

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购
大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于
北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦
北座 9 层、10 层办公用房地产项目
资产评估报告**

同仁和评报字【2023】036 号

(共一册，第一册)




北京同仁和资产评估有限责任公司

报告日期：二零二三年五月三十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111190020202300031
合同编号:	同仁和评约字【2023】036号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	同仁和评报字【2023】036号
报告名称:	北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦北座9层、10层办公用房地产项目
评估结论:	174,194,000.00元
评估报告日:	2023年05月30日
评估机构名称:	北京同仁和资产评估有限责任公司
签名人员:	姚薇 (资产评估师) 会员编号: 11160101 史秀英 (资产评估师) 会员编号: 11110078
	
(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。

备案回执生成日期: 2023年05月31日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告的使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告附件	20



声 明

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、提醒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。

十、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。



北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购
大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于
北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦
北座 9 层、10 层办公用房地产项目
评估报告摘要

同仁和评报字【2023】036 号

北京同仁和资产评估有限责任公司接受北京中科润宇环保科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，对北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦北座 9 层、10 层办公用房地产，履行适当的资产评估程序，对其在 2023 年 3 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据北京中科润宇环保科技股份有限公司出具的《北京中科润宇环保科技股份有限公司总经理办公会议纪要》（总经理办公会议纪要〔2023〕14）号，北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦北座 9 层、10 层办公用房地产，需要对该经济行为所涉及的房地产在评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦北座 9 层、10 层办公用房地产。

三、评估范围：位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦北座 9 层、10 层办公用房地产，总建筑面积 4,263.98 m²，具体情况如下：

产权证号	坐落	结构	建成年月	层数	面积(m ²)	证载用途	账面原值(万元)	账面净值(万元)
------	----	----	------	----	---------------------	------	----------	----------



X 京房权证海字第 183524 号	海淀区苏州街 3 号 9 层 901	框架	2005 年	9/16	2,131.99	办公	2,417.21	1,664.73
X 京房权证海字第 183536 号	海淀区苏州街 3 号 10 层 1001	框架	2005 年	10/16	2,131.99	办公	2,417.21	1,664.73

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023 年 3 月 31 日。

六、评估方法：市场法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用市场法和收益法对评估对象分别进行了评估，并对以上各种方法测算的价格进行综合处理，最终的评估结论为北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦北座 9 层、10 层办公用房地产在 2023 年 3 月 31 日的评估值为含税价 17,419.40 万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

八、提醒事项

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本评估结论为含 5% 增值税，不含交易税费。

本次评估未考虑租约的影响。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2023 年 3 月 31 日起，至 2024 年 3 月 30 日止。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的假设前提和报告使用限制。



北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购
大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于
北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦
北座 9 层、10 层办公用房地产项目
资产评估报告

同仁和评报字【2023】036 号

北京中科润宇环保科技股份有限公司：

北京同仁和资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法，对贵公司拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦北座 9 层、10 层办公用房地产进行了评估，履行了适当的评估程序，对其在 2023 年 3 月 31 日的市场价值作出了公允反映。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评估
报告使用人概况

(一) 委托人概况

企业名称：北京中科润宇环保科技股份有限公司

注册地址：北京市海淀区苏州街 3 号 11 层 1102-03

法定代表人：栗博

统一社会信用代码：9111010859600313X0

注册资本：147188 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：2012 年 05 月 24 日

营业期限：2012 年 05 月 24 日至长期

经营范围：技术开发、技术推广、技术服务；废气治理；大气污染治理；专业技术服务；销售自行开发后的产品、电子产品、机械设备、五金交电；货物进出口、技术进出口、代理进出口；水污染治理；污水处理及其再生利用；机械设

备租赁（不含汽车租赁）；城乡生活垃圾的清扫、收集、运输、处理；固体废物污染治理；施工总承包；专业承包；劳务分包；建设工程项目管理。（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）产权持有单位概况

企业名称：大恒新纪元科技股份有限公司

注册地址：北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦北座 13 层

法定代表人：鲁勇志

统一社会信用代码：91110000710923360K

注册资本：43680 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1998 年 12 月 14 日

经营范围：生产、销售医疗器械；销售小轿车；生产光学、激光、红外元器件及设备、计算机软硬件、多媒体产品、办公自动化设备、精细化工及生物机电设备、音视频设备、通信导航产品、自动化控制设备、家用电器、电光源产品、高新技术产品；机械、电子设备、黑色金属、仪器仪表、建筑材料、五金交电、化工产品 & 化工材料、轻工产品的组织生产、加工；光学、激光、红外元器件及设备、计算机软硬件、多媒体产品、办公自动化设备、精细化工及生物机电设备、音视频设备、通信导航产品、自动化控制设备、家用电器、电光源产品、高新技术产品的开发、销售；商业商品流通服务设施的建设的投资、经营；汽车配件的销售；机械、电子设备、黑色金属、仪器仪表、建筑材料、五金交电、化工产品 & 化工材料、轻工产品的销售、租赁、仓储；进出口业务。（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。）

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

其他报告使用人为与本次经济行为相关的当事方、国有资产监管部门、政府

审批部门及法律规定的其他单位等。

（四）委托人与产权持有单位的关系

委托人为北京中科润宇环保科技股份有限公司，产权持有单位为大恒新纪元科技股份有限公司，委托人拟收购产权持有单位的办公用房地产。

二、评估目的

根据北京中科润宇环保科技股份有限公司出具的《北京中科润宇环保科技股份有限公司总经理办公会议纪要》（总经理办公会议纪要〔2023〕14 号），北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦北座 9 层、10 层办公用房地产，需要对该经济行为所涉及的房地产在评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦北座 9 层、10 层办公用房地产。账面原值为 48,344,200.00 元，账面净值为 33,294,600.00 元。

（二）评估范围

评估范围为位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦北座 9 层、10 层办公用房地产，总建筑面积 4,263.98 m²，具体情况如下：

产权证号	坐落	结构	建成年月	层数	面积(m ²)	证载用途	账面原值(元)	账面净值(元)
X京房权证海字第183524号	海淀区苏州街3号9层901	框架	2005年	9/16	2,131.99	办公	24,172,100.00	16,647,300.00
X京房权证海字第183536号	海淀区苏州街3号10层1001	框架	2005年	10/16	2,131.99	办公	24,172,100.00	16,647,300.00

上述房地产为大恒新纪元科技股份有限公司购买取得，房地产实际用途与证载用途一致，均为办公用途，土地性质为出让，土地用途为办公，出让年限 50 年，土地使用权终止日期为 2054 年 02 月 18 日，目前 9 层房产处于空置状态，10 层房

屋为出租状态。

委托人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且不存在抵押、质押或其他法律纠纷。

四、价值类型

本次评估选用的价值类型是本公司评估人员在充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，并考虑价值类型与评估假设的相关性后综合确定的。

本次评估选用的价值类型和本次评估目的相吻合。

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

本项目资产评估基准日是 2023 年 3 月 31 日。基准日的选取主要根据经济行为实现的可能性，同时考虑到距目的实现日较近等因素。

此基准日是由委托人结合此次的经济行为确定的，与委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

《北京中科润宇环保科技股份有限公司总经理办公会议纪要》（总经理办公会议纪要（2023）14 号）。

（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通过修正）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号，1991）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 号，2019.3.2 修订）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 14 号，2001）；
7. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 86 号，2017）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；
11. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；
13. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕41 号）；
14. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过）；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2017 年修订版）；
16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
17. 《财政部 税务总局 海关总署 关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
18. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

19. 《中国科学院对外投资管理办法》（科发计字（2017）101 号）；
20. 中国科学院关于印发《中国科学院事业单位国有资产管理暂行办法》的通知（科发条财字（2022）14 号）。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—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—资产评估方法》（中评协[2019]35 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. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
14. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 房屋所有权证；
3. 土地使用权证；
4. 其他权属文件。

（五）评估

3. 评估人员收集的其他作价资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

房地产价值评估方法包括成本法、收益法和市场法。

成本法也称为重置成本法，是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此计算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法是指在市场上选择近期内交易的若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，然后综合分析各项调整结果，确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

（二）评估方法的选择

根据资产评估准则的有关规定，评估时采用的评估技术思路主要有市场法、成本法和收益法，选取具体的评估方法应根据评估目的结合资产的价值类型、评估对象的性质，具体评估中可收集数据、资料的制约等因素综合考虑，适当的进行选择。根据《房地产估价规范》，“有条件选用市场法进行评估的，应以市场法作为主要评估方法”。由于评估对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，符合《资产评估执业准则——不动产》中市场法要求具备的条件，故可选用市场法进行评估。

根据《房地产估价规范》，“收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法”。委估房地产是收益性房地产，且目前处于可租赁状态，且符合《资产评估执业准则——不动产》中收益法要求具备的条件，故可采用收益法进行评估。

由于待估对象类似房地产的真实市场价值很难通过成本累加得到，且待估对象为建成办公用房，办公房地产本身的价值取决于市场的状况，与直接取得成本关系不大，委估房产是通过购买取得的，无法掌握建造成本资料，故成本法不宜采用。

因此根据本次评估的资产处置目的，评估人员严格遵循房地产评估原则，在

认真分析研究所掌握的资料，进行现场勘察和对邻近地区的调查之后，针对评估对象的实际情况，确定运用市场法、收益法作为本次评估的基本方法，并对以上各种方法测算的价格进行综合处理，最终求取评估对象的总价格和单位价格。

（三）具体评估方法介绍

一）市场法

市场法是指在市场上选择近期内交易的若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，然后综合分析各项调整结果，确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

实物状况评估对象价格=交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

1.适用的前提条件为：

（1）市场上存在有与被估算资产相同或近似的三个以上的资产交易案例，并可以作为参照物；

（2）相关资产市场发达有充分参照物可供选取；

（3）价值影响因素明确，并且可以量化。

2.市场法估价步骤：

（1）搜集交易实例

拥有大量房地产交易实例资料，是运用市场法估价的先决条件。如果交易实例资料太少，不仅会影响估价结果的准确性和客观性，甚至会使市场法无法采用。因此，估价人员首先通过电话询价、网络查询等方式尽可能多地搜集房地产交易实例，其次，当未取得真实交易案例，尽可能多次和当地中介或者业主沟通，询问挂牌价是否为交易底价，或者中间差价是多少。

（2）选取可比实例

根据估价对象状况和估价目的，从搜集的交易实例中选取三个以上的可比实例。

选取的可比实例应符合下列要求：

①是与估价对象类似的房地产，具体是指：

A、与估价对象的用途相同；

B、与估价对象的建筑结构应相同；

C、与估价对象产所处地段相近。

②成交日期与估价时点相近。

③成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

④价格类型相同。

(3) 建立价格可比基础：

选取可比实例后，应对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础。

(4) 进行交易情况修正：

进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

(5) 进行区位状况修正：

进行区位状况修正，将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。

①区位状况修正的内容主要应包括：

A、产业聚集程度、商业繁华程度；B、交通便捷程度；C、自然和人文环境条件及环境质量；D、基础设施、公共设施完善程度；E、城市规划限制。不同用途的房地产，影响其价格的区位状况不同，具体比较修正时应分别选择对其有影响的主要因素。

区位状况修正的具体内容应根据估价对象的用途确定。

进行区位状况修正时，将可比实例与估价对象的区位状况逐项进行比较，找出由于区位状况优劣所造成的价格差异，进行调整。

②区位状况修正的方法：

区位状况修正，是将可比实例相对于估价对象由于外部环境差异所造成的价格差异排除，使修正后的可比实例价格能够与估价对象房地产所处地段的实际情况相符。

区位状况修正的方法主要采取直接比较修正，即以估价对象房地产的各项区位状况为基准，与可比实例相对应的区位状况逐项比较，然后确定修正比率。用修正比率乘以可比实例交易价格，即可得到修正后的可比实例在估价时点的价格。

(6) 进行实物状况修正：

进行实物状况修正，应将可比实例在其实物状况下的价格调整为估价对象实物状况下的价格。

有关建筑物方面的实物状况修正的内容主要应包括：装修、设施设备、平面布置、建筑结构、楼层、朝向、物业管理水平等。

实物状况修正的具体内容应根据估价对象的用途确定。实物状况的修正方法同于区位状况修正方法，进行个别因素修正时，应将可比实例与估价对象的实物状况逐项进行比较，找出由于实物状况优劣所造成的价格差异，进行调整。

(7) 进行权益状况修正：

进行权益状况修正，是将可比实例在其权益状况下的价格，调整为在评估对象房地产权益状况下的价格。

(8) 求出比准价格：

交易情况、交易日期、区位状况、权益状况和实物状况的修正，采用百分率法，具体是将可比实例与估价对象房地产在某一方面的差异折算为价格差异的百分率来修正可比实例价格的方法。

选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正之后，根据计算求出一个平均值，作为比准价格。

二) 收益法

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用收益法按下列基本步骤进行：

- (1) 搜集有关收入和费用的资料；
- (2) 估算潜在毛收入；
- (3) 估算有效毛收入；
- (4) 估算运营（管理）费用；
- (5) 计算净收益（A）；
- (6) 选用适当的资本化率（还原利率，下同）（R）；
- (7) 确定未来可收益的年限(n)；
- (8) 选用与评估目的相匹配的计算公式求得收益价值；

(9) 求取房屋建筑物的残余价值折现值。

收益现值法基本公式如下

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + C$$

等比递增计算公式如：

$$P = \left(\frac{A}{r-S} \right) \times \left[1 - \left(\frac{1+S}{1+R} \right)^n \right]$$

式中 P：房地产评估值

A：年收益

s：纯收益年递增比率

r：资本化率

n：房地产的收益年限

C：房屋建筑物的残余价值折现值

八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京同仁和资产评估有限责任公司评估人员对企业经营、管理等情况进行了解和调查，对相关资产等履行了适当的评估程序。资产评估的过程如下：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导委托人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 资产调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、勘查、复核等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对资产经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。



(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员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和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 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，其评估结果的使用范围受到限制。

(二) 特殊假设：

1. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担

性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何抵押、质押或其他权利限制，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结果所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3. 除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

4. 假定企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

5. 假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人充分揭示的前提下做出的；

7. 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；

8. 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；

9. 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；

10. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

11. 不考虑通货膨胀因素。

十、评估结论

北京同仁和资产评估有限责任公司受北京中科润宇环保科技股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的资产实施了勘察、市场调查，采用市场法和收益法对北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购位于北京市海淀区苏州街 3 号 9 层 901 及 10 层 1001 房地产进行了评估，并对以上各种方法测算的价格进行综合处理，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

金额单位：万元

序号	建筑物名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	-------	------	------	-----	------



1	大恒科技大厦北座 9 层 901	1,664.73	8,818.10	7,153.37	429.70
2	大恒科技大厦北座 10 层 1001	1,664.73	8,601.30	6,936.57	416.68
	合 计	3,329.46	17,419.40	14,089.94	423.19

上述评估结论含 5% 增值税，不含交易税费。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

（二）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（三）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

（四）在评估基准日后，至 2024 年 3 月 30 日为止的有效期限内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）评估程序受到限制的情形；

资产评估师未对建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估结论是在假定被评估单位提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过勘察做出判断。

（六）重大期后事项；

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（七）其他需披露事项

1、本评估结论为含 5% 增值税，不含交易税费。

2、本次评估未考虑租约的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或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。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(三) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

(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。本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外。

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2023 年 3 月 31 日到 2024 年 3 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

评估报告日为 2023 年 05 月 30 日。

评估报告日通常为评估结论形成的日期。

(本页为签字盖章页，本页无正文)

资产评估机构：北京同仁和资产评估有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年五月三十日

资产评估报告附件

- 一、 委估资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 二、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 三、 委托人和产权持有单位法人营业执照副本
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和产权持有单位承诺函
- 六、 资产评估师承诺函
- 七、 北京市财政局变更备案公告
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 签字评估师资格证书
- 十、 资产评估委托合同



委估资产账面价值与评估结论 存在较大差异的说明

北京同仁和资产评估有限责任公司受北京中科润宇环保科技股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的资产实施了勘察、市场调查，采用市场法和收益法对北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购位于北京市海淀区苏州街3号9层901及10层1001房地产进行了评估，并对以上各种方法测算的价格进行综合处理，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

金额单位：万元

序号	建筑物名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	大恒科技大厦北座9层901	1,664.73	8,818.10	7,153.37	429.70
2	大恒科技大厦北座10层1001	1,664.73	8,601.30	6,936.57	416.68
合计		3,329.46	17,419.40	14,089.94	423.19

上述评估结论含5%增值税，不含交易税费。

本评估报告采用市场法和收益法对纳入评估范围的房地产进行评估后，并对以上各种方法测算的价格进行综合处理后评估值为17,419.40万元，较账面值3,329.46万元，增值14,089.94万元，增值率423.19%。

评估结果与账面值相有较大增值，增值原因主要为：

评估范围内的房地产购置时间较早，近年来由于北京市房地产价格存在大幅度的上涨，导致评估范围内的房地产评估值较账面原值有大幅度增长，另外由于建筑类资产经济耐用年限高于财务折旧年限，故评估值较账面净值增值较多。

资产评估师：



资产评估师：



2023年5月30日

北京中科润宇环保科技股份有限公司

总经理办公会议纪要

(2023) 14 号

综合管理部

签发人：



时 间：2023 年 5 月 23 日

地 点：第一会议室

主 持：童琳

出 席：邵德洲、王建江、陈晓云、倪宏志、韩志明、庄五营、
王建强

列 席：李彦霞、丁锐

记 录：史晶玮

议 案：

1. 审议《关于公司购置办公用房的议案》

会议内容：

一、审议《关于公司购置办公用房的议案》

会议听取了综合管理部副总经理丁锐汇报的《关于公司购置办公用房的议案》。根据公司目前实际经营需求及未来发展需要，经综合管理部、财务管理部、证券事务部合议提出，并已经公司

党总支委员会前置研究同意，现提交公司总经理办公会审议。

经与会领导审议，通过了《关于公司购置办公用房的议案》，并同意以下内容：

1. 同意开展购置大恒科技大厦北座9/10两层办公用房产程序，考虑到短期对现金流、利润的影响，购置后一层用于办公自用，另一层先用于出租，后续根据公司发展需要再收回自用。

2. 同意根据国有资产管理相关规定，开展上述房产资产评估备案工作，确保评估工作依法合规开展，并及时与上级单位沟通。如评估价值不高于4.1万元/平方米，则按评估价值与房产出售方协商签订购买合同，执行相关交易工作；如评估价值超过4.1万元/平方米，则放弃购买。

3. 启动购房合同条款谈判工作，法务、财务部门要认真斟酌相关付款条款与履约条款。

此议案根据公司内控管理权限，适用交易的权限，交易金额未超出总办会审批权限。

（结束）

(本页为总经理办公会 2023 年第 14 次会议纪要签字页)

出席人员签字:

王建江 王建江

陈晓云 陈晓云

韩志明 韩志明

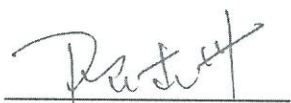
庄五营 庄五营

王建强 王建强

(本页为总经理办公会 2023 年第 14 次会议纪要签字页)

出席人员签字:

邵德洲

A handwritten signature in black ink, appearing to be '邵德洲', written over a horizontal line.

(本页为总经理办公会 2023 年第 14 次会议纪要签字页)

出席人员签字:

倪宏志



2023.11.16

(本页为总经理办公会 2023 年第 14 次会议纪要签字页)

列席人员签字:

李彦霞

李彦霞

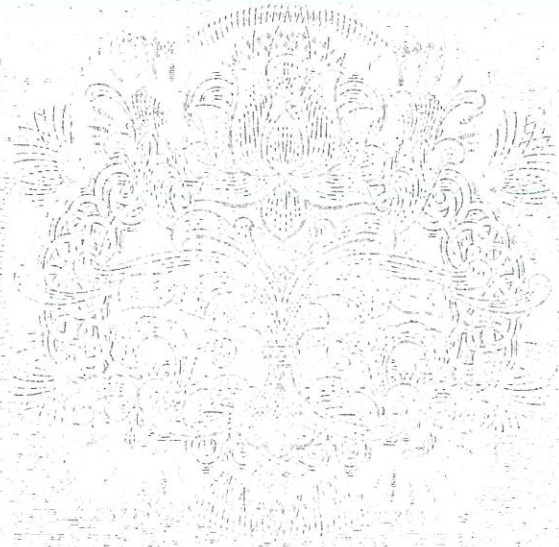
丁锐

丁锐



中华人民共和国
房屋所有权证





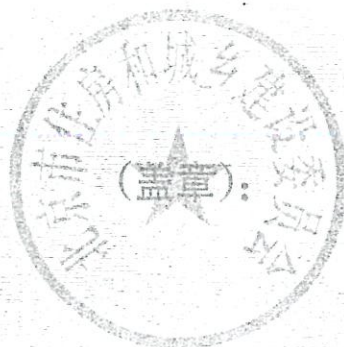
中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)

建房注册号: 三11001

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



FAFIGWUSUO:000UAVIZHENG

X京 房权证海 字第 183524 号

房屋所有权人		大恒新纪元科技股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		海淀区苏州街3号9层901		
登记时间		2010-07-09		
房屋性质		商品房		
规划用途		办公用房		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	16(-3)	2131.99	1691.96	
	合计	2131.99		
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

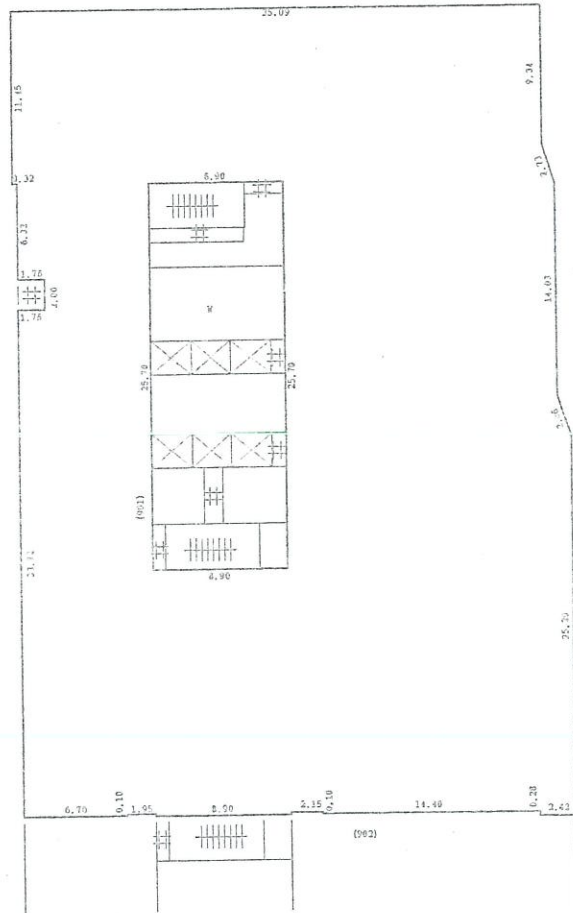
填发单位 (盖章)

房地平面图

房屋权证号
土地使用证号

图号 IV — 1 — 4 — 31(1)

坐落 海淀区苏州街3号



九层

绘图人：薛兰格

检查人：

2010年06月29日

房屋登记报表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m²)

坐落		海淀区苏州街3号901		图号: IV-1-4-81(1)		地号		楼、平房建筑总面积				用途
								2131.99	2131.99	其中	2131.99	
平房建筑面积	楼房建筑面积	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	分摊建筑面积	使用面积	规划	使用
3	16(-03)	09	901	钢混		2131.99	1691.96	440.03	440.03		办公用房	
本页小计						2131.99	1691.96	440.03				
总计						2131.99	1691.96	440.03				

备注:

系数: 0.260069

测图日期: 2006年12月20日 填表人: 薛兰格 检查人: [] 填表日期: 2010年06月29日
 测绘单位: 北京鼎春德正测绘中心

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： 05285289

05285289



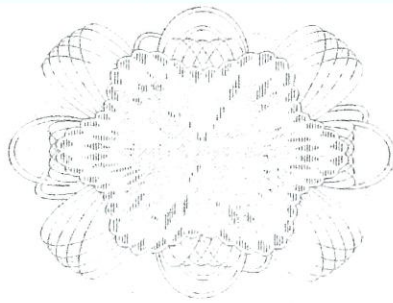
中华人民共和国
国有土地使用证



京海 国用 (2010 转) 第 5211 号

土地使用权人	大恒新纪元科技股份有限公司		
座 落	北京市海淀区苏州街 3 号		
地 号	081200200011000000	图 号	IV-1-4-81(1)
地类 (用途)	办公	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2054-02-18
使用权面积	1323.48 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	1323.48 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《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》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



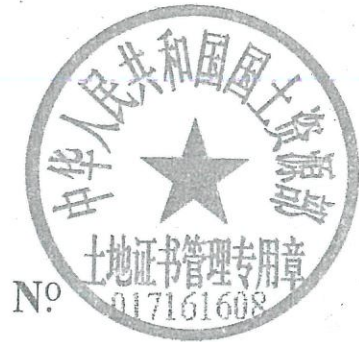
记 事

对应房间号为 901、1001、1301

海淀区土地管理局

登记机关

证书监制机关



- 本证是土地登记的法律凭证，由土地权利人持有，登记的内容受法律保护。本证书经监制机关、县级以上人民政府和土地登记机关共同盖章有效。
- 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须办理变更土地登记。
- 土地抵押必须按规定办理抵押登记。直接以本证作抵押的，抵押无效。
- 未经批准，不得改变土地用途。
- 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。
- 本证不得擅自涂改，擅自涂改的证书一律无效。
- 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制



中华人民共和国
房屋所有权证





中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2008 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



X京

房权证海

字第 183536

号

房屋所有权人		大恒新纪元科技股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		海淀区苏州街3号10层1001		
登记时间		2010-07-09		
房屋性质		商品房		
规划用途		办公用房		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	16(-3)	2131.99	1691.96	
	合计	2131.99		
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

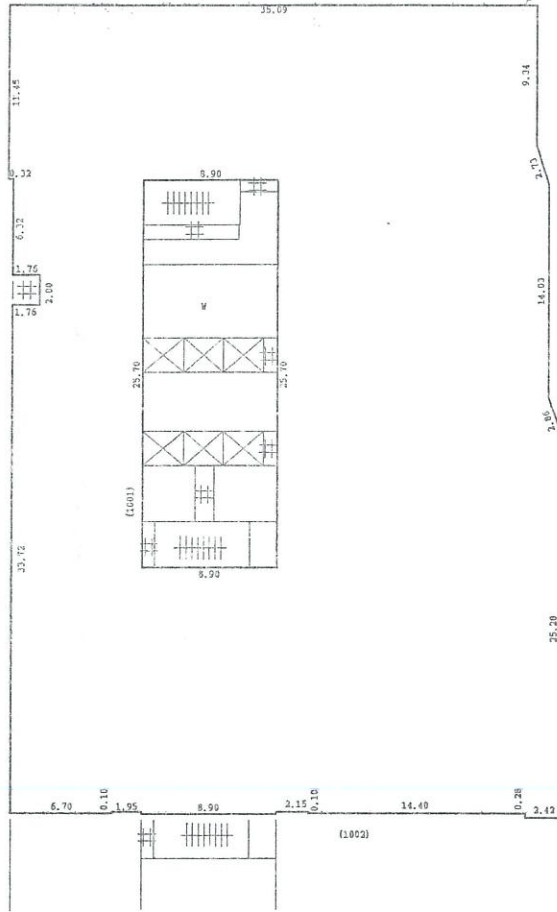
附 记

2016.2.4 2022.7.4

2017.08.10 2022.7.4



图号 IV — 1 — 4 — 81(1)
坐落 海淀区苏州街3号



十层

绘图人：薛兰格

检查人：[Signature]

2010 年 06 月 29 日

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米 (m²)

坐 落 海淀区苏州街3号1001

图 号 IV-1-4-81(1)
地 号

平房建筑面积	楼房建筑面积	楼、平房建筑总面积		使用面积	用途							
		其中	中									
楼号或幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结 构	套数或间数	建筑面积	套内建筑面 积 (含阳台)	阳台建筑 面积	分摊建筑 面积	使用面积	规 划	使 用
						2131.99						
3	16 (-03)	10	1001	钢混		2131.99	1691.96		440.03		办公用房	
本 页 小 计						2131.99	1691.96		440.03			
总 计						2131.99	1691.96		440.03			

备注:

系数: 0.260069



测图日期: 2006年12月20日

填表人: 薛兰格

检查人:



填表日期: 2010年06月29日

测绘单位: 北京鼎盛测绘中心

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： 05295290



委托人承诺函

北京同仁和资产评估有限责任公司：

因北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技厦北座 9 层、10 层（建筑面积合计 4,263.98 平方米）办公房地产的需要，北京中科润宇环保科技股份有限公司特委托你公司对该经济行为所涉及的房地产在评估基准日 2023 年 3 月 31 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. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
3. 不干预评估工作。
4. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：北京中科润宇环保科技股份有限公司

法定代表人或授权代表：



日期：2023 年 5 月 23 日

产权持有人承诺函

北京同仁和资产评估有限责任公司：

因北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦北座9层、10层（建筑面积合计4,263.98平方米）办公房地产的需要，北京中科润宇环保科技股份有限公司特委托你公司对该经济行为所涉及的房地产租金在评估基准日2023年3月31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. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

产权持有人：大恒新纪元科技股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2023年5月23日



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

资产评估师承诺函

北京中科润宇环保科技股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦北座9层、10层（建筑面积合计4,263.98平方米）办公房地产进行了评估工作，以二零二三年三月三十一日为基准日，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、具备相应的执业资格；
- 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、根据资产评估准则和相关评估规范选择了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二零二三年五月三十日

北京市财政局

2018-0076 号

备案公告

北京同仁和资产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同仁和资产评估有限责任公司，组织形式为公司形式。

二、北京同仁和资产评估有限责任公司法定代表人为冯念春。

三、北京同仁和资产评估有限责任公司设立是由北京经纬东元资产评估有限公司分立而成，按照分立协议北京同仁和资产评估有限责任公司承继在北京经纬东元资产评估有限公司的有关团队和资源等。

北京同仁和资产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。北京同仁和资产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。

此复印件仅用于报告使用
再复印无效
严禁他用





营业执照

统一社会信用代码
91110102718773029F



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

(副本) (1) 报告使用
于报告使用
复印件无效

名称 北京同仁和资产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 邹婕

经营范围 从事各类单项资产评估或者项目评估；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。）

注册资本 100万元
成立日期 1999年12月22日
营业期限 1999年12月22日 至 2029年12月21日
住所 北京市西城区广安门外大街178、180、甲180号2幢7层714-1室



登记机关

2019年 11月 07日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：史秀英

性别：女

登记编号：11110078

单位名称：北京同仁和资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期：2011-08-01

年检信息：通过（2023-05-11）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2023-05-12



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：姚薇

性别：女

登记编号：11160101

单位名称：北京同仁和资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期：2016-12-09

年检信息：通过（2023-05-11）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

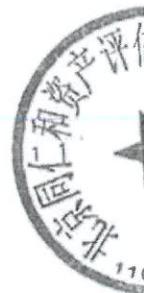
打印日期：2023-05-12



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>

编号：同仁和评约字【2023】36号

资产评估委托合同



北京同仁和资产评估有限责任公司

Beijing Tongrenhe Assets Appraisal Co., Ltd.

资产评估委托合同

甲方（委托人）：北京中科润宇环保科技股份有限公司

乙方（受托人）：北京同仁和资产评估有限责任公司

委托人因拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技厦北座 9 层、10 层（建筑面积合计 4,263.98 平方米）办公房地产的需要，特委托乙方对甲方拟收购的房地产的市场价值进行评估。甲、乙双方根据国家有关法律、法规的规定，经协商一致，订立本评估委托合同。

一、评估目的：委托人拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技厦北座 9 层、10 层（建筑面积合计 4,263.98 平方米）办公房地产，因此，特委托乙方对甲方拟收购的房地产的市场价值进行评估，为该事宜提供参考依据。

二、评估对象及评估范围：

评估对象：北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技厦北座 9 层、10 层办公房地产，建筑面积合计 4,263.98 平方米，其中每层建筑面积 2131.99 平方米，套内建筑面积 1691.96 平方米。

评估范围：北京中科润宇环保科技股份有限公司拟收购大恒新纪元科技股份有限公司持有的位于北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技厦北座 9 层、10 层办公房地产，建筑面积合计 4,263.98 平方米，其中每层建筑面积 2131.99 平方米，套内建筑面积 1691.96 平方米。

三、评估基准日：2023 年 3 月 31 日

四、评估报告使用者：委托人及其上级管理机构、国有资产监管部门和政府审批机关，其它单位不能因为得到本报告的部分或全部而成本报告使用者。

五、委托期限：

委托人向受托人提供资产评估申请表及相关批文、权属证明以及相应的资料；受托人收到委托人提供的全部评估申报资料后7个工作日内完成委托人委托的评估工作，并向委托人提交正式的《资产评估报告书》。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需要另行协商。

受托人依据以上合同时间，提交评估报告初稿三日后，未收到委托人书面意见反馈的，视同委托人同意报告初稿内容，待外审审核完成后，受托人将按合同出具正式的《资产评估报告书》，提交方式可以当面交付或邮寄的方式，其中邮寄方式提交的，提交时间以受托人寄出邮戳为准。

六、收费标准及支付方式：

双方约定，本次委托付款进度如下：

1、根据国家规定和此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，经协商本次资产评估业务费总额为人民币 50,000.00 元（大写：伍万元整），含差旅费。

2、本协议签署后 5 天内支付评估费的 50%，即 25,000.00 元。提交正式报告时，一次性付清余下评估费用，每次付款前受托人需开具等额增值税专用发票给委托人。

3、如本协议因委托人原因在现场作业开始后终止，受托人一般不退还委托人已支付报酬。

七、委托人的权利和义务：

1、按合同的日期为受托人提供与评估相关的文件、资料，并对提供的文件、资料的真实性、准确性和合法性负责。

2、本项目差旅费包含在评估费中，甲方为评估人员提供必要的办公条件，并协调配合相关工作。

3、因委托人原因或要求，评估项目进行过程中或报告出具后，需进行评估沟通、解释、评审时，发生的相关费用，由委托人另行支付。

4、受托人在评估工作中需要委托人配合的，特别是在进行现场勘察或资产清查核实工作时，委托人应指定相应专业技术人员及其他有关人员积极配合，保证评估工作顺利进行。

5、委托人应为受托人在工作过程中协调企业内部及与评估有关的外部管理部门的



关系创造良好条件。

6、按照本协议约定及评估报告书的相关规定，恰当合理的使用评估报告及评估结论。

八、受托人的权利和义务：

1、依照独立、客观、公正的原则进行评估，认真执行有关法律和法规，对出具的《资产评估报告书》承担相应的法律责任。

2、遵守职业道德，对委托人提供的内部资料和评估结果严守秘密。

3、受托人有义务主动做好与其他中介机构的协调工作。

4、受托人在合同时间内提交《资产评估报告书》一式_5份。若因委托人不能按规定时间提供资料，受托人有权延长交付报告书时间。

5、在评估过程中，若因委托人原因提出重大更改，造成受托人返工，双方应另行协商，加收评估费用和延长出具《资产评估报告书》时间。

九、评估委托合同终止履行和解除的情形：

除前款第六条第3项约定的中止情形外，当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以终止履行本评估委托合同，甲方依据乙方完成工作量向乙方支付评估费用，乙方已发生的工作费用少于甲方已支付评估费的，乙方应当退还剩余费用。

十、合同事项变更

1、本评估委托合同签订后，签约各方若发现相关事项合同不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整合同事项的，可通过友好协商对评估委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订评估委托合同。

2、本评估委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，签约各方应签订补充协议或者重新签订评估委托合同。

十一、违约责任及争议解决：

1、甲方拒绝或未按期向乙方支付评估业务费，乙方有权停止工作或不向甲方提供评估报告；

2、如乙方无故终止履行本合同，所收评估服务费用应退还甲方；如甲方无故终止

本评估委托合同，乙方有权终止评估业务并且不退还评估服务费用。

3、甲方未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任。

4、甲乙双方如一方违反本评估委托合同，应根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，向对方支付违约金。违约金按评估服务费的5%支付。

5、本评估委托合同履行地为乙方出具评估报告所在地，因本评估委托合同所引起的或与本评估委托合同有关的任何纠纷或争议，双方首先通过协商和解，协商不成则提交北京仲裁委员会仲裁。

十二、评估报告的使用范围：

受托人在评估工作完成时出具的《资产评估报告书》，在委托人支付全部评估费用后，其使用权归委托人，但评估报告仅能用于报告书中确定的目的，使用不当的责任与受托人无关。受托人非为法律、行政法规和行业规定所允许或经委托人同意，不得向他人提供或公开该报告书及相关内容。

十三、评估委托合同的有效期限：

本评估委托合同经甲乙双方签字盖章后生效，合同事项全部完成后失效。当本协议自签订之日起一年后未开始执行时，本协议将自动失效，所约定权利和义务将不再执行。如委托双方需要，可另行协商，重新签订《评估委托合同》。

十四、本评估委托合同一式四份，甲乙双方各两份。其他未尽事宜，由双方协商解决。

(本页以下无正文！)

资产评估师
130

资产评估师
130

(此页为签字页，无正文)

甲方：北京中科润宇环保科技股份有限公司 乙方：北京同仁和资产评估有限责任公司

法定代表人：

法定代表人：邹婕

(或授权人)：

(或授权人)：

联系人：李文超

联系人：高丽燕

电话：(010) 82886698

电话：(010) 63439951

传真：

传真：(010) 63436131

地址：北京市海淀区苏州街3号

地址：北京市西城区广安门外大街180号中国新

大恒科技大厦南座1102

纪元大厦716室

2023年5月23日

2023年5月23日

评估机构收款银行信息：

开户银行：兴业银行北京广安门支行

开户名称：北京同仁和资产评估有限责任公司

账号：321040100100004699

统一社会信用代码：91110102718773029F