

# 房地产评估报告

评估项目名称：北京经济技术开发区荣京东街6号1、2幢工  
业用途房地产市场价格评估

评估委托方：北京凯因生物技术有限公司

评估机构：北京京城捷信房地产评估有限公司

评估人员：李惠芳 敖桂艳

评估作业日期：2012年3月1日至2012年3月22日

评估报告编号：京城捷信2012-ZBG016-市字006

## 目 录

致评估委托方函.....	1
评估师声明.....	3
评估的假设和限制条件.....	4
房地产评估结果报告.....	6
一、评估委托方.....	6
二、评估机构.....	6
三、评估对象.....	6
四、评估目的.....	9
五、评估时点.....	10
六、价值定义.....	10
七、评估依据.....	10
八、评估原则.....	11
九、评估方法.....	12
十、评估结果.....	13
十一、评估人员.....	14
十二、评估作业日期.....	14
十三、评估报告应用的有效期.....	14
附    件.....	15
1、评估对象位置示意图;	
2、评估对象现状照片;	
3、《房屋所有权证》【京房权证开股字第 00042 号】复印件;	

- 4、《国有土地使用证》【开有限国用（2000）字第 007 号】复印件；
- 5、《测绘报告宗地面积表及宗地图》（部分）复印件；
- 6、《截止 2012 年 3 月 1 日凯因生物房产及土地使用权数据》复印件；
- 7、《说明》复印件；
- 8、委托方营业执照复印件；
- 9、评估机构营业执照及资质证书复印件；
- 10、评估人员资质证书复印件。

## 致评估委托方函

北京凯因生物技术有限公司:

受贵方委托, 我对贵方(以下简称: 委托方)所拥有的位于北京经济技术开发区荣京东街6号1、2幢工业用途房地产在现状状态及利用条件下的房地产市场价值进行了评估。

评估目的: 为委托方向北京凯因科技股份有限公司转让评估对象了解评估对象的房地产市场价值提供参考依据。

评估时点: 2012年3月1日。

价值类型: 评估对象在评估时点的市场价值。

评估方法: 评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了现场勘察之后, 根据评估对象的特点和实际状况, 选取成本法(包含基准地价系数修正法、重置成本法)和收益法作为本次评估的基本方法。

评估对象: 本次评估的评估对象为位于北京经济技术开发区荣京东街6号1、2幢工业用途房地产。

根据《国有土地使用证》【开有限国用(2000)字第007号】、《房屋所有权证》【京房权证开股字第00042号】, 评估对象土地使用权人和房屋所有权人均为北京凯因生物技术有限公司, 土地登记用途为工业用地, 土地使用权类型为出让, 宗地总面积为16462平方米; 根据《测绘报告宗地面积表及宗地图》(部分), 评估对象占有的国有出让土地使用权面积为12566.1平方米; 房屋用途为工业, 房屋建筑面积合计为7305.61平方米, 建成年代为2003年, 钢混结构。

评估结果：评估人员根据评估目的，遵循评估原则，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，并全面分析了影响评估对象市场价格的各项因素，确定评估对象房地产在评估时点 2012 年 3 月 1 日的房地产市场价值为：

评估对象的房地产市场价值：4997.91 万元

大写金额：肆仟玖佰玖拾柒万玖仟壹佰元整


(以上货币币种为人民币，详见《评估结果一览表》)

评估过程及有关说明详见《评估师声明》、《评估的假设和限制条件》、《房地产评估结果报告》。

特此奉达，顺致

商安！



北京京城捷信房地产评估有限公司

法定代表人： 

二零一二年三月二十二日

## 评估师声明

我们郑重声明:

1. 我们在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论,但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本评估报告中的评估对象没有利害关系,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《房地产估价规范》【GB/T50291--1999】进行分析,形成意见和结论,撰写本评估报告。
5. 评估人员(李惠芳、敖桂艳)已于2012年3月1日对本评估报告中的评估对象进行了实地查看,但我们对评估对象的现场查看仅限于其外观和使用状况。评估人员不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任,也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任,此外评估人员也没有组织对附属于房屋上的设备、设施进行测试的责任,在评估中也不予考虑。
6. 没有人对本评估报告提供重要的专业帮助。
7. 本报告由北京京城捷信房地产评估有限公司负责解释。
8. 评估人员  
李惠芳(房地产评估师 注册证号: 1219960022) 签章:   
敖桂艳(房地产评估师 注册证号: 1120100050) 签章: 

## 评估的假设和限制条件

### 一、评估的假设和限制条件

1. 本次评估是以评估对象能够按照现状工业用途持续经营使用为假设前提。
2. 在评估时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，且本报告设定北京的房地产市场在报告有效期内不发生大的波动。
3. 任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 北京凯因生物技术有限公司合法拥有评估对象的房屋所有权及出让国有土地使用权，不存在共用权人，亦无权属纠纷，评估对象能够正常上市交易。
5. 本次评估评估对象为凯因生物工业园项目的一部分，有关评估对象房屋的权属、坐落、建筑面积、用途等有关资料，以《房屋所有权证》【京房权证开股字第00042号】记载的内容为准；有关有关评估对象土地的权属、座落、用途、终止日期等有关资料，以《国有土地使用证》【开有限国用（2000）字第007号】记载的内容为准；评估对象所占有的国有出让土地使用权面积指标以委托方提供的《测绘报告宗地面积表及宗地图》（部分）中记载的数据为依据；评估结果一览表中有关土地和房屋的账面原值和账面净值以委托方提供的《截止2012年3月1日凯因生物房产及土地使用权数据》记载的数据为依据。
6. 本报告评估对象于评估时点的市场价值为评估对象在完整产权状态下的价值，不考虑抵押、租赁、担保、查封等因素对评估对象价值的

影响。

7. 本评估报告中所依据的有关资料系由委托方或相关方面提供，委托方或相关方面提供的法律文件是此次评估的重要依据，我们并未向政府部门核实，对于该资料的真实性和准确性由委托方或相关方面负责，对由此而引起的后果及相关责任，我公司不承担任何责任。

8. 本评估报告对评估对象房地产价值的把握，仅相对于评估时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑未来市场价格波动、税费利率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对评估对象价值的影响，使用者在运用本报告时应予以充分考虑。

9. 本报告评估结果仅作为委托方在本次评估目的下使用，不得做其他用途。未经本评估机构书面同意，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。

10. 市场无明显价格波动条件下本评估报告结论的有效期为自评估报告完成之日起一年。

## 二、特殊情况说明

1. 根据委托方提供的《国有土地使用证》【开有限国用（2000）字第007号】记载，评估对象宗地座落为北京经济技术开发区38街区，而《房屋所有权证》【京房权证开股字第00042号】记载，评估对象房屋坐落为北京经济技术开发区荣京东街6号。根据委托方提供的《说明》，上述两个地址为同一地址。

## 房地产评估结果报告

### 一、评估委托方

名称：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

### 二、评估机构

单位名称：北京京城捷信房地产评估有限公司

单位地址：北京市朝阳区芍药居甲2号内1楼南侧3层

法定代表人：龚秋平

资质证书号：建房估证字[2009]002号

资质等级：一级

联系人：敖桂艳

联系电话：84640986

### 三、评估对象

#### (一) 评估对象概况

评估对象所在的凯因生物工业园，位于北京经济技术开发区荣京东街6号，房屋所有权人为北京凯因生物技术有限公司，共有5幢建筑物，钢混结构，总建筑面积为15008.66平方米，均建成于2003年，设计用途均为工业，实际用途均为工业。

评估对象所在宗地土地使用者为北京凯因生物技术有限公司，座落为

北京经济技术开发区 38 街区，土地使用权类型为出让，用途为工业，终止日期为 2050 年 2 月 27 日，评估对象所在宗地土地使用权面积为 16462 平方米，至评估时点，评估对象剩余土地使用年限为 37.99 年。评估对象宗地四至为：北至荣京东街，南至北京章光 101 科技发展有限公司，西至永昌中路，东至北京凯因生物技术有限公司。

本次评估的评估对象为凯因生物工业园的一部分房地产，为其中的 1、2 幢。1、2 幢的总建筑面积为 7305.61 平方米（其中，1 幢为地上 2 层的钢混结构建筑物，建筑面积为 6860.64 平方米；2 幢为地上 1 层的钢混结构建筑物，建筑面积为 444.97 平方米），1、2 幢占有的国有出让土地使用权面积为 12566.1 平方米。

(二) 评估对象权益状况

1. 权属登记状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》【开有限国用(2000)字第 007 号】，评估对象所在宗地土地登记情况如下：

土地使用权人	座落	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积(平方米)
北京凯因生物技术有限公司	北京经济技术开发区 38 街区	工业	出让	2050 年 2 月 27 日	16462

根据《测绘报告宗地面积表及宗地图》(部分)，本次评估对象 1、2 幢占有的国有出让土地使用权面积为 12566.1 平方米。

根据委托方提供的《房屋所有权证》【京房权证开股字第 00042 号】，评估对象所在项目房屋登记情况如下：

房屋使用权人	房屋坐落	幢号	房屋总层数	结构	建成年代	建筑面积(平方米)
北京凯因生物技术有限公司	北京经济技术开发区荣京东街 6 号	1	2	钢混	2003 年	6860.64
		2	1	钢混	2003 年	444.97
		3	6	钢混	2003 年	7558.74

		4	1	钢混	2003年	60.87
		6	-1-1	钢混	2003年	83.44
小计	--	--	--	--	--	15008.66

根据《房屋所有权证》【京房权证开股字第 00042 号】所附《北京市房屋登记表》可知，本次评估的评估对象 1、2 幢的总建筑面积为 7305.61 平方米。其中，1 幢为地上 2 层的钢混结构建筑物，建筑面积为 6860.64 平方米；2 幢为地上 1 层的钢混结构建筑物，建筑面积为 444.97 平方米。

### (三) 评估对象现状利用情况

评估对象为北京经济技术开发区荣京东街 6 号 1、2 幢工业用途房地产，总建筑面积为 7305.61 平方米。其中，1 幢为 2 层钢混结构建筑物，建筑面积为 6860.64 平方米，现为生产车间，层高约 3.5 米；2 幢为 1 层钢混结构建筑物，建筑面积为 444.97 平方米，现为库房，层高约 3.5 米；以上两建筑物均建成于 2003 年。

评估对象建筑物外立面贴墙砖，部分为玻璃幕墙，部分贴铝塑板，玻璃地弹门，塑钢窗；建筑物内部：1 幢生产车间，大厅地面铺大理石，顶面为石膏板吊顶，墙面刷涂料，车间地面铺环氧树脂，墙面刷涂料，顶面刷涂料；2 幢库房，地面铺水磨石，部分为水泥地面。

经评估人员现场勘查，目前评估对象建筑物地基和基础均未发现不均匀沉降；房屋承重构件和围护墙完好；地面平整；门窗启闭灵活，涂料光泽度较好；房屋墙面及顶棚墙皮无开裂现象；管道通畅、水卫设备齐全完好；配备专业人员对建筑物内外进行定期的检修及维护。建筑物成新度高。

### (四) 评估对象区位状况

#### 1、交通条件

评估对象位于北京经济技术开发区荣京东街 6 号，北临荣京东街，西

临永昌中路，均为双向四车道，无交通管制，道路通达度较高；附近有324、631、652、665、723路等多条公交车在附近通过，距离城铁亦庄线荣京东街站约500米，交通较便捷。

## 2、公共配套设施

北京经济技术开发区已形成了比较完善的市政基础设施和生活配套条件，主要有：交通银行、建设银行、工商银行、农业银行等金融机构；国家康复医院、阳光新城医院、社区卫生站等医疗服务中心；有亦庄中学、亦庄实验学校等教育机构；有世纪华联超市、华润万家生活超市等商业配套设施。

## 3、环境状况

北京经济技术开发区对入区企业有严格的入区环保指标要求，管委会对企业入区的审批（环境保护指标），采取一票否决制。2002年，北京经济技术开发区管理委员会通过了ISO14001环境管理体系认证，被国家环保总局批准为ISO14001国家示范区。总体来讲，评估对象区域环境污染较轻，环境条件相对较优。

### （五）基础设施情况

根据评估人员现场勘察，评估对象土地开发程度达到宗地内外“七通”（即通路、通电、通信、通上水、通下水、通热力、通燃气）及宗地内场地平整。

## 四、评估目的

为委托方向北京凯因科技股份有限公司转让评估对象了解评估对象的房地产市场价值提供参考依据。

## 五、评估时点

评估时点确定为评估人员现场勘查之日 2012 年 3 月 1 日。

## 六、价值定义

本次评估采用公开市场价值标准，为房地产在评估时点的公开市场价值。

评估对象的房地产市场价值是指评估对象于评估时点 2012 年 3 月 1 日的出让国有土地使用权及其房屋在现状利用条件下的公开市场价值。其中出让国有土地使用权价值是指评估对象宗地在现状土地利用条件下，土地使用权类型为出让，土地登记用途为工业用地，至评估时点工业用途剩余土地使用权年限为 37.99 年，基础设施开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通信、通上水、通下水、通热力、通燃气）及宗地内场地平整条件下的土地使用权价值，房屋价值是指评估对象建筑物在现状利用条件下的重置成新价值。

## 七、评估依据

本次评估的评估依据包括国务院、住房和城乡建设部（原建设部）、国土资源部以及北京市人民政府颁布的有关法规和政策文件，委托方提供的有关资料，本评估公司掌握的市场行情以及评估人员实地勘察所获取的资料。具体资料如下：

### （一）有关政策法规和文件

1. 《中华人民共和国物权法》；

2. 《中华人民共和国土地管理法》;
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
5. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
6. 《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通  
知》(京政发[2002]32号);
7. 《关于公布本市出让国有土地使用权基准地价应用方法的通知》(京  
国土房管出[2002]1121号);
8. 《关于修订开发区规划范围内出让国有土地使用权基准地价的通  
知》(京技管[2003]38号)。

(二) 委托方提供的资料

1. 《房屋所有权证》【京房权证开股字第 00042 号】复印件;
2. 《国有土地使用证》【开有限国用(2000)字第 007 号】复印件;
3. 《测绘报告宗地面积表及宗地图》(部分)复印件;
4. 《截止 2012 年 3 月 1 日凯因生物房产及土地使用权数据》复印件;
5. 《说明》复印件;
6. 委托方营业执照复印件。

(三) 本公司掌握的有关市场资料及评估人员实地勘察、调查所获得的资料。

## 八、评估原则

本次评估中遵循的评估原则如下:

- (一) 独立、客观、公正原则

独立客观公正原则要求房地产评估师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。独立、客观、公正是对房地产评估的基本要求，它不仅是房地产评估的基本原则，而且是房地产评估的最高行为准则。

#### （二）合法原则

遵循合法原则，即必须以评估对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

#### （三）最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，是评估对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，并能给评估对象带来最高价值的使用。

#### （四）替代原则

遵循替代原则，要求评估结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

#### （五）评估时点原则

评估时点，又称评估期日、评估时日，是一个具体日期，通常用年、月、日表示。遵循评估时点原则，要求评估结果应是评估对象在评估时点的客观合理价格或价值。

### 九、评估方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)(以下简称《规范》)，工业房地产适用的评估方法有：市场比较法、收益法、成本法。评估人员在实地勘察并做了大量的市场调查，了解到，目前同一供求圈内此类工业房地产市场成交案例较少，多为出租或者自用，故评估对象不具备市场比较

法的应用条件。

根据评估对象的特点和实际状况,选取成本法(包含基准地价系数修正法、重置成本法)、收益法作为本次评估的基本方法。这是出于以下考虑:一是成本法是以开发或建造评估物业所需耗费的各项必要费用之和为基础,来确定房地产的积算价值。评估对象为已建成的物业,市场上同类型房地产的建造成本及相关费用可以求得,可以采用成本法进行评估;二是评估对象房地产作为收益性物业,具备收益条件,其收益情况具有可预测性和持续性,符合收益法的应用条件及适用范围。

#### 1. 运用成本法求取评估对象房地产的市场价值

成本法是以开发或建造评估物业所需耗费的各项必要费用之和为基础,来确定房地产的积算价值。

①运用基准地价系数修正法计算评估对象土地的市场价值。

②运用重置成本法计算评估对象建筑物的市场价值。

③将前两项相加,即为评估对象房地产的市场价值。

#### 2. 运用收益法求取评估对象房地产的市场价值

收益法是在求取评估对象房地产的价值时,运用适当的还原利率,将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估时点上的现值,求其之和来确定评估对象房地产价值的一种方法。

3. 对成本法、收益法求出的房地产价值结果进行对比分析,并经技术处理,最终求出评估对象房地产市场价值。

## 十、评估结果

评估人员根据评估目的,遵循评估原则,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

全面分析了影响评估对象市场价格的各项因素,确定评估对象房地产在评估时点 2012 年 3 月 1 日的房地产市场价值为:

评估对象的房地产市场价值: 4997.91 万元

大写金额: 肆仟玖佰玖拾柒万玖仟壹佰元整

(以上货币币种为人民币, 详见《评估结果一览表》)

### 十一、评估人员

李惠芳 (房地产评估师 注册证号: 1219960022)

签章: 

敖桂艳 (房地产评估师 注册证号: 1120100050)

签章: 

### 十二、评估作业日期

自 2012 年 3 月 1 日至 2012 年 3 月 22 日。

### 十三、评估报告应用的有效期

本评估报告结论的有效期为自评估报告完成之日起一年。

北京京城捷信房地产评估有限公司

二零一二年三月二十二日

## 附 件

- 1、评估对象位置示意图；
- 2、评估对象现状照片；
- 3、《房屋所有权证》【京房权证开股字第 00042 号】复印件；
- 4、《国有土地使用证》【开有限国用（2000）字第 007 号】复印件；
- 5、《测绘报告宗地面积表及宗地图》（部分）复印件；
- 6、《截止 2012 年 3 月 1 日凯因生物房产及土地使用权数据》复印件；
- 7、《说明》复印件；
- 8、委托方营业执照复印件；
- 9、评估机构营业执照及资质证书复印件；
- 10、评估人员资质证书复印件。

评估结果一览表

产权单位: 北京凯因生物技术有限公司

土地座落	用地性质	使用权类型	终止日期	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)		评估价值 (万元)		增值 (万元)		增值率	
					原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
北京经济技术开发区38街区	工业	出让	2050/2/27	12566.1	582.41	440.69	816.8	816.8	234.39	376.11	40.24%	85.35%
房屋坐落	用途	结构	建成年代	建筑面积 (平方米)	账面价值 (万元)		评估价值 (万元)		增值 (万元)		增值率	
北京经济技术开发区荣京东街6号	工业	钢混	2003年	7305.61	4686.1	3741.61	4915.87	4181.11	229.77	439.5	4.90%	11.75%
<b>房地产合计</b>					5288.51	4182.3	5732.67	4987.91	464.16	815.61	8.81%	19.50%



估价对象位置示意图



★ 估价对象所在位置

# 估价对象现场照片

北京经济技术开发区荣京东街 6 号



环境照片



环境照片



外观照片



外观照片



内部照片



内部照片

京房权证 开股 字第 00042 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有者的合法权益，对所有者申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人		北京凯因生物技术有限公司					
房屋坐落		北京经济技术开发区荣京东街6号					
丘(地)号		产别		股份制产			
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	详见房屋登记表						
	合计						15008.66
共有人		等 人		共有权证号自			至

土地使用情况摘要

土地证号	土地使用面积(平方米)	
权属性质	以土地使 用年限 年 月 日至 年 月 日	

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
北京凯因生物技术有限公司	抵押	全部	3000万	05年6月27日	05年6月23日至07年6月23日	06年6月2日
北京凯因生物技术有限公司	抵押	全部	3000万	06年6月2日	06年6月20日至07年6月20日	07年3月2日
北京德外支行	..	..	3000万	07年3月1日	07年3月1日至08年3月1日	08年12月8日

附 记

Blank area for notes or attachments.

填发单位 (盖章)

填发日期: 2003 年 08 月 06 日



# 北京市房屋登记表

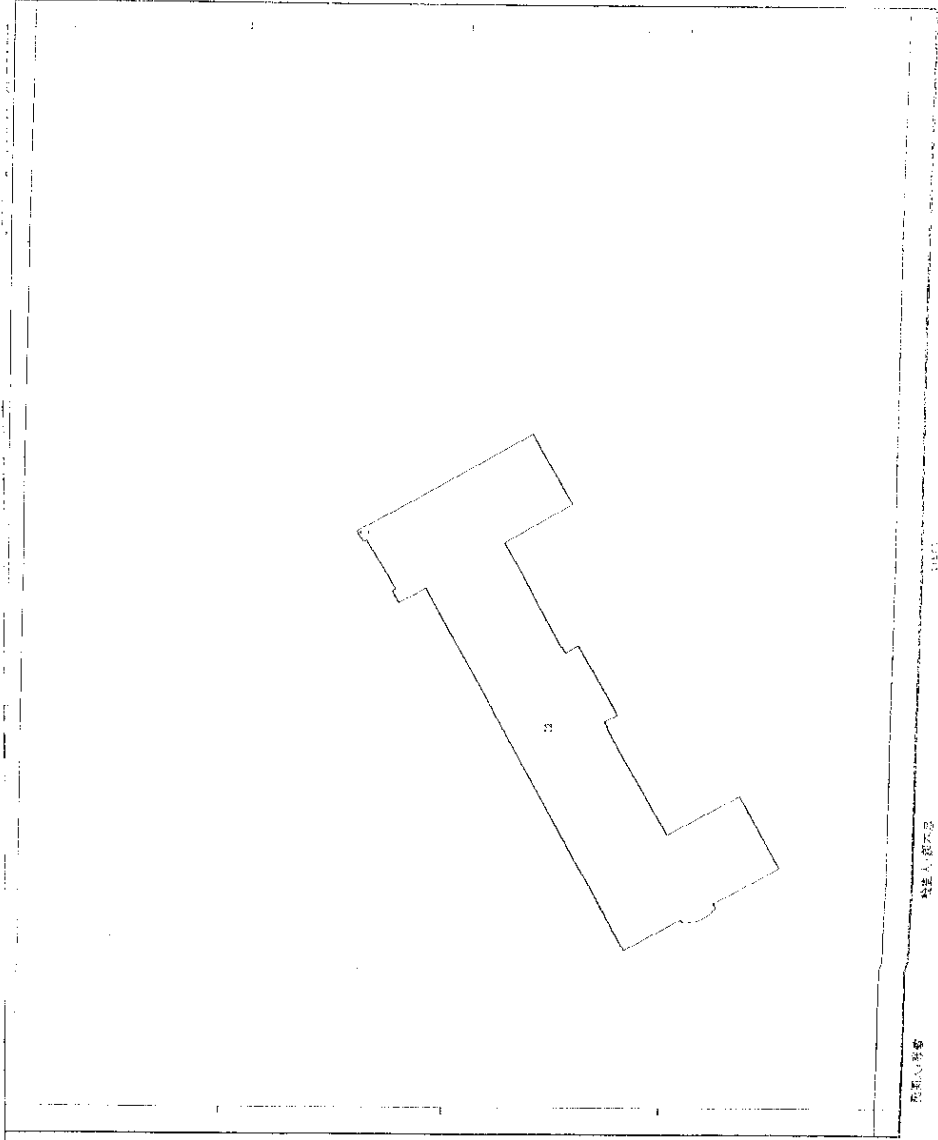
共1页 第1页

坐落		北京经济技术开发区荣京东街6号		图号		册号	
产权	房屋用途	工业	其他	宗地面积	分摊	地号	册号
所有权人	股份产	14419.38	15008.66	15008.66			
房屋建筑面积	房屋用途	工业	其他	宗地面积	分摊	地号	册号
589.28	楼房建筑	14419.38	15008.66	15008.66			
楼层数	建成年份	结构	层数	套数	分摊	地号	册号
1-02	2003	钢筋混凝土	2	2			
2-01	2003	钢筋混凝土	2	2			
3-06	2003	钢筋混凝土	6	6			
4-01	2003	钢筋混凝土	1	1			
6-01-01	2003	钢筋混凝土	1	1			
总计							
		15008.66	15008.66	15008.66			

附 图 档 号 线

登记人: 2003年07月28日 填表人: 2003年07月28日 检查人: 北京市房地产权属经济局

比





开州 国用(2000)字第 007 号

# 中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

Nº 010344784

12

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



土地使用者	北京-凯因(生物)技术有限公司		
座 落	北京经济技术开发区38街区		
地 号	M96-1	图 号	
用 途	工业	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2050年2月27日
使用权面积	16,462.000M <sup>2</sup>		
其中共用分摊面积			
填 证 机 关	北京经济技术开发区房屋土地管理局 (章) 印 2000 年 2 月 22 日 印8		

记 事

日期	内 容
2005年 6月27日	权证所载权利连同地上建筑设置抵押抵押权人华夏银行股份有限公司北京德外支行, 权利价值3000万元, 期限05年6月27日至07年6月27日
2006年6 月20日	上笔注销.
2006年6 月8日	新设抵押, 登记日期06年6月2日, 抵押权人华夏银行股份有限公司北京德外支行, 权利价值3000万元, 期限06年6月20日至07年6月20日.
2007年3 月20日	上笔注销.
2007年 3月15日	新设抵押, 登记日期05年3月13日, 抵押权人华夏银行股份有限公司北京德外支行, 权利价值3000万元, 期限07年3月15日至08年3月15日
2008年 4月20日	上笔注销.



# 宗地面积表

面积单位:平方米 (m<sup>2</sup>)

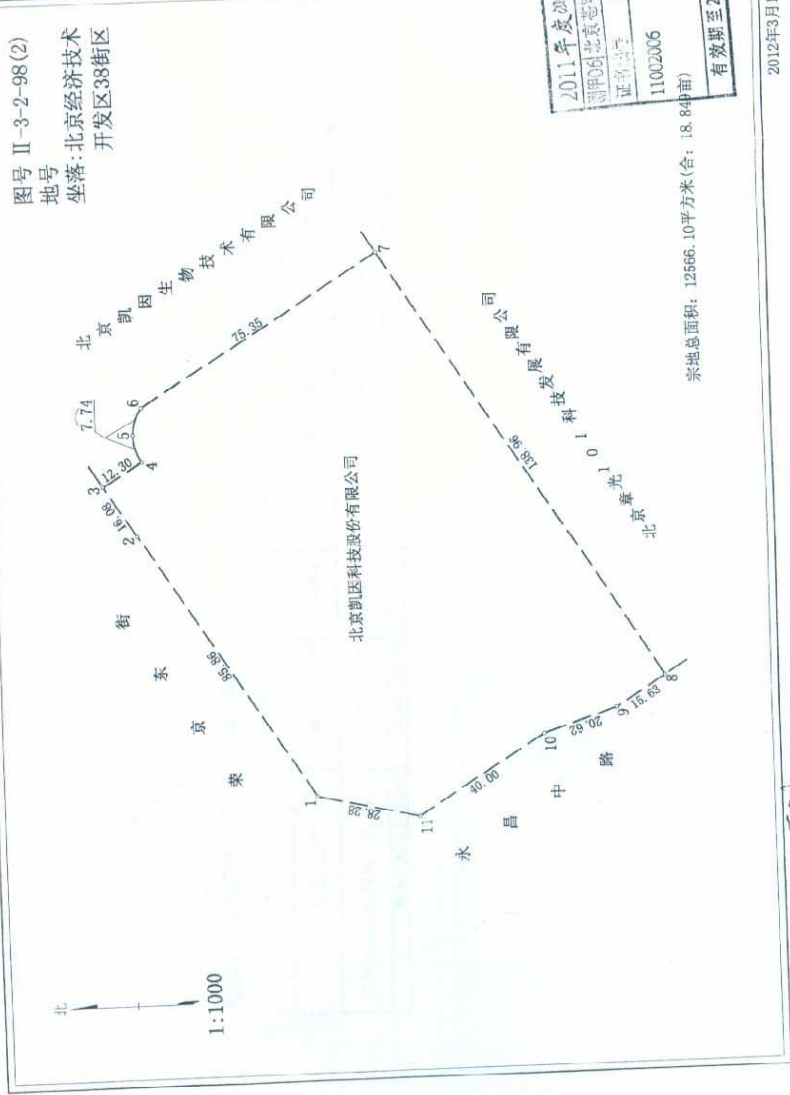
坐落	北京经济技术开发区38街区			图号	II-3-2-98(2)
权利人	北京凯因科技股份有限公司			地号	
权属性质	国有	土地等级		土地用途	工业
建筑密度		建筑容积率		建筑物类型	
宗地总面积	12566.10	其中宗地共有需分摊面积			
宗地总建筑面积		建筑占地总面积		本户建筑面积	
本户宗地面积					
使用面积	12566.10	其中建筑占地面积		一级地类	2011年度测绘成果图号: 测甲061北京慧高数码测绘有限公司 证书编号: 京测字第11000006 有效期: 2012年3月31日止
	其中			面积	
独用面积	12566.10	独用面积		二级地类	
共用分摊面积		共用分摊面积		三级地类	
填表人: 张亮中 审核人: 王军 测绘日期: 2012年3月17日 填表日期: 2012年3月17日 北京市房地产勘察测绘所监制					

# 宗地地图

土地证号

图号 II-3-2-98(2)

地号  
坐落: 北京经济技术开发区  
38街区



绘图人: 林秀中 检查人: 陈

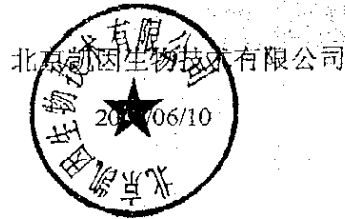
截止2012年03月31日鄂因生物房产及土地使用权数据

项目	账面原值	评估面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (基准日2012-03-01)	截止2012年03月 01日累计折旧及 累计摊销	2012年03月01日账 面净值 (元)	评估增值
厂房	46,861,032.57	7,305.61	41,798,635.00	9,444,891.04	37,416,141.53	4,382,493.47
厂房所占土地使用权 (76.33%)	5,824,089.75	12,566.10	8,167,965.00	1,417,195.27	4,446,894.48	3,761,070.52
转让厂房及土地合计	52,685,122.32		49,966,600.00	10,862,086.31	41,823,036.01	8,143,663.99



## 说 明

我公司拥有的位于北京经济技术开发区内的生产厂房，在办理房屋所有权证时，所载地址为：北京经济技术开发区荣京东街6号，办理《国有土地使用证》的所载座落为：北京经济技术开发区38街区，以上两个名称为同一地址，特此说明。



# 企业法人营业执照

(副本) (2-2)

注册号 110302001142379

名称 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

法定代表人姓名 朱明义

注册资本 16753万元

实收资本 16753万元

公司类型 其他有限责任公司

经营范围 许可经营项目：销售“凯因益生牌伴侣颗粒”保健食品。

一般经营项目：技术开发、技术服务、技术转让；货物进出口、技术进出口、代理进出口。  
(非货币出资1840万元，为非专利技术，占注册资本的13%。)

成立日期 1999年12月29日

营业期限 自 1999年12月29日 至 2029年12月28日

请于每年3月1日至6月30日向登记机关申报年检

## 须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》丢失或者毁损，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

## 年度检验情况

09年检 2010.3.19		
-------------------	---	--



# 企业法人营业执照

(副本) (1-1)

注册号 1100000000328780

名称 北京城捷信房地产评估有限公司  
住所 北京市朝阳区药居甲2号内1楼南侧5层

法定代表人姓名 龚秋平

注册资本 200万元

实收资本 200万元

公司类型 有限责任公司

经营范围 房地产价格评估; 土地价格评估; 房地  
产经纪; 房地产信息咨询; 家居装饰;  
经济信息咨询。\*\*\*

## 须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营权的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本, 正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化, 应当自公告登记机关申请变更登记, 按照《公司法》人营业执照)。
6. 每年三月一日起至六月三十日, 应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后, 不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记, 应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的, 应当在公司登记机关指定的报刊登声明作废, 申请补领。

## 年度检验情况

2006	2007	2008	2009
2006.12.12	2007.12.12	2008.12.12	2009.10.6-7



成立日期 1999年04月29日

营业期限 1999年04月29日至 2019年04月28日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》，经审查，该机构符合房地产估价机构资质行政许可条件，本行政许可机关决定准予其从事房地产估价活动。



二〇〇九年三月三日

机构名称	北京京城捷信房地产评估有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	樊秋平
住所	北京市朝阳区芍药居甲2号B1楼B105B106
邮政编码	100029
联系电话	010-84635538
营业执照注册号	110000000128780
组织形式	有限责任公司
成立日期	1996年4月29日
注册资本 (出资额)	人民币200万元
资质等级	一级
行政许可决定书号	建作房字〔2009〕238
证书编号	建房估证字〔2009〕602号
有效期	2008年12月20日至 2011年12月19日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 0004295



姓名 / Full name

李惠芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110108196908062324

注册号 / Registration No.

1319960022

执业机构 / Employer

北京京城瑞信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2014-12-27

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。  
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00024610



姓名 / Full name

敖桂艳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130826198202056011

注册号 / Registration No.

1120100050

执业机构 / Employer

北京京诚惠信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2013-11-21

持证人签名 / Bearer's signature