

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020166202000720

资产评估报告名称： 北京石头世纪科技股份有限公司拟收购资产事宜
涉及的北京紫麟置业有限公司可售部分办公房地
产预期总价值

资产评估报告文号： 中铭评报字[2020]第16132号

资产评估机构名称： 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

签字资产评估专业人员： 冯光灿(资产评估师)、梁秀涛(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京石头世纪科技股份有限公司拟收购资产事宜
涉及的北京紫麟置业有限公司可售部分办公房地产预期总价值

资产评估报告

中铭评报字[2020]第 16132 号

(共一册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二〇年七月二十日

本册目录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	9
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况.....	9
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、评估报告日.....	21
评估报告附件.....	22

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。

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人及产权持有人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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交

易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

北京石头世纪科技股份有限公司拟收购资产事宜
涉及的北京紫麟置业有限公司可售部分办公房地产预期总价值
资产评估报告摘要

中铭评报字[2020]第 16132 号

北京石头世纪科技股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“石头科技”）的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，对房地产采用了市场法，按照必要的评估程序，对石头科技拟收购事宜涉及的北京紫麟置业有限公司（以下简称“北京紫麟”）部分办公房地产在 2020 年 5 月 31 日的预期总价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据 2020 年 6 月石头科技办公纪要显示，石头科技拟收购资产事宜涉及的北京紫麟开发的部分办公房地产，因此委托本公司对北京紫麟的部分办公房地产的预期总价值进行评估。

二、评估目的：确定石头科技收购北京紫麟开发的部分办公房地产评估基准日的预期总价值，为甲方拟收购资产事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：石头科技拟收购北京紫麟位于北京市昌平区沙河镇七里渠南北村开发项目 7#办公楼 1-11 层房地产预期总价值。

四、评估范围：石头科技拟收购北京紫麟位于北京市昌平区沙河镇七里渠南北村开发项目 7#办公楼 1-11 层，根据测绘报告 7#办公楼 1-11 层建筑面积为 27,697.41 m²。评估对象所在开发项目尚未竣工，项目所在土地已取得京（2019）昌不动产权第 0017418 号《中华人民共和国不动产权证》，证载建设用地使用权面积为 16,367.08 平方米，权利性质为出让，用途为住宅、办公（公共服务设施）、地下车库、商业，其中 7#办公楼土地使用期限截止至 2068 年 12 月 2 日。评估对象尚未取得产权证书，所对应应分摊的土地使用权面积未知。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2020 年 5 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估房地产建成后按设计用途在规定的经济耐用年中持续使用等假设前提下的评估结论如下：

资产评估预期总价值为 94,173.30 万元，明细见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有人：北京紫麟置业有限公司

金额单位：人民币万元

项目	权证编号	建筑面积/个数	评估价值	备注
7#办公楼 1-11 层	京（2019）昌不动 产权第 0017418 号	27,697.41 m ²	94,173.30	
合计			94,173.30	

评估结论详细情况详见评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

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）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

北京紫麟所开发的昌平区沙河镇房地产项目，已办理《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等报建文件，于评估基准日评估对象尚未竣工，不满足办理产权证书的条件，所申报的评估对象尚未取得产权证书。

对上述事项，北京紫麟承诺产权为其所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由北京紫麟承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据北京紫麟的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（四）重大期后事项

北京紫麟于基准日后办理京房售证字（2020）83 号《北京市商品房预售许可证》，发证日期为 2020 年 7 月 16 日。

根据北京紫麟的承诺，除上述事项，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。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估中，评估专业人员对评估对象的外貌进行了观察，在尽可能的情况下

查看了建筑物内部装修情况和使用情况，但未对各种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，评估结论是在假定产权持有人提供的有关工程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，通过实地勘察做出判断。

产权持有人的账面价值数据为昌平区沙河镇房地产项目的整体资产总账面价值，根据产权持有人的情况说明，目前工程项目尚有较多款项未及时入账，总账面价值数据不能准确反映评估基准日评估对象工程施工状况，产权持有人亦未对评估对象应分摊部分的账面价值数据予以确认，未提供评估对象账面价值金额。

（六）担保、租赁等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据北京紫麟的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁等事项。

（七）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。

根据北京紫麟的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）审计披露事项对评估值的影响

无。

（九）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市场机制，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，也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。评估结论仅供委托人收购资产提供价值参考，不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（十）本资产评估报告是在委托人及产权持有人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的一般性核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（十一）本次选取的评估方法所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象竣工验收交付使用时实物状态的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响开发项目建成竣工预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不

承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(十二) 其他需要说明的重要事项

1. 本次资产评估是以评估对象房地产按设定建设交付标准实施为评估假设前提，并且在资产评估报告有效期内，评估基准日的国家宏观经济政策、所在地区的社会经济环境、行业政策等各影响价值因素无重大变动。

2. 本次评估结果为于评估基准日评估对象假设的实物状态下，建设单位按工程量已全额支付工程款项，不存在工程款延期支付、工程款垫付等法定优先受偿事宜情况下的评估价值，即产权持有人对评估对象拥有完全产权。根据委托人出具委托书的委托要求以及本次评估目的，本次评估结果包含分摊的土地使用权价值，不考虑或有抵押、担保、法定优先受偿工程款等事宜及其他他项权利状况对评估结果的影响，特此提请评估报告使用者注意。

3. 纳入评估范围的评估对象尚未办理产权证书，其建筑面积为根据第三方专业测绘机构的测绘成果资料进行确定，具体产权面积应以日后办理产权登记时相关行政主管部门确认的建筑面积数据为准，如与本次采纳面积数据存在出入的，以登记产权面积为准。另外在办理产权证时，可能存在与评估申报的信息不完全一致的情况，从而影响评估结论。

4. 由于房地产的不可移动和价值较大的特性，房地产使用期间将可能遇到各类商业性风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对所评估的房地产的价格变动影响较大；其次，由于地震、台风、水灾、战争及其他不能预见并且对发生后果不能防止或避免的不可抗力的因素，将造成房地产严重损坏及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失；因此，在运用本报告评估结果时，需充分权衡可能出现的种种利弊，全面考虑各类风险及其不利后果。

5. 本次评估范围只对委托人和产权持有人申报资产为限，评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

6. 本次评估结果为评估对象含增值税价值，提请报告使用者注意。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2020 年 5 月 31 日起至 2021 年 5 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发

生重大变化，石头科技应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2020 年 7 月 20 日，为评估结论形成的日期。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

北京石头世纪科技股份有限公司拟收购资产事宜 涉及的北京紫麟置业有限公司可售部分办公房地产预期总价值 资产评估报告

中铭评报字[2020]第 16132 号

北京石头世纪科技股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“石头科技”）的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，对房地产采用了市场法，按照必要的评估程序，对石头科技拟收购事宜涉及的北京紫麟置业有限公司（以下简称“北京紫麟”）部分办公房地产在 2020 年 5 月 31 日的预期总价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者概况

本评估项目委托人为石头科技，产权持有人为北京紫麟。委托人以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（一）委托人概况

名称：北京石头世纪科技股份有限公司

统一社会信用代码：91110108306467260B

公司类型：股份有限公司(中外合资、上市)

住所：北京市海淀区黑泉路 8 号 1 幢康健宝盛广场C座六层6016、6017、6018 号

法定代表人：昌敬

注册资本：人民币元 6666.6667 万元

经营期限：2016 年 03 月 07 日至长期

经营范围：软件及家庭智能清洁设备的技术研发、技术转让、技术咨询、技术服务；家庭智能清洁设备的委托加工；电子产品、机械设备、文化用品的批发、零售；销售日用品；仪器仪表维修；销售自行开发的软件产品；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（该企业在 2016 年 03 月 07 日前为内资企业，于 2016 年 03 月 07 日变更为外商投资企业；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。）

北京石头世纪科技股份有限公司2020年2月21日在科创板上市，代码为[688169.SH]
简称石头科技。

(二) 产权持有人概况：

名称：北京紫麟置业有限公司

统一社会信用代码：91110114MA01FWBC5B

公司类型：其他有限责任公司

法定住所：北京市昌平区未来科学城英才北三街 16 号院 15 号楼 2 单元 401 室

经营场所：北京市昌平区未来科学城英才北三街 16 号院 15 号楼 2 单元 401 室

法定代表人：祁燕

注册资本：162000 万元人民币

经营期限：2018 年 11 月 29 日至长期-

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房；物业管理。

(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。)

(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的规定，本报告无其他报告使用者。

(四) 委托人和产权持有人之间的关系

委托人石头科技拟收购产权持有人北京紫麟部分办公房地产。

二、评估目的

因收购资产的需要，石头科技委托中铭国际资产评估（北京）有限责任公司对所涉及的北京紫麟部分办公房地产的预期总价值进行评估。

本次资产评估的目的是反映北京紫麟持有的相关房产于评估基准日的预期总价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

该经济行为获得 2020 年 6 月石头科技办公纪要文件的批准。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象：石头科技拟收购北京紫麟位于北京市昌平区沙河镇七里渠南北村开发项目 7#办公楼 1-11 层房地产预期总价值。

(二) 评估范围：

石头科技拟收购北京紫麟位于北京市昌平区沙河镇七里渠南北村开发项目 7#办

公楼 1-11 层，根据测绘报告 7#办公楼 1-11 层建筑面积为 27,697.41 m²。评估对象所在开发项目尚未竣工，项目所在土地已取得京（2019）昌不动产权第 0017418 号《中华人民共和国不动产权证书》，证载建设用地使用权面积为 16,367.08 平方米，权利性质为出让，用途为住宅、办公（公共服务设施）、地下车库、商业，其中 7#办公楼土地使用期限截止至 2068 年 12 月 2 日。评估对象尚未取得产权证书，所对应应分摊的土地使用权面积未知。

具体评估范围以石头科技和北京紫麟共同确认并填报资产评估申报表为准（北京紫麟需以加盖公章或签字的形式对申报的评估范围确认）。

（三）实物资产的分布情况及特点

1. 法律状况

本次评估的房地产已办理《中华人民共和国不动产权证书》，详见如下：

序号	建筑物名称	权证编号	座落	土地面积 (m ²)	备注
1	7#办公楼	京（2019）昌不动 产权第 0017418 号	北京市昌平区沙河镇七里 渠南北村土地一级开发项 目 CP00-1804-0007 地块 2 公 建混合住宅用地	16,367.08 m ²	

北京紫麟座落于北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目 CP00-1804-0007 地块 2 公建混合住宅用地，登记用途为住宅、办公（公共服务设施）、地下车库、商业，用地性质为出让，其中 7#办公楼土地使用权终止日期为 2068 年 12 月 2 日。纳入本次评估范围的为 7#办公楼，已取得编号为[2019]施[昌]建字 0030 号 110114201904260301 建筑工程施工许可证，2019 规字（昌）建字 0010 号建设工程规划许可证，根据测绘报告 7#办公楼 1-11 层建筑面积为 27,697.41 m²。至评估基准日，上述房地产无他项权利状况。

2. 实物状况

北京紫麟座落于北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目 CP00-1804-0007 地块 2 公建混合住宅用地 7#办公楼 1-11 层，建筑面积为 27,697.41 平方米，预计建成年限为 2021 年 6 月 10 日，目前处于在建状态，钢结构，房屋总层数为 16 层，其中地上 13 层，地下 3 层。

3. 经济性状况

评估对象办公房地产位于北京市昌平区，紧邻朱辛庄北路，距朱辛庄地铁 500

米，区域内规划建设状况较好，配套设施较新，开发建设有序，道路绿化较好，整体视野较开阔，市容较整洁，各项基础设施完善，功能保障率较高，区域开发前景较好。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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，为含税价。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估合同之约定，本次评估的基准日为 2020 年 5 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托人和产权持有人根据以下具体情况协商择定的。

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 2020 年 6 月石头科技办公纪要；
2. 石头科技与本公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次

会议通过)；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过) 及其实施条例；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016 年修订版）；
8. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
9. 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（2016 年第 16 号）；
10. 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标[2016]4 号）；
11. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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—不动产》（中评协[2017]38 号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 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. 《京（2019）昌不动产权第 0017418 号》；

2. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 中国房价行情网-北京市房地产市场价格信息；
2. 评估人员从公开媒体上搜集的价格信息等；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他参考依据

1. 产权持有人提供的《评估申报明细表》；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
3. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
4. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
5. 委托人、产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托人、产权持有人承诺函；
7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
8. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制规范暨评估业务管理制度》；
9. 被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则—不动产》、《资产评估执业准则—资产评估方法》、参考《房地产估价规范》，通常评估方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。房地产评估应按照《资产评估准则—不动产》、参考《房地产估价规范》，根据当地房地产市场状况、评估目的及评估对象特点等选取适宜的评估方法。我们在本次评估中选择确定评估方法时，主要用以下方面予以考虑：

1. 评估对象的土地用途为办公（公共服务设施），房地产规划用途为办公楼项目，本次评估对象为建成以后的预期价值，周边房地产市场较活跃，可参考所在区域内类似已建成物业的可比性市场交易案例，适宜选用市场法评估；

2. 评估对象的土地用途为办公（公共服务设施），房地产规划用途为办公楼项目，由于目前北京市办公楼租金和市场售价租售比失衡，办公楼的投资者不仅考虑租金收益，更考虑该物业的升值空间，因此收益法难以体现评估对象价值，因此不采用收益法评估；

3. 由于评估对象为整栋办公用房其中 1-11 层，其最终采用分割办理产权证，因此不适宜选用假设开发法评估；

4. 评估对象的土地用途为办公（公共服务设施），房地产规划用途为办公楼项目，本次按假设为竣工交付状态进行测算，北京市房地产市场发展状况较好，建设成本累加难以体现开发完成后的评估对象预期总价值，因此不适合采用成本法。

综上所述，本次评估采用市场法进行评估，扣减预计从期房达到现房期间现房出租的净收益折现值与风险补偿后确定评估对象价格。计算公式如下：

期房价格 = 现房总价格 - 预计从期房达到现房期间现房出租的净收益的折现值 - 风险补偿

市场法是将委估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产交易的已知价格作适当的修正，以此估算委估房地产价值的方法。

市场法的计算公式为：

评估对象价值或价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况因素修正系数 × 实物状况因素修正系数 × 权益状况因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（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，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导产权持有人清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场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、核对、盘点、现场勘察等方式进行实地调查，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）评定估算阶段

评估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；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，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明

具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与石头科技或者委托人许可的相关当事方就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石头科技提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于房地产市场不断变化，影响资产价值的种种因素也不断变化，因此必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、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. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

5. 数据真实假设：委托人、产权持有人提供的相关基础资料和数据真实、准确、完整。

6. 评估范围仅以委托人、产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人、产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产或有负债。

7. 根据委托人、产权持有人提供的资料，本次评估假设产权持有人对委估资产在评估基准日拥有完全产权，且对委估资产合法使用，交易不受限制，且交易后可顺利办理产权证书。

8. 评估对象所在项目拟建设标准、开发进度、销售进度与实际相当。

9. 假定开发项目按照评估基准日后合理的、所计划的正常剩余建设工期完成本项目并进行销售。

10. 现行的房地产开发政策和货币政策不发生大的变化。

11. 北京市房地产市场的供需状况不发生大的变化，当地限购、限价、限贷等政策不会发生重大变化，市场价格稳定。

12. 本次评估对象以评估基准日的假设条件为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估房地产建成后按设计用途在规定的经济耐用年中持续使用等假设前提下的评估结论如下：

资产评估预期总价值为 94,173.30 万元，明细见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有人：北京紫麟置业有限公司

金额单位：人民币万元

项目	权证编号	建筑面积/个数	评估价值	备注
7#办公楼 1-11 层	京(2019)昌不动 产权第 0017418 号	27,697.41 m ²	94,173.30	
合计			94,173.30	

评估结论详细情况详见评估明细表。

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）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

北京紫麟所开发的昌平区沙河镇房地产项目，已办理《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等报建文件，于评估基准日评估对象尚未竣工，不满足办理产权证书的条件，所申报的评估对象尚未取得产权证书。

对上述事项，北京紫麟承诺产权为其所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由北京紫麟承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据北京紫麟的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（四）重大期后事项

北京紫麟于基准日后办理京房售证字（2020）83号《北京市商品房预售许可证》，发证日期为2020年7月16日。

根据北京紫麟的承诺，除上述事项，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。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估中，评估专业人员对评估对象的外貌进行了观察，在尽可能的情况下查看了建筑物内部装修情况和使用情况，但未对各种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，评估结论是在假定产权持有人提供的有关工程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，通过实地勘察做出判断。

产权持有人的账面价值数据为昌平区沙河镇房地产项目的整体资产总账面价值，根据产权持有人的情况说明，目前工程项目尚有较多款项未及时入账，总账面价值数据不能准确反映评估基准日评估对象工程施工状况，产权持有人亦未对评估对象应分摊部分的账面价值数据予以确认，未提供评估对象账面价值金额。

（六）担保、租赁等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据北京紫麟的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁等事项。

（七）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。

根据北京紫麟的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(八) 审计披露事项对评估值的影响

无。

(九) 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市场机制，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，也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。评估结论仅供委托人收购资产提供价值参考，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(十) 本资产评估报告是在委托人及产权持有人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的一般性核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

(十一) 本次选取的评估方法所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象竣工验收交付使用时实物状态的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响开发项目建成竣工预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(十二) 其他需要说明的重要事项

1. 本次资产评估是以评估对象房地产按设定建设交付标准实施为评估假设前提，并且在资产评估报告有效期内，评估基准日的国家宏观经济政策、所在地区的社会经济环境、行业政策等各影响价值因素无重大变动。

2. 本次评估结果为于评估基准日评估对象假设的实物状态下，建设单位按工程量已全额支付工程款项，不存在工程款延期支付、工程款垫付等法定优先受偿事宜情况下的评估价值，即产权持有人对评估对象拥有完全产权。根据委托人出具委托书的委托要求以及本次评估目的，本次评估结果包含分摊的土地使用权价值，不考虑或有抵押、担保、法定优先受偿工程款等事宜及其他他项权利状况对评估结果的影响，特此提请评估报告使用者注意。

3. 纳入评估范围的评估对象尚未办理产权证书，其建筑面积为根据第三方专业

测绘机构的测绘成果资料进行确定，具体产权面积应以日后办理产权登记时相关行政主管部门确认的建筑面积数据为准，如与本次采纳面积数据存在出入的，以登记产权面积为准。另外在办理产权证时，可能存在与评估申报的信息不完全一致的情况，从而影响评估结论。

4. 由于房地产的不可移动和价值较大的特性，房地产使用期间将可能遇到各类商业性风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对所评估的房地产的价格变动影响较大；其次，由于地震、台风、水灾、战争及其他不能预见并且对发生后果不能防止或避免的不可抗力的因素，将造成房地产严重损坏及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失；因此，在运用本报告评估结果时，需充分权衡可能出现的种种利弊，全面考虑各类风险及其不利后果。

5. 本次评估范围只对委托人和产权持有人申报资产为限，评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

6. 本次评估结果为评估对象含增值税价值，提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）本资产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，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用；

（七）本评估结论是在以2020年5月31日为评估基准日时，对北京紫麟房地产的

市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估
结论：

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经
济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用
有效期为自评估基准日起一年，即从2020年5月31日起至2021年5月30日的期限内有
效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，石头科技
应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2020 年 7 月 20 日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



评估报告附件

- 附件一：有关经济行为文件复印件；
- 附件二：《评估明细表》；
- 附件三：委托人、产权持有人《法人营业执照》复印件；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 附件五：委托人、产权持有人承诺函；
- 附件六：签字资产评估师的承诺函；
- 附件七：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件八：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
- 附件九：签字资产评估师资格证书复印件；
- 附件十：参加本评估项目的人员名单。

北京石头世纪科技股份有限公司
关于收购资产项目委托评估的会议纪要

北京石头世纪科技股份有限公司于 2020 年 6 月 3 日在公司办公楼会议室召开了公司总经理办公会议。公司总经理、副总经理、财务总监出席会议，公司监事列席会议。会议的召集和召开符合《公司章程》的规定，合法、有效。

本次会议由公司总经理昌敬主持。

会议就公司收购资产项目委托评估事项进行初步审议，一致同意形成以下决议：

一、为确定北京石头世纪科技股份有限公司收购北京紫麟置业有限公司开发的部分办公房地产评估基准日的预期总价值，会议同意委托中铭国际资产评估（北京）有限责任公司以 2020 年 5 月 31 日为评估基准日对北京紫麟位于北京市昌平区沙河镇七里渠南北村开发项目 7#办公楼 1-11 层房地产预期总价值于评估基准日进行评估并出具相关评估报告。

（以下无正文）

北京石头世纪科技股份有限公司



北京石头世纪科技股份有限公司拟收购资产事宜
涉及的北京紫麟置业有限公司可售部分办公房地产预期总价值

资产评估明细表

中铭评报字[2020]第16132号

(共一册 第一册)



中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

二〇二〇年七月二十日

存货-开发成本评估明细表

表4-7-1
共1页 第1页
金额单位:人民币元

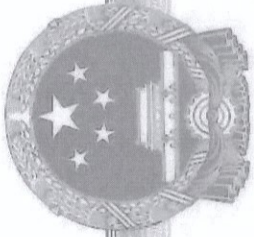
评估基准日: 2020年5月31日

产权持有人: 北京紫麟置业有限公司

序号	项目名称	结构	单位	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	设定形 象进度	付款 比例	设定付 款比例	账面价值	评估价值	增值额	增值 率%	备注
1	7#办公楼101	钢结构	m²	1,435.14	2019/4/26	2021/6	100%		100%		48,946,000.00			
2	7#办公楼201	钢结构	m²	2,093.67	2019/4/26	2021/6	100%		100%		68,509,000.00			
3	7#办公楼301	钢结构	m²	2,685.40	2019/4/26	2021/6	100%		100%		87,872,000.00			
4	7#办公楼401	钢结构	m²	2,685.40	2019/4/26	2021/6	100%		100%		87,872,000.00			
5	7#办公楼501	钢结构	m²	2,685.40	2019/4/26	2021/6	100%		100%		89,729,000.00			
6	7#办公楼601	钢结构	m²	2,685.40	2019/4/26	2021/6	100%		100%		89,729,000.00			
7	7#办公楼701	钢结构	m²	2,685.40	2019/4/26	2021/6	100%		100%		91,586,000.00			
8	7#办公楼801	钢结构	m²	2,685.40	2019/4/26	2021/6	100%		100%		93,444,000.00			
9	7#办公楼901	钢结构	m²	2,685.40	2019/4/26	2021/6	100%		100%		93,444,000.00			
10	7#办公楼1001	钢结构	m²	2,685.40	2019/4/26	2021/6	100%		100%		95,301,000.00			
11	7#办公楼1101	钢结构	m²	2,685.40	2019/4/26	2021/6	100%		100%		95,301,000.00			
存货-开发成本余额合计										-	941,733,000.00	-	*****	
减: 存货-开发成本减值准备												-	*****	
存货-开发成本净额合计										-	941,733,000.00	-	*****	

产权持有人填表人: 王璇
填表日期: 2020年6月3日

评估人员: 梁秀涛、林义、邱晓宇



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91110108306467260B



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 北京石头世纪科技股份有限公司

类型 股份有限公司(中外合资、上市)

法定代表人 昌敬

经营范围 软件及家庭智能清洁设备的技术研发、委托加工、技术转让、技术咨询、技术服务；家庭智能清洁设备、电子产品、日用品、仪器仪表、机械维修、销售；货物进出口、技术进出口、代理进出口、于2016年03月07日变更为外商投资企业，并开展经营须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。

注册资本 人民币元6666.6667万元

成立日期 2014年07月04日

营业期限 2016年03月07日至 长期

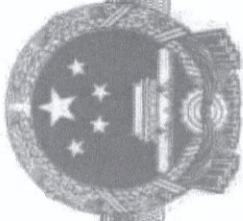
住所 北京市海淀区黑泉路8号1幢康健宝盛广场C座六层6016、6017、6018号

此复印件仅限办理，再次复印无效。
有效期至 年 月 日



登记机关

2020年04月26日



营业执照

(副本)



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 北京紫麟置业有限公司
 类型 其他有限责任公司
 法定代表人 祁燕
 经营范围

房地产开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房；物业管理。（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 162000万元

成立日期 2018年11月29日

营业期限 2018年11月29日至 长期

住所 北京市昌平区未来科学城英才北三街16号院15号楼2单元401室



2020年 04月 02日

登记机关

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
不动产权证书

北京 2019

不动产登记

证书

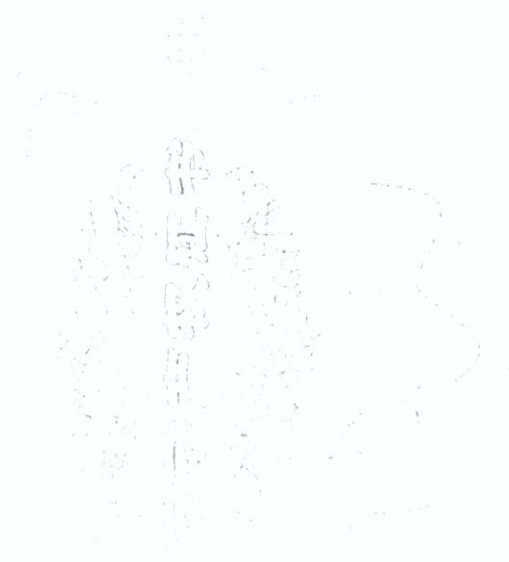


根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

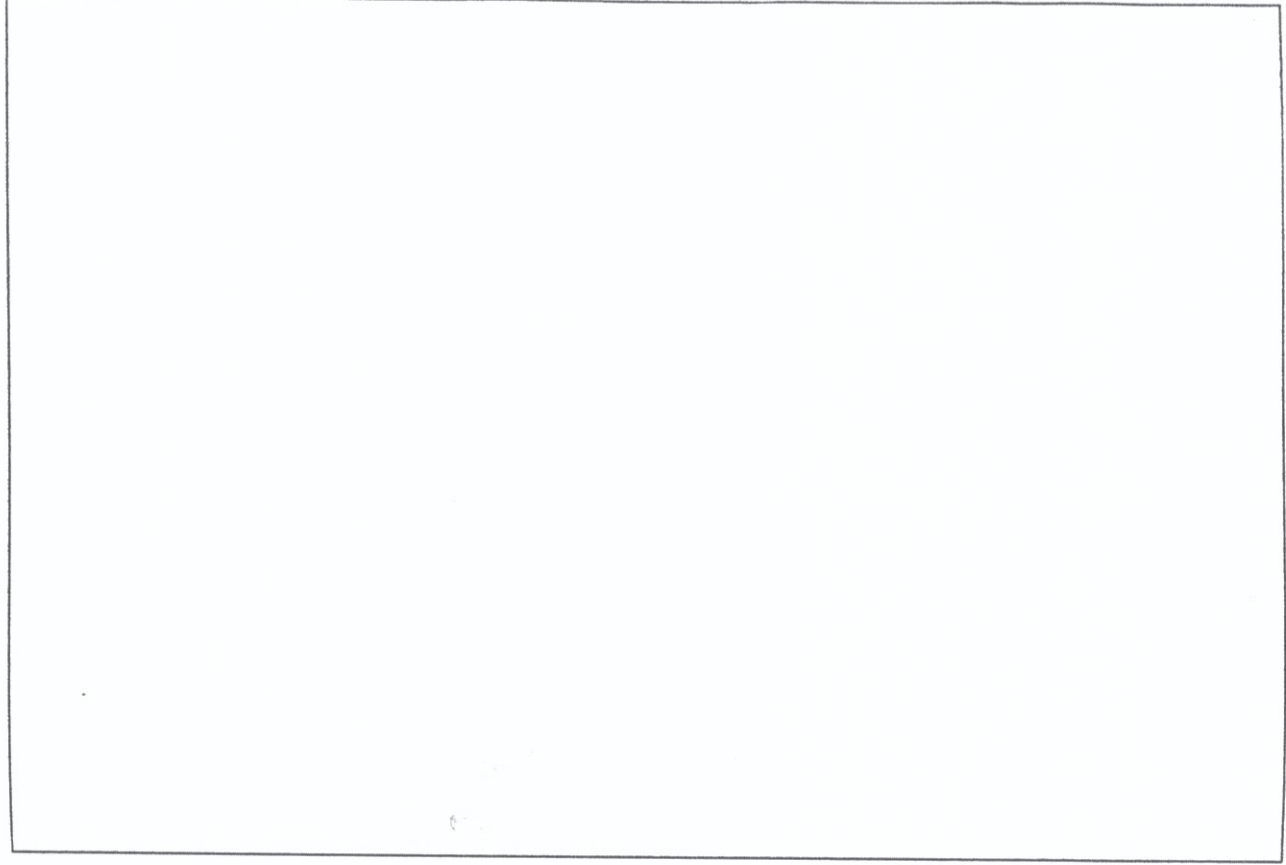


中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 11002151404



权利人	北京紫麟置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目CP00-1804-0007地块F2公建混合住宅用地
不动产单元号	110114004002GB00908W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	住宅、办公、办公（公共服务设施）、地下车库、商业
面积	16367.08平方米
使用期限	商业：2018年12月03日起-2058年12月02日止 办公、办公（公共服务设施）、地下车库：2018年12月03日起-2068年12月02日止 住宅：2018年12月03日起-2088年12月02日止
权利其他状况	



宗地 图 登 记

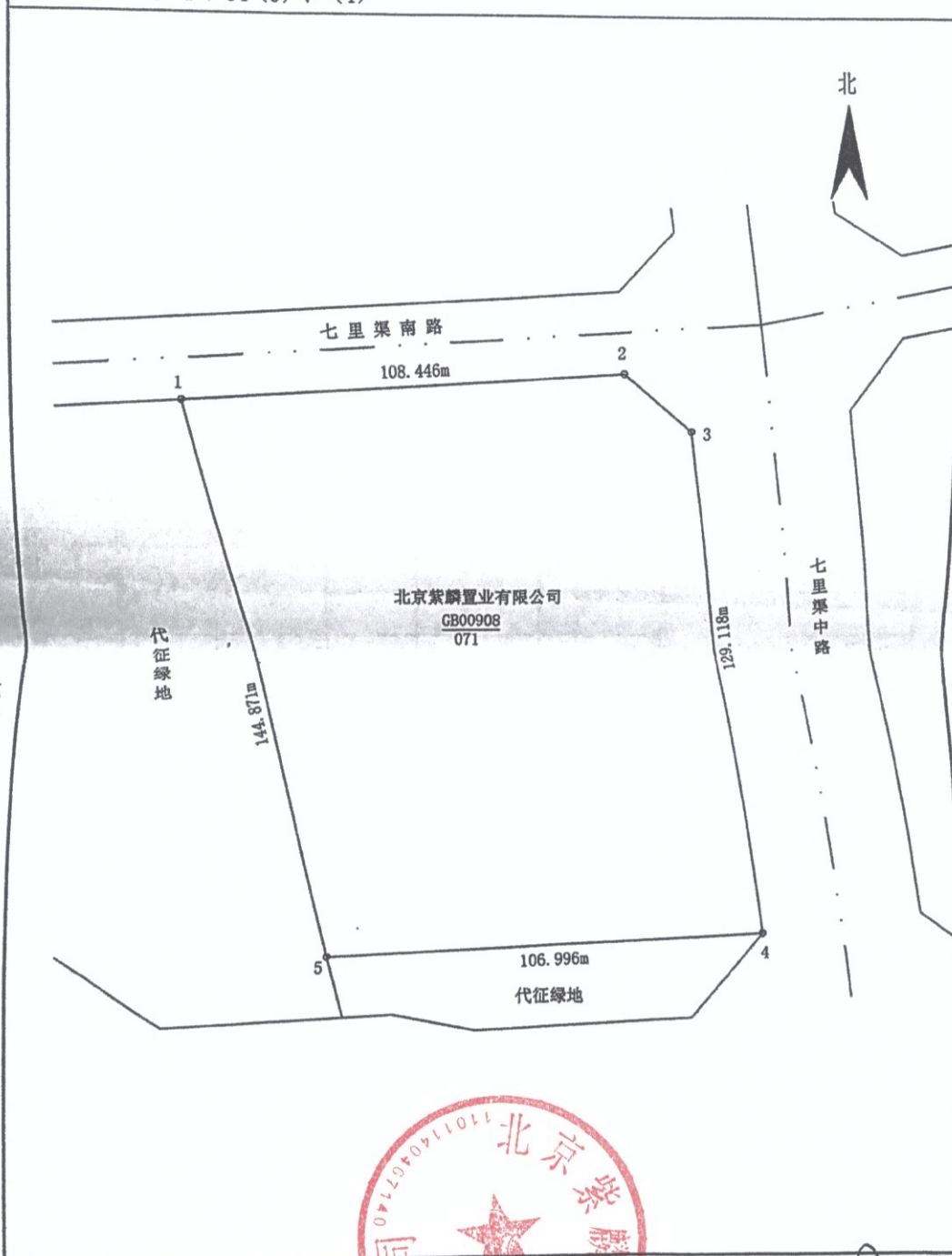
单位:m.m²

宗地代码:110114004002GB00908

土地权利人:北京紫麟置业有限公司

所在图幅号:IV-1-7-53 (1)、(2)、
IV-1-7-54 (3)、(4)

宗地面积:16367.08



北京市规划和自然资源委员会昌平分局

2019年4月解析法测绘界址点

制图日期:2019.4.16

审核日期:2019.4.16



1:1500

制图者:
审核者:

(Handwritten signatures)

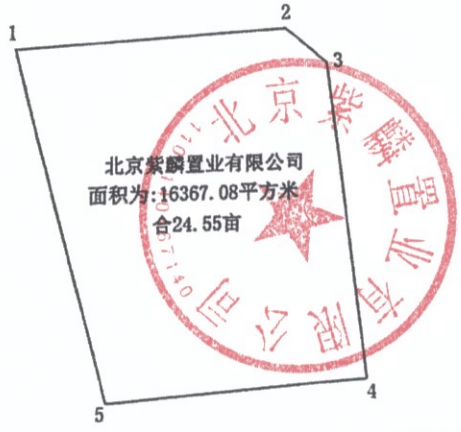
宗地界址点坐标成果表

地籍号: 110114004002GB00908

坐标系: 北京地方坐标系

界址点编号		标志类型	等级	坐标 (m)		边长	说明
①	②			X	Y		
	1	其他	I	325801.136	496474.621		
	2	其他	I	325807.947	496582.853	108.446	
	3	其他	I	325794.017	496599.779	21.921	
	4	其他	I	325666.001	496616.612	129.118	
	5	其他	I	325660.590	496509.753	106.996	
	1	其他	I	325801.136	496474.621	144.871	

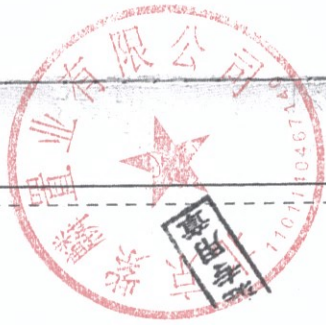
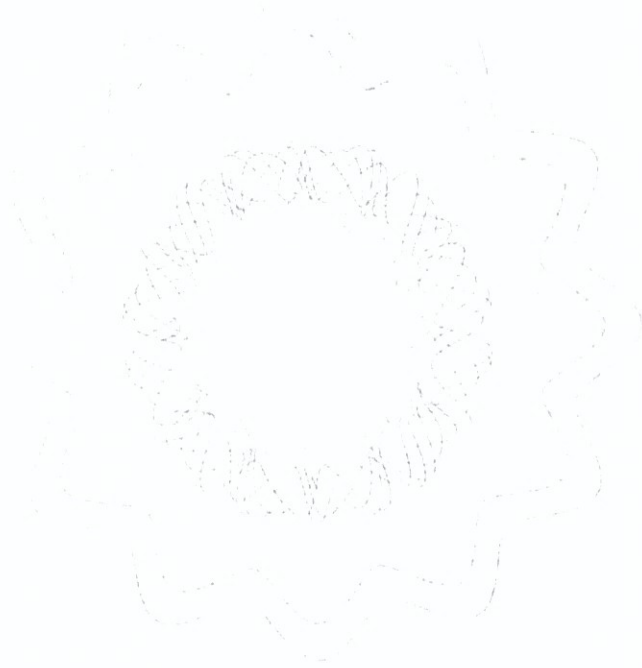
宗地略图:



填表人: *[Signature]*

检查人: *[Signature]*

日期: 2019.4.16



附图页

委托人承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因北京石头世纪科技股份有限公司拟收购北京紫麟置业有限公司资产事宜，石头世纪科技股份有限公司委托贵公司对该经济行为涉及的北京紫麟置业有限公司可售部分办公房地产预期总价值于评估基准日 2020 年 5 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、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 三、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

北京石头世纪科技股份有限公司

(单位公章)

委托人法定代表人签章：



2020 年 6 月 15 日

产权持有人承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因北京石头世纪科技股份有限公司拟收购北京紫麟置业有限公司资产事宜，石头世纪科技股份有限公司委托贵公司对该经济行为涉及的北京紫麟置业有限公司可售部分办公房地产预期总价值于评估基准日 2020 年 5 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、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

二、本公司所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

三、本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；

五、纳入资产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，不存在产权瑕疵；

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间无重大期后事项需披露；

七、纳入资产评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、担保事项、法律纠纷；

八、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

九、本公司所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

北京紫麟置业有限公司

（单位公章）

产权持有人法定代表人签章

2020 年 6 月 15 日



资产评估师承诺函

北京石头世纪科技股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司收购资产的需要，拟对所涉及北京紫麟置业有限公司部分办公房地产于 2020 年 5 月 31 日为评估基准日的预期总价值进行了评估，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、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

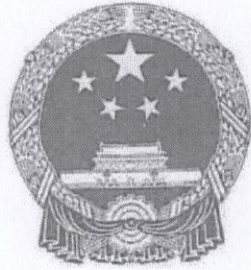
资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年七月二十日



营业执照

(副本) (4-1)

此件与原件相符，再次复印无效
使用



统一社会信用代码 9111010267820666X7

名称 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市西城区阜外大街1号东座18层南区
 法定代表人 胡梅根
 注册资本 500万元
 成立日期 2008年08月06日
 营业期限 2008年08月06日至 长期
 经营范围 从事各类单项资产评估、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。)



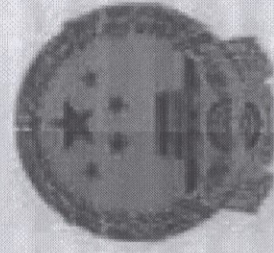
在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2019年 01月 28日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准中铭国际
资产评估（北京）有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100017007

发证时间：二〇〇九年一月



中财证字000035



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：冯光灿

性别：男

登记编号：14000180

单位名称：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

初次执业登记日期：2001-06-25

年检信息：通过(2020-07-07)

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)



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://ex.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：梁秀涛

性别：男

登记编号：41000808

单位名称：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

初次执业登记日期：2001-09-05

年检信息：通过(2020-07-07)



(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：2020-07-09

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>

北京石头世纪科技股份有限公司拟收购资产事宜
涉及的北京紫麟置业有限公司可售部分办公房地产预期总价值

参加评估人员名单

冯光灿	资产评估师
梁秀涛	资产评估师
林 义	房地产工程师
邱晓宇	评估助理

单位：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
地址：北京市西城区阜外大街1号东座18层南区
邮编：100037 邮箱：zmgjcpv@163.com
电话：010-88337301 010-88337302
传真：010-88337312 网址：www.zmgjcpv.com.cn