本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京恒合信业技术股份有限公司拟收购北京石龙经济开发区投资开发有限公司持有的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号及5号楼301号三套不动产项目

资产评估报告

金资评报字[2022]第0002号

（共1册　第1册）

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

二〇二二年一月十三日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111180019202200002
合同编号：	金资评报字[2022]第0002号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金资评报字[2022]第0002号
报告名称：	北京恒合信业技术股份有限公司拟收购北京石龙经济开发区投资开发有限公司持有的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号及5号楼301号三套不动产项目资产评估报告
评估结论：	79,622,800.00元
评估机构名称：	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司
签名人员：	王红 （资产评估师） 会员编号：11000198 张世超 （资产评估师） 会员编号：11200121

（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01月14日

目　录

声　明 1
资产评估报告摘要 3
资产评估报告 6
一、 委托人及产权持有者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 6
二、 评估目的 7
三、 评估对象和评估范围 8
四、 价值类型 10
五、 评估基准日 10
六、 评估依据 11
七、 评估方法 12
八、 评估程序实施过程和情况 17
九、 评估假设 19
十、 评估结论 20
十一、 特别事项说明 20
十二、 资产评估报告使用限制说明 22
十三、 资产评估报告日 22
十四、 签名盖章 23
资产评估报告附件 24

声　明

1、本资产评估报告是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的。

2、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评估对象可实现价格的保证。

3、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。

4、评估对象及其所涉及资产资料由委托人、产权持有者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。

委托人、产权持有者和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

5、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及其所涉及资产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。

6、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。资产评估师不

具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

7、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。

北京恒合信业技术股份有限公司拟收购北京石龙经济开发区投资开发有限公司持有的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号及5号楼301号三套不动产项目

资产评估报告摘要

金资评报字[2022]第0002号

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司接受北京恒合信业技术股份有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对北京石龙经济开发区投资开发有限公司持有的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号（建筑面积1626.78㎡）及5号楼301号（建筑面积1388.78㎡）三套不动产在评估基准日2021年11月30日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据北京恒合信业技术股份有限公司《北京恒合信业技术股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议》，北京恒合信业技术股份有限公司因购买资产暨实施募集资金投资项目事宜拟资产收购涉及的北京石龙经济开发区投资开发有限公司持有的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号（建筑面积1626.78㎡）及5号楼301号（建筑面积1388.78㎡）三套不动产，为此需对涉及的资产于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

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。

本资产评估项目的评估对象是北京石龙经济开发区投资开发有限公司持有的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号（建筑面积1626.78㎡）及5号楼301号（建筑面积1388.78㎡）三套不动产的收购价值，评估范围是这三套不动产，共计3015.56平方米。本次评估，产权持有人未申报委估资产账面价值。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2021年11月30日。

五、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为市场法及收益法。

六、评估结论及其使用有效期

本次评估最终采用市场法评估结论，北京恒合信业技术股份有限公司拟收购北京石龙经济开发区投资开发有限公司持有的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号（建筑面积1626.78㎡）及5号楼301号（建筑面积1388.78㎡）三套不动产的评估价值（含增值税）为7,962.28万元（大写人民币：柒仟玖佰陆拾贰万贰仟捌佰元整）。具体情况见下表：

单位金额：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年代	建筑面积㎡	评估价值
1	门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号	框架	2014年	813.39	79,622,800.00
2	门头沟区莲石湖西路98号院4号楼301号	框架	2014年	813.39	
3	门头沟区莲石湖西路98号院5号楼301号	框架	2014年	1388.78	
合计				3015.56	79,622,800.00

本评估结论不考虑委估房地产在交易过程中产生的土地增值税、企业所得税、增值税、印花税等各项税费。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2021年11月30日起至2022年11月29日止。

七、对评估结论产生影响的特别事项

1、资产评估专业人员通过“北京通APP”查询，委估资产于评估基准日已设立抵押权，本次评估未考虑该抵押事项对资产评估价值的影响。

2、委估资产于评估基准日处于出租状态，根据租赁双方于2022年1月11日签定的《租赁合同之补充合同》，原承租方承诺尽力于2022年2月1日前腾出承租房屋，腾出原承租房屋日即为原《租赁合同》终止日。基于上述原因，本次评估未考虑该租赁事项对资产评估价值的影响。

3、本次评估的价值为房地合一的价值，包含委估资产应分摊的土地使用权的价值，具体分摊的土地使用权面积以房产转让办理不动产权证时房产管理部门最终测算的土地面积为准。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当完整阅读资产评估报告正文。

北京恒合信业技术股份有限公司拟收购北京石龙经济开发区投资开发有限公司持有的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号及5号楼301号三套不动产项目

资产评估报告

金资评报字[2022]第0002号

北京恒合信业技术股份有限公司：

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司接受北京恒合信业技术股份有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对北京石龙经济开发区投资开发有限公司持有的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号（建筑面积1626.78㎡）及5号楼301号（建筑面积1388.78㎡）三套不动产在评估基准日2021年11月30日的收购价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人及产权持有人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

本项目委托人为北京恒合信业技术股份有限公司，产权持有人为北京石龙经济开发区投资开发有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（一） 委托人概况

统一社会信用代码：911101097226954143

名称：北京恒合信业技术股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

法定代表人：李玉健

注册资本：7055万元

营业期限：2000年06月21日至 长期

住所：北京市门头沟区雅安路6号院1号楼-3至18层101C座1107

经营范围：技术开发、转让；网络技术咨询、服务；计算机软硬件开发；电子、电力技术开发；石油设备销售、安装及维修；销售机电设备、五金交电、计算机软硬件及外设、有线通讯设备（除发射装置）、电子元器件、仪器仪表、电线电缆、环保专用设备、安防产品；货物进出口；技术进出口；代理进出口；环境监测专用传感器的制造；环境监测专用仪器仪表的制造。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二） 产权持有人概况

统一社会信用代码：91110109102342722J

名称：北京石龙经济开发区投资开发有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：刘春

注册资本：55000万元

营业期限：2008年04月13日至 长期

住所：北京市门头沟区石龙经济开发区永安路20号

经营范围：投资管理；创业空间服务；投资咨询；物业管理；出租商业用房；出租办公用房；商品房销售；可视化城市基础设施管理；技术服务；会议服务；承办展览展示；大型活动组织策划；园林绿化；房地产开发。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三） 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（四） 委托人与产权持有人关系

委托人与产权持有人为本次资产收购的交易双方。

二、 评估目的

根据北京恒合信业技术股份有限公司《北京恒合信业技术股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议》，北京恒合信业技术股份有限公司因购买资产暨实施募集资金投资项目事宜拟资产收购涉及的北京石龙经济开发区投资开发有限公司持有的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号（建筑面积1626.78㎡）及5号楼301号（建筑面积1388.78㎡）三套不动产，为此需对涉及的资产于评估基准日的收购价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

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。

本资产评估项目的评估对象是北京石龙经济开发区投资开发有限公司持有的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号（建筑面积1626.78㎡）及5号楼301号（建筑面积1388.78㎡）三套不动产的收购价值，评估范围是这三套不动产，共计3015.56平方米。本次评估，产权持有人未申报委估资产账面价值。

1、委估主要资产情况

（1）权属状况

纳入本次评估范围中的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号（建筑面积1626.78㎡）及5号楼301号（建筑面积1388.78㎡）三套不动产由北京石龙经济开发区投资开发有限公司通过自建取得，未能提供委估资产账面价值。委估资产所在楼宇已取得房屋所有权证，证书编号：【X京房权证门字第092989号】，具体登记情况如下：

房屋所有权证号：X京房权证门字第092989号

房屋所有权人：北京石龙经济开发区投资开发有限公司

房屋坐落：门头沟区莲石湖西路98号院101幢等6幢

登记时间：2015年7月29日

房屋性质：商品房

规划用途：车位，技术支持与研发中心，食堂，展览厅

总建筑面积：80304.53㎡

委估资产所坐落土地已随第二期工程办理《不动产权证书》【京（2020）门不动产权第0006640号】，委估资产仍然保留《房屋所有权证》【X京房权证门字第092989号】。根据产权人提供的关于委估资产建设期间取得的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》，委估对象所在楼宇坐落于《不动产权证书》登记宗地上。

土地登记情况如下：

不动产权证书编号：【京（2020）门不动产权第0006640号】

权利人：北京石龙经济开发区投资开发有限公司

共有情况：单独所有

坐落：门头沟区莲石湖西路98号院15号楼-4至2层1001等[6]套

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：科教用地

面积：共有宗地面积46580.03平方米

使用期限：国有建设用使用权：2007-05-17起2057-05-16止

本次评估的价值为房地合一的价值，包含委估资产应分摊的土地使用权的价值，具体分摊的土地使用权面积以房产转让办理不动产权证时房产管理部门最终测算的土地面积为准。

（2）实物状况

委估资产所在物业拓展名“阳光大厦”，外立面为玻璃幕墙，公共部分地面铺设瓷砖、墙面刷涂料、天棚部分为格栅，部分为石膏板。楼宇内整体配备中央空调、消防、监控系统，3部电梯，层高约为4米。

委估资产各部位具体情况详见下表：

序号	建筑物名称	规划用途	现状用途	朝向	楼层	装修状况	使用状况	他项权利状况
1	门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号	技术支持与研发中心	写字楼	西北	2/3层	地面地砖、墙面涂料、天棚格栅	空置	有抵押、无担保情况
2	门头沟区莲石湖西路98号院4号楼301号	技术支持与研发中心	写字楼	西北	3/3层	地面木地板、墙面涂料、天棚石膏板	空置	有抵押、无担保情况
3	门头沟区莲石湖西路98号院5号楼301号	技术支持与研发中心	写字楼	南北	3/24层	地面地砖、墙面涂料、天棚矿棉吸音板及石膏板	空置	有抵押、无担保情况

对上述事项，通过收集房屋所有权证及其权属，不存在产权纠纷，也无经济纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在经济纠纷的前提下进行的。

（3）他项权利状况

资产评估专业人员通过“北京通APP”查询，委估资产于评估基准日已设立抵押权，本次评估未考虑该抵押事项对资产评估价值的影响。

委估资产于评估基准日处于出租状态，根据租赁双方于2022年1月11日签定的

《租赁合同之补充合同》，原承租方承诺尽力于2022年2月1日前腾出承租房屋，腾出原承租房屋日即为原《租赁合同》终止日。基于上述原因，本次评估未考虑该租赁事项对资产评估价值的影响。

（4）收购方案

据《北京恒合信业技术股份有限公司购买资产暨实施募集资金投资项目的公告》，北京恒合信业技术股份有限公司依据战略发展规划，为满足产品研发和建设装配测试中心的需要，保障向不特定合格投资者公开发行募投项目的顺利实施，拟向北京石龙经济开发区投资开发有限公司购置位于北京市门头沟区莲石湖西路98号院4号楼2层201、4号楼3层301、5号楼3层301三处房产，建筑面积合计3,015.56平方米，募集资金收购建筑面积2692平方米，自有资金收购建筑面积323.56平方米。

委托人本次购买的资产用于公司向不特定合格投资者公开发行募投项目的实施，公司的募集资金投资项目“VOCs在线监测系统及核心传感器装配测试中心建设项目”涉及组装、测试、仓储及办公，“研发中心建设项目”涉及研发办公和实验室建设，为公司日常经营行为，不纳入重大资产重组管理。也不构成关联交易。

2、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本次评估未引用其他机构出具的报告及结论。

四、 价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本项目评估基准日是2021年11月30日。

评估基准日是根据经济行为文件，本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目的，评估基准日对评估结论没有重大影响，能较为准确地反映相关资产的最新状况，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一） 经济行为依据

1. 《北京恒合信业技术股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议》及《关于拟购买资产暨实施募集资金投资项目的议案》；

（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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

3. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 76 号，2014 年）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 86 号，2017 年）；

5. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日修订通过，现予公布，自 2020 年 3 月 1 日起施行）；

6. 关于联合印发《资产评估机构从事证券服务业务备案办法》的通知【财资〔2020〕114 号】；

7. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过了，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

8. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三） 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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37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）。

（四） 权属依据

1. 不动产权证书；

2. 房屋所有权证；

3. 房屋登记表；

4. 登记簿中记载且办法所有权证部位明细表（专有部分）；

5. 建设用地规划许可证；

6. 建设工程规划许可证。

（五） 取价依据

1. 产权持有者提供的《资产评估申报表》；

2. 《资产评估常用数据与参数手册》；

3. 《房地产估价规范 GBT50291-2015》；

4. 《房产估价基本术语标准 GBT50899-2013》；

5. 互联网房地产报价及信息；

6. 委托人及产权持有者提供的其他资料；

7. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料等。

七、 评估方法

根据企业提供的评估明细表，在核查的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

（一）评估基本方法简介

根据本评估项目性质以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种不动产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

市场法，是依据替代原则，通过对与委估资产类似的参照物的交易价格进行修正调整，得出委估资产价值的方法。

收益法，是预测委估资产的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到委估资产价值的方法。

成本法，是以假设重新建造待估房屋建（构）筑物所需要的成本为依据评估建筑物价值的一种方法。

（二）评估方法的选择

1.市场法

（1）市场法应用的前提条件

I．评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；

II．可比参照物的交易信息及交易标的的必要信息是可以获得的。

（2）市场法的适用性分析

委估资产为办公用房，公开市场近期有足够数量的类似房地产交易实例，市场法理论上适用且具备客观条件，故宜选用市场法进行评估。

2.收益法

（1）收益法应用的前提条件

I．评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

II．收益所对应的风险能够度量；

III．收益期限能够确定或者合理预期。

（2）收益法的适用性分析

委估不动产可以直接产生收益，并且在未来收益期内，收益所对应的风险能够度量，且收益期可以合理确定，故宜选用收益法进行评估。

3.成本法

（1）成本法应用的前提条件

I.评估对象以持续使用为前提；

II．评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；

III．能够合理地计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

（2）成本法的适用性分析

委估资产为产权持有人以自建方式取得，但由于建成年代较早，且评估对象为整幢建筑物种的部分不动产，故不宜选用成本法进行评估。

综上所述，本次采用市场法及收益法进行评估。

（三）具体评估方法

1.市场法

不动产评估的市场法也称为比较法。是在评估基准日的近期房地产市场中搜集多个与评估对象在区位、实物、权益状况、交易方式、成交日期、用途等具有可比性的类似房地产交易实例，从中选取不少于3个交易类型适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格或可以修正为正常价格的交易实例为可比实例，建立比较基础，然后采用直接比较调整的方式、按百分比调整的方法，进行交易情况修正、

市场状况调整和房地产状况调整等，最后求取委估资产于评估基准日的比准价格。计算公式为：

不动产评估值＝可比实例成交价格（含税价）×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（基准日市场价格指数/可比实例交易日市场价格指数）×（评估对象区位因素条件指数/可比实例区位因素条件指数）×（待估对象实物因素条件指数/可比实例实物因素条件指数）×（待估对象权益状况指数/可比实例权益状况指数）

（1）选取可比实例

可比实例是指交易实例中交易方式适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易实例。

根据委估资产的实际情况，实地走访附近的楼盘租售处及中介公司，了解附近物业的市场价格，并通过网络对该地区类似的楼盘租售价格进行了调查和询价，在评估基准日的近期房地产市场中搜集了多个与委估资产在区位、实物、权益状况、交易方式、成交日期等具有可比性的类似房地产交易实例，从中选取了3个交易类型适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格的交易实例为可比实例。

选取的3个可比实例成交价格均为含税价。

（2）建立比较基础

选取的可比实例成交价格可能存在口径、形式不同，应首先建立比较基础，使可比实例成交价格与委估资产价值或价格之间、各可比实例成交价格之间口径一致，相互可比。具体包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位。

（3）比较因素选择

根据委估资产与可比实例的实际情况，选定影响价值的比较因素，主要包括：交易情况、市场状况和房地产状况等，其中房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况等。

（4）确定比较因素指标

将可比实例与委估资产进行比较，从交易情况、市场状况和房地产状况等方面进行对比分析，确定比较因素指标。

（5）确定比较修正调整系数及比较价值

根据确定的比较修正调整系数，对可比实例价格进行综合修正调整，确定比准价格为委估资产评估值。评估值是根据三个可比实例价格经修正调整后采用算数平均计算确定的。

2.收益法

收益法是预测委估资产的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到委估资产价值的方法。本次评估采用收益法中的报酬资本化法。首先根据建筑物剩余经济寿命和土地使用权剩余期限合理估计房地产未来收益期，然后选择出租型房地产的方式，假设将委估资产置于市场中出租，通过与市场上类似房地产实际出租情况比较，合理预测委估资产客观收益水平，考虑空置和收租损失，扣除相关运营费用，取得归属于委估资产的净收益，再通过适当的方法求取报酬率，最后将未来各年净收益转换到价值时点，求取评估对象的收益价格为评估值。计算公式为：

$V=A/(r-g)\times[1-(1+g)^{n}/(1+r)^{n}]+V^{1}$

其中：V—房地产评估值

A—年净收益

r—报酬率

g—租金增长率

n—收益年期

V^{1}—收益期后的建筑物/土地使用权价值

（1）估计未来收益期

收益期，为预计在正常市场和运营状况下委估资产未来可获取净收益的时间，即自评估基准日起至委估资产未来不能获取净收益时止的时间，应根据建筑物剩余经济寿命和土地使用权剩余期限合理估计房地产未来收益期。

（2）预测净收益

根据评估对象用途等情况，选择出租型房地产的方式求取净收益。计算公式为：

净收益＝潜在毛收入－空置和收租损失＋其他收入－运营费用

＝有效毛收入－运营费用

①潜在毛收入

潜在毛收入是指委估资产在充分利用、没有空置和收租损失情况下所能获得的归属于委估资产的总收入。

根据对委估资产类似房屋出租时对租金含义约定情况的调查，租金价格涵义基本符合真正租金的涵义，即包括地租、房屋折旧费、运营费用、投资利息、租赁税费和利润等项目的租金。另外还符合下列条件：按照建筑面积计算租金价格；租金为无租约限制的客观租金；租金支付方式为每年支付，押一付三；物业管理费、水电费等由承租人承担。

本次评估采用市场法测算潜在毛收入。根据委估资产的实际情况，实地走访附近的楼盘租售处及中介公司，了解附近物业的市场价格，并通过网络对该地区类似的楼盘租售价格进行了调查和询价，从中选出可比租金交易案例，采用市场法测算确定委估资产的租金价格。计算公式为：

委估资产租金市场价=可比实例成交价格×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（基准日市场价格指数/可比实例交易日市场价格指数）×（待估对象区位因素条件指数/可比实例区位因素条件指数）×（待估对象实物因素条件指数/可比实例实物因素条件指数）×（待估对象权益状况指数/可比实例权益状况指数）

选取的可比实例成交价格均为含税价。

②空置和收租损失

空置和收租损失是指因房地产空置或承租人拖欠租金造成的收入损失。根据委估资产的用途及所处区域，经市场调查与分析，确定类似区域类似房地产的出租空置和收租损失比率，以此计算空置和收租损失。

③其他收入

其他收入主要为押金、保证金及利息收入。本次评估定义的租金为押一付三，故押金利息收益为其他收入。

④运营费用

运营费用是指维持委估资产正常使用或营业的必要支出。出租型房地产的运营费用主要包括房产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费、增值税金及附加等，根据现行相关政策及房屋所在地实际情况确定，其中物业管理费、水电费等由承租人承担，不包括在营业费用中。

⑤预测净收益

将上述各项带入公式计算得到委估资产于评估基准日的净收益。

（3）确定净收益类型

求取净收益时，应根据净收益过去、现在、未来的变动情况确定未来净收益流量，并判断未来净收益流量类型。经分析，出租型房地产的租金会随着房地产市场及经济形势的变化而产生波动，前一时期，房价与房租呈现一致性持续上涨态势，随着国家加强房价调控的宏观统筹及强化房价的调控措施，并且采取了调控楼市政策等市场手段，目前房价过快上涨态势得到有效遏制。

因此，在现时条件下，可以预测未来房地产市场变化趋势将会呈现稳中缓步上升趋势，故净收益流量类型本次评估选择的是持续每年增长的流量类型。即在未来收益

期内房地产净收益持续每年增长，主要通过预测租金的增长率反映房地产净收益的持续每年增长状况。

（4）求取报酬率

报酬率是指将委估资产未来各年的净收益通过折现的方式转换为价值的比率。本次评估采用累加法求取报酬率，即以安全利率加风险调整值作为报酬率。计算公式为：

报酬率＝安全利率＋风险调整值

（5）求取收益价值

将预测的未来各年净收益结合求取的报酬率转换到评估基准日，求取委估资产于评估基准日的收益价格为评估值。

（6）收益期后的建筑物价值

由于委估资产的建筑物剩余经济寿命和土地使用权剩余期限基本接近，根据委估资产结构等建筑特征结合现场勘察确定的使用状况，预计委估资产可以持续使用到土地使用权到期日，本次评估在测算委估资产收益价格时以土地使用权剩余期限为收益期限，并假定建筑物剩余经济寿命与土地使用权剩余期限相同，未考虑收益期后的建筑物残值。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查及收集整理评估资料工作、评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项。

2. 经综合分析专业胜任能力和独立性及评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的

“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，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查企业提供的评估明细表

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，审查评估明细表，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，检查评估明细表有无漏项等。

3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。在现场调查阶段，采用询问、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

（1）评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用逐项的方式针对委估资产进行核查，以确定委估资产的真实准确。通过查阅相关房屋所有权证等，从而确定资产的真实性。

（2）对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询、分析、计算、复核等核查验证的方式。

（3）资产实际状态的调查

资产实际状态的调查采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅委估资产的维护保养等记录，访谈相关管理和使用人员，以及在企业资产管理人员的配合下现场实地观察委估资产状态等方式进行，在调查的基础上完善房产调查表。

（4）资产价值构成情况的调查

根据企业的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。

4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有者等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3. 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，形成初步评估结果。

（四）评估汇总、提交资产评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2. 经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通。

3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。

4. 按照法律、行政法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一） 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待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：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

（二） 特殊假设

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. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

3. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

4. 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；

5. 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；

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，本次采用市场法及收益法，最终采用市场法评估结论，北京恒合信业技术股份有限公司拟收购北京石龙经济开发区投资开发有限公司持有的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号（建筑面积1626.78㎡）及5号楼301号（建筑面积1388.78㎡）三套不动产的评估价值（含增值税）为7,962.28万元（大写人民币：柒仟玖佰陆拾贰万贰仟捌佰元整）。具体情况见下表：

单位金额：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年代	建筑面积 m²	评估价值
1	门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号	框架	2014年	813.39	79,622,800.00
2	门头沟区莲石湖西路98号院4号楼301号	框架	2014年	813.39	
3	门头沟区莲石湖西路98号院5号楼301号	框架	2014年	1388.78	
合计				3015.56	79,622,800.00

本评估结论不考虑委估房地产在交易过程中产生的土地增值税、企业所得税、增值税、印花税等各项税费。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2021年11月30日起至2022年11月29日止。

十一、 特别事项说明

由北京恒合信业技术股份有限公司及北京石龙经济开发区投资开发有限公司管理

层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，北京恒合信业技术股份有限公司及北京石龙经济开发区投资开发有限公司应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对北京恒合信业技术股份有限公司及北京石龙经济开发区投资开发有限公司存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 引用其他机构出具报告结论的情况

无。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次清查未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。本次评估中所叙述资产权属为委托人及产权持有者提供资料证明的资产权属，不作为资产权属的保证。本次评估是以产权权属明确、不存在经济纠纷的前提下进行的。

3. 评估程序受到限制的情形

无。

4. 其他主要评估资料不完整的情形

无。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

6. 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

资产评估专业人员通过“北京通APP”查询，委估资产于评估基准日已设立抵押权，本次评估未考虑该抵押事项对资产评估价值的影响。

7. 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

委估资产于评估基准日处于出租状态，根据租赁双方于2022年1月11日签定的《租赁合同之补充合同》，原承租方承诺尽力于2022年2月1日前腾出承租房屋，腾出原承租房屋日即为原《租赁合同》终止日。基于上述原因，本次评估未考虑该租赁事项对资产评估价值的影响。

8. 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。

9. 其他事项

本次评估的价值为房地合一的价值，包含委估资产应分摊的土地使用权的价值，具体分摊的土地使用权面积以房产转让办理不动产权证时房产管理部门最终测算的土地面积为准。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

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国家法律、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评估对象可实现价格的保证。

5、未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2022年1月13日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、 签名盖章

资 产 评 估 机 构 ：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

资产评估师：

资产评估师：

资产评估报告附件

一、北京恒合信业技术股份有限公司《北京恒合信业技术股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议》及《关于拟购买资产暨 实施募集资金投资项目的议案》复印件

二、委托人及产权持有人营业执照复印件

三、评估对象的主要权属证明资料复印件

四、委托人及产权持有者承诺函

五、签名资产评估师承诺函

六、北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司资产评估资格备案公告复印件

七、资产评估机构从事证券服务业务备案名单

八、北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司营业执照副本复印件

九、签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件

北京恒合信业技术股份有限公司

第三届董事会第十二次会议决议

北京恒合信业技术股份有限公司（以下简称“公司”）第三届董事会第十二次会议于 2021 年 12 月 24 日在公司会议室召开，应出席本次董事会会议的董事 7 名，实际到会董事 7 名，符合《公司法》和《公司章程》的规定。会议由董事长李玉健主持。经全体董事讨论和表决，一致通过以下决议：

（一）关于拟购买资产暨实施募集资金投资项目的议案

1、议案表决结果：

同意票 7 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

2、提交股东大会表决情况

本议案尚需提请股东大会审议。

（二）关于变更募集资金投资项目实施地点的议案

1、议案表决结果：

同意票 7 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

2、提交股东大会表决情况

本议案无需提请股东大会审议。

（三）关于提请召开公司 2022 年第二次临时股东大会的议案

1、议案表决结果：

同意票 7 票，反对票 0 票，弃权票 0 票

2、提交股东大会表决情况

本议案无需提请股东大会审议。

（以下无正文）

（此页无正文，为北京恒合信业技术股份有限公司第三届董事会第十二次会议决议之签字页）

全体董事签名：

李玉健	王　琳	段娟娟	孙大千
刘　伟	曲　凯	王志勇	

北京恒合信业技术股份有限公司

董事会

2021 年 12 月 21 日

议案一

关于拟购买资产暨实施募集资金投资项目的议案

各位董事：

公司依据战略发展规划，为满足产品研发和建设装配测试中心的需要，保障向不特定合格投资者公开发行募投项目的顺利实施，拟向北京石龙经济开发区投资开发有限公司购置位于北京市门头沟区莲石湖西路 98 号院 4 号楼 2 层 201、门头沟区莲石湖西路 98 号院 4 号楼 3 层 301、门头沟区莲石湖西路 98 号院 5 号楼 3 层 301 的三处场地（以下简称“交易标的”），建筑面积合计 3,015.56 平方米，拟成交金额人民币（含税价）78,404,560.00 元（实际支付金额及建筑面积以最终签订的交易合同为准）。购置标的资金来源于募集资金和自有资金，超出募投项目规划使用面积 2,692 平方米部分将以公司自有资金购买。

根据《北京证券交易所上市公司重大资产重组审核规则（试行）》第八条的相关规定，公司本次购买的资产用于公司向不特定合格投资者公开发行募投项目的实施，公司的募集资金投资项目“VOCs 在线监测系统及核心传感器装配测试中心建设项目”涉及组装、测试、仓储及办公，“研发中心建设项目”涉及研发办公和实验室建设，为公司日常经营行为，不纳入重大资产重组管理。

以上议案妥否，请各位董事审议。

本议案尚需提交股东大会审议。

北京恒合信业技术股份有限公司

董事会

2021 年 12 月 24 日

统一社会信用代码

91110109726954143

营业执照

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

名　　称　北京恒合信业技术股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人　李玉健

经营范围　技术开发、转让；网络技术咨询、服务；计算机软硬件开发；电子、电力技术开发；石油设备销售、安装及维修；销售机电设备、五金交电、计算机软硬件及外设、有线通讯设备（除发射装置）、电子元器件、仪器仪表、电线电缆、环保专用设备、安防产品；货物进出口；技术进出口；代理进出口；环境监测专用传感器的制造；环境监测专用仪器仪表的制造。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　7055万元

成立日期　2000年06月21日

营业期限　2000年06月21日 至 长期

住　　所　北京市门头沟区雅安路6号院1号楼-3至18层101C座1107

登记机关　北京市门头沟区市场监督管理局

2022年01月12日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91110109102342722J

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

名　　称　北京石龙经济开发区投资开发有限公司

类　　型　有限责任公司(法人独资)

法定代表人　刘春

经营范围　投资管理；创业空间服务；投资咨询；物业管理；出租商业用房；出租办公用房；商品房销售；可视化城市基础设施管理；技术服务；会议服务；承办展览展示；大型活动组织策划；园林绿化；房地产开发。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　55000万元

成立日期　1992年04月13日

营业期限　2008年11月14日 至 长期

住　　所　北京市门头沟区石龙经济开发区永安路20号

登记机关

2020 年 09 月 15 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
居民所得税法

万硕明光
AE

中华人民共和国住房和城乡建设部监制（2012版）

建房注册号：_ 11001

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构（盖章）：

X京 房权证 门 字第 092989 号

房屋所有权人	北京石龙经济开发区投资开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	门头沟区莲石湖西路98号院101幢等6幢			
登记时间	2015-07-29			
房屋性质	商品房			
规划用途	车位,技术支持与研发中心,食堂,展览厅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	详见房屋登记表			
	合计		80304.53	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附　　记

被担保主债权金额为人民币肆仟伍佰万元。

抵押登记已生效
2015年08月26日

2016年03月11日

此证中莲石湖西路98弄院5号楼1101号，101幢中023、024、025、026、027、028、029房屋已转出。

2018年10月11日

此证中莲石湖西路48弄院1号楼104房屋已转出。

2020年06月03日

武汉市规划和自然资源局
不动产登记专用章
(门头沟)
11010203662130

武汉天龙有限公司

填发单位（盖章）

注 意 事 项

一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。

二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。

三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号：　07220900

房地产平面图

图幅号：

比例尺	1：

4 431531 810077

房屋登记表

坐落：门头沟区莲石湖西路98号院						地号		
						图幅号		
楼号	幢号	建筑物总层数	所在层数	房号或部位	结构	套数或间数	分摊的共有面积	套内建筑面积（含阳台）
4号楼		3			钢混		489.33	1737.47
本页小计							489.33	1737.47
总　　计							2226.80	

该逻辑幢：

自然建筑面积为：2196.47平方米。其中：

1. 登记薄中记载且颁发所有权证部分建筑面积2226.80平方米
2. 登记薄中记载不颁发所有权证部分建筑面积0.00平方米
3. 逻辑幢间分出面积16.93平方米，分入面积47.26平方米

上述各项合计2196.47平方米，因涉及面积分摊，保留小数位数导致与自然建筑面积相差0.00平方米。

备案日期：2015-07-17
北京市住房和城乡建设委员会

测绘成果专用章
北京海天方圆测绘有限公司
证书编号　证书分类　资质等级
1130367　测绘　乙　级
有效期至2016年03月31日止

测图日期：2015年07月10日

填表日期：2015年07月12日

测绘单位：北京海天方圆测绘有限公司

项目负责人：陈路

4 431531 810077

建筑物内各部位建筑面积汇总表

坐落	门头沟区莲石湖西路98号院	楼号	4号楼	幢号	
逻辑幢分摊前建筑面积（含人防）		2196.47			

逻辑幢内各部位面积明晰

类别	部位	建筑面积	套内建筑面积（含阳台）	分摊的共有面积
登记簿中记载且颁发所有权证	专有部分	2226.80	1737.47	489.33
	定向转让专有部分	0.00	0.00	0.00
	小计	**2226.80**	**1737.47**	**489.33**
登记簿中记载不颁发所有权证	不分摊部分	0.00	——	——
	不可分摊部分	0.00	0.00	0.00
	小计	**0.00**	——	——
人防		**0.00**	——	——
总计		**2226.80**	——	——

测绘成果汇交备案专用章
备案日期 2015-07-17
北京市住房和城乡建设委员会

逻辑幢间共有部位分摊面积明晰

逻辑幢分摊后建筑面积	逻辑幢间分出面积【+】	逻辑幢间分入面积【-】	合计	与逻辑幢分摊前建筑面积相差
2226.8	16.93	47.26	**2196.47**	0.00

2015年度测绘成果专用章
测丁039 北京海天方圆测绘有限公司
证书编号 1130367 证书分类 测绘 资质等级
有效期至2016年03月31日止

4 431531 810077

登记簿中记载且颁发所有权证部位明晰表(专有部分)

坐落：门头沟区莲石湖西路98号院 楼号：4号楼 项目名称：A1号楼、A2号楼（北京石龙经济开发区产业孵化中心二期（石龙电子商务产业园））

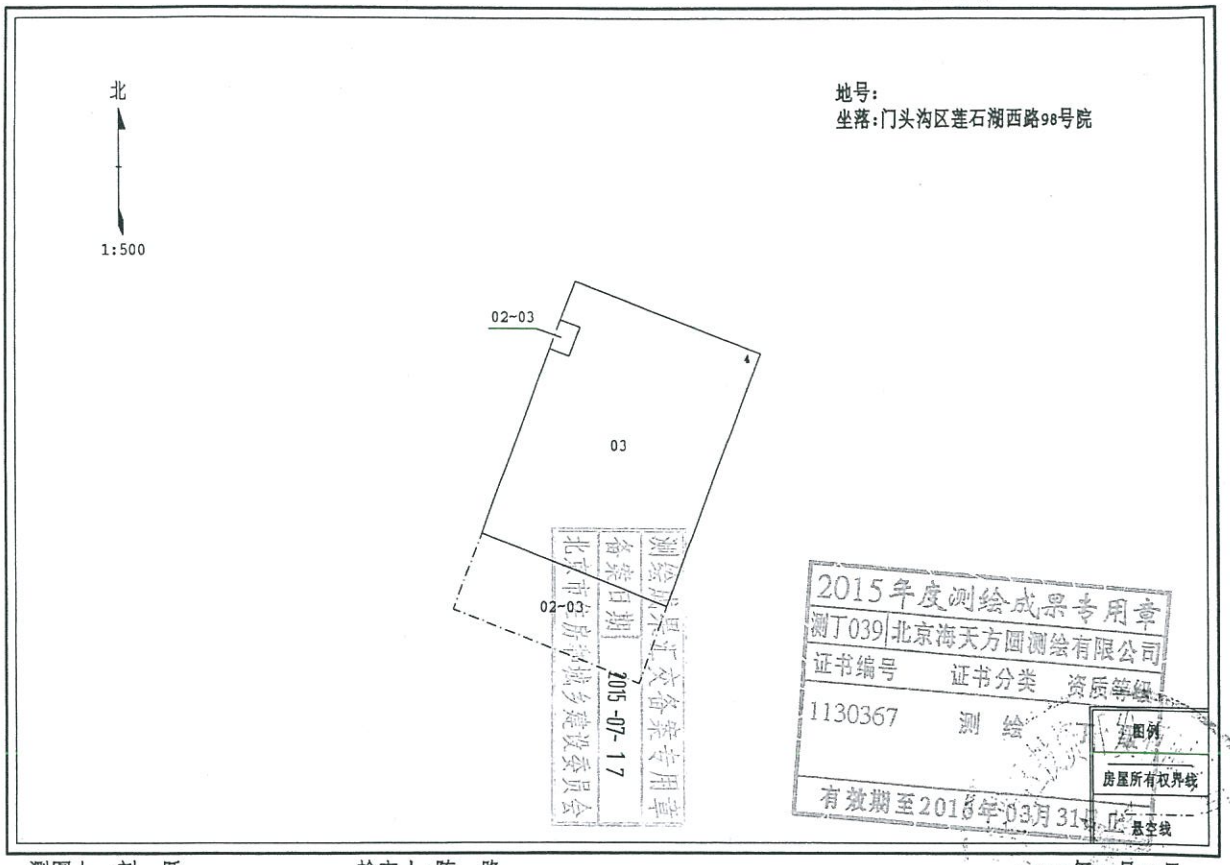
部位及房号	建筑面积	其中			规划用途	转移登记情况
		套内建筑面积（含阳台）	阳台建筑面积	分摊的共有共用建筑面积		
1层(01)						
101	600.02	468.17		131.85	技术支持与研发中心	
2层(02)						
201	813.39	634.65		178.74	技术支持与研发中心	
3层(03)						
301	813.39	634.65		178.74	技术支持与研发中心	
本页小计	2226.80	1737.47		489.33		
总 计	2226.80	1737.47		489.33		

测绘成果汇交备案专用章
备案日期 2015-07-17
北京市住房和城乡建设委员会

2015年度测绘成果专用章
测丁039 北京海天方圆测绘有限公司
证书编号 证书分类 资质等级
1130367 测 绘 丁 级
有效期至2016年03月31日止

房产平面图

房屋权证号
土 地 证 号 _____



测图人 :刘 跃　　检查人:陈 路　　2015年07月10日

4 431531 811074

房 屋 登 记 表

坐落：门头沟区莲石湖西路98号院						地号		
						图幅号		
楼号	幢号	建筑物总层数	所在层数	房号或部位	结构	套数或间数	分摊的共有面积	套内建筑面积（含阳台）
5号楼		24			钢混		10563.42	19360.29
本页小计							10563.42	19360.29
总　　计							29923.71	

该逻辑幢：

自然建筑面积为：29444.22平方米。其中：

1. 登记薄中记载且颁发所有权证部分建筑面积29923.71平方米
2. 登记薄中记载不颁发所有权证部分建筑面积0.00平方米
3. 另有人防建筑面积30.53平方米
4. 逻辑幢间分出面积107.05平方米，分入面积617.16平方米

上述各项合计29444.13平方米，因涉及面积分摊，保留小数位数导致与自然建筑面积相差0.09平方米。

测绘成果汇交备案专用章
备案日期 2015-07-17
北京市住房和城乡建设委员会

2015年度测绘成果专用章
测丁039 北京海天方圆测绘有限公司
证书等级：测绘单位 北京海天方圆测绘有限公司 资质等级
项目负责人：陈路 1130367 测绘 丁级
有效期至2016年03月31日止

测图日期：2015年07月10日

填表日期：2015年07月12日

4 431531 811074

建筑物内各部位建筑面积汇总表

坐落	门头沟区莲石湖西路98号院	楼号	5号楼	幢号	
逻辑幢分摊前建筑面积（含人防）		29444.22			

逻辑幢内各部位面积明晰

类别	部位	建筑面积	套内建筑面积（含阳台）	分摊的共有面积
登记簿中记载且颁发所有权证	专有部分	29923.71	19360.29	10563.42
	定向转让专有部分	0.00	0.00	0.00
	小计	**29923.71**	**19360.29**	**10563.42**
登记簿中记载不颁发所有权证	不分摊部分	0.00	——	——
	不可分摊部分	0.00	0.00	0.00
	小计	**0.00**	——	——
人防		30.53	——	——
总计		**29954.24**	——	——

测绘成果汇交备案专用章 2015-07-17 备案日期 北京市住房和城乡建设委员会

逻辑幢间共有部位分摊面积明晰

逻辑幢分摊后建筑面积	逻辑幢间分出面积【+】	逻辑幢间分入面积【-】	合计	与逻辑幢分摊前建筑面积相差
29954.24	107.05	617.16	29444.13	-0.09

2015年度测绘成果专用章 测丁039 北京海天方圆测绘有限公司 证书编号 1130387 证书分类 测绘 资质等级 乙级 有效期至2016年03月31日止

4 431531 811074

登记簿中记载且颁发所有权证部位明晰表(专有部分)

坐落：门头沟区莲石湖西路98号院 楼号：5号楼 项目名称：A1号楼、A2号楼（北京石龙经济开发区产业孵化中心二期（石龙电子商务产业园））

部位及房号	建筑面积	其中			规划用途	转移登记情况
		套内建筑面积（含阳台）	阳台建筑面积	分摊的共有共用建筑面积		
3层(03)						
301	1388.78	898.52		490.26	技术支持与研发中心	
4层(04)						
401	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
5层(05)						
501	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
6层(06)						
601	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
7层(07)						
701	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
8层(08)						
801	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
9层(09)						
901	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
10层(10)						
1001	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
11层(11)						
1101	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
12层(12)						
1201	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
13层(13)						
1301	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
14层(14)						
1401	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
15层(15)						
1501	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
16层(16)						
1601	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
17层(17)						
1701	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
本页小计	20711.72	13400.24	0.00	7311.48		
总 计	**29923.71**	**19360.29**		**10563.42**		

测绘成果汇交单位专用章
备案日期 2015-07-17
北京市规划委员会

2015年度测绘成果专用章
(1039)北京海天方圆测绘有限公司
证书编号 证书分类 资质等级
1130367 测 绘 丁 级
有效期至2016年03月31日止

4 431531 811074

登记簿中记载且颁发所有权证部位明晰表(专有部分)

坐落：门头沟区莲石湖西路98号院 楼号：5号楼 项目名称：A1号楼、A2号楼（北京石龙经济开发区产业孵化中心二期（石龙电子商务产业园））

部位及房号	建筑面积	其中			规划用途	转移登记情况
		套内建筑面积（含阳台）	阳台建筑面积	分摊的共有共用建筑面积		
18层(18)						
1801	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
19层(19)						
1901	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
20层(20)						
2001	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
21层(21)						
2101	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
22层(22)						
2201	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
23层(23)						
2301	1380.21	892.98		487.23	技术支持与研发中心	
24层(24)						
2401	930.73	602.17		328.56	技术支持与研发中心	
本页小计	9211.99	5960.05		3251.94		
总 计						

测绘成果专用章 2015.07.17 北京市住房和城乡建设委员会

2015年度测绘成果专用章 测T039 北京海天方圆测绘有限公司 证书编号 1130367 证书分类 测绘 资质等级 丁级 有效期至2016年03月31日止

4 431531 811074

人防部位明晰表

坐落：门头沟区莲石湖西路98号院 楼号：5号楼　　项目名称：A1号楼、A2号楼（北京石龙经济开发区产业孵化中心二期（石龙电子商务产业园））

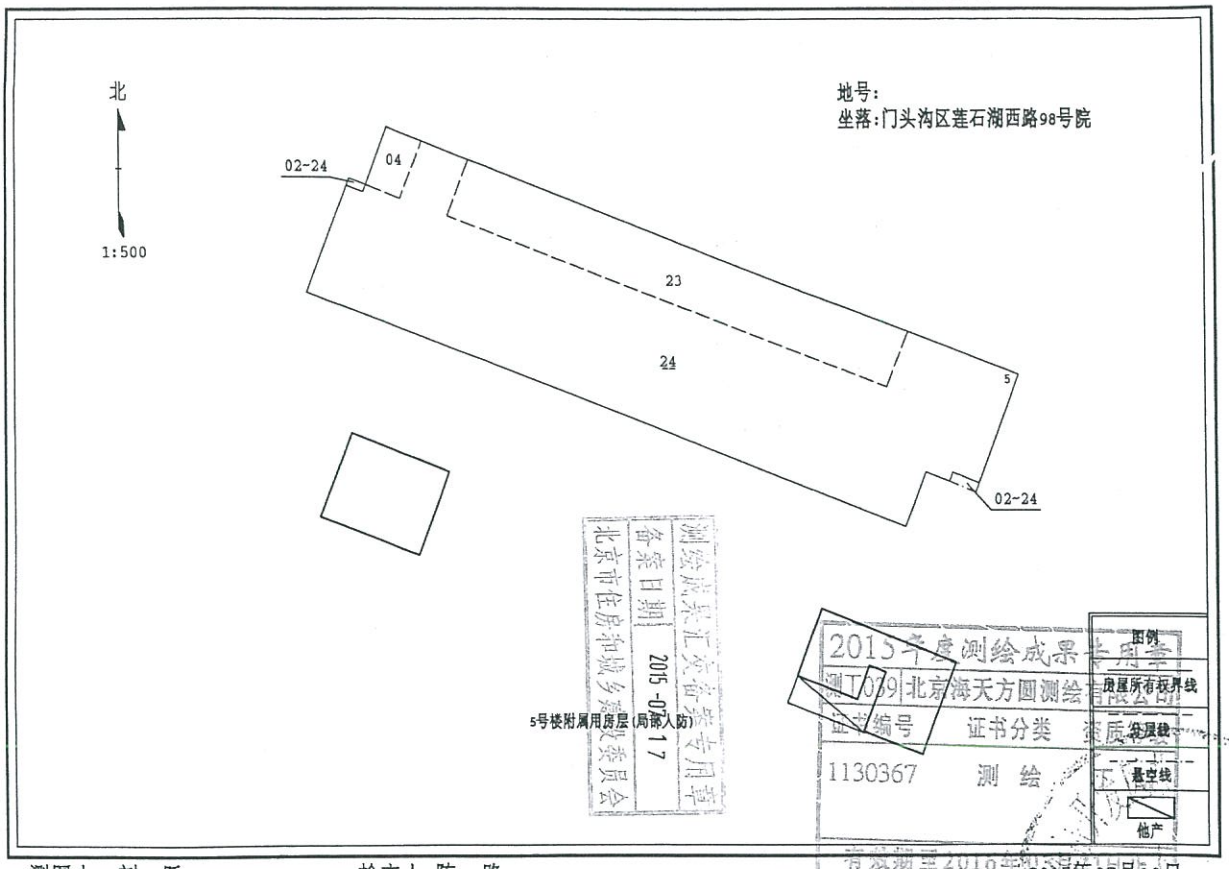
部位	建筑面积	备注
附属用房层	30.53	
本页小计	30.53	
总　计	30.53	

测绘成果汇交备案专用章
备案日期 2015-07-17
北京市住房和城乡建设委员会

2015年度测绘成果专用章
测丁039 北京海天方圆测绘有限公司
证书编号 1130367
证书分类 测绘 资质等级 丁级
有效期至2016年03月31日止

房产平面图

房屋权证号
土 地 证 号 _____



测图人 :刘 跃　　检查人:陈 路

2015年07月10日

中华人民共和国

不动产权证书

二期

C区

不动产权证书

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。

登记机构（章）

2020 年 07 月 08 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 11002654429

京（2020）门 不动产权第 0006640 号

权利人	北京石龙经济开发区投资开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	门头沟区莲石湖西路98号院15号楼-4至2层101等[6]套
不动产单元号	[110109 102002 GB00515 F00210002]等[6]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	科教用地 / 中小企业技术支持与研发中心、车库及辅助用房,中小企业技术支持与研发中心
面积	共有宗地面积 46580.03平方米/房屋建筑面积 60919.16平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2007-05-17 起2057-05-16 止
权利其他状况	详见附表

务中心、技术支持与研发中心和相关配套设施。项目分三期组织实施建 设，一期工程建筑面积 58095 平方米，二期工程建筑面积 41620 平方米 ，三期工程建筑面积 39982 平方米。地下建筑面积以人防等有关部门审 核数据为准。

附　记

《出让合同》批准土地用途为：M4高新技术产业用地。土地使用期限：50年。原土地证号：京门国用（2013出）第00063号

土地：

京门国用（2013出）第00063号（102幢抵押房屋分摊土地面积1224.776519平方米，6号楼抵押房屋分摊土地面积1224.776519平方米，7号楼抵押房屋分摊土地面积3748.173519平方米）

京门全国用（2004划）字第00692号（抵押土地面积1340.9平方米）

京（2017）门不动产权第0000029号（抵押土地面积34167.44平方米）

房屋：

京（2016）门头沟区不动产权第0012996号、京（2016）门头沟区不动产权第0012998号、京（2016）门头沟区不动产权第0012999号、X京房权证门字第058225号。

以上土地及房屋共同担保主债权：（人民币）370000000元；债务履行期限：2017年8月3日至2022年8月2日，抵押权人：中国建设银行服份有限公司北京门头沟支行。

不动产证明号为：京2017门不动产证明第0000019号；京2017门不动产证明第0013320号；京2017门不动产证明第0013323号；京2017门不动产证明第0013322号；京2017门不动产证明第0013321号；登记日期：2017年9月28日

国有土地

京门国用（2013出）第00063号（其中102幢抵押房屋分摊土地1224.776519平方米，6号楼抵押房屋分摊土地1228.592028平方米，7号楼抵押房屋分摊土地3748.173519平方米）

京（2017）门不动产权第0000029号（抵押土地面积：31566.15平方米）

京门全国用（2004划）字第00692号（抵押土地面积：1340.9平方米）

房屋

京（2016）门头沟区不动产权第0012996号、京（2016）门头沟区不动产权第0012998号、京（2016）门头沟区不动产权第0012999号、X京房权证门字第058225号。

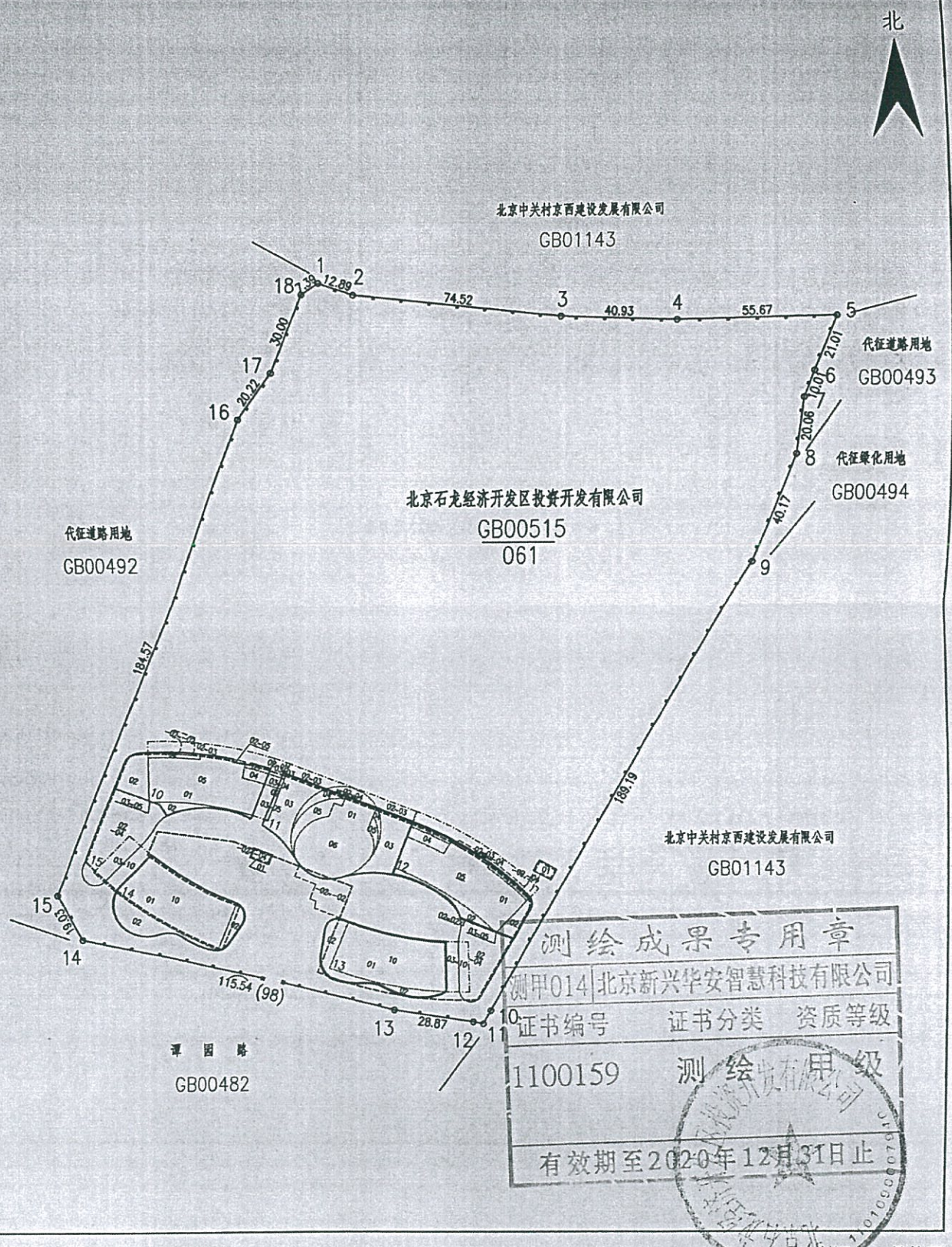
以上土地及房屋共同担保人民币1268750000元，债务履行期限：2019-01-17至2021-01-16 抵押权人：中国建设银行股份有限公司北京门头沟支行

不动产登记证明号：京2019门不动产证明第0000144号，京2019门不动产证明第0000145号，京2019门不动产证明第0000159号，京2019门不动产证明第0000160号，京2019门不动产证明第0000161号。登记日期：2019年1月23日

项目内容及建设规模：项目总占地面积48462.69平方米。建筑面积为地上139697平方米，主要建设商务办公运营中心、互联网数据服

宗地代码：110109102002GB00515　　土地权利人：北京石龙经济开发区投资开发有限公司

所在图幅号：Ⅳ－4－1－22(4)　　宗地面积：46580.03



测绘成果专用章

测甲014 北京新兴华安智慧科技有限公司

证书编号　证书分类　资质等级

1100159　测绘甲级

有效期至2020年12月31日止

北京市规划和自然资源委员会门头沟分局

2020年05月解析法测绘界址点

制图日期：2020年05月08日

审核日期：2020年05月08日

1：2000

制图者：吴艳丽

审核者：胡　鹏

房产平面图

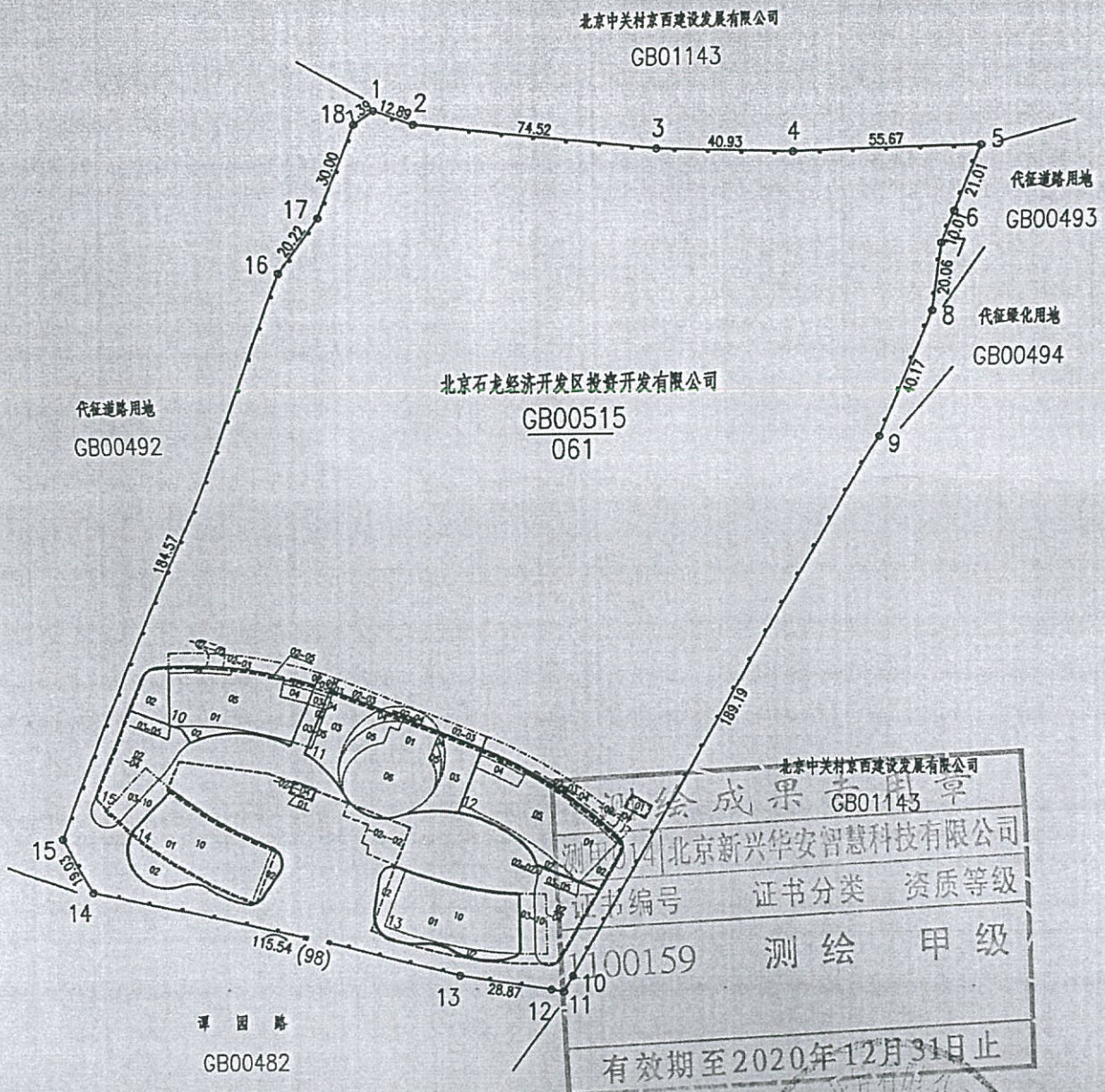
北

1:2000

图　号：Ⅳ－4－1－22(4)

宗地号：110109102002GB00515

坐　落：门头沟区莲石湖西路98号院10－15号楼



测绘成果专用章

北京新兴华安智慧科技有限公司

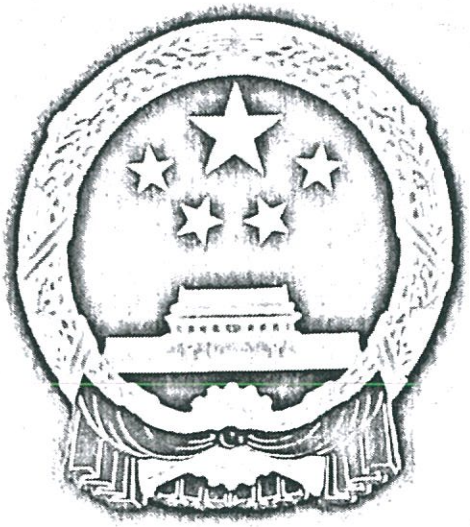
证书编号　证书分类　资质等级

1100159　测绘　甲级

有效期至2020年12月31日止

测图人：吴艳丽　　检查人：胡 鹏　　2020年05月08日

中华人民共和国



建设用地
规划许可证

No. 0004479

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 110109201100027 号
2011规（门）地字0023号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 北京市规划委员会

日　　期 2011年11月21日

用地单位	北京石龙经济开发区投资开发有限公司
用地项目名称	北京石龙经济开发区产业孵化中心二期（石龙电子商务产业园）
用地位置	门头沟区石龙经济开发区桥园路4号
用地性质	高新技术产业用地
用地面积	46580.03平方米
建设规模	（地上）约140000平方米

附图及附件名称

本工程建设用地规划许可证附件及建设用地规划范围地形图一份。

遵守事项

一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。

二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。

三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、本证所附附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

(6-1)

北京市规划委员会
建设用地规划许可证附件
(城镇建筑工程)

地字第110109201100027号
2011规（门）地字0023号
制作日期：2011年11月21日

北京石龙经济开发区投资开发有限公司：

委托代理人：赵向辉　　移动电话：13240208289　　固定电话：69803314

用地位置		门头沟区石龙经济开发区桥园路4号		图幅号	40401-06
用地钉桩成果文号		北京经渭2010拨地038号			
序号	用地代码	用地性质	用地规模（平方米）	备注	
一、建设用地（小计）			46580.03		
1	M4	高新技术产业用地	46580.03		
二、腾退城市公共用地（小计）			1882.02		
1	S1	腾退道路用地	1882.02		
2	G	腾退绿化用地			
总用地规模（合计）			48462.05		
本地块规划建设规模（地上）			约140000平方米		

注销/撤销情况：

注销与本规划文件存在矛盾的：2002规地字0564号及其他相关规划文件或其相应部分。

注意事项：

1. 依据《中华人民共和国城乡规划法》、《北京市城乡规划条例》的规定和批准的城乡规划，为明确建设项目的用地性质和范围，核发本《建设用地规划许可证》（正本）及《建设用地规划许可证附件（城镇建筑工程，含附图）》。遵守事项见《建设用地规划许可证》（正本）。

2. 本附件与《建设用地规划许可证》（正本）具有同等法律效力。

告知事项：

1. 本《建设用地规划许可证》所明确的建设项目用地性质和范围，是开展城乡建设的依据。

2. 本《建设用地规划许可证》有效期两年。两年内取得国土行政主管部门土地使用批准文件的，本证有效期与其一致；未取得的，本证自行失效。需要延续的，应当在本证有效期届满30日前向规划行政主管部门提出延续申请，经批准可以延续一次，期限不超过两年。

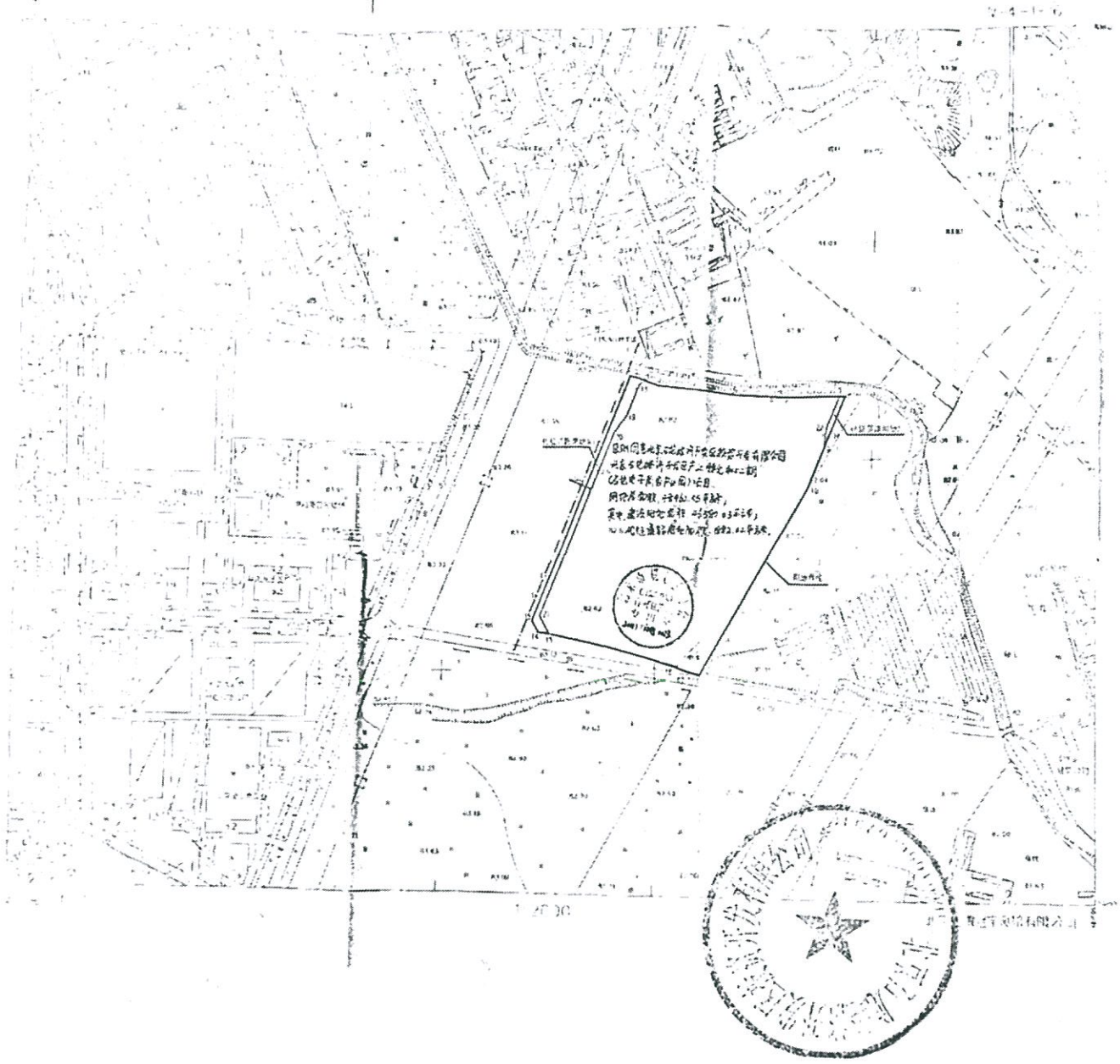
3. 在本证明确的用地范围内（含地下），涉及房屋拆迁、园林绿化、文物古迹、测量标志、军事设施、市政、交通等的建筑物、构筑物、相关设施以及地下埋藏物（文物、矿产等）的处置，应依法征求相关主管部门的意见。

4. 在本规划许可确定的建设用地范围内进行各类工程建设时，须申报并取得建设工程规划许可证。

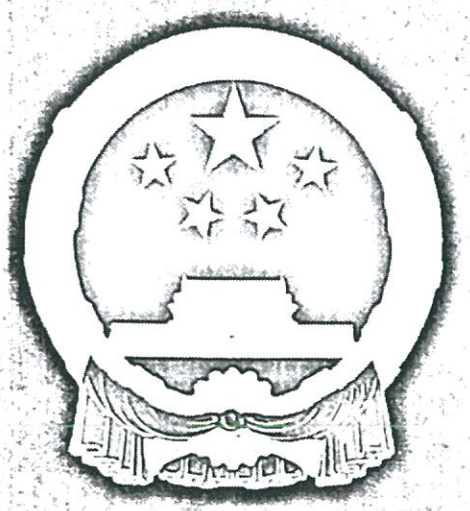
5. 按照获取用地的不同方式对涉及代征城市公共用地的，用地单位应按要求完成代征用地范围内的拆迁并实施代管职责；待城市建设需要时应无条件腾退，并交相应行政主管部门按规划性质实施建设和管理。

6. 本规划许可核发后，规划主管部门可依法变更或撤销已作出的行政许可决定。.

7. 本《建设用地规划许可证附件》及附图（用地范围地形图）一式2份，文图一体方为有效文件。



中华人民共和国



建设工程规划许可证

扫描全能王 创建

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 110109201100032 号
2011规（门）建字0023号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 北京市规划委员会

日　　期 2011年12月06日

扫描全能王 创建

开工证已发
2012年6月1日

No.0008505

建设单位（个人）	北京石龙经济开发区投资开发有限公司
建设项目名称	A1号楼、A2号楼（北京石龙经济开发区产业孵化中心二期（石龙电子商务产业园））
建 设 位 置	门头沟区北京石龙经济开发区桥园路4号
建 设 规 模	88641平方米

附图及附件名称

本工程建设工程规划许可证附件及设计总平面图两份。

此证已变更，详见文件规门复函字0024号规划意见复函。

遵守事项

一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

扫描全能王 创建

北京市规划委员会
建设工程规划许可证附件
（城镇建筑工程——非居住项目）

此证已变更，详见2014规(门)建字...号规划意见复函

〈6〉 X4

建字第110109201100032号
2011规（门）建字0023号
制作日期：2011年12月06日

建设单位：北京石龙经济开发区投资开发有限公司
建设位置：门头沟区北京石龙经济开发区桥园路4号
委托代理人：赵向辉　　移动电话：13240208289　　固定电话：69803314
图幅号：40401-06

●工程许可审批：

△建设计划文件工程名称：北京石龙经济开发区产业孵化中心二期（石龙电子商务产业园）

△非住房项目：

序号	项目性质	总建筑面积（平方米）	建筑面积(平方米)		层数		高度(米)		栋数
			地上	地下	地上	地下	地上	地下	
1	A1号楼、A2号楼	88641	63835	24806	24	3	99.95	-11.25	2
	规划项目性质包括：								
	A1号楼商务办公运营中心及配套	/	31681	/	/		/	/	/
	A2号楼技术支持与研发中心、人防室外口及通道	/	32154	/	/		/	/	/
	A1号楼、A2号楼地下人防工程、汽车库、储藏室、库房及配套用房等	/	/	24806	/	/	/	/	/
	人防工程情况：								
	人防工程	/	6396		/	/	/	/	/
	人防室外口及通道面积	/	326		1	/	/	/	1
	平时用途	汽车库							
	备　注	1、A1号楼南侧楼地上24层，高度99.95米，局部23层，高度95.45米；裙楼地上3层，高度14.45米，局部2层，高度10.4米；地下3层，高度-11.25米。2、A2号楼南楼、北楼均为地上15层，高度49.8米；裙楼地上3层，高度14米，局部2层，高度10.8米；地下3层，高度-11.1米。3、A1号楼、A2号楼及单建地下室人防建筑面积6396平方米，人防室外口及通道面积326平方米，人防工程位于地下三层，战时物资库，平时汽车库，A1号楼楼顶设人防警报控制室。	（规划验收签章区）：					
总计		88641	63835	24806	——	——	——	——	2

告知事项：

1. 依据法律、法规、规章和批准的城乡规划以及城乡规划技术管理规定，为明确建设项目的规划性质、规模、布局等许可内容，核发本《建设工程规划许可证》（正本）及《建设工程规划许可证附件（城镇建筑工程，含附图）》。遵守事项见《建设工程规划许可证》（正本）。

2. 本附件与本《建设工程规划许可证》（正本）具有同等法律效力。

3. 本《建设工程规划许可证》及附件所明确的建设项目规划性质、规模、布局等许可内容是工程建设的依据。

4. 本《建设工程规划许可证》有效期两年。

（1）两年内取得建设主管部门核发的《建筑工程施工许可证》的，有效期与其一致；

（2）本《建设工程规划许可证》需要延续有效期的，应当在期限届满30日前向规划行政主管部门提

扫描全能王 创建

出延续申请，经批准可以延续一次，延续期限不超过两年。未获得延续批准或者在规定期限内未取得《建筑工程施工许可证》的，本《建设工程规划许可证》失效。

5. 工程设计单位应依据国家法律、法规、规章和规范、标准及城乡规划要求进行施工图设计，并依法承担相应法律责任，其中防雷装置的设计应取得气象行政主管部门的审核意见。如本规划许可所依据的施工图纸，存在违反设计规范和技术标准设计的，或属虚假设计行为的，一经查实，规划部门将依法进行查处，并撤销已作出的行政许可决定。

6. 建设项目取得《建设工程规划许可证》后，并在办理《建筑工程施工许可证》前，向城乡计划主管部门申请取得建设项目年度施工计划。

7. 建设项目取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》后，应按城乡规划监督的有关规定，办理规划核验事宜。

8. 建设项目取得《建设工程规划许可证》后，按照《北京市城市建设档案管理规定》的要求，须到市城建档案馆办理建设工程竣工档案登记工作。对于应编制竣工图的建设项目，在工程规划核验(验收)和竣工验收备案后，应将有关竣工图纸报送市城建档案馆。

9. 本《建设工程规划许可证附件》及附图(设计总平面图)一式5份(含抄送)，文图一体方为有效文件。

特别告知事项：

△其他：

该工程需征得消防、环保部门审查同意后，方可开工建设。

监督单位： 北京市规划委员会门头沟规划监察执法队

抄送单位： 北京市规划委员会机关

扫描全能王 创建

北京市规划委员会
规划意见复函

2014规（门）复函字0024号
制作日期：2014年12月04日

北京石龙经济开发区投资开发有限公司：

你单位 2014年10月31日《关于北京石龙经济开发区产业孵化中心二期（石龙电子商务产业园）A区项目变更建设工程规划许可内容的申请》及相关材料收悉。经研究，依据有关法律、法规、规章的规定和城乡规划要求，现将有关意见函复如下：

一、原则同意你单位提出的关于北京石龙经济开发区产业孵化中心二期（石龙电子商务产业园）A区建设工程规划许可证（2011规（门）建字0023号）的变更申请。

二、在总建筑面积、地上建筑面积、地下建筑面积、建筑总高度及建筑层数等规划指标保持不变的基础上，本复函仅对2011规（门）建字0023号建设工程规划许可证中A1#、A2#楼相应部分进行局部变更。

三、具体变更如下：

A1#楼裙楼局部由地上2层变更为地上3层，高度14.45米；A1#楼项目使用性质变更为技术支持与研发中心；将原A2#楼技术支持与研发中心、人防室外口及通道地上总建筑面积细分为A2#技术支持与研发中心31974平方米，人防室外口及通道面积180平方米；A1#、A2#楼地下储藏室、库房分别变更为食堂、展览厅；A2#裙楼3层轮廓线局部调直；调整地下车库1#汽车坡道出入口方向及2#汽车坡道出入口形状。

四、其他：

1、建设单位在取得本规划意见复函后须完善国土部门手续和发改部门年度投资计划；

2、项目具体建设时，特别注意按照地质地勘、防洪防灾相关规定要求执行；

3、建设项目在建筑节能设计、抗震设防、节水设施等方面应符合相关法律、法规、标准；

4、由于“四评”审查不通过造成立项文件失效的，本规划许可无效；

以上意见，特此函复。

抄送单位：国土部门、发改部门

告知事项：

1.本《规划意见复函》是对原规划文件2011规（门）建字0023号的补充，有效期与原规划文件载明的有效期一致。

2.本《规划意见复函》与加盖印章注记的原规划文件原件2011规（门）建字0023号一并使用，方为有效文件。

打印时间：2014-12-04 15:45:47

立案号：2014分复字0696

扫描全能王 创建

委托方承诺函

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司：

因北京恒合信业技术股份有限公司购买资产暨实施募集资金投资项目事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的北京石龙经济开发区投资开发有限公司持有的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号（建筑面积1626.78㎡）及5号楼301号（建筑面积1388.78㎡）于评估基准日2021年11月30日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、 资产评估的经济行为符合国家规定；

2、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、 本次评估范围以产权持有者申报的资产评估明细表为准，委托方保证纳入评估范围的资产真实、完整，对未申报或声明的或有事项由产权持有者完全负责；

4、 委托方保证纳入评估范围的资产权属明确，不存在产权纠纷，不存在未披露的抵押、担保、或有负债及其他应说明的有关事项，出具的资产权属证明文件合法有效；

5、 没有重大的可以预见对评估结论有影响的期后事项；

6、 不干预评估工作。

委托方：北京恒合信业技术股份有限公司

单位负责人（或授权人）签章：

2022年01月10日

产权持有人承诺函

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司：

因北京恒合信业技术股份有限公司购买资产暨实施募集资金投资项目事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的北京石龙经济开发区投资开发有限公司持有的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号（建筑面积1626.78㎡）及5号楼301号（建筑面积1388.78㎡）不动产于评估基准日2021年11月30日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、 资产评估的经济行为符合国家规定；

2、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、 本次评估范围以产权持有人申报的资产评估明细表为准，产权持有人保证纳入评估范围的资产真实、完整，对未申报或声明的或有事项由产权持有者完全负责；

4、 产权持有人保证纳入评估范围的资产权属明确，不存在产权纠纷，不存在未披露的抵押、担保、或有负债及其他应说明的有关事项，出具的资产权属证明文件合法有效；

5、 没有重大的可以预见对评估结论有影响的期后事项；

6、 不干预评估工作。

产权持有人：北京石龙经济开发区投资开发有限公司

单位负责人（或授权人）签章：

2022年01月10日

资产评估师承诺函

北京恒合信业技术股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对北京恒合信业技术股份有限公司因购买资产暨实施募集资金投资项目事宜涉及的北京石龙经济开发区投资开发有限公司持有的位于门头沟区莲石湖西路98号院4号楼201号、301号（建筑面积1626.78㎡）及5号楼301号（建筑面积1388.78㎡）三套不动产，于评估基准日2021年11月30日的收购价值进行了评估，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：

资产评估师 张世超 11200121

资产评估师签名：

资产评估师 王红 11000198

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司 11010201577[illegible]

2022年1月13日

北京市财政局

2018-0088号

备案公告

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司报来的《资产评估机构备案表》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。

一、资产评估机构名称为北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司，组织形式为公司形式。

二、北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司法定代表人为谢静。

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司备案后应当加入北京资产评估协会，同时接受北京市财政局和北京资产评估协会的监督管理。北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案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

2018年9月18日

资产评估机构从事证券服务业务备案名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	北京国融兴华房地产土地评估有限公司	91110102726377165S	2021/02/08
2	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	91110106782500727X	2021/02/08
3	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	91110102101204595O	2021/02/08
4	北京中盛行房地产土地评估有限公司	91110106667500804F	2021/02/08
5	福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司	913500007593851969	2021/02/08

查询网址：
http://zcgls.mof.gov.cn/zaixianfuwu/zichanpinggujigoushenpiguanli/202102/t20210208_3656607.htm

统一社会信用代码

91110102101204600 6

营业执照

(副 本)(4-4)

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

名　　称　北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　谢静

经营范围　房地产价格评估、土地评估；资产评估、清算；从事房地产经纪业务；房地产信息咨询、工程咨询、投资咨询（不含中介服务）；项目规划咨询；数据处理；计算机系统服务；财务咨询（不得开展审计、验资、查账、评估、会计咨询、代理记账等需专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查账报告、评估报告等文字材料）。（1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益"；市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　500万元

成立日期　1995年01月16日

营业期限　1995年01月16日至 长期

住　　所　北京市西城区大安澜营胡同31号及旁门、后门、东南园胡同32号5号楼2层211房间

登记机关　北京市西城区市场监督管理局

2021 年 12 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：王红

性别：女

登记编号：11000198

单位名称：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

初次执业登记日期：2001-08-14

年检信息：通过（2021-04-28）

（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：2021-12-23

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：张世超

性别：男

登记编号：11200121

单位名称：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

初次执业登记日期：2020-05-25

年检信息：通过（2021-04-28）

（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：2021-05-18

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

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2021年11月30日

表4-6-1

产权持有人：北京石龙经济开发区投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值		评估单价(元/m^2)	备注
						原值	净值	原值	净值		
1	X京房权证门字第092989号	门头沟区莲石湖西路98号院4号楼2层201号	钢混	㎡	813.39	-	-	79,622,800.00	79,622,800.00	26,404.00	含增值税
2		门头沟区莲石湖西路98号院4号楼3层301号	钢混	㎡	813.39						
3		门头沟区莲石湖西路98号院5号楼3层301号	钢混	㎡	1388.78						
合　　计					3015.56	-	-	79,622,800.00	79,622,800.00		
减：房屋建筑物减值准备											
合　　计						-	-	79,622,800.00	79,622,800.00		

产权持有人单位填表人：史萌

填表日期：2022年1月10日

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

评估人员：张世超、陈思睿