



房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：北京经济技术开发区荣昌东街7号房屋建筑
现状价值评估

委托估价方：北京凯因生物技术有限公司

估 价 方：北京华信房地产评估有限公司

估 价 人 员：马俊胜 李丽

估 价 日 期：二零零九年五月二十五日至

二零零九年十二月四日

估价报告编号：华信评字[2009]166号



致 委 托 方 函

北京凯因生物技术有限公司：

受贵公司的委托，本公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对北京秦武田制药有限公司所拥有的位于北京经济技术开发区荣昌东街7号房屋建筑物（房屋建筑面积为3727.13平方米，以下简称估价对象）进行价格评估，估价时点为2009年11月30日，估价目的是为满足北京秦武田制药有限公司将估价对象投资到北京凯因科技股份有限公司的需要。

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在估价时点2009年11月30日，在满足全部假设及限制条件下的建筑物现状价格：

房屋建筑物总价为：1220万元

大 写：壹仟贰佰贰拾万元整

（注：货币种类为人民币）

评估的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《评估报告》。

北京华信房地产评估有限公司

法定代表人：

2009年12月4日



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准（GB/T 50291-1999）《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于对其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据产权人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 8、本次估价报告解释权为本估价机构所有。

姓 名

估价师证号

签 名

马俊胜

1120080010（注册房地产估价师）



北京华信房地产评估有限公司

地址：北京市朝阳区东四环中路 39 号华业国际 A215

邮编：100025

电话：010-65830385

传真：010-65813933

E-mail:beijinguaxin.co@163.com

李丽

1120090003（注册房地产估价师）



估价的假设和限制条件

（一）假设条件

- 1、资产占有方合法有偿取得房屋所有权，并支付有关税费。
- 2、估价对象得到最有效利用。
- 3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生活的正常进行。
- 4、在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

6、估价人员的现场勘查日期为2009年5月25日，应委托方要求，本次估价时点为2009年11月30日。根据委托方及资产占有方介绍，本次评估设定估价时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

7、本报告设定估价对象房地产基础设施开发程度“七通”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通暖、通气）。

8、委托方提供的资料属实。

（二）使用限制条件

1、北京秦武田制药有限公司因将估价对象投资到北京凯因科技股份有限公司的需要，特由北京凯因生物技术有限公司委托我公司对估价对象的房屋建筑物现状价格进行评估，本报告仅为此目的进行评估，以提供价格参考。

2、根据《房屋所有权证》【京房权证开股字第00093号】记载，房屋所有权人为北京秦武田制药有限公司，房屋总建筑面积3727.13平方米，产别股份产，房屋设计用途为工业。

根据《工业厂房买卖合同书》记载，估价对象土地用途为工业，

使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2050年1月13日，截止到估价时点土地剩余使用年限为40.1年。

综上所述，本次评估设定估价对象为北京秦武田制药有限公司所拥有的坐落于北京经济技术开发区荣昌东街7号3727.13平方米的房屋建筑物，房屋设计用途为工业。

3、根据《房屋所有权证》【京房权证开股字第00093号】，估价对象已抵押给北京农村商业银行股份有限公司上地支行，抵押约定期限为08年4月10日至09年4月10日。截止估价时点，上述抵押权利尚未注销，本次评估未考虑上述抵押权利对估价结果的影响，特提醒使用报告者注意。

4、估价时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

5、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

6、本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

（三）使用说明

1、评估结果是指估价对象在满足全部假设与限制条件下，于估价时点2009年11月30日，现状利用状态下及正常市场条件下的房屋建筑物现状价格。

2、本估价报告中涉及有关估价对象权属及面积的一切资料均由委托方提供。评估人员未能对资料的真实性进行核实，委托方对资料的真实性负责。

3、本估价报告应用的有效期为自报告提交日期2009年12月4日起半年。

4、本报告解释权归北京华信房地产评估有限公司所有。

房地产估价结果报告

一、委托估价方及资产占有方

委托估价方

委 托 人：北京凯因生物技术有限公司

住 所：北京市北京经济技术开发区荣京东街6号

法定代表人：朱明义

联 系 人：赫崇飞

联 系 电 话：67874081

资产占有方

资产占有方：北京秦武田制药有限公司

住 所：北京市北京经济技术开发区荣昌东街7号201栋

法定代表人：吴庆民

联 系 人：范丽华

联 系 电 话：67805873

二、受托估价方

受托估价机构：北京华信房地产评估有限公司

机构地址：北京市朝阳区东四环中路39号华业国际A215

估价机构资质级别：房地产价格评估机构壹级

法人代表：张瑜

联 系 人：王恒

联系电话：010—65833385

邮政编码：100020

三、估价对象



1、估价对象位置状况

估价对象位于北京经济技术开发区荣昌东街7号，位于北京经济技术开发区隆盛工业园区内。四至：东至隆盛工业园区院墙（外为永昌中路），南至隆盛工业园区7号楼用地，西至隆盛工业园区8号楼用地，北至隆盛工业园区5号楼用地。

2、估价对象权利状况

根据《房屋所有权证》【京房权证开股字第00093号】记载，房屋所有权人为北京秦武田制药有限公司，房屋总建筑面积3727.13平方米，产别为股份产，房屋设计用途为工业，房屋结构为钢，房屋建成年代为2002年。

根据《工业厂房买卖合同书》记载，估价对象土地用途为工业，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2050年1月13日，截止到估价时点土地剩余使用年限为40.1年。

根据《房屋所有权证》【京房权证开股字第00093号】，估价对象已抵押给北京农村商业银行股份有限公司上地支行，抵押约定期限为08年4月10日至09年4月10日。截止估价时点，上述抵押权利尚未注销，除此外，不存在其他担保、租赁等他项权利。

3、估价对象建筑物概况：

本次评估的对象为北京秦武田制药有限公司的生产经营及相关配套用房，详细情况见下表：

建筑物一览表

幢号	房屋用途	房屋结构	建成年代	层数	建筑面积	装修及设备情况
201	工业厂房及办公区	钢混	2002	主体一层局部三层	3727.13	生产区：制药车间为绿色环氧树脂自流平地面，墙面及顶棚均为彩钢板中间填充聚苯乙烯保温壁板，部分地面铺花岗岩。车间通



						过GMP认证。层高12米左右。 办公区：玻璃幕墙，地面铺瓷砖，石膏板吊顶，墙面刷白色乳胶漆。层高3米左右。 内装设中央空调系统、烟感系统
合计	---	---	---	3727.13	---	---

估价对象所在建筑物结构及设备完好，能够维持正常生活使用。

4、估价对象基础设施概况：

估价对象红线内“七通”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通暖、通气）。

四、估价目的

北京秦武田制药有限公司因将估价对象投资至北京凯因科技股份有限公司的需要，特由北京凯因生物技术有限公司委托我公司对估价对象的房屋建筑物的现状价格进行评估，本报告仅为此目的进行评估，以提供价格参考。

五、估价时点

2009年11月30日，估价对象实际勘察日期为2009年5月25日，本次评估设定估价对象于估价时点状况与实际勘察时一致。

六、价值定义

根据评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估估价结果是指北京秦武田制药有限公司所拥有的坐落于北京经济技术开发区荣昌东街7号3727.13平方米的房产，房屋设计用途为工业，现有利用状态下，于估价时点2009年11月30日的房屋建筑物现状价格。

七、估价依据

1. 有关政策法规和文件：

- 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 《中华人民共和国土地管理法》

- 《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》
- 国家标准《房地产估价规范》
- 2. 委托方提供的资料：
 - 《委托评估函》
 - 《工业厂房买卖合同书》
 - 《房屋所有权证》【京房权证开股字第00093号】
 - 委托方企业法人营业执照
 - 有关评估的其它资料
- 3. 受托方掌握的有关资料以及估价人员实地勘查所获取的资料。

八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

九、估价方法

在遵循上述原则的基础上，根据委托方提供资料及评估人员勘查、调查收集的有关资料，经综合分析比较后，采用成本法及收益法两种方法综合测算估价对象房屋建筑物的市场价格。

十、估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在估价时点2009年11月30日，在满足全部假设及限制条件下的房屋建筑物现状价格为：

房屋建筑物总价为：1220万元

大 写：壹仟贰佰贰拾万元整



北京华信房地产评估有限公司

地址：北京市朝阳区东四环中路 39 号华业国际 A215

邮编：100025

电话：010-65830385

传真：010-65813933

E-mail:beijinguaxin.co@163.com

(注：货币种类为人民币)



十一、估价人员签名

姓名	估价师证号	签名
马俊胜	1120080010 (注册房地产估价师)	马俊胜

李丽	1120090003 (注册房地产估价师)	李丽
----	-----------------------	----

十二、估价作业日期

2009 年 5 月 25 日至 2009 年 12 月 4 日

十三、估价报告有效期

本估价报告应用的有效期为自报告提交日期 2009 年 12 月 4 日起半年。



附 件

附件一：估价对象区域位置图

附件二：估价对象现状照片

附件三：委托方及资产占有方企业法人营业执照

附件四：《房屋所有权证》【京房权证开股字第00093号】复印件

附件五：《工业厂房买卖合同书》复印件

附件六：评估机构企业法人营业执照

附件七：估价师证书

附件八：估价机构资质证书