被评估资产已经处在交易的过程中，根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。
- 3、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。

### （二）具体假设

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

- 2、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。

3、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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）评估结论

经采用市场法评估，委评房地产在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值为 **2,689.83** 万元，大写人民币贰仟陆佰捌拾玖万捌仟叁佰元整。具体明细详见下表：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值
1	京(2015海)淀区不动产权第0027491号	北京市海淀区白家疃尚居园9号楼3单元102	钢混	2015/1	230.99	12,239,500.00
2		北京市海淀区白家疃尚居园9号楼3单元302	钢混	2015/1	250.63	14,658,800.00
合计					481.62	26,898,300.00

产权持有单位未申报资产账面价值，故无法进行评估变动原因分析。

评估值含增值税，且未考虑抵债房地产产生的税费对评估结论产生的影响。

### （二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2019年9月30日至2020年9月29日。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十一、特别事项说明

北京世纪正源房地产开发有限公司已领取海淀区白家疃尚居园9号楼的《不动产权证书》，证号：京(2015海)淀区不动产权第0027491号，根据北京世纪正源房地产开发有限公司提供的《房屋登记表》，委托评估的尚居园9号楼3单元102和302的建筑面积分别为230.99平方米和250.63平方米，与申报建筑面积一致，但未单独办理《不动产权证书》。

## 十二、资产评估报告使用限制说明





1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、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。

3、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。

4、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

本评估结论形成的日期为2019年10月24日。

资产评估师：（签名）

冯丽



资产评估师：（签名）

车艳



江苏华信资产评估有限公司

二〇一九年十月二十四日