

本报告依据中国资产评估准则编制

荣盛房地产发展股份有限公司拟以资抵债
所涉及相关车位资产市场价值项目

资产评估报告

中天华资评报字[2026]第11624号

(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2026年10月12日



目 录

声 明	1
摘 要.....	2
资产评估报告	3
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..	3
二、 评估目的	4
三、 评估对象和评估范围	4
四、 价值类型	5
五、 评估基准日	5
六、 评估依据	5
七、 评估方法	7
八、 评估程序	7
九、 评估假设	8
十、 评估结论	9
十一、 特别事项说明	9
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	10
十三、 资产评估报告日	11
资产评估报告附件目录	13

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委托人、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、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。

荣盛房地产发展股份有限公司拟以资抵债
所涉及相关车位资产市场价值项目
资产评估报告
摘 要

中天华资评报字[2026]第11624号

北京中天华资产评估有限责任公司接受荣盛房地产发展股份有限公司的委托，对荣盛房地产发展股份有限公司拟以资抵债涉及的相关车位资产进行了评估，为该经济行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为荣盛房地产发展股份有限公司拟以资抵债涉及相关车位资产的市场价值，评估范围是荣盛房地产发展股份有限公司以资抵债涉及相关车位资产，具体评估范围以荣盛房地产发展股份有限公司提供的资产评估申报表为基础。

评估基准日为2026年9月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对车位资产进行评估，确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

荣盛房地产发展股份有限公司车位资产账面价值4,704.88万元，评估值为3,889.83万元（含增值税），评估减值815.05万元，减值率17.32%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人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。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2027年9月29日。超过一年，需重新进行评估。

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。

荣盛房地产发展股份有限公司拟以资抵债 所涉及相关车位资产市场价值项目 资产评估报告

中天华资评报字[2026]第11624号

荣盛房地产发展股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用市场法，对荣盛房地产发展股份有限公司拟以资抵债涉及的相关车位资产在2026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

本项目委托人暨产权持有单位均为荣盛房地产发展股份有限公司。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国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人暨产权持有单位简介：

1. 名称：荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称：“荣盛发展”或“委托人”）
2. 统一社会信用代码：911310002360777257
3. 类型：其他股份有限公司（上市）
4. 法定住所：廊坊经济技术开发区祥云道81号荣盛发展大厦
5. 法定代表人：邹家立
6. 注册资本：肆拾叁亿肆仟捌佰壹拾陆万叁仟捌佰伍拾壹元整
7. 成立日期：1996年12月30日
8. 经营范围：房地产开发与经营（一级）。

（二） 委托人和产权持有单位之间的关系

委托人暨产权持有单位均为荣盛房地产发展股份有限公司。

（三） 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

评估报告的使用者为委托人。除资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人，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人。

二、评估目的

荣盛房地产发展股份有限公司拟以资抵债，故需要对以资抵债涉及的相关车位资产的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为荣盛房地产发展股份有限公司拟以资抵债涉及相关车位资产的市场价值。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为荣盛房地产发展股份有限公司拟以资抵债涉及相关车位资产。

1. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的基本情况

纳入本次评估范围内的资产均为车位资产，账面价值4,704.88万元，具体为河北省廊坊市花语城项目涉及的车位资产，共计963个，均为产权车位，产品类型主要为：标准车位、小型车位、机械车位一层及机械车位上层。截止至评估基准日，上述车位资产处于待售状态。

（1）车位占用的土地信息：

证号：廊开国用(2015)第018号

土地使用权人：荣盛房地产发展股份有限公司

座落：廊坊开发区四号路南

用途：城镇住宅用地、其他商服用地

使用权类型： 出让

终止日期：住宅用地截止2085年5月4日、商业用地截止2055年5月4日

使用权面积：83,329.70平方米

（2）建设用地规划许可证

证号：地字第131001201500005号

用地单位：荣盛房地产发展股份有限公司

用地项目名称：花语城

用地位置：九干渠东侧，凤河南侧，毕昇路西侧，三号路北侧

用地性质：R2/B1(二类居住用地兼容商业用地)

用地面积：705,667.03平方米

（3）8地块建设工程规划许可证

证号：建字第131001201600037号

用地单位：荣盛房地产发展股份有限公司

用地位置：四号路南侧，九干渠东侧

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（三）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。

（四）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）。

无。

四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2026 年 9 月 30 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
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. 《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正）；（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订，自 2024 年 7 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<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》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号，根据 2019 年 1 月 2 日中华人民共和国财政部令第 97 号修改）；

7. 《中华人民共和国增值税法》（2024 年中华人民共和国主席令第 41 号）；

8. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025 年 12 月 30 日国务院令第 826 号）；

9. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年 4 月 1 日财政部、税务总局、海关总署公告第 39 号）；

10. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

11. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）

8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

12. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

13. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协办〔2021〕12 号）。

（四）权属依据

1. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 评估人员现场座谈、勘察记录；

2. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；

3. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 荣盛房地产发展股份有限公司提供的资产清查申报明细表；

2. 其他相关资料。

七、评估方法

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，以及评估方法的适用条件，本次评估选择市场法进行评估。评估方法选择理由如下：市场法，估值范围内资产所处区域近期有类似用途可供比较的市场交易案例；其次，市场法的估值结果更贴近市场，能够更客观的体现委估房产的市场价格，故本次评估选取市场比较法进行评估，未采用成本法和收益法的理由如下：

成本法是基于房地产的重置成本，考虑土地成本、建设成本等，本次单独评估车位资产，其成本无法单独核算，故本次未采用成本法评估。

收益法基于房地产的未来收益能力来估算其价值。通过预测房地产未来的正常净收益，并选择适当的报酬率或资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价值。待估车位资产目前处于待售状态，其收益无法合理的预计，故本次未采用收益法评估。

具体评估方法介绍如下：

市场法是指将评估对象与在评估基准日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，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估对象市场价值（V）= 比较实例价格 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区位状况修正 × 权益状况修正 × 实物状况修正。

八、评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对产权持有单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于产权持有单位的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导产权持有单位相关人员对评估范围内资产进行初步自查及准

备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导产权持有单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

（2）初步核对产权持有单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

（3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等。

（三）收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（四）评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核，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。最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设

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。

（二）特别假设

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、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

3、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。

4、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产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

在评估基准日 2026 年 9 月 30 日，车位资产账面价值 4,704.88 万元，评估值为 3,889.83 万元（含增值税），评估减值 815.05 万元，减值率 17.32%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
车位资产	4,704.88	3,889.83	-815.05	-17.32
资产总计	4,704.88	3,889.83	-815.05	-17.32

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的车位资产均未办理产权证，产权持有单位已出具权属声明，承诺该部分资产无产权和债务纠纷，并承诺承担因产权和债务纠纷责任。

本评估结论未考虑产权情况对评估结论的影响，提请评估报告使用人关注。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（四）重大期后事项

无。

（五）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 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。

3. 本次估值结论为含增值税价值。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章方可正式使用。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2026 年 9 月 30 日起计算，至 2027 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2026年10月12日。

(本页以下为签字盖章)

资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司



2026年10月12日