

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 大连润丰源投资有限公司拟抵偿 正源控股股份有限公司债务涉及的 房屋建筑物和土地使用权市场价值 资产评估报告

经纬仁达评报字（2019）第 2019112119 号

（共 1 册，第 1 册）

北京经纬仁达资产评估有限责任公司

二〇一九年十二月十七日

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B 座 1-404 室

邮编：100044 电话：010-88395886 传真：010-88393824

# 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： 1122020017201900112

资产评估报告名称： 大连润丰源投资有限公司拟抵偿 正源控股股份有限公司债务涉及的 房屋建筑物和土地使用权市场价值 资产评估报告

资产评估报告文号： 经纬仁达评报字（2019）第2019112119号

资产评估机构名称： 北京经纬仁达资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 何建军(资产评估师)、刘欢(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	3
摘要	5
正文	7
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	7
(一) 委托人概况	7
(二) 产权持有单位概况	8
(三) 委托人和产权持有单位之间的关系	8
(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	8
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	9
(一) 委托的评估对象和评估范围	9
(二) 委托的评估对象权益、区位及实物状况	9
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
(一) 经济行为依据	11
(二) 法律法规依据	11
(三) 准则依据	12
(四) 权属依据	12
(五) 取价依据	12
(六) 其他参考依据	13

大连润丰源投资有限公司拟抵偿正源控股股份有限公司债务涉及的房屋建筑物和土地使用权市场价值  
资产评估报告

七、	评估方法	13
(一)	固定资产-房屋建筑物	13
(二)	无形资产-土地使用权	14
八、	评估程序实施过程和情况	16
(一)	明确评估业务基本事项	16
(二)	签订资产评估委托合同	16
(三)	编制资产评估计划	16
(四)	评估现场调查	17
(五)	收集整理评估资料	17
(六)	评定估算形成结论	18
(七)	编制出具评估报告	18
(八)	整理归集评估档案	18
九、	评估假设	18
(一)	基本假设	18
(二)	一般假设	19
十、	评估结论	19
十一、	特别事项说明	20
十二、	资产评估报告使用限制说明	21
十三、	资产评估报告日	22
十四、	资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	22
	附件	23

## 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，资产评估机构及其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、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、本资产评估机构及其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、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、本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、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。

八、本资产评估机构及其资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

十、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

大连润丰源投资有限公司拟抵偿正源控股股份有限公司债务涉及的房屋建筑物和土地使用权市场价值  
资产评估报告

---

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。

# 大连润丰源投资有限公司拟抵偿正源控股股份有限公司债务涉及的房屋建筑物和土地使用权市场价值

## 资产评估报告

经纬仁达评报字（2019）第 2019112119 号

### 摘要

正源控股股份有限公司：

北京经纬仁达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，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对大连润丰源投资有限公司拟抵偿正源控股股份有限公司债务涉及的房屋建筑物和土地使用权在 2019 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

#### 一、 评估目的：

根据正源控股股份有限公司授权《委托书》（2019 年 12 月 8 日），因大连润丰源投资有限公司拟以其名下资产，为正源房地产开发有限公司下属子公司应付正源控股股份有限公司下属子公司四川瀑源建设有限公司工程施工款进行抵偿，需对大连润丰源投资有限公司抵债资产的市场价值进行评估，为大连润丰源投资有限公司拟抵偿正源控股股份有限公司债务提供价值参考依据。

#### 二、 评估对象与评估范围：

评估对象为大连润丰源投资有限公司申报的房屋建筑物和土地使用权于评估基准日 2019 年 11 月 30 日的市场价值。

评估范围为大连润丰源投资有限公司于评估基准日 2019 年 11 月 30 日申报的房屋建筑物和土地使用权，其中：房屋建筑物共计 4 项，建筑面积共计 19,986.66 平方米；土地使用权共计 1 项，土地面积为 38,997.86 平方米。

#### 三、 价值类型：

市场价值。

#### 四、 评估基准日：

2019 年 11 月 30 日。

#### 五、 评估方法：

成本法和市场法。

## 六、 评估结论及其使用有效期：

### （一） 评估结论

纳入评估范围的房屋建筑物和土地使用权于评估基准日的市场价值合计为**63,187,100.00 元，大写人民币陆仟叁佰壹拾捌万柒仟壹佰元整。**

### （二） 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 11 月 30 日至 2020 年 11 月 29 日。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 七、 特别事项说明：

1.截至评估基准日，评估范围内的房屋建筑物和土地使用权已设定抵押，根据《抵押合同》（编号：大连分行大山 2018（企抵）字第 9101-4 号），大连润丰源投资有限公司为债务人大连幸福家居世界有限公司向债权人哈尔滨银行股份有限公司大连分行提供抵押担保。

2.评估范围内的房屋建筑物部分已对外出租，房屋建筑物出租面积共计 10,006.14 平方米，其中：厂房 4500 平方米，宿舍楼 4,366.26 平方米，食堂 1,139.88 平方米。承租人为西安艺术职业高级中学，租赁期限自 2019 年 4 月 17 日至 2022 年 7 月 31 日。

评估范围内的土地使用权部分已对外出租，出租面积为 3,370.00 平方米。承租人为西安艺术职业高级中学，租赁期限自 2019 年 4 月 17 日至 2022 年 7 月 31 日。

本次评估没有考虑房地产抵押、出租对评估价值的影响。

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。

# 大连润丰源投资有限公司拟抵偿正源控股股份有限公司债 务涉及的房屋建筑物和土地使用权市场价值

## 资产评估报告

经纬仁达评报字（2019）第 2019112119 号

### 正文

正源控股股份有限公司：

北京经纬仁达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，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对大连润丰源投资有限公司拟抵偿正源控股股份有限公司债务涉及的房屋建筑物和土地使用权在 2019 年 11 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：大连润丰源投资有限公司（以下简称：“大连润丰源”）

统一社会信用代码：912102316914180697

住所：辽宁省大连高新技术产业园区七贤岭火炬路3号纳米大厦20楼2002室

法定代表人：惠盛林

注册资本：（人民币）50000万元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2009年8月6日

营业期限：2009年8月6日至2029年8月5日

经营范围：项目投资、投资咨询（不含专项审批）。（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）。

## （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。

## （四） 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告使用人包括委托人、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。

## 二、 评估目的

根据正源控股股份有限公司授权《委托书》（2019年12月8日），因大连润丰源投资有限公司拟以其名下资产，为正源房地产开发有限公司下属子公司应付

正源控股股份有限公司下属子公司四川瀑源建设有限公司工程施工款进行抵偿，需对大连润丰源投资有限公司抵债资产的市场价值进行评估，为大连润丰源投资有限公司拟抵偿正源控股股份有限公司债务提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 委托的评估对象和评估范围

1.评估对象为大连润丰源投资有限公司申报的房屋建筑物和土地使用权于评估基准日 2019 年 11 月 30 日的市场价值。

2.评估范围为大连润丰源投资有限公司于评估基准日 2019 年 11 月 30 日申报的房屋建筑物和土地使用权，其中：房屋建筑物共计 4 项，建筑面积共计 19,986.66 平方米；土地使用权共计 1 项，土地面积为 38,997.86 平方米。

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。

#### (二) 委托的评估对象权益、区位及实物状况

##### 1.房屋建筑物

###### (1) 权益状况

纳入评估范围的房屋建筑物共计 4 项，大连润丰源投资有限公司已取得《不动产权证书》，证号分别为：陕（2016）西安市不动产权第 1118333 号、陕（2016）西安市不动产权第 1118335 号、陕（2016）西安市不动产权第 1118334 号、陕（2016）西安市不动产权第 1118332 号，建筑面积共计 19,986.66 平方米，与申报建筑面积一致。

截至现场勘查时，评估范围内的房屋建筑物部分已对外出租，房屋建筑物出租面积共计 10,006.14 平方米，其中：厂房 4500 平方米，宿舍楼 4,366.26 平方米，食堂 1,139.88 平方米。承租人为西安艺术职业高级中学，租赁期限自 2019 年 4 月 17 日至 2022 年 7 月 31 日。

###### (2) 实物状况

房屋建筑物位于西安市高新区西部大道 115 号的产权持有单位厂区内，共计 4 项，建筑面积共计 19,986.66 平方米，为办公楼、厂房、宿舍楼及食堂，为企业拍卖所得，建成于 2002 年 12 月。其中：

办公楼：钢混结构，建筑面积 1,836.68 平方米，共 2 层，层高约 3.5 米，外墙为干挂石材和玻璃幕墙，内墙为乳胶漆，地砖地面，顶棚为轻钢龙骨石膏板吊

顶，木门、塑钢窗。设有消防、照明及中央空调等设施。

厂房：钢结构，建筑面积 12,643.84 平方米，共 1 层（出租部分已加装成 2 层），层高约 10 米，钢柱、钢梁承重，2 跨，跨度约 18 米，外墙为夹心彩钢板和钢化玻璃，内墙为砖墙，乳胶漆刷白，顶棚为保温彩钢板（出租部分为石膏板吊顶），地坪为砼（出租部分为地砖），木门、塑钢窗。

宿舍楼：钢混结构，建筑面积 4,366.26 平方米，共 5 层，层高约 3.5，外墙为贴墙砖，内墙为乳胶漆，地砖地面，顶棚为轻钢龙骨石膏板吊顶，木门、塑钢窗。设有消防、照明灯设施。

食堂：钢混结构，建筑面积 1,139.88 平方米，共 2 层，层高约 3.5 米，外墙为贴墙砖，内墙为乳胶漆，地砖地面，顶棚为轻钢龙骨石膏板吊顶，木门、塑钢窗。设有消防、照明灯设施。

2019 年 4 月承租人对出租部分的厂房、宿舍楼及食堂进行改造和装修，于 2019 年 6 月改造完成。已出租部分房屋建筑物维护、保养良好，均能正常使用。办公楼维护、保养较差、部分装修有破损，需修正后能正常使用。

## 2. 土地使用权

### （1）权益状况

纳入评估范围的土地使用权共计 1 项，坐落于西安高新区西部大道 115 号，大连润丰源投资有限公司已取得《不动产权证》，证号：陕（2017）西安市不动产权第 0000017 号，土地面积为 38,997.86 平方米，与申报土地面积一致，出让用地，工业用途，使用期限自 2001 年 9 月 28 日至 2051 年 9 月 27 日。

截至现场勘查时，评估范围内的土地使用权部分已对外出租，出租面积为 3,370.00 平方米。承租人为西安艺术职业高级中学，租赁期限自 2019 年 4 月 17 日至 2022 年 7 月 31 日。

### （2）区位状况

宗地附近有西部大道、锦业四路等交通主、次干道，道路通达度较优。区域内有 6 条国道干线通过西安高新技术产业开发区。绕城高速、机场新线建成，二环路、三环路全面贯通，交通便利度较优。宗地外接西部大道供水管网，供水保证率达 97% 以上，供水状况优。宗地外接西部大道排水管网，排水状况优。宗地位于高新技术产业开发区，电力供应充裕，供电条件优。宗地区内架设了宽带网

络通讯线路，通讯条件优。宗地自然环境一般。宗地距污染物、危险设施距离一般。宗地附近企业数量较多，集聚度较优。距银行、医院、超市等一般，公共设施配套度一般。

### 3. 抵押情况

评估范围内的房屋建筑物和土地使用权已设定抵押，根据《抵押合同》（编号：大连分行大山 2018（企抵）字第 9101-4 号），大连润丰源投资有限公司为债务人大连幸福家居世界有限公司向债权人哈尔滨银行股份有限公司大连分行提供抵押担保。

## 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：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

1. 本项目评估基准日为 2019 年 11 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；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。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）经济行为依据

正源控股股份有限公司授权《委托书》（2019 年 12 月 8 日）。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 7 月 2 日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通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（根据 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》第四次修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委  
员会第十次会议修订);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2017);
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2018年修订版);
6. 《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国  
人民代表大会常务委  
员会第十次会议修正);
8. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代  
表大会常务委  
员会第十一次会议通过);
9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46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——不动产》(中评协[2017]38号);
11. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号)。

### (四) 权属依据

1. 不动产权证书;
2. 产权持有单位提供的其他权属证明文件。

### (五) 取价依据

1. 《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9  
月1日起施行);
2. 陕西工程造价信息网公布的《西安市2019年第6期造价信息》;

3. 评估基准日银行存贷款基准利率；
4. 市场询价资料；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### (六) 其他参考依据

1. 产权持有单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托方与北京经纬仁达资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》；
3. 产权持有单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### (一) 固定资产-房屋建筑物

根据本次评估目的、各类房屋建筑物的特点、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

##### 1. 成本法

成本法计算公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×综合成新率

##### (1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+规费+资金成本。

##### ① 建安工程造价

由于评估范围的房屋建筑物为企业拍卖所得，未能提供工程预决算等建设资料，我们根据类似工程的造价指标来确定工程造价。此法是以委评建筑物和类似工程的主要建筑指标进行对比打分，并按评估基准日的材料价格计算分部分项工程费，再加上前期及其他费用、规费和资金成本等估算出其工程造价。

##### ②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	取费基础	依据
1	环境影响咨询费	工程造价	计价格[2002]125号
2	招标代理服务费	工程造价	计价格[2002]1980号
3	建设单位管理费	工程造价	财建[2016]394号
4	勘察设计费	工程造价	计价格[2002]10号
5	工程监理费	工程造价	发改价格[2007]670号
6	可行性研究费	工程造价	计价格(1999)1283号

### ③规费

根据《陕价行发（2005）90号》，对于已办理权证的房屋考虑基础设施配套服务费等行政性收费。

### ④资金成本

根据评估基准日银行贷款利率，考虑评估对象的结构类别和建设规模，设定本项目合理的建设工期为一年，假设建设资金均匀投入，年利率按同期中国人民银行1年期贷款利率计取，计算其资金成本。

## （2）综合成新率的确定

房屋采用使用年限法和打分法相结合的方法，经加权计算确定，得出综合成新率。

公式：综合成新率=年限法成新率×权重40%+打分法成新率×权重60%。

### ①使用年限法

使用年限法=预计尚可使用年限/（预计尚可使用年限+实际已使用年限）  
×100%

经济寿命年限参照各种房屋的经济耐用年限结合实际情况确定。

### ②打分法

将影响房屋成新状况的主要因素按结构部分（基础、承重构件、非承重墙体、屋面、地面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚）、设备部分（电照、水卫、其他）分为三类十二项，通过建筑造价中每栋房屋各项所占的比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际情况，确定分项评估完好分值，在此基础上计算完好分值率。

具体公式：

成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

式中：G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

## （二）无形资产-土地使用权

土地使用权评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

收益还原法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的还原利率将其还原成估价期日的现值的一种方法。估价对象属于开发建设熟地，尚无现实收益，其未来客观收益难以把握，故不适用收益还原法。

剩余法所得到的是一种剩余价格，即根据预期原理，在合法的最佳原则下按照现在市场因素预测房地产综合价值，扣除开发成本、开发利润、相关税费后的剩余价格。估价对象为工业熟地，再开发潜力弱，故不适用剩余法进行评估。

委评宗地地处西安市基准地价范围内，但西安市现执行的基准地价为 2012 发布，距本次评估基准日时间较长，故不适用基准地价系数修正法进行评估。

委评宗地西安市高新技术开发区，该区域已发展为较成熟的工业区，成本逼近法无法很好的体现土地的市场价值，故不适用成本逼近法进行评估。

评估人员在对委评宗地进行实地勘察和类似工业用地调查后，在同一供需圈内相邻地区或类似区域内能搜集到不少与委评宗地用途相同、土地利用条件基本一致的近期正常交易案例，故可采用市场比较法对其进行评估。

市场比较法，是根据替代原则，将委评土地与在评估基准日较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、日期、区域以及个别因素等差别，修正得出委评土地评估基准日地价的方法。其评估公式为： $P_D = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中， $P_D$ —委评宗地价格； $P_B$ —比较案例宗地交易价格；

$A$ —交易情况修正系数，为委评宗地交易情况指数除以比较案例交易情况指数；

$B$ —交易日期修正系数，为委评宗地评估基准日地价指数除以比较案例交易日期地价指数；

$C$ —区域因素修正系数，为委评宗地区域因素条件指数除以比较案例区域因素条件指数；

$D$ —个别因素修正系数，为委评宗地区域个别条件指数除以比较案例个别因素条件指数；

$E$ —年期修正系数，为委评宗地区域年期修正指数除以比较案例使用年期修正指数。

## 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。评估人员于2019年12月11日至2019年12月17日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）明确评估业务基本事项

与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式、评估服务费总额、支付时间和方式等重要事项进行商讨，予以明确。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、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。

### （三）编制资产评估计划

#### 1. 拟定评估方案

评估人员根据评估目的及在现场已取得的资料分析，对房屋建筑物和土地使用权分别选用成本法和市场法进行评估。

#### 2. 组建评估项目组

评估人员根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，制定了详细的现场清查实施计划，组成评估小组，于2019年12月12日，对评估范围内的房屋建筑物和土地使用权进行了必要的清查核实。

#### 3. 实施项目培训

##### （1）指导产权持有单位人员填表、准备资料

为使产权持有单位的资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了资料清单，对产权持有单位相关人员进行填表指导，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

##### （2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

#### （四） 评估现场调查

评估人员于 2019 年 12 月 12 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。现场调查工作结束后，整理现场工作底稿。资产调查核实过程如下：

##### 1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

指导企业相关的资产管理人員在资产核实的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

##### 2. 审查和完善产权持有单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，核实各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。并在现场实地勘察后，根据勘察结果与产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：表、实相符。

##### 3. 查证评估对象的事真实性和合法性

根据委托人及产权持有单位提供的《不动产权证》等资料，对评估对象的真实性、合法性进行核查。

##### 4. 查证评估范围内资产的真实性和合法性

评估人员首先依据产权持有单位提供的法律权属证明材料，结合评估申报明细表，对委估资产的权属状况进行查阅审核，并收集相关权属资料。

其次，根据企业提供的资产申报明细，评估人员针对实物资产，采用逐一核查的核查方式进行查证，以确认资产的真实性和合法性。

##### 5. 调查资产的利用状况

对房屋建筑物使用状况的调查采用逐一现场勘察方式进行，关注有无闲置、拆除等情况，并做了现场调查记录。

##### 6. 调查资产账面价值的构成情况

产权持有单位未申报账面价值。

#### （五） 收集整理评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；并对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

### （六） 评定估算形成结论

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，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，形成初步评估结论；
3. 对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

### （七） 编制出具评估报告

1. 根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，并对资产评估报告书进行内部三级审核；
2. 在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人提交资产评估报告书。

### （八） 整理归集评估档案

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、 评估假设

### （一） 基本假设

#### 1. 交易假设

即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

公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

#### 3. 持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

## （二）一般假设

1. 假设产权持有单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
4. 假设无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

本资产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）评估结论

纳入评估范围的房屋建筑物和土地使用权于评估基准日的市场价值合计为**63,187,100.00元**，大写人民币陆仟叁佰壹拾捌万柒仟壹佰元整。

#### 1. 固定资产—房屋建筑物

经采用成本法评估，委评房屋建筑物于评估基准日2019年11月30日的市场价值为**44,468,900.00元**，大写人民币肆仟肆佰肆拾陆万捌仟玖佰元整。

#### 2. 无形资产—土地使用权

经采用市场法评估，委评土地使用权于评估基准日2019年11月30日的市场价值为**18,718,200.00元**，大写人民币壹仟捌佰柒拾壹万捌仟贰佰元整。

### （二）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11月30日至2020年11月29日。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 十一、 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，说明承担引用不当的相关责任；  
无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；  
无。

（三）评估程序受到限制的情形；  
无。

（四）评估资料不完整的情形；  
无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；  
无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

1.截至评估基准日，评估范围内的房屋建筑物和土地使用权已设定抵押，根据《抵押合同》（编号：大连分行大山 2018（企抵）字第 9101-4 号），大连润丰源投资有限公司为债务人大连幸福家居世界有限公司向债权人哈尔滨银行股份有限公司大连分行提供抵押担保。

2.评估范围内的房屋建筑物部分已对外出租，房屋建筑物出租面积共计 10,006.14 平方米，其中：厂房 4500 平方米，宿舍楼 4,366.26 平方米，食堂 1,139.88 平方米。承租人为西安艺术职业高级中学，租赁期限自 2019 年 4 月 17 日至 2022 年 7 月 31 日。

评估范围内的土地使用权部分已对外出租，出租面积为 3,370.00 平方米。承租人为西安艺术职业高级中学，租赁期限自 2019 年 4 月 17 日至 2022 年 7 月 31 日。

本次评估没有考虑房地产抵押、出租对评估价值的影响。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；  
无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形;

无。

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说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(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) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(六) 本评估报告必须完整使用方为有效, 对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失, 本公司不承担责任;

(七) 本评估结论的使用有效期为一年, 自评估基准日 2019 年 11 月 30 日起至 2020 年 12 月 29 日止。

在评估基准日后、有效期以内, 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。

(八) 本评估结论是依据上述评估假设得出的结论, 如果评估假设条件发

生重大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 12 月 17 日。

### 十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师签名：

何建军



资产评估师签名：

刘欢



北京经纬仁达资产评估有限公司

二〇一九年十二月十七日



## 附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托人和产权持有单位法人营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 五、签名资产评估师的承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 七、资产评估机构法人营业执照副本
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估汇总表或者明细表

## 委托书

因大连润丰源投资有限公司拟以其名下资产，为正源房地产开发有限公司下属子公司应付正源控股股份有限公司下属子公司四川瀑源建设有限公司工程施工款进行抵偿。针对上述工程施工款债务抵偿涉及的房屋建筑物和土地使用权市场价值进行评估，现委托北京经纬仁达资产评估有限公司对大连润丰源投资有限公司拥有位于西安市高新区西部大道 115 号的 4 栋房产和 1 宗土地使用权在评估基准日（2019 年 11 月 30 日）的市场价值进行评估，作为本次抵债行为的定价依据。

特此委托。

正源控股股份有限公司

2019年12月8日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9151010020238978X2 44

名称 正源控股股份有限公司  
 类型 其他股份有限公司（上市）  
 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  
 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、中密度秸杆人造板、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；秸杆木质人造板、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）。



登记机关



2017年09月27日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912102316914180697

(副本号: 1-1)

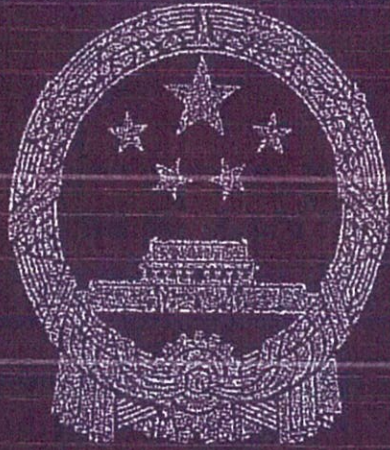
名称	大连润丰源投资有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	辽宁省大连高新技术产业园区七贤岭火炬路3号纳米大厦20楼2002室
法定代表人	惠盛林
注册资本	人民币伍亿元整
成立日期	2009年08月06日
营业期限	自2009年08月06日至2029年08月05日
经营范围	项目投资、投资咨询(不含专项审批)。****(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关



提示:应当于每年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。



中华人民共和国  
不动产权证书

不动产投资



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016年11月10日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 61000195265



陕 ( 2016 ) 西安市 不动产权第 1118333 号

权利人	大连润丰源投资有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区新型工业园西部大道115号1幢10000室
不动产单元号	610116025008GB00043F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	- / -
用途	- / 厂房
面积	共有宗地面积: - / 房屋建筑面积: 1836.68平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积: - 专有建筑面积: - 分摊建筑面积: - 房屋结构: 钢筋混凝土结构 所在层数: 1-2 房屋总层数: 2 房屋竣工时间: -



新式楼，  
建筑面积含公用分摊面积。  
工业厂房。



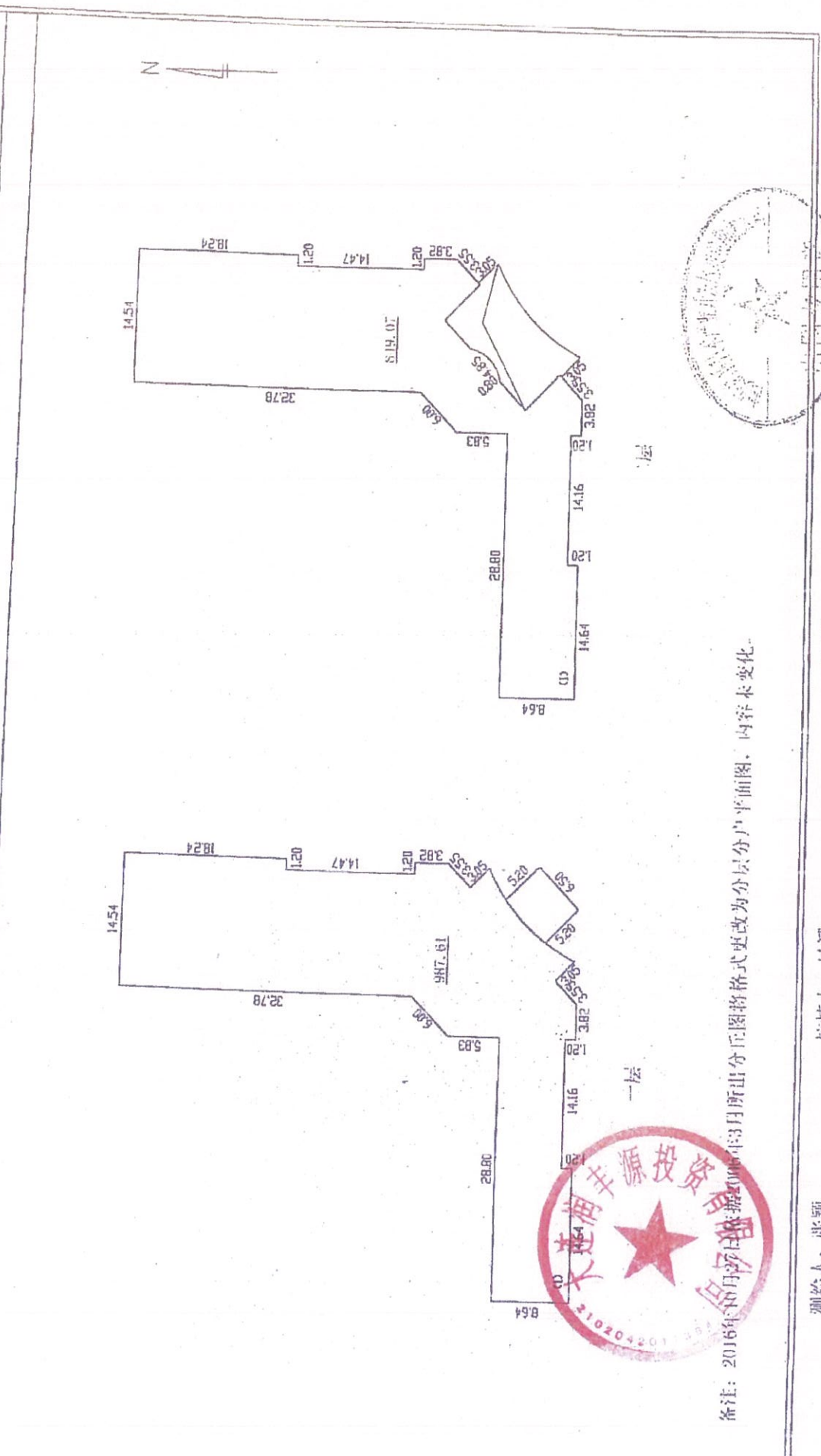
新式楼，  
建筑面积含公用分摊面积。  
厂房



# 房屋分层分户平面图

图幅号: 102.5-098.0-18

总层数	2	结构形式	钢混	丘号: 2	幢号: 1
所在层数	1~2	套内面积(m <sup>2</sup> )		2002	成果编号
房产坐落	西安高新区新型工业园西部大道大连润丰源投资有限公司1幢10000室				F06-010
					产权面积(m <sup>2</sup> )
					1836.68



备注: 2016年10月所出分户图将格式更改为分层分户平面图, 内容未变化。

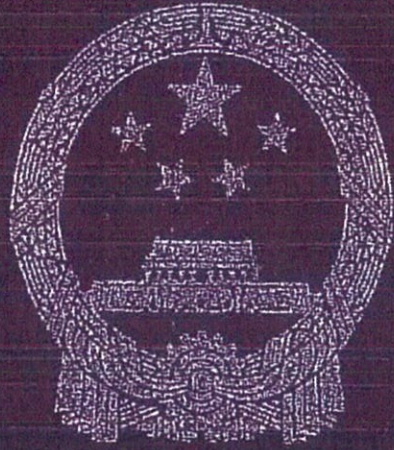


测绘日期: 2006年3月

比例 1: 600

校核人: 吴赞

测绘人: 张颖



中华人民共和国  
不动产权证书

不动产抵押



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016年11月10日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 51000195262



陕 ( 2016 ) 西安市 不动产权第 1118335 号

权利人	大连润丰源投资有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区新型工业园西部大道115号2幢10000室
不动产单元号	610116025008GB00043F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	- / -
用途	- / 厂房
面积	共有宗地面积: - / 房屋建筑面积: 12643.84平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积: - 专有建筑面积: - 分摊建筑面积: - 房屋结构: 钢结构 所在层数: 1 房屋总层数: 1 房屋竣工时间: -



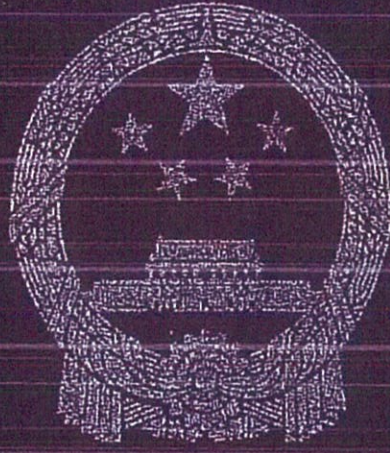
335 号

附 记

新式楼，  
建筑面积含公用分摊面积。  
厂房







中华人民共和国  
不动产权证书

不动产权证



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016年11月10日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 61000195263



陕 ( 2016 ) 西安市 不动产权第 1118334 号

权利人	大连润丰源投资有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区新型工业园西部大道115号4幢10000室
不动产单元号	610116025008GB00043F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	- / -
用途	- / 研发
面积	共有宗地面积: - / 房屋建筑面积: 4366.26平方米
使用期限	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: - 专有建筑面积: - 分摊建筑面积: - 房屋结构: 钢筋混凝土结构 所在层数: 1-5 房屋总层数: 5 房屋竣工时间: -



新式楼，建筑面积含公摊面积  
研发。



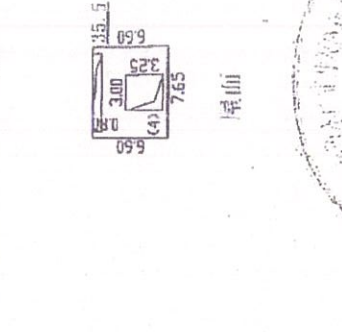
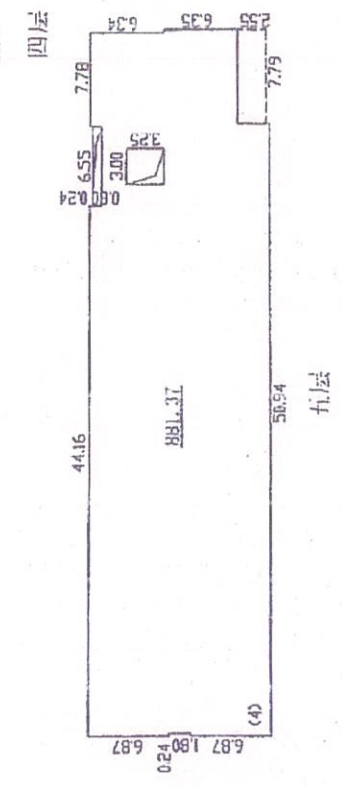
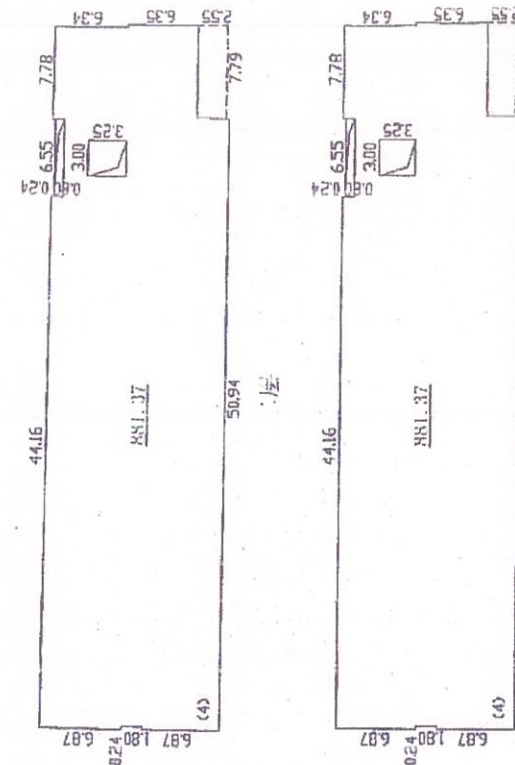
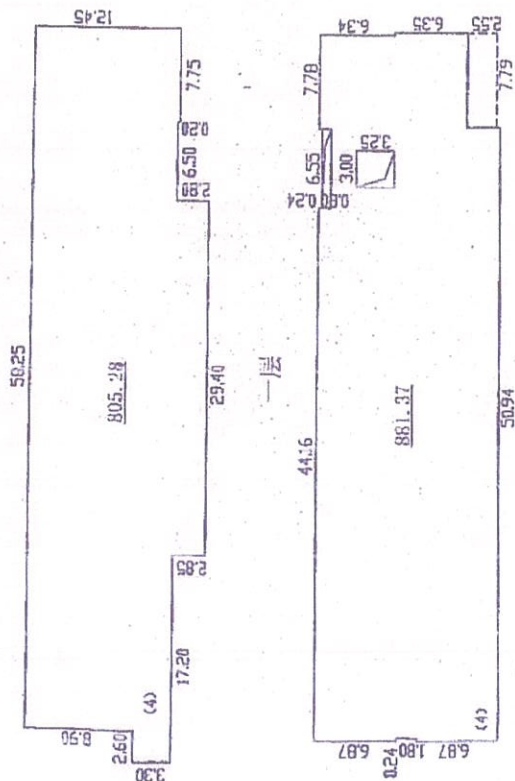
# 房屋分层分户平面图

图幅号: 102.5-098.0-18

丘号: 2

幢号: 4

总层数	5	结构形式	钢筋混凝土	建成年份	2002	成果编号	F06-010
所在层数	1~5	套内面积(m <sup>2</sup> )		分摊面积(m <sup>2</sup> )		产权面积(m <sup>2</sup> )	4366.26
房产坐落	西安高新区新型工业园西部大道西部绒业有限公司4幢10000室						



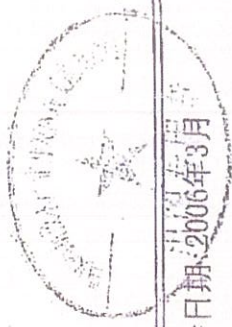
备注: 2016年10月27日依据2006年3月所出分丘图将格式更改为分层分户平面图, 内容未变化。

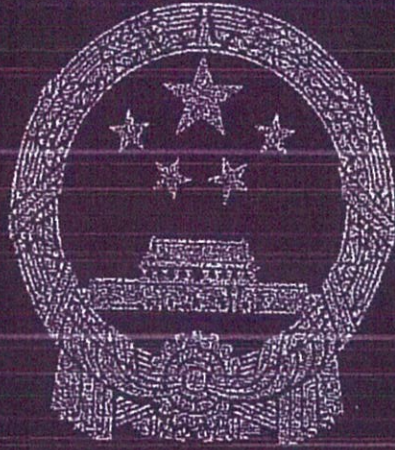
测绘人: 张颖

校核人: 吴赞

比例 1: 600

测绘日期: 2006年3月





中华人民共和国  
不动产权证书

不动产权证



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016年 11月 10日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 61000195264



陕 ( 2016 ) 西安市 不动产权第 1118332 号

权利人	大连润丰源投资有限公司
共有情况	
坐落	西安市高新区新型工业园西部大道115号5幢10000室
不动产单元号	610116025008GB00043F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	- / -
用途	- / 研发
面积	共有宗地面积：- / 房屋建筑面积： 1139.88平方米
使用期限	-
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：- 分摊建筑面积：- 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1-2 房屋总层数：2 房屋竣工时间：-



新式楼，研发  
建筑面积含公用分摊面积。

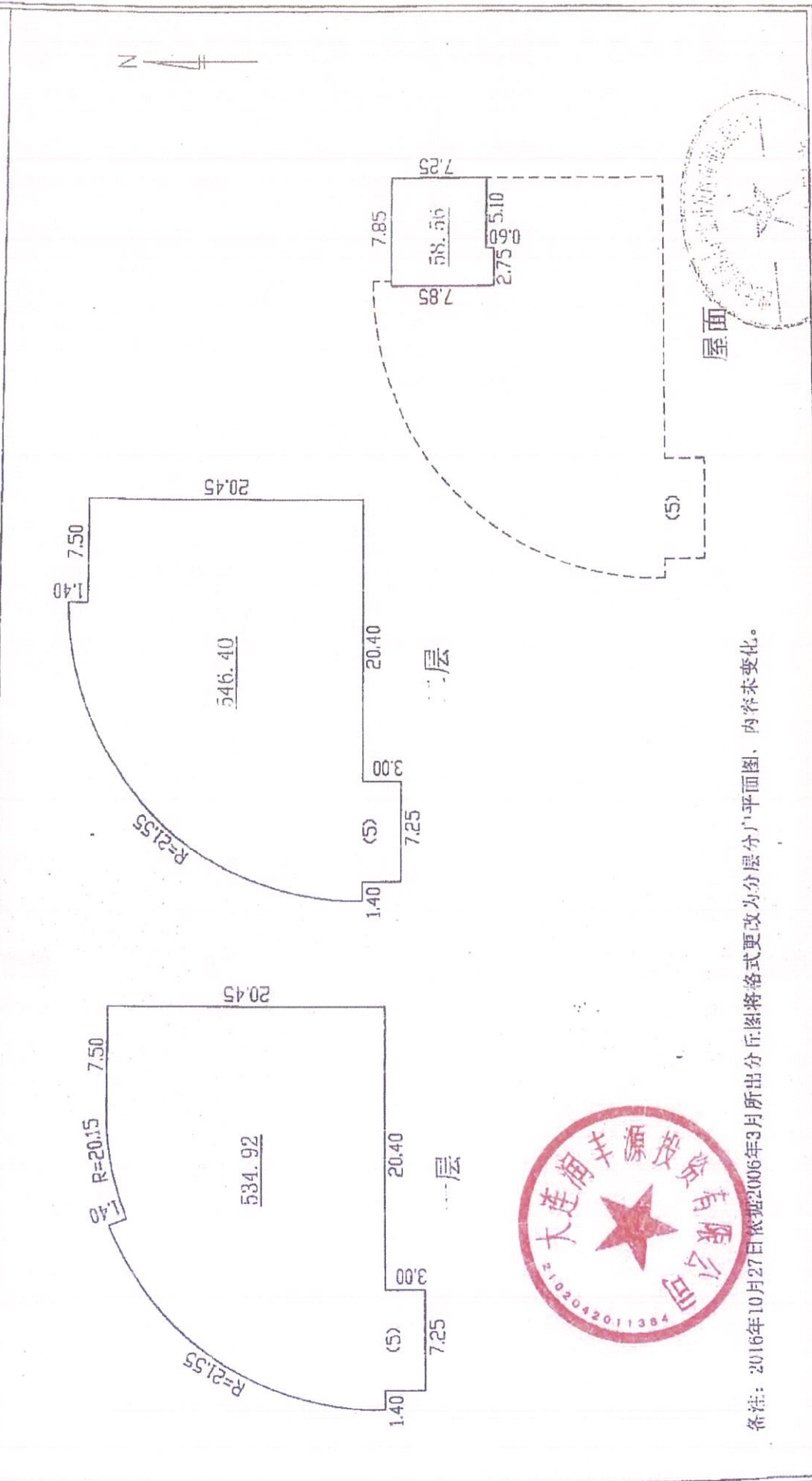


# 房屋分层分户平面图

图幅号: 102.5-098.0-18

丘号: 2 幢号: 5

总层数	2	结构形式	钢混	建成年份	2002	成果编号	F06-010
所在层数	1~2	套内面积 (m <sup>2</sup> )		分摊面积 (m <sup>2</sup> )		产权面积 (m <sup>2</sup> )	1139.88
房产坐落	西安高新区新型工业园西部大道西部纸业有限公司5幢10000室						



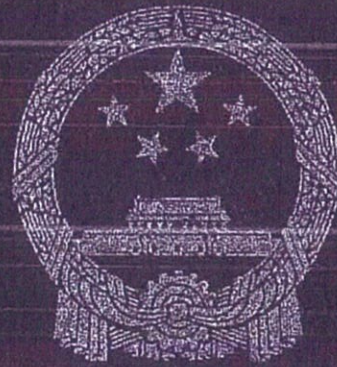
备注: 2016年10月27日依据2006年3月所出分层分户图将格式更改为分层分户平面图, 内容未变化。

测绘人: 张颖

审核人: 吴赞

比例 1: 400

测绘日期: 2006年3月



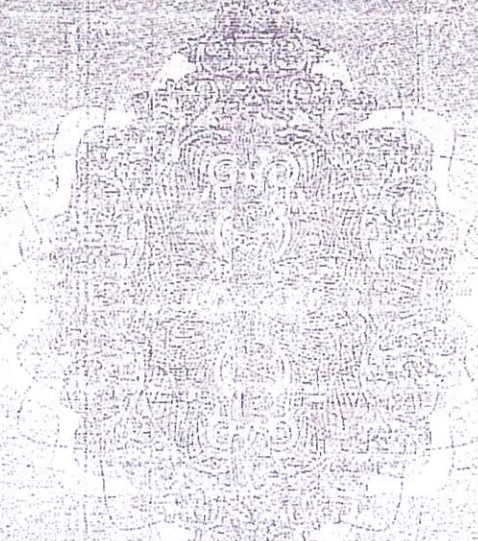
中 华 人 民 共 和 国

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 61000195141



陕 ( 2017 ) 西安市 不动产权第 0000017 号

附 记

权利人	大连润丰源投资有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	西安高新区西部大道115号	
不动产单元号	610116 025008 GB00043 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	工业用地	
面积	38997.86m <sup>2</sup>	
使用期限	2001年09月28日起2051年09月27日止	
权利其他状况		

业务编号: 2017000029

# 宗地 图

编号: D16-067

25-20-18

GX3-8-23

大连润丰源投资有限公司



附 图 页



1:2000



## 委托人承诺函

北京经纬仁达资产评估有限公司：

因大连润丰源投资有限公司拟抵偿我公司债务的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的房屋建筑物和土地使用权的市场价值进行评估，评估基准日为2019年11月30日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责协调产权持有单位为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
4. 产权持有单位提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
5. 按照资产评估业务委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
6. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人：正源控股股份有限公司（盖章）



法定代表人或授权人签字：



二〇一九年十二月十六日

## 产权持有单位承诺函

北京经纬仁达资产评估有限公司：

因本公司拟以资产抵偿正源控股股份有限公司债务的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司的部分房屋建筑物和土地使用权进行评估，评估基准日为2019年11月30日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准；
2. 本公司所提供的资料真实、准确、完整、合规；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及租赁等重大事项等在“企业关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

产权持有单位：大连润丰源投资有限公司（盖章）



法定代表人或授权人签字：

二〇一九年十二月十六日

## 资产评估师承诺函

正源控股股份有限公司：

受你单位的委托，我们对大连润丰源投资有限公司拟抵偿贵公司债务所涉及的房屋建筑物和土地使用权的市场价值，以 2019 年 11 月 30 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、 具备相应的职业资格；
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 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、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

何建军

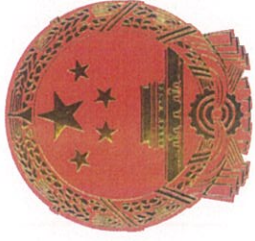


资产评估师签名：

刘欢



二〇一九年十二月十七日



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京经纬仁远资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]50号 证书编号：0431062001

变更文号：财办资[2018]39号

序列号：000153

发证时间：二〇一八年十二月二十日

# 北京市财政局

2018-0091 号

## 变更备案公告

北京经纬东元资产评估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：

一、北京经纬东元资产评估有限公司名称变更为北京经纬仁达资产评估有限公司。

二、北京经纬仁达资产评估有限公司股东由曲元东（资产评估师证书编号：22000323）、刘秀芝（资产评估师证书编号：22030004）、冯念春（资产评估师证书编号：11000905）、林祖福（资产评估师证书编号：22000328），变更为曲元东（资产评估师证书编号：22000323）、刘秀芝（资产评估师证书编号：22030004）、林祖福（资产评估师证书编号：22000328）、北京仁达房地产评估有限公司。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



# 北京市财政局

2017-0068 号

## 备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
- 2、北京经纬东元资产评估有限公司
- 3、开元资产评估有限公司
- 4、北京新博智胜资产评估有限公司
- 5、中商资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





# 营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 911101081263343058

名称 北京经纬仁达资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 北京市海淀区中关村南大街84号3号楼21层2409室(住宅)  
 法定代表人 曲元东  
 注册资本 500万元  
 成立日期 2000年01月25日  
 营业期限 2000年01月25日至 2030年01月24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。(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 08 月 09 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：何建军

性别：男

登记编号：11160005

单位名称：北京经纬仁达资产评估  
有限公司

初次执业登记日期：2016-06-02

年检信息：通过（2019-07-31）

(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：

何建军

本人印鉴：

资产评估师  
何建军  
11160005

打印日期：2019-07-31

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>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘欢

性别：女

登记编号：51180096



单位名称：北京经纬仁达资产评估  
有限公司



初次执业登记日期：2018-10-19



年检信息：通过（2019-09-11）

(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：刘欢

本人印鉴：



打印日期：2019-12-11

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>

## 评估明细表使用说明

一、详细填写本表中所需填写的内容，以后的明细表中不需要再重复此工作。

被评估单位名称：

产权持有单位：

大连润丰源投资有限公司

评估基准日：

2019 年 11 月 30 日

产权持有单位填表人：成晋

填写财务负责人姓名

填表日期：

2019 年 12 月 12 日

评估机构：

北京经纬仁达资产评估有限公司

“被评估单位名称”或者“产权持有单位名称”根据评估项目情况只需填写一处!!!

项目负责人：刘欢

财务汇总：刘欢

固定资产汇总：刘欢

无形资产汇总：刘欢

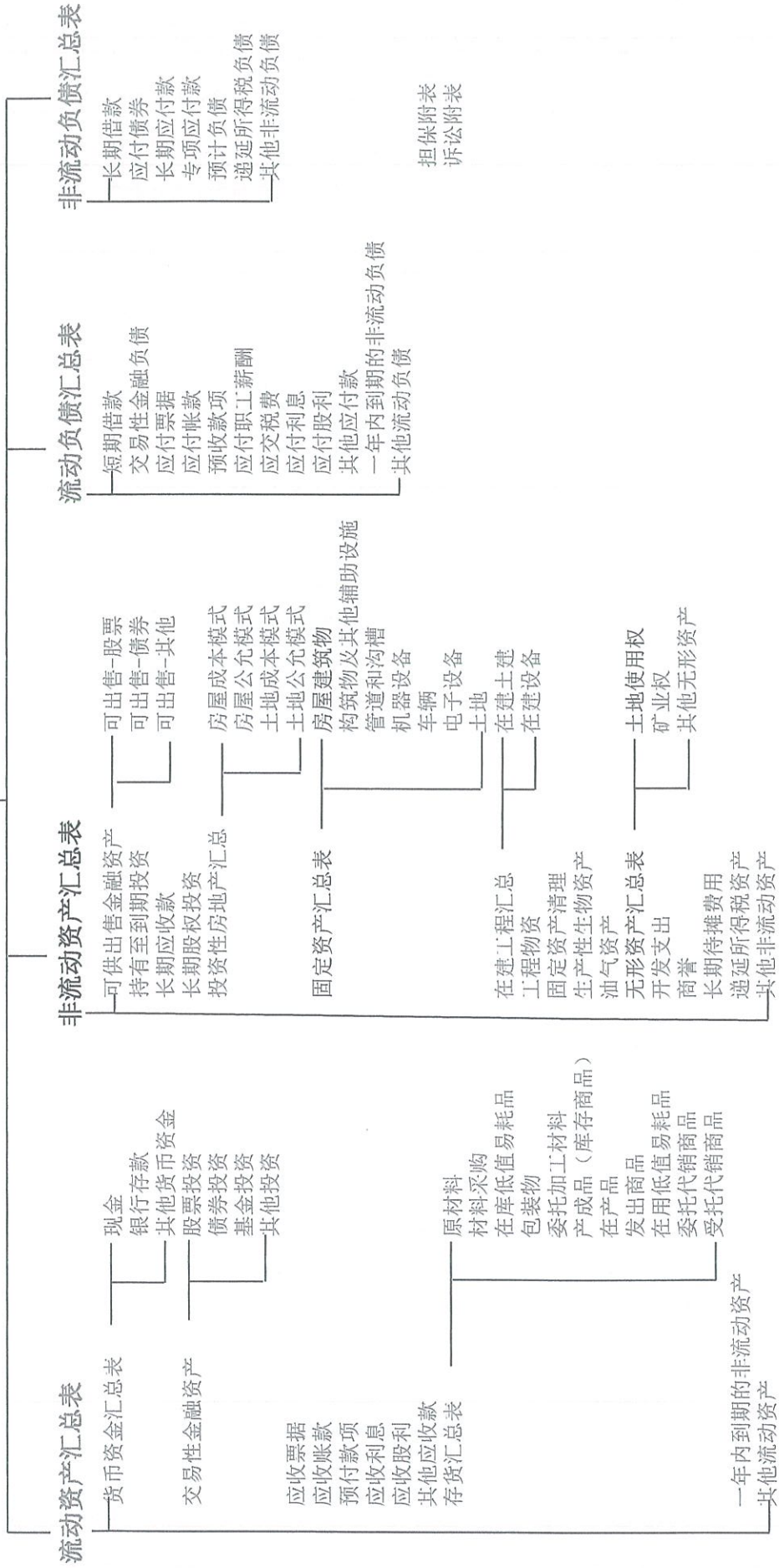
## 二、填表注意事项

1. 本工作簿用于被评估单位对评估基准日下的委估资产及负债的账面价值的申报和评估师的评估；
2. 被评估单位请填写除汇总表外的各明细表中调整后账面价值前（不包含调整后账面值）各项内容；
3. 如明细表的行数不够时，请填写人员在“合计”的上两行进行插入行，以免汇总表的公式链接被破坏；
4. 此表各科目明细的合计数，应与本次资产评估范围内的评估基准日资产负债表的数据相符；
5. 持续业务往来款项的发生日期填为最后一笔的日期；
6. 填表人可通过“索引”来选择要查看或修改的科目，也可通过点击各汇总表中的科目名称实现快速定位；
7. 填表人可通过点击各明细表中左上角的返回实现到上一级汇总表的链接，点击返回索引表的链接；
8. 除以上要求企业填写的或按具体情况评估人员另作要求填写的档或项，企业不应对此套表的其它部分作任何修改变动，谢谢合作！

请先阅读说明

评估结果汇总表

评估结果分类汇总表



# 资产评估申报汇总表

评估基准日：2019年11月30日

表1

产权持有单位：大连润丰源投资有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1			
非流动资产	2	6,318.71	6,318.71	
其中：长期股权投资	3			
投资性房地产	4			
固定资产	5	4,446.89	4,446.89	
在建工程	6			
无形资产	7	1,871.82	1,871.82	
其中：土地使用权	8	1,871.82	1,871.82	
其他非流动资产	9			
资产总计	10	6,318.71	6,318.71	
流动负债	11			
非流动负债	12			
负债总计	13			
净资产(所有者权益)	14	6,318.71	6,318.71	

评估机构：北京经纬仁达资产评估有限公司



# 资产评估申报分类汇总表

评估基准日：2019年11月30日

产权持有单位：大连润丰源投资有限公司

表2 金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款				
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	-	63,187,100.00	63,187,100.00	
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产	-	444,444.00	44,468,900.00	
20	其中：建筑物类	-	44,468,900.00	44,468,900.00	
21	设备类				
22	在建工程				
23	工程物资				
24	固定资产清理				
25	生产性生物资产				
26	油气资产				
27	无形资产	-	18,718,200.00	18,718,200.00	
28	其中：土地使用权	-	18,718,200.00	18,718,200.00	
29	其他无形资产				
30	开发支出				
31	商誉				
32	长期待摊费用				
33	递延所得税资产				
34	其他非流动资产				
35	三、资产总计	-	63,187,100.00	63,187,100.00	
36	四、流动负债合计				
37	短期借款				
38	交易性金融负债				
39	应付票据				
40	应付账款				
41	预收款项				
42	应付职工薪酬				
43	应交税费				
44	应付利息				

# 资产评估申报分类汇总表

评估基准日：2019年11月30日

产权持有单位：大连润丰源投资有限公司

表2 金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
45	应付股利				
46	其他应付款				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	<b>五、非流动负债合计</b>				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
53	专项应付款				
54	预计负债				
55	递延所得税负债				
56	其他非流动负债				
57	<b>六、负债合计</b>				
58	<b>七、净资产(所有者权益)</b>	-	63,187,100.00	63,187,100.00	

评估机构：北京经纬仁达资产评估有限公司







# 无形资产评估申报汇总表

评估基准日：2019年11月30日

表4-12

金额单位：人民币元

产权持有单位：大连润丰源投资有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	-	18,718,200.00	18,718,200.00	
4-12-2	无形资产-矿业权				
4-12-3	无形资产-其他无形资产				
<b>无形资产合计</b>		-	<b>18,718,200.00</b>	<b>18,718,200.00</b>	

