

北京中企华土地房地产资产评估有限公司  
关于北京京客隆商业集团股份有限公司  
拟向北京朝富国有资产管理有限公司等续租及退租部分物业项目  
之  
物业估值报告

报告编号：京中企华（2024）（物估）字 0019 号  
（共 1 册第 1 册）

北京中企华土地房地产资产评估有限公司

二零二四年六月七日



## 摘要



北京中企华土地房地产资产评估有限公司  
BEIJING CEA REAL ESTATE & ASSETS  
APPRAISAL CO., LTD

中国  
北京  
朝阳区朝外大街 22 号  
泛利大厦  
9 层 910-911 室

### 敬启者：

#### 指示、目的及估值日期

北京中企华土地房地产资产评估有限公司（以下称“我公司”）遵照北京京客隆商业集团股份有限公司（以下称“贵公司”）的指示，对贵公司及下属关联公司北京朝批商贸股份有限公司（以下简称“朝批公司”）拟向大股东北京朝富国有资产管理有限责任公司（以下简称：“朝富公司”）及其下属子公司北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司（以下简称“弘朝伟业公司”）、北京金朝阳国有资本运营管理有限公司（以下简称“金朝阳公司”）续租位于中国的相关 34 处物业及退租位于中国的 16 处物业（以下均称“该等物业”）的市场租金进行估值（详情载于随附的估值证书）。我们确认已对该等物业进行了实地查勘、作出相关查询并取得我们认为必需的其他有关资料，以便向贵公司提供我们对该等物业于二零二四年三月三十一日（估值日期）的市场租金的意见。

#### 估值基准

本次我们的估值是我们对该等物业的市场租金的估值意见。根据香港测量师学会颁布的《香港测量师学会估值准则》（2020 年版），「市场租金」定义为「不动产经过适当的营销，自愿出租人和自愿承租人双方均在理智、谨慎且无强迫的情况下在估值日期进行公平交易的租赁不动产权益的估计金额。」

#### 估值的假设和限制条件

除另有说明外，我们的估值结果并不考虑因特别条款或情况引起的租赁价格上升或下跌，如非典型融资、任何与租赁相关人员给予的特殊代价或优惠或任何

特别价值元素。

我们在编制估值报告时，已遵守香港联合交易所有限公司（以下称“联交所”）证券上市规则（以下称“上市规则”）第五章及其第12项应用指引之规定以及由香港测量师学会颁布的《香港测量师学会估值准则》（2020年版）的规定。

除另有说明外，我们对物业进行估值时，均假设该等物业可以合法的按照现状在公开市场上进行租赁，并且参照有关市场同类的租赁交易进行估值。我们依据了贵公司就物业权益所提供的数据及资料。对物业进行估值时，我们假设“朝富公司”、“弘朝伟业公司”、“金朝阳公司”拥有该等物业的合法及可强制执行权益，可自由而不受干扰地对该等物业进行出租，我们的估值假设并无任何形式的强迫出租的情况存在。

我们的估值结果并未考虑该等物业现存的租赁情况的影响。除另有说明外，我们假设该等物业不存在任何影响其市场租金的债权、债务及其他限制等因素。

贵公司提供的有关权属文件等资料情况，以及贵公司法律顾问北京天勋律师事务所提供的法律意见载于各估值证书的附注。

### 估值方法

根据本次贵公司于中国拟续租或退租的该等物业的实际情况，我们采用了市场比较法对该等物业的市场租金进行估值，参考可于本地市场获取的可比较的租赁交易证明。

### 资料来源

我公司在很大程度上依赖贵公司提供的该等物业的资料，并已接纳贵公司给予我公司的有关该等物业的房屋所有权证等权属文件、有关规划批文或法定通告，在该等物业确认租赁、使用年期、土地识别资料、落成日期、占用情况、位置和建筑面积等有关事宜上，均已接纳有关建议。我公司已获贵公司告知，我公司所获资料并未遭到隐瞒或存在重大事实遗漏。

我等并未对该等物业的房屋所有权证书原件进行核对。我公司在对该等物业进行估值时，依赖于贵公司所提供的该等物业的产权证书等资料，以及贵公司法律顾问北京天勋律师事务所提供的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》（（2024）TX-F-第0408-1号）。

### 实地查看

我公司估价师曾视察每项物业的外部，并在可能情况下亦视察内部。然而，我们并没有对土地状况及设施等是否适合进行任何发展进行调查。我公司并未进

行结构测量，也未视察被遮挡、隐藏或不可到达的其他地方。但在视察过程中，并无发现任何严重损坏。我公司无法呈报该等物业确无腐朽、虫蛀或任何其他结构损坏，亦未测试任何有关设施。

我等并未进行实地测量以核实该等物业房屋建筑面积的准确性。载于估值证书中的所有房屋建筑面积等均以贵公司提供的产权证书等资料为依据，并假设所示的面积正确无误。

该等物业视察于二零二四年四月进行，由中国房地产估价师邸春阳先生以及北京中企华土地房地产资产评估有限公司其他数位房地产估价师共同完成。

### 货币

除另有注明外，我公司的估值中所列示金额均为中国法定货币人民币。于2024年3月31日在对位于中国的该等物业进行估值时所用的汇率为人民币1元兑港币1.10308元。

随函附上估值概要及估值证书。

此致：

委托方

北京京客隆商业集团股份有限公司

中国

北京市朝阳区

新源街45号楼

北京中企华土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：



刘洪帅

二零二四年六月七日

附注：刘洪帅先生为中国注册房地产估价师、中国房地产估价师与房地产经纪人学会理事及香港测量师学会会员，拥有超过20年的中国内地物业估值及顾问服务经验。

## 估值概要

物业	于 2024 年 3 月 31 日 现况下的 市场租金 (人民币：元/年)	于 2024 年 3 月 31 日 现况下的 市场租金 (港币：元/年)
<b>第一类：贵公司于中国北京市拟续租的共计 34 处物业</b>		
贵公司于中国北京市拟续租的共计 34 处物业	108,413,051.81	119,588,607.13
<b>第一类小计：</b>	<b>108,413,051.81</b>	<b>119,588,607.13</b>
<b>第二类：贵公司于中国北京市拟退租的共计 16 处物业</b>		
贵公司于中国北京市拟退租的共计 16 处物业	13,546,013.62	14,942,378.94
<b>第二类小计：</b>	<b>13,546,013.62</b>	<b>14,942,378.94</b>
<b>合计：</b>	<b>121,959,065.43</b>	<b>134,530,986.07</b>

附注：

(1) 于本估值中，拟续租的 34 处物业及拟退租的 16 处物业均位于中国北京市。

(2) 根据贵公司提供的资料，拟续租的物业中有 33 处物业已取得《房屋所有权证》，房屋总建筑面积为 87200.59 平方米；1 处物业仅取得了《国有土地使用证》，尚未办理《房屋所有权证》，该处物业房屋建筑面积为 6802.74 平方米。拟退租的物业中全部物业已取得《房屋所有权证》，房屋总建筑面积为 11448.42 平方米。

(3) 我们已获贵公司中国法律顾问就续租及退租所涉及的该等物业的业权出具的法律意见，其载有（其中包括）以下内容：

①本次拟续/退租的物业中抵押权等权利限制状况存在未抵押、已注销抵押及已抵押等情形，但现有材料反映的抵押登记时间在原始租赁合同签署之后，境内律师认为由于抵押权属于不转移占有的担保物权，并不影响房屋的处分和收益，抵押权与出租权并不冲突，可以并存。因此，即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵司无法要求按照租赁合同继续履行。

②本次拟续租的物业所占土地仅有 1 处办理了《国有土地使用证》，其余未办证所属土地均为划拨地。境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租

赁合同的签署。

③本次拟续租的物业中除管庄东里的房屋之外均取得了《房屋所有权证》；管庄东里的房屋虽未获得《房产所有权证》，但已获得《国有土地使用证》，同时出租方三公司均证明全部出租房屋具有合法来源。因此，境内律师认为对于已经取得《房屋所有权证》的房屋依法可以签署续租合同；对于尚未取得《房屋所有权证》的房屋并不影响签署续租合同，但后续应当完善办证手续，且在租赁合同中应对此有所约定。

④本次拟退租的物业均取得了《房屋所有权证》。

## 估值证书

### 第一类：贵公司于中国北京市拟续租的物业

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币：元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币：元/年)
1、 位于北京市 朝阳区高家 园二区 14 号 14 号楼 1 层	<p>该物业位于北京市朝阳区高家园二区 14 号，所在楼宇落成于 1988 年，楼宇总层数为地上 4 层，楼宇总建筑面积为 2255.7 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京朝富国有资产管理有限公司租赁该楼宇中的 1 层的一部分物业，租赁房屋建筑面积为 584.18 平方米。</p> <p>于估值日期，本次委估的 584.18 平方米的物业正作为贵公司的“京捷生鲜高家园二区便利店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京朝富国有资产管理有限公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》(承租类 202312042012)，该物业现存租赁权，出租方为北京朝富国有资产管理有限公司，物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	609,825.50	672,688.21

附注：

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(京房权证朝国字第 00717 号)等资料，该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京朝富国有资产管理有限公司，楼宇总建筑面积为 2255.7

平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京朝富国有资产管理有限公司租赁该楼宇中的 1 层的一部分物业，租赁房屋建筑面积为 584.18 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据原北京市国土资源和房屋管理局于 2000 年 11 月 17 日核发的《房屋所有权证》（京房权证朝国字第 00717 号），朝富公司（更名前:北京市朝阳区副食品总公司）对位于北京市朝阳区高家园二区 14 号的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 2255.70 平方米，房屋产别为国有产房屋用途为商业，由朝富公司单独所有。

据此，境内律师认为朝富公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据高家园二区 14 号的房屋《房屋所有权证》（京房权证朝国字第 00717 号）记载，无抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据境内律师意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由宫祥运先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。



估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币: 元/年)
2、	<p>位于北京市朝阳区武圣路松榆里 28 号 28 号楼</p> <p>该物业位于北京市朝阳区武圣路松榆里 28 号楼, 所在楼宇落成于 1992 年, 楼宇总层数为地上 3 层, 楼宇总建筑面积为 3540.03 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业, 租赁房屋建筑面积为 3540.03 平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的 3540.03 平方米的物业正作为贵公司的“京客隆松榆里店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》(承租类 202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	3,876,332.85	4,275,917.32

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(京房权证朝字第 1037304 号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 楼宇总建筑面积为

3540.03 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中的全部物业，租赁房屋建筑面积为 3540.03 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037304 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区松榆里 28 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 3540.03 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据松榆里 28 号楼房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037304 号）记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证 无

②房屋所有权证 有

(5) 该物业由宫祥运先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币: 元/年)
3、	<p>位于北京市朝阳区垡头西里 11、17 号院</p> <p>该物业位于北京市朝阳区垡头西里 11、17 号院，院内共计 7 幢物业，落成年代为 60-70 年代，其中 1 号楼楼宇总层数为地上 3 层，其它物业均为平房，总建筑面积为 2474.60 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该物业中的 1 号楼，租赁房屋建筑面积为 2196.2 平方米。</p> <p>于估值日期，本次委估的 2196.2 平方米的物业正作为贵公司的“京客隆垡头店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》（承租类 202312042013），该物业现存租赁权，出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司，物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	2,404,839.00	2,652,737.3

附注：

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(朝全字第 07159 号)等资料，该物业对应院

内的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司，院内楼宇总建筑面积为2474.60平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该物业中的1号楼，租赁房屋建筑面积为2196.2平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为5年，免租期3个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每3年递增3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据原北京市房地产管理局于1991年8月30日核发的《房屋所有权证》（朝全字第07159号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区垡头西里11,17号的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为2474.6平方米，所有权性质为全民，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据垡头西里11、17号的房屋《房屋所有权证》（朝全字第07159号）记载，该房屋于1996年8月19日进行了抵押登记，于2001年5月20日进行了注销抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由宫祥运先生（中国房地产估价师）于2024年4月1日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币: 元/年)
4、	<p>位于北京市朝阳区垡头化工里12号1幢等2幢</p> <p>该物业位于北京市朝阳区垡头化工里12号1幢等2幢, 其中1幢落成于70年代, 2幢落成于50年代, 楼宇总层数均为地上1层, 楼宇总建筑面积为432.7平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业, 租赁房屋建筑面积为432.7平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的432.7平方米的物业正作为贵公司的“京客隆垡头店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	238,482.61	263,066.14

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1036706号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为

432.7 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 432.7 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036706 号)，弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区垡头化工里 12 号 1 幢等 2 幢的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载上述房屋的建筑面积为 432.7 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据垡头化工里 12 号 1 幢等 2 幢房屋的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036706 号) 记载，无抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由宫祥运先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币: 元/年)
5、	<p>位于北京市朝阳区垂杨柳西里8号楼1幢等2幢</p> <p>该物业位于北京市朝阳区垂杨柳西里8号楼1幢等2幢, 其中1幢落成于1978年, 8幢落成于1959年, 8幢总层数均为地上4层, 1幢总层为地上1层, 总建筑面积为413.24平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业, 租赁房屋建筑面积为413.24平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的413.24平方米的物业正作为贵公司的“京客隆垂杨柳店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	663,663.44	732,075.94

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1036962号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为

413.24 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 413.24 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036962 号)，弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区垂杨柳西里 8 号楼 1 幢等 2 幢的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载上述房屋的建筑面积为 413.24 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据垂杨柳西里 8 号楼 1 幢等 2 幢房屋的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036962 号) 记载，无抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由邸春阳先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。



## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/年)
6、	<p>位于北京市朝阳区呼家楼北街甲2号楼</p> <p>该物业位于北京市朝阳区呼家楼北街甲2号楼1幢,所在楼宇落成于1990年,楼宇总层数均为地上2层,楼宇总建筑面积为1824.20平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业,租赁房屋建筑面积为1824.2平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的1824.2平方米的物业正作为贵公司的“京客隆针织路店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	2,636,698.68	2,908,497.80

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1037297号)等资料,该物业对应的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,总建筑面积为1824.2

平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中的全部物业，租赁房屋建筑面积为 1824.2 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1037297 号)，弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区呼家楼北街甲 2 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 1824.2 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为全民产，规划用途为商业用房。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据呼家楼北街甲 2 号楼房屋的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1037297 号)记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由邸春阳先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/年)
7、	<p>位于北京市朝阳区团结湖路8号后院内1幢等4幢</p> <p>该物业位于北京市朝阳区团结湖路8号后院内1幢等4幢,所在楼宇落成于80年代,楼宇总层数均为地上1层,楼宇总建筑面积为310.6平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业,租赁房屋建筑面积为310.6平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的310.6平方米的物业正作为贵公司的“京客隆团结路店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	233,540.14	257,614.19

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1036715号)等资料,该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,总建筑面积为

310.6 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 310.6 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036715 号)，弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区团结湖路 8 号后院 1 幢等 4 幢的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 310.6 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为全民产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据团结湖路 8 号后院 1 幢等 4 幢房屋的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036715 号) 记载，无抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由邸春阳先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币: 元/年)
8、	<p>位于北京市朝阳区工人体育场东路13号楼</p> <p>该物业位于北京市朝阳区工人体育场东路13号楼, 所在楼宇落成于1973年, 楼宇总层数均为地上3层, 地下1层, 楼宇总建筑面积为1828.70平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业, 租赁房屋建筑面积为1828.70平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的1828.70平方米的物业正作为贵公司的“京客隆东大桥店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	3,697,814.27	4,078,996.49

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1037312号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为

1828.70 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 1828.70 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1037312 号)，弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区工人体育场东路 13 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 1828.7 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为全民产，规划用途为商业用房。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据工人体育场东路 13 号楼房屋的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1037312 号)记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由邸春阳先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币: 元/年)
9、	<p>位于北京市朝阳区工人体育场南路西5号楼1幢</p> <p>该物业位于北京市朝阳区工人体育场南路西5号楼1-3幢, 所在楼宇落成于70年代, 其中1幢楼宇总层数为地上5层, 2、3幢为平房, 总建筑面积为448.4平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁5号楼1幢, 租赁房屋建筑面积为301.3平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的301.3平方米的物业正作为贵公司的“京客隆工人体育场南路店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	545,473.52	601,702.63

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(朝全字第10819号)等资料, 该物业对应

的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司，总建筑面积为 448.4 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京朝富国有资产管理有限责任公司租赁 5 号楼 1 幢，租赁房屋建筑面积为 301.3 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据原北京市房地产管理局于 1996 年 6 月 10 日核发的《房屋所有权证》（朝全字第 10819 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区工人体育场南路西 5 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 448.4 平方米，所有权性质为全民，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据工人体育场南路西 5 号楼房屋的《房屋所有权证》（朝全字第 10819 号）记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由邸春阳先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。



## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币: 元/ 年)
10、	<p>位于北京市朝阳区工人体育场南路西5号楼西1幢等2幢</p> <p>该物业位于北京市朝阳区工人体育场南路西5号楼西1幢等2幢, 所在楼宇落成于1979年代, 楼宇总层数均为地上1层, 楼宇总建筑面积为52.2平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业, 租赁房屋建筑面积为52.2平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的52.2平方米的物业正作为贵公司的“京客隆工人体育场南路店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	38,487.06	42,454.43

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1036704号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为

52.2 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 52.2 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036704 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区工人体育场南路西 5 号楼西 1 幢等 2 幢的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 52.2 平方米，土地使用权取得方式为划拨房屋产别为全民，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据工人体育场南路西 5 号楼西 1 幢等 2 幢的房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036704 号）记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由邸春阳先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币: 元/ 年)
11、	<p>位于北京市朝阳区体育场东路朝阳医院北侧1幢</p> <p>该物业位于北京市朝阳区体育场东路朝阳医院北侧1幢, 所在楼宇落成于1989年, 楼宇总层数均为地上1层, 楼宇总建筑面积为618.75平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业, 租赁房屋建筑面积为618.75平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的618.75平方米的物业正作为贵公司的“京客隆工体东路店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,368,613.13	1,509,694.04

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1037299号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为

618.75 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁的全部物业，租赁房屋建筑面积为 618.75 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037299 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区体育场东路朝阳医院北侧 1 幢的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载上述房屋的建筑面积为 618.75 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据体育场东路朝阳医院北侧 1 幢房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037299 号）记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由平元帅先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币: 元/ 年)
12、	<p>位于北京市朝阳区幸福二村 21 号楼</p> <p>该物业位于北京市朝阳区幸福二村 21 号楼 1、2、3 幢，所在楼宇落成于 1989 年，其中 2 幢总层数为地上 2 层，1、3 幢为平房，总建筑面积为 833.1 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁幸福二村 21 号楼 2 幢，租赁房屋建筑面积为 461.7 平方米。</p> <p>于估值日期，本次委估的 461.7 平方米的物业正作为贵公司的“京客隆春秀路店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》（承租类 202312042013），该物业现存租赁权，出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司，物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	679,137.62	749,145.24

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(朝全字第 10065 号)等资料,该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,总建筑面积为 833.1 平方

米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京朝富国有资产管理有限公司租赁的幸福二村 21 号楼 2 幢，租赁房屋建筑面积为 461.7 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据原北京市房地产管理局于 1996 年 1 月 18 日核发的《房屋所有权证》（朝全字第 10065 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区幸福二村 21 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 833.1 平方米，所有权性质为全民，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据幸福二村 21 号楼房屋的《房屋所有权证》（朝全字第 10065 号）记载，无抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证 无

②房屋所有权证 有

(5) 该物业由平元帅先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币：元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币：元/ 年)
13、	<p>位于北京市朝阳区西坝河东里 85 号楼 1 层 85-2</p> <p>该物业位于北京市朝阳区西坝河东里 85 号楼 1 层 85-2，所在楼宇落成于 1985 年，楼宇总层数为地上 1 层，楼宇总建筑面积为 1547.51 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 1547.51 平方米。</p> <p>于估值日期，本次委估的 1547.51 平方米的物业正作为贵公司的“京客隆西坝河店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》（承租类 202312042013），该物业现存租赁权，出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司，物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	2,366,684.42	2,610,649.63

附注：

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1037290 号) 等资料，该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司，总建筑面积为

1547.51 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 1547.51 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037290 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区西坝河东里 85 号楼 1 层 85-2 的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 1547.51 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据西坝河东里 85 号楼 1 层 85-2 房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037290 号）记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由平元帅先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。



估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币: 元/ 年)
14、	<p>位于北京市朝阳区西坝河东里 83 号楼 1 层 83-1</p> <p>该物业位于北京市朝阳区西坝河东里 83 号楼 1 层 83-1, 所在楼宇落成于 1985 年, 楼宇总层数为地上 1 层, 楼宇总建筑面积为 235.47 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业, 租赁房屋建筑面积为 235.47 平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的 235.47 平方米的物业正作为贵公司的“京客隆西坝河店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》(承租类 202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	360,116.04	397,237.92

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036711 号) 等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为

235.47 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 235.47 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036711 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区西坝河东里 83 号楼 1 层 83-1 的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载上述房屋的建筑面积为 235.47 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据西坝河东里 83 号楼 1 层 83-1 房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036711 号）记载，无抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由平元帅先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币:元/ 年)
15、	<p>位于北京市朝阳区枣营北里34号楼</p> <p>该物业位于北京市朝阳区枣营北里34号楼,所在楼宇落成于1994年,楼宇总层数为地上4层,楼宇总建筑面积为1599.30平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业,租赁房屋建筑面积为1599.30平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的1599.30平方米的物业正作为贵公司的“京客隆枣营北里店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,891,332.18	2,086,296.60

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1037303号)等资料,该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,总建筑面积为1599.30平方米,证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公

司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 1599.30 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037303 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区枣营北里 34 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 1599.3 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产规划用途为商业用房。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据枣营北里 34 号楼房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037303 号）记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由平元帅先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。

估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币: 元/ 年)
16、	<p>位于北京市朝阳区高家园三区(第一副食店) 1幢1层</p> <p>该物业位于北京市朝阳区高家园三区(第一副食店) 1幢1层, 所在楼宇落成于1982年, 楼宇总层数为地上1层, 楼宇总建筑面积为782.4平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业, 租赁房屋建筑面积为782.4平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的782.4平方米的物业正作为贵公司的“京客隆枣营北里店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	862,439.52	951,342.47

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1036720号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为

782.4 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 782.4 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036720 号)，弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区高家园三区(第一副食店) 1 幢 1 层的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 782.4 平方米，土地使用权取得方式为划拨房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据高家园三区（第一副食店）1 幢 1 层房屋的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036720 号) 记载，无抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由初永强先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/ 年)
17、	<p>位于北京市朝阳区首都机场南路1号</p> <p>该物业位于北京市朝阳区首都机场南路1号1-9幢,所在楼宇落成于70年代,其中5幢楼宇总层数为地上3层,其余均为地上1层,总建筑面积为4426.4平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中部分物业,租赁房屋建筑面积为3994.5平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的3994.5平方米的物业正作为贵公司的“京客隆机场店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	3,003,464.55	3,313,071.04

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(朝全字第09471号)等资料,该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,总建筑面积为4426.4平方

米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁部分物业，租赁房屋建筑面积为 3994.5 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据原北京市房地产管理局于 1996 年 1 月 18 日核发的《房屋所有权》（朝全字第 09471 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区首都机场南路 1 号的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 4426.4 平方米，所有权性质为全民，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据首都机场南路 1 号房屋的《房屋所有权证》（朝全字第 09471 号）记载，该房屋于 1996 年 8 月 19 日，该房屋进行了抵押登记，于 2001 年 5 月 30 日进行了注销抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由初永强先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。



估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/ 年)
18、	<p>位于北京市朝阳区樱花街1号楼</p> <p>该物业位于北京市朝阳区樱花街1号楼,所在楼宇落成于1987年,楼宇总层数为地上2层,楼宇总建筑面积为862.62平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业,租赁房屋建筑面积为862.62平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的862.62平方米的物业正作为贵公司的“京客隆樱花东街店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,854,503.61	2,045,671.62

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1036709号)等资料,该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,总建筑面积为862.62平方米,证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司

租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 862.62 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036709 号)，弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区樱花园东街 1 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 862.62 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据樱花园东街 1 号楼房屋的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036709 号)记载，无抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由初永强先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。

估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币: 元/ 年)
19、	<p>位于北京市朝阳区慧忠里 304 号楼 1 层 304-2</p> <p>该物业位于北京市朝阳区慧忠里 304 号楼 1 层 304-2, 所在楼宇落成于 1991 年, 楼宇总层数为地上 6 层, 楼宇总建筑面积为 2134.1 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁部分物业, 租赁房屋建筑面积为 2134.1 平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的 2134.1 平方米的物业正作为贵公司的“京客隆慧忠里店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》(承租类 202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	1,908,418.93	2,105,144.70

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036710 号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为 2134.1 平方米, 证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司

租赁部分物业，租赁房屋建筑面积为 2134.1 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036710 号)，弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区慧忠里 304 号楼 1 层 304-2 的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载上述房屋的建筑面积为 2134.1 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据慧忠里 304 号楼 1 层 304-2 房屋的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036710 号) 记载，无抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证 无

②房屋所有权证 有

(5) 该物业由初永强先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币: 元/ 年)
20、	<p>位于北京市朝阳区安贞西里一区16号楼</p> <p>该物业位于北京市朝阳区安贞西里一区16号楼, 所在楼宇落成于1985年, 楼宇总层数为地上2层, 楼宇总建筑面积为942.32平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业, 租赁房屋建筑面积为942.32平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的942.32平方米的物业正作为贵公司的“京客隆第二十六店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,898,586.34	2,094,298.54

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1036965号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为942.32平方米, 证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司

租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 942.32 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036965 号)，弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区安贞西里一区 16 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 942.32 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据安贞西里一区 16 号楼房屋的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036965 号)记载，无抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证 无

②房屋所有权证 有

(5) 该物业由邸春阳先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 2 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/ 年)
21、	<p>位于北京市朝阳区安华西里一区12号楼</p> <p>该物业位于北京市朝阳区安华西里一区12号楼,所在楼宇落成于1990年及1994年,楼宇总层数为地上3层,地下1层,楼宇总建筑面积为3917.88平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业,租赁房屋建筑面积为3917.88平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的3917.88平方米的物业正作为贵公司的“京客隆华安店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	4,533,183.05	5,000,477.69

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1037308号)等资料,该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,总建筑面积为

3917.88 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 3917.88 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1037308 号)，弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区安华西里一区 12 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 3917.88 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据安华西里一区 12 号楼房屋的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1037308 号) 记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由平元帅先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 2 日视察。



## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/ 年)
22、 位于北京市 朝阳区八里 庄北里甲 306号楼	<p>该物业位于北京市朝阳区八里庄北里甲306号楼,所在楼宇落成于1990年,楼宇总层数为地上2层,楼宇总建筑面积为890.47平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业,租赁房屋建筑面积为890.47平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的890.47平方米的物业正作为贵公司的“京客隆八里庄北里店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,300,086.20	1,434,103.14

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1037313号)等资料,该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,总建筑面积为890.47平方米,证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司

租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 890.47 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037313 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区八里庄北里甲 306 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 890.47 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据八里庄北里甲 306 号楼房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037313 号）记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由初永强先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 2 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币:元/ 年)
23、	<p>位于北京市朝阳区甘露园南里18号楼1层18-2</p> <p>该物业位于北京市朝阳区甘露园南里18号楼1层18-2,所在楼宇落成于1998年,楼宇总层数为地上1层,楼宇总建筑面积为645.10平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业,租赁房屋建筑面积为645.10平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的645.10平方米的物业正作为贵公司的“京客隆甘露园店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	777,022.95	857,120.90

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1036707号)等资料,该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,总建筑面积为

645.10 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 645.10 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036707 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区甘露园南里 18 号楼 1 层 18-2 的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 645.1 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据甘露园南里 18 号楼 1 层 18-2 房屋《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036707 号）记载，无抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由宫祥运先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 2 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/ 年)
24、	<p>位于北京市朝阳区大山子北里8号楼西侧1幢等7幢</p> <p>该物业位于北京市朝阳区大山子北里8号楼西侧1幢等7幢,所在楼宇落成于1979年,楼宇总层数为地上3层,楼宇总建筑面积为3294.31平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中部分物业,租赁房屋建筑面积为3195.23平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的3195.23平方米的物业正作为贵公司的“京客隆大山子店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	2,402,493.44	2,650,149.95

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1037314号)等资料,该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,总建筑面积为

3294.31 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁部分物业，租赁房屋建筑面积为 3195.23 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1037314 号)，弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区大山子北里 8 号楼西侧 1 幢等 7 幢的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 3294.31 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据大山子北里 8 号楼西侧 1 幢等 7 幢房屋的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1037314 号) 记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由宫祥运先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 2 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/ 年)
25、	<p>位于北京市朝阳区建外大街光辉里7号楼1层7-4</p> <p>该物业位于北京市朝阳区建外大街光辉里7号楼1层7-4,所在楼宇落成于1979年,楼宇总层数为地上1层,楼宇总建筑面积为288.84平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业,租赁房屋建筑面积为288.84平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的288.84平方米的物业正作为贵公司的“京客隆建外光辉里店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	737,986.20	814,060.12

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1036719号)等资料,该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,总建筑面积为

288.84 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 288.84 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036719 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区建外大街光辉里 7 号楼 1 层 7-4 的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 288.84 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据建外大街光辉里 7 号楼 1 层 7-4 房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036719 号）记载，无抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由邸春阳先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 2 日视察。



估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币:元/ 年)
26、	<p>位于北京市 朝阳区康静 里 20 号楼 1 层</p> <p>该物业位于北京市朝阳区康静里 20 号楼 1 层, 所在楼宇落成于 1994 年, 楼宇总层数为地上 1 层, 楼宇总建筑面积为 1404.45 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中部分物业, 租赁房屋建筑面积为 1194.45 平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的 1194.45 平方米的物业正作为贵公司的“京客隆康静里店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》(承租类 202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	1,307,922.75	1,442,747.50

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036716 号) 等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为

1404.45 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁部分物业，租赁房屋建筑面积为 1194.45 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036716 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区康静里 20 号楼 1 层的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 1404.45 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据康静里 20 号楼 1 层房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036716 号）记载，无抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证 无

②房屋所有权证 有

(5) 该物业由初永强先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 2 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/ 年)
27、	<p>位于北京市朝阳区双龙南里 204 号楼</p> <p>该物业位于北京市朝阳区双龙南里 204 号楼, 所在楼宇落成于 1996 年, 楼宇总层数为地上 4 层, 地下 1 层, 楼宇总建筑面积为 16919.69 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中的部分物业, 租赁房屋建筑面积为 7868.09 平方米。北京朝批商贸股份有限公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中的部分物业, 租赁房屋建筑面积为 9051.6 平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的 16919.69 平方米的物业其中 7868.09 平方米的物业正作为贵公司的“京客隆双龙店”使用。剩余 9051.6 平方米物业正作为“总部大楼”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》(承租类 202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为</p>	17,724,221.26	19,551,289.24

北京弘朝伟业国有资产  
经营有限责任公司，物  
业租期为 2024 年 1 月 1  
日至 2024 年 6 月 30 日。

附注：

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1037298 号)等资料，该物业对应楼字的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司，总建筑面积为 16919.69 平方米，证载房屋用途为商业、附属用房。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中的部分物业，租赁房屋建筑面积为 7868.09 平方米。北京朝批商贸股份有限公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中的部分物业，租赁房屋建筑面积为 9051.6 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1037298 号)，弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区双龙南里 204 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 16919.69 平方米，土地使用权取得方式为划拨，规划用途为附属用房，商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据双龙南里 204 号楼房屋的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1037298 号)记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由平元帅先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 2 日视察。

估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/ 年)
28、	<p>位于北京市朝阳区北三里屯南 27 号楼</p> <p>该物业位于北京市朝阳区北三里屯南 27 号楼, 所在楼宇落成于 1973 年, 楼宇总层数为地上 1 层, 楼宇总建筑面积为 1186.27 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业, 租赁房屋建筑面积为 1186.27 平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的 1186.27 平方米的物业正作为贵公司的“京客隆三里屯店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》(承租类 202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	1,931,128.93	2,130,195.72

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1037311 号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为

1186.27 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 1186.27 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037311 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区北三里屯南 27 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 1186.27 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据北三里屯南 27 号楼房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037311 号）记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记，于 2017 年 11 月 16 日进行了注销抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由贾佳女士（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币: 元/ 年)
29、	<p>位于北京市朝阳区工体北路 11 号 1 幢等 6 幢</p> <p>该物业位于北京市朝阳区工体北路 11 号 1 幢等 6 幢, 所在楼宇落成于 1973 年, 楼宇总层数为地上 1 层, 楼宇总建筑面积为 2505.54 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业, 租赁房屋建筑面积为 2505.54 平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的 2505.54 平方米的物业正作为贵公司的“京客隆三里屯店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》(承租类 202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	9,145,221.00	10,087,938.89

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1037301 号) 等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为

2505.54 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 2505.54 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037301 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区工体北路 11 号 1 幢等 6 幢的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载上述房屋的建筑面积为 2505.54 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据工体北路 11 号 1 幢等 6 幢房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037301 号）记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记，于 2017 年 11 月 17 日进行了注销抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证 无

②房屋所有权证 有

(5) 该物业由贾佳女士（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。



估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/ 年)
30、	<p>位于北京市朝阳区左家庄三源里 24 号 1 幢等 3 幢</p> <p>该物业位于北京市朝阳区左家庄三源里 24 号 1 幢等 3 幢, 所在楼宇落成于 1983 年, 楼宇总层数为地上 2 层, 楼宇总建筑面积为 3353.80 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业, 租赁房屋建筑面积为 3353.80 平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的 3353.80 平方米的物业正作为贵公司的“京客隆京源店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》(承租类 202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	5,141,375.40	5,671,364.40

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1037310 号) 等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为

3353.80 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 3353.80 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037310 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区左家庄三源里 24 号 1 幢等 3 幢的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 3353.8 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据左家庄三源里 24 号 1 幢等 3 幢房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037310 号）记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由贾佳女士（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 1 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/ 年)
31、	<p>位于北京市朝阳区枣营南里10号1至2层</p> <p>该物业位于北京市朝阳区枣营南里10号1至2层,所在楼宇落成于1986年,楼宇总层数为地上2层,楼宇总建筑面积为2517.5平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中部分物业,租赁房屋建筑面积为1707.5平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的1707.5平方米的物业正作为贵公司的“京客隆枣营路店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	3,222,137.88	3,554,285.90

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1037296号)等资料,该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,总建筑面积为2517.5平方米,证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司

租赁部分物业，租赁房屋建筑面积为 1707.5 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037296 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区枣营南里 10 号 1 至 2 层的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载上述房屋的建筑面积为 2517.5 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据枣营南里 10 号 1 至 2 层房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037296 号）记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记，于 2017 年 11 月 17 日进行了注销抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由贾佳女士（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 2 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/ 年)
32、	<p>位于北京市朝阳区管庄东里</p> <p>该物业位于北京市朝阳区管庄东里,所在楼宇落成于2005年,楼宇总层数为地上2层,楼宇总建筑面积为6802.74平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁该楼宇中全部物业,租赁房屋建筑面积为6802.74平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的6802.74平方米的物业正作为贵公司的“京客隆管庄店”及配套物业等使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	3,575,520.14	3,944,095.90

附注:

(1) 根据北京市朝阳区人民政府 2006 年 5 月 29 日批准,北京市国土资源局于 2006 年 5 月 29 日核发的《国有土地使用证》(京朝国用(2006 划)第 0150 号)记载朝富公司

对位于北京市朝阳区管庄东里（北京市朝阳区副食品总公司）的房屋拥有土地使用权，土地使用权面积为 13483.19 平方米，土地使用权取得方式为划拨，土地用途为商业、住宅用地。

本次委估物业位于上述土地上，但于估值期日尚未办理《房屋所有权证》。贵公司提供的资料，该物业房屋总建筑面积为 6802.74 平方米。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 6802.74 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市朝阳区人民政府 2006 年 5 月 29 日批准，北京市国土资源局于 2006 年 5 月 29 日核发的《土地使用证》（京朝国用（2006 划）第 0150 号）记载朝富公司对位于北京市朝阳区管庄东里（北京市朝阳区副食品总公司）的房屋拥有土地使用权，土地使用权面积为 13483.19 平方米，土地使用权取得方式为划拨，土地用途为商业、住宅用地。

据此，境内律师认为贵公司拟承租的北京市朝阳区管庄东里面积为 6802.74 平米的房屋（无房产证）所占用的土地已经依法取得了上述土地的《国有土地使用证》。

②北京市朝阳区管庄东里的房屋无房产证。

管庄东里的房屋虽未获得《房产所有权证》，但已获得《土地使用证》。同时，出租方三公司均证明全部出租房屋具有合法来源。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第 2 条规定：“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。”；第 3 条规定：“出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。”

据此，境内律师认为对于尚未取得《房屋所有权证》的房屋并不影响签署续租合同，但后续应当完善办证手续，且在租赁合同中应对此有所约定。

③虽未见境内律师描述此物业的抵押信息。

但境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 有 |
| ②房屋所有权证   | 无 |

(5) 该物业由贾佳女士（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 2 日视察。

估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/ 年)
33、	<p>位于北京市朝阳区南湖中园 211 号楼</p> <p>该物业位于北京市朝阳区南湖中园 211 号楼, 所在楼宇落成于 2000 年, 楼宇总层数为地上 5 层, 地下 1 层, 楼宇总建筑面积为 14494.60 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京金朝阳国有资本运营管理有限公司租赁该楼宇中全部物业, 租赁房屋建筑面积为 14494.60 平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的 14494.60 平方米的物业正作为贵公司的“京客隆望京店”使用。</p> <p>根据贵公司与北京金朝阳国有资本运营管理有限公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》(承租类承租类 202312042014), 该物业现存租赁权, 出租方为北京金朝阳国有资本运营管理有限公司, 物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	15,871,587.00	17,507,679.66

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(京房权证朝国 05 字第 002113 号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京金朝阳国有资本运营管理有限公司, 总建筑面积为 14494.60 平方米, 证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京金朝阳国有资本运营管理有限公司

租赁全部物业，租赁房屋建筑面积为 14494.60 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据原北京市建设委员会于 2005 年 11 月 3 日核发的《房屋所有权证》（京房权证朝国 05 字第 002113 号），金朝阳公司对位于北京市朝阳区南湖中园 211 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 14494.6 平方米，房屋产别为国有产，房屋用途为商业，由金朝阳公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据南湖中园 211 号楼的房屋《房屋所有权证》（京房权证朝国 05 字第 002113 号）记载，该房屋于 2011 年 1 月 20 日进行了抵押登记，于 2017 年 8 月 14 日已注销抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证 无

②房屋所有权证 有

(5) 该物业由贾佳女士（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 2 日视察。



估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/ 年)
34、	<p>位于北京市朝阳区姚家园西口(食品公司)1幢等9幢</p> <p>该物业位于北京市朝阳区姚家园西口(食品公司)1幢等9幢,所在楼宇落成于多年代,楼宇总层数为地上1-5层,楼宇总建筑面积为12293.30平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁部分物业,租赁房屋建筑面积为12239.20平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的12239.20平方米的物业正作为贵公司的“生鲜配送中心”使用。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	9,604,712.20	10,594,795.87

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1039608号)等资料,该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,总建筑面积为

12293.30 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁部分物业，租赁房屋建筑面积为 12239.20 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为 5 年，免租期 3 个月，租金支付方式为半年支付，租金递增方式为每 3 年递增 3%，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 23 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1039608 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区姚家园西口（食品公司）1 幢等 9 幢的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 12293.3 平方米，土地使用权取得方式为划拨，规划用途为商业，商业用房。由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②本次拟续租的物业所占土地尚未办理《国有土地使用证》，土地为划拨地。

境内律师认为在可能的情况下尽量完善批准手续，但该批准手续并不影响租赁合同的签署。但应当注意的是，可能会影响后续合同的履行，建议租赁双方在合同条款中进行相应的约定。

③根据姚家园西口（食品公司）1 幢等 9 幢的房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1039608 号）记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

境内律师认为即使存在抵押，依然可以签署租赁合同。但应当注意的是，在租赁合同的履行过程中，如果发生房屋在出租前已设立的抵押权人行使抵押权致使房屋所有权发生变更的，贵公司无法要求按照租赁合同继续履行。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由贾佳女士（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 2 日视察。

## 估值证书

### 第二类：贵公司于中国北京市拟退租的物业

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币：元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币：元/年)
1、	<p>位于北京市朝阳区农光里 22 号楼南侧</p> <p>该物业位于北京市朝阳区农光里 22 号楼南侧，所在楼宇落成于 1977 年，楼宇总层数为地上 1 层，楼宇总建筑面积为 270.55 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京朝富国有资产管理有限公司退租其租赁的全部物业，为 1 层的一部分，退租房屋建筑面积为 165 平方米。</p> <p>于估值日期，本次委估的 165 平方米的物业已停业。</p> <p>根据贵公司与北京朝富国有资产管理有限公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》（承租类 202312042012），该物业现存租赁权，出租方为北京朝富国有资产管理有限公司，物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	222,832.50	245,802.77

附注：

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》（京房权证朝国 05 字第 001915 号）等资料，该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京朝富国有资产管理有限公司，总建筑面积为 270.55 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京朝富国有资产管理有限公司退租其租赁的全部物业，退租房屋建筑面积为 165 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据原北京市建设委员会于 2005 年 5 月 28 日核发的《房屋所有权证》（京房权证朝国 05 字第 001915 号），朝富公司对位于北京市朝阳区农光里 22 号楼南侧的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 270.55 平方米，产别为国有产，规划用途为商业，由朝富公司所有。

据此，境内律师认为朝富公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据北京市朝阳区农光里 22 号楼南侧的《房屋所有权证》（京房权证朝国 05 字第 001915 号）记载，该房屋无抵押登记信息。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由宫祥运先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 3 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币: 元/年)
2、	<p>位于北京市朝阳区农光里 22 号楼</p> <p>该物业位于北京市朝阳区农光里 22 号楼 22-5, 所在楼宇落成于 1977 年, 楼宇总层数为地上 5 层, 所在楼层为 1 层, 总建筑面积为 182.52 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京朝富国有资产管理有限公司退租其租赁的全部物业, 退租房屋建筑面积为 182.52 平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的 182.52 平方米的物业已停业。</p> <p>根据贵公司与北京朝富国有资产管理有限公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》(承租类 202312042012), 该物业现存租赁权, 出租方为北京朝富国有资产管理有限公司, 物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	246,493.26	271,902.55

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(京房权证朝国 05 字第 001936 号) 等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京朝富国有资产管理有限公司, 总建筑面积为 182.52 平方米, 证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京朝富国有资产管理有限公司退租其租赁的全部物业, 退租房屋建筑面积为 182.52 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据原北京市建设委员会于 2005 年 6 月 3 日核发的《房屋所有权证》（京房权证朝国 05 字第 001936 号），朝富公司对位于北京市朝阳区农光里 22 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 182.52 平方米，产别为国有产，规划用途为商业，由朝富公司所有。

据此，境内律师认为朝富公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据北京市朝阳区农光里 22 号楼的《房屋所有权证》（京房权证朝国 05 字第 001936 号）记载，该房屋无抵押登记信息。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由宫祥运先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 3 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币: 元/年)
3、	<p>位于北京市朝阳区垡头北里9号楼院</p> <p>该物业位于北京市朝阳区垡头北里9号楼院5幢, 所在楼宇落成于1987年, 楼宇总层数为地上3层, 楼宇总建筑面积为1972.4平方米。</p> <p>贵公司拟向北京朝富国有资产管理有限公司退租其租赁的全部物业, 为地上1、2层, 退租房屋建筑面积为1510.4平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的1510.4平方米的物业已停业。</p> <p>根据贵公司与北京朝富国有资产管理有限公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042012), 该物业现存租赁权, 出租方为北京朝富国有资产管理有限公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,653,888.00	1,824,375.93

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(京房权证朝国字第 00452 号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京朝富国有资产管理有限公司, 总建筑面积为 1972.4 平方米, 证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京朝富国有资产管理有限公司退租其租赁的全部物业, 为地上 1、2 层, 退租房屋建筑面积为 1510.4 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据原北京市房地产管理局于 2000 年 7 月 19 日核发的《房屋所有权证》（京房权证朝国字第 00452 号），朝富公司对位于北京市朝阳区垡头北里 9 号院的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 1972.4 平方米，产别为国有产，规划用途为商业，由朝富公司所有。

据此，境内律师认为朝富公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据北京市朝阳区垡头北里 9 号院的《房屋所有权证》（京房权证朝国字第 00452 号）记载，该房屋无抵押登记信息。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由邸春阳先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 3 日视察。



估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币: 元/年)
4、	<p>位于北京市朝阳区红庙北里4号楼</p> <p>该物业位于北京市朝阳区红庙北里4号楼, 所在楼宇落成于1988年, 楼宇总层数为地上4层, 楼宇总建筑面积为3243.4平方米, 其中有证房屋总建筑面积为2953.3平方米。</p> <p>贵公司拟向北京朝富国有资产管理有限公司退租其租赁的全部物业, 为1-4层, 退租房屋建筑面积为2953.3平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的2953.3平方米的物业已停业。</p> <p>根据贵公司与北京朝富国有资产管理有限公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042012), 该物业现存租赁权, 出租方为北京朝富国有资产管理有限公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	3,126,068.05	3,448,312.89

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(朝全字第12129号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京朝富国有资产管理有限公司, 总建筑面积为3243.4平方米, 其中有证房屋总建筑面积为2953.3平方米, 证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京朝富国有资

产管理有限公司退租其租赁的全部物业，为 1-4 层，退租房屋建筑面积为 2953.3 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据原北京市房屋土地管理局于 1997 年 6 月 9 日核发的《房屋所有权证》（朝全字第 12129 号），朝富公司对位于北京市朝阳区红庙北里 4 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 3243.4 平方米，所有权性质为全民，规划用途为商业，由朝富公司所有。

据此，境内律师认为朝富公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据北京市朝阳区红庙北里 4 号楼的《房屋所有权证》（朝全字第 12129 号）记载，该房屋无抵押登记信息。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由邸春阳先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 3 日视察。

估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币: 元/年)
5、	<p>位于北京市朝阳区红庙北里4号楼</p> <p>该物业位于北京市朝阳区红庙北里4号楼, 所在楼宇落成于1990年, 楼宇总层数为地上1层, 楼宇总建筑面积为283.5平方米, 其中有证房屋总建筑面积为52.80平方米。</p> <p>贵公司拟向北京朝富国有资产管理有限公司退租其租赁的全部物业, 退租房屋建筑面积为52.80平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的52.80平方米的物业已停业。</p> <p>根据贵公司与北京朝富国有资产管理有限公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042012), 该物业现存租赁权, 出租方为北京朝富国有资产管理有限公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	55,888.80	61,649.99

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(朝全字第10963号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京朝富国有资产管理有限公司, 总建筑面积为283.5平方米, 其中有证房屋总建筑面积为52.80平方米, 证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京朝富国有资产管

理有限公司退租其租赁的全部物业，退租房屋建筑面积为 52.80 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据原北京市房地产管理局于 1996 年 6 月 10 日核发的《房屋所有权证》（朝全字第 10963 号），朝富公司对位于北京市朝阳区红庙北里 4 号楼的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 283.5 平方米，所有权性质为全民，规划用途为商业，由朝富公司所有。

据此，境内律师认为朝富公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据北京市朝阳区红庙北里 4 号楼的《房屋所有权证》（朝全字第 10963 号）记载，该房屋无抵押登记信息。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由平元帅先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 3 日视察。

估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币: 元/年)
6、	<p>位于北京市朝阳区东直门外大街 22 楼西侧</p> <p>该物业位于北京市朝阳区东直门外大街 22 楼西侧 1、2、3、4、5 幢, 所在楼宇落成于 1987-1992 年, 楼宇总层数为 1 幢地上 2 层, 2、3、4、5 幢地上 1 层, 楼宇总建筑面积为 1490.5 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租其租赁的全部物业, 为 1、2、4、5 幢, 退租房屋建筑面积为 1310.10 平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的 1310.10 平方米的物业已停业。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》(承租类 202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	1,817,108.70	2,004,421.93

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(朝全字第 10067 号)等资料, 该物业对应楼

宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司，总建筑面积为 1490.5 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租其租赁的全部物业，为 1、2、4、5 幢，退租房屋建筑面积为 1310.10 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据原北京市房地产管理局于 1996 年 1 月 18 日核发的《房屋所有权证》（朝全字第 10067 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区东直门外大街 22 楼西侧的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 1490.5 平方米，所有权性质为全民，规划用途为商业，由弘朝伟业公司所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据北京市朝阳区东直门外大街 22 楼西侧的《房屋所有权证》（朝全字第 10067 号）记载，该房屋于 1996 年 8 月 19 日进行了抵押登记，于 2001 年 5 月 30 日进行了注销抵押登记。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由平元帅先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 3 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币:元/年)
7、	<p>位于北京市朝阳区芳草 地西街8号 楼东1幢等 3幢</p> <p>该物业位于北京市朝阳 区芳草 地西街8号楼东 1幢等3幢,所在楼宇 落成于50-70年代,楼 宇总层数均为地上1 层,楼宇总建筑面积为 425平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟 业国有资产经营有限 责任公司退租其租赁的 全部物业,退租房屋建 筑面积为425平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估 的425平方米的物业已 停业。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝 伟业国有资产经营有 限责任公司于2023年12 月15日签署的《补充协 议》(承租类 202312042013),该物业 现存租赁权,出租方为 北京弘朝伟业国有资 产经营有限责任公司,物 业租期为2024年1月1 日至2024年6月30日。</p>	296,288.75	326,831.12

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1036714号)等资料,该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,总建筑面积为425平方米,证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退

租其租赁的全部物业，退租房屋建筑面积为 425 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036714 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区芳草地西街 8 号楼东 1 幢等 3 幢的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 425 平方米，土地使用权取得方式为划拨，规划用途为商业，由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为朝富公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据北京市朝阳区芳草地西街 8 号楼东 1 幢等 3 幢的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036714 号）记载，该房屋无抵押登记信息。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由初永强先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 3 日视察。



## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币: 元/年)
8、	<p>位于北京市朝阳区新街大院 16 号楼 1 至 2 层</p> <p>该物业位于北京市朝阳区新街大院 16 号楼 1 至 2 层, 所在楼宇落成于 90 年代, 楼宇总层数为地上 2 层, 楼宇总建筑面积为 1016.6 平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租其租赁的全部物业, 退租房屋建筑面积为 1016.6 平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的 1016.6 平方米的物业已停业。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于 2023 年 12 月 15 日签署的《补充协议》(承租类 202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。</p>	1,109,466.41	1,223,833.67

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X 京房权证朝字第 1036964 号) 等资料, 该物业的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 房屋建筑面积为 1016.6 平方米, 证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租其

租赁的全部物业，退租房屋建筑面积为 1016.6 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036964 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区新街大院 16 号楼 1 至 2 层的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 1016.6 平方米，土地使用权取得方式为划拨，规划用途为商业，由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据北京市朝阳区新街大院 16 号楼 1 至 2 层的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036964 号）记载，该房屋无抵押登记信息。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由初永强先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 3 日视察。

估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币: 元/年)
9、	<p>位于北京市朝阳区芳园里3号楼东北侧(副食品商店)1层</p> <p>该物业位于北京市朝阳区芳园里3号楼东北侧(副食品商店)1层, 所在楼宇落成于1983年, 楼宇总层数为地上1层, 房屋建筑面积为296.5平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租其租赁的全部物业, 退租房屋建筑面积为296.5平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的296.5平方米的物业已停业。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	653,663.90	721,045.61

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1036705号)等资料, 该物业房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 房屋建筑面积为296.5平方米, 证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租其租赁

的全部物业，退租房屋建筑面积为 296.5 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036705 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区芳园里 3 号楼东北侧（副食品商店）1 层的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 296.5 平方米，土地使用权取得方式为划拨规划用途为商业，产别国有产，由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据北京市朝阳区芳园里 3 号楼东北侧（副食品商店）1 层的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036705 号）记载，该房屋无抵押登记信息。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由贾佳女士（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 3 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币: 元/ 年)
10、	<p>位于北京市朝阳区安贞西里二区19号楼1至2层</p> <p>该物业位于北京市朝阳区安贞西里二区19号楼1至2层, 所在楼宇落成于1988年, 楼宇总层数为地上2层, 楼宇总建筑面积为1289.96平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租其租赁的全部物业, 退租房屋建筑面积为1289.96平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的1289.96平方米的物业已停业。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,464,298.09	1,615,242.50

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1037300号)等资料, 该物业对应的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为1289.96平方米, 证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公

司退租其租赁的全部物业，退租房屋建筑面积为 1289.96 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037300 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区安贞西里二区 19 号楼 1 至 2 层的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 1289.96 平方米，土地使用权取得方式为划拨，规划用途为商业，产别国有产，由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据北京市朝阳区安贞西里二区 19 号楼 1 至 2 层的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037300 号）记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由贾佳女士（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 3 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币:元/ 年)
11、	<p>位于北京市朝阳区金台北街1号楼1层1-5</p> <p>该物业位于北京市朝阳区金台北街1号楼1层1-5, 所在楼宇落成于1989年, 楼宇总层数为16(-2)层, 本次估值对象位于该楼宇1层, 房屋建筑面积为262.72平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租其租赁的全部物业, 退租房屋建筑面积为262.72平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的262.72平方米的物业已停业。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	421,928.32	465,422.01

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1036713号)等资料, 该物业的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 房屋建筑面积为262.72

平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租其租赁的全部物业，退租房屋建筑面积为 262.72 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036713 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区金台北街 1 号楼 1 层 1-5 的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 262.72 平方米，土地使用权取得方式为划拨，规划用途为商业，产别国有产，由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据北京市朝阳区金台北街 1 号楼 1 层 1-5 的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036713 号）记载，该房屋无抵押登记信息。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证 无

②房屋所有权证 有

(5) 该物业由邸春阳先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 4 日视察。



估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币:元/ 年)
12、	<p>位于北京市朝阳区曙光西里甲6号5、6号楼1层107</p> <p>该物业位于北京市朝阳区曙光西里甲6号5、6号楼1层107,所在楼宇落成于2005年,楼宇总层数为13(-1)层,本次估值对象位于1层,房屋建筑面积为424.37平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租其租赁的全部物业,退租房屋建筑面积为424.37平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的424.37平方米的物业已停业。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	469,332.00	517,712.21

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1036717号)等资料,该物业房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,房屋建筑面积为424.37平

平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租其租赁的全部物业，退租房屋建筑面积为 424.37 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036717 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区曙光西里甲 6 号 5、6 号楼 1 层 107 的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 424.37 平方米，土地使用权取得方式为有偿出让规划用途为商业，产别国有产，由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据北京市朝阳区曙光西里甲 6 号 5、6 号楼 1 层 107 的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036717 号）记载，该房屋无抵押登记信息。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由邸春阳先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 4 日视察。

估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币:元/ 年)
13、	<p>位于北京市朝阳区东军庄12号楼1层12-1</p> <p>该物业位于北京市朝阳区东军庄12号楼1层12-1,所在楼宇落成于1984年,楼宇总层数为地上6层,本次估值对象位于该楼宇的1层,房屋建筑面积为481.77平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租其租赁的全部物业,退租房屋建筑面积为481.77平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的481.77平方米的物业已停业。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	330,590.57	364,668.88

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1036712号)等资料,该物业的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,房屋建筑面积为481.77

平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租其租赁的全部物业，退租房屋建筑面积为 481.77 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限责任公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036712 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区东军庄 12 号楼 1 层 12-1 的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 481.77 平方米，土地使用权取得方式为划拨，规划用途为商业，产别国有产，由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据北京市朝阳区东军庄 12 号楼 1 层 12-1 的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036712 号）记载，该房屋无抵押登记信息。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由平元帅先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 4 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租金 (港币:元/ 年)
14、	<p>位于北京市朝阳区枣营南里10号1层1-1</p> <p>该物业位于北京市朝阳区枣营南里10号1层1-1, 所在楼宇落成于1987年, 楼宇总层数为地上2层, 楼宇总建筑面积为168.30平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租其租赁的全部物业, 退租房屋建筑面积为168.30平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的168.30平方米的物业已停业。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	317,590.52	350,328.74

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1036718号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为168.30平方米, 证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租其租赁的全部物业, 退租房屋建筑面积为168.30平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 15 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036718 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区枣营南里 10 号 1 层 1-1 的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 168.3 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业，由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据北京市朝阳区枣营南里 10 号 1 层 1-1 的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1036718 号）记载，该房屋无抵押登记信息。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由贾佳女士（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 2 日视察。

## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币: 元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币: 元/ 年)
15、	<p>位于北京市朝阳区枣营南里10号1至2层</p> <p>该物业位于北京市朝阳区枣营南里10号1至2层, 所在楼宇落成于1986年, 楼宇总层数为地上2层(局部3层), 楼宇总建筑面积为2517.5平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租该楼宇中部分物业, 为2层, 退租房屋建筑面积为810平方米。</p> <p>于估值日期, 本次委估的810平方米的物业已停业。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013), 该物业现存租赁权, 出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	1,286,077.50	1,418,650.38

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1037296号)等资料, 该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司, 总建筑面积为

2517.5 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租部分物业，位于 2 层，退租房屋建筑面积为 810 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037296 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区枣营南里 10 号 1 至 2 层的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载上述房屋的建筑面积为 2517.5 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业，由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据枣营南里 10 号 1 至 2 层房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037296 号）记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记，于 2017 年 11 月 17 日进行了注销抵押登记。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

- |           |   |
|-----------|---|
| ①国有土地使用权证 | 无 |
| ②房屋所有权证   | 有 |

(5) 该物业由贾佳女士（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 2 日视察。



## 估值证书

物业	概况及租赁详情	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (人民币:元/ 年)	于二零二四年 三月三十一日 现况下的市场租 金 (港币:元/ 年)
16、	<p>位于北京市朝阳区大山子北里8号楼西侧1幢等7幢</p> <p>该物业位于北京市朝阳区大山子北里8号楼西侧1幢等7幢,所在楼宇落成于1979年,楼宇总层数为地上3层,楼宇总建筑面积为3294.31平方米。</p> <p>贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司退租该楼宇中部分物业,为1-3层部分,退租房屋建筑面积为99.08平方米。</p> <p>于估值日期,本次委估的99.08平方米的物业正已停业。</p> <p>根据贵公司与北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司于2023年12月15日签署的《补充协议》(承租类202312042013),该物业现存租赁权,出租方为北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,物业租期为2024年1月1日至2024年6月30日。</p>	74,498.25	82,177.76

附注:

(1) 根据贵公司提供的《房屋所有权证》(X京房权证朝字第1037314号)等资料,该物业对应楼宇的房屋所有权属于北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司,总建筑面积为

3294.31 平方米，证载房屋用途为商业。贵公司拟向北京弘朝伟业国有资产经营有限责任公司租赁部分物业，为 1-3 层部分，退租房屋建筑面积为 99.08 平方米。

(2) 本次估值内涵为租赁期限为半年，无免租期，租金支付方式为半年支付，租金递无递增，包含增值税。

(3) 北京天勋律师事务所出具的《关于续/退租北京朝富国有资产管理有限公司等物业之法律意见书》指出（其中包括）以下各项：

①根据北京市住房和城乡建设委员会于 2011 年 9 月 16 日核发的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037314 号），弘朝伟业公司对位于北京市朝阳区大山子北里 8 号楼西侧 1 幢等 7 幢的房屋拥有所有权。根据该《房屋所有权证》记载，上述房屋的建筑面积为 3294.31 平方米，土地使用权取得方式为划拨，房屋产别为国有产，规划用途为商业，由弘朝伟业公司单独所有。

据此，境内律师认为弘朝伟业公司已经依法取得了上述房屋的《房屋所有权证》。

②根据大山子北里 8 号楼西侧 1 幢等 7 幢房屋的《房屋所有权证》（X 京房权证朝字第 1037314 号）记载，该房屋于 2011 年 9 月 16 日进行了抵押登记。

(4) 根据中国法律意见及贵公司提供的资料，权益状况以及主要批文及许可证的授出情况如下：

①国有土地使用权证	无
②房屋所有权证	有

(5) 该物业由宫祥运先生（中国房地产估价师）于 2024 年 4 月 2 日视察。