



GUOCE  
INSTITUTION  
国策机构

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江河创建集团股份有限公司拟进行股  
权收购所涉及的北京盈和创新科技有  
限公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

报告编号：国策评字 ZBJ[2024]100001AE3 号  
(共一册，第一册)



防伪编码：20241001484

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司  
二〇二四年十月十五日  
中国·深圳



# 目 录

声 明 .....	2
资产评估报告·摘要 .....	3
资产评估报告·正文 .....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型 .....	9
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	18
十一、特别事项说明 .....	18
十二、评估报告使用限制说明 .....	19
十三、评估报告日 .....	23
资产评估报告·附件 .....	25

## 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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及其他相关资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已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；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

七、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。

# 江河创建集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的 北京盈和创新科技有限公司股东全部权益价值项目

## 资产评估报告·摘要

国策评字 ZBJ[2024]100001AE3 号

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司接受江河创建集团股份有限公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对江河创建集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的北京盈和创新科技有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

### 一、委托人及被评估单位

委托人：江河创建集团股份有限公司

被评估单位：北京盈和创新科技有限公司

### 二、评估目的

江河创建集团股份有限公司拟进行股权收购，本次评估系为该经济行为所涉及的北京盈和创新科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其他目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象：北京盈和创新科技有限公司于评估基准日的股东全部权益。

评估范围：本次经济行为之目的所涉及的北京盈和创新科技有限公司于评估基准日申报的全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 50,311.20 万元，负债总额账面值 42,896.93 万元，所有者权益账面值 7,414.27 万元。北京盈和创新科技有限公司评估基准日财务报表经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具信会师报字[2024]第 ZG51216 号审计报告。

### 四、评估基准日

2024 年 8 月 31 日。

## 五、价值类型

市场价值。

## 六、评估方法

资产基础法。

## 七、评估结论

截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，北京盈和创新科技有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 7,414.27 万元，经评估：在持续经营前提下，北京盈和创新科技有限公司股东全部权益价值为 15,151.13 万元，增值额为 7,736.87 万元，增值率为 104.35 %。

在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的其他评估假设、特别事项说明和使用限制说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 8 月 31 日起至 2025 年 8 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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

# 江河创建集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的 北京盈和创新科技有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告·正文

国策评字 ZBJ[2024]100001AE3 号

江河创建集团股份有限公司：

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江河创建集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的北京盈和创新科技有限公司股东全部权益在 2024 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他报告使用人

本次评估的委托人为江河创建集团股份有限公司，被评估单位为北京盈和创新科技有限公司。

### （一）委托人概况

企业名称：江河创建集团股份有限公司（以下简称「江河集团」）

统一社会信用代码：91110000700217649F

公司类型：其他股份有限公司（上市）

法定住所：北京市顺义区牛汇北五街 5 号

经营场所：北京市顺义区牛汇北五街 5 号

法定代表人：刘载望

注册资本：113,300.206 万元

成立时间：1999 年 2 月 4 日

经营范围：制造各类幕墙、门窗、钢结构产品；加工各类玻璃、铝材、石材、钢材、金属五金制品等建筑装饰材料；对外派遣实施本公司境外工程所需的劳务人员；专业承包：建筑幕墙工程设计；建筑装饰设计；销售各类幕墙、门窗、钢结构产品、各类玻璃、铝材、石材、钢材、金属五金制品等建筑装饰材料、医疗器械；货物进出口、技术进出口、代理进出口；承包境外建筑幕墙工程和境内国际招标工程；上述境

外工程所需的设备、材料出口；技术开发、技术咨询、技术服务；医疗行业的投资、投资管理、投资咨询（不含医疗诊疗活动）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）被评估单位概况

### 1、注册情况

公司名称：北京盈和创新科技有限公司（以下简称「盈和创新」）

统一社会信用代码：91110113MA01F3XP2G

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定住所：北京市顺义区空港融慧园6号楼6层690室

通信地址：北京市顺义区顺西南路艾迪公园东门江河创新9层

法定代表人：高宏

注册资本：10,797万元

成立时间：2018年10月17日

经营范围：技术开发、技术服务、技术咨询、技术推广、技术服务、物业管理；组织文化艺术交流活动（不含演出）；会议服务；承办展览展示活动；医院管理（不含诊疗活动）；企业管理咨询；健康管理、健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；企业管理；计算机系统集成服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 2、历史沿革

「盈和创新」系由中信外包集团服务有限公司于2018年10月17日出资设立，注册资本1000万元，持股100%。

「盈和创新」于2021年12月15日增资至18,300万元，中信外包集团服务有限公司持股100%。

2023年3月21日，中信外包集团服务有限公司将其持有100%股权转让给北京江河源控股有限公司。

2023年10月10日，「盈和创新」减资至10,797万元，本次减资后截至评估基准日股权状况如下：



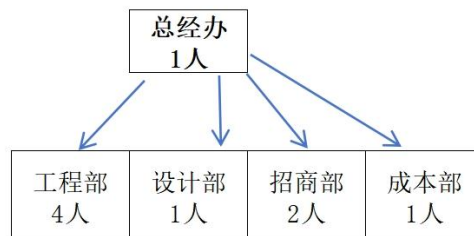
股东名称	注册资本		实收资本	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
北京江河源控股有限公司	10,797.00	100.00	10,797.00	100.00

### 3、经营情况

「盈和创新」开发的项目位于北京市顺义区天竺空港工业区 B 区 安祥大街 13 号，紧邻首都机场、新国展中心、中央别墅区、中粮祥云小镇，项目建设用地面积 51,435.30 m<sup>2</sup>，规划总建筑面积 129,756.25 m<sup>2</sup>，容积率 1.99，土地用途为工业用地，规划用途为厂房、办公用房。项目分为一期二期开发，一期国有建设土地使用权面积为 26,401.96 m<sup>2</sup>，规划建筑面积为 65,923.90 m<sup>2</sup>（其中，地上规划建筑面积 52,539.90 m<sup>2</sup>，地下规划建筑面积 13,384 m<sup>2</sup>），共建设 6 栋建筑物，截至评估基准日，一期 2 栋建筑物已竣工并取得不动产权证，其余 4 栋建筑物已完工，尚未进行竣工验收，目前为在建工程，在建工程主体、外立面均已完工，公共区域未装修，预计 2024 年 12 月完成，2025 年 1 月可投入使用。二期国有建设土地使用权面积为 25,033.34 m<sup>2</sup>，规划建筑面积为 63,567.35 m<sup>2</sup>，尚未动工建设。

2023 年 8 月 20 日，「盈和创新」股东决定对公司进行派生分立，于 2023 年 12 月 31 日，分立各方签订《分立协议》，约定将「盈和创新」25,033.34 m<sup>2</sup>土地使用权分立至「盈和创谷」。2024 年 9 月 14 日，「盈和创新」与「盈和创谷」取得北京市规划和自然资源委员会顺义分局出具的《北京市国有建设用地使用权转让批准书》，同意「盈和创新」将名下 25,033.34 m<sup>2</sup>土地使用权转让至「盈和创谷」，三方签订《土地出让合同补充协议 3》。截止评估基准日，「盈和创谷」土地使用权转移登记尚在办理过程中。

### 4、经营管理结构



### 5、资产、财务及经营状况

企业近一年及评估基准日未经审计的资产、财务及经营状况如下表所示：



金额单位：人民币万元

项目	2023/12/31	2024/8/31
总资产	48,592.37	50,311.20
负债	39,884.31	42,896.93
净资产	8,708.06	7,414.27
项目	2023年	2024年1-8月
收入		91.07
利润总额	-1,555.21	-1,293.79
净利润	-1,555.21	-1,293.79
审计机构	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	

### （三）委托人和被评估单位间的关系

本次评估的委托人与被评估单位均系北京江河源控股有限公司下属子公司，委托人拟收购被评估单位股权。

### （四）资产评估委托合同约定的其他报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

「江河集团」拟进行股权收购，特委托深圳市国策房地产土地资产评估有限公司对该经济行为所涉及「盈和创新」的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其他目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

## 三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，本次经济行为涉及的财务数据业已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

### （一）评估对象

本次评估对象为「江河集团」拟进行股权收购所涉及的「盈和创新」股东全部权

益价值。

## （二）评估范围

本次评估范围为经济行为之目的所涉及的「盈和创新」于评估基准日申报的全部资产和负债。「盈和创新」评估基准日财务报表经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具信会师报字[2024]第 ZG51216 号审计报告。

截至评估基准日「盈和创新」纳入评估范围的所有者权益账面价值 7,414.27 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	2,466.26
非流动资产	47,844.94
其中：投资性房地产	14,479.88
固定资产	1.70
在建工程	26,157.56
无形资产	6,652.86
其他非流动资产	552.95
<b>资产总计</b>	<b>50,311.20</b>
流动负债	23,596.93
非流动负债	19,300.00
<b>负债合计</b>	<b>42,896.93</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>7,414.27</b>

## （三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

## （四）引用其他机构报告

本资产评估报告引用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

## （五）其他需要说明的问题

无。

## 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评

估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本报告评估基准日是 2024 年 8 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；

5、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

6、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；

7、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部第 86 号令）；

8、其他与资产评估有关的法律法规。

## （二）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、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 15、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- 16、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 17、《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
- 18、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
- 19、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 20、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 21、其他与资产评估相关的准则依据。

## （四）权属依据

- 1、国有土地使用权出让合同；
- 2、不动产权证；
- 3、设备的购置合同及相关产权证明文件；
- 4、其他有关产权证明。

## （五）取价依据

- 1、企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- 2、企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- 3、评估人员现场勘查记录资料；
- 4、评估人员自行搜集的与评估相关资料；
- 5、与本次评估相关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

#### 1、评估方法依据

根据资产评估相关准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法，资产评估人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

#### 2、评估方法适用条件

（1）市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（2）收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(3) 资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

### 3、评估方法的选择

#### (1) 市场法分析

考虑我国资本市场存在的与「盈和创新」可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

#### (2) 收益法分析

鉴于「盈和创新」历史经营业绩不稳定且采用资产基础法时已对核心资产投资性房地产采用了收益法估值，本次整体评估时不再采用收益法评估。

#### (3) 资产基础法分析

考虑到「盈和创新」委估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取资产基础法对评估对象进行评估。

### (三) 采用评估方法具体介绍

采用资产基础法进行评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

(1) 货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

(2) 其他债权性资产：主要是其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

#### (3) 投资性房地产

本次评估根据《资产评估执业准则--不动产》(中评协[2017]38号)，根据本次评估目的和被评估单位提供的资料，评估师对评估对象进行的实地查勘和对当地类似房地产市场的调查和分析。评估对象所在区域同类房地产租赁市场较为成熟，出租率和租金水平较易收集可采用收益法进行评估。

不选用的评估方法理由：成本法仅从评估对象的成本角度考虑其价值，并未考虑评



估对象的用途差异和市场情况等因素对价值的影响，故不适宜使用成本法。评估对象为开发成型房地产，故不宜采用假设开发法。由于委估资产无法转让和分割出售，故不适宜市场法。

收益法是预测委估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到委估对象价值或价格的方法。

收益法:收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测评估对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到评估基准日后累加。

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

式中：V：评估值(折现值)

A<sub>i</sub>：未来第i年的净收益

Y：未来第i年的折现率

N：收益期。

#### (4) 电子办公设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### (5) 在建工程

成本法仅从评估对象的成本角度考虑其价值，并未考虑评估对象的用途差异和市场情况等因素对价值的影响，故不适宜使用成本法；评估对象为开发成型房地产，故不宜采用假设开发法；由于委估资产无法转让和分割出售，故不适宜使用市场法。

本次评估在建工程主体、外立面均已完工，待竣工验收，公共区域待装修，预计2024年12月完成，2025年1月可达使用状态，本次评估可采用收益法评估。



#### （6）无形资产

无形资产—土地使用权：评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，本次评估对房地产整体采用了收益法评估，然后按账面值对房产和土地价值进行了拆分。

#### （7）其他资产

资产评估专业人员通过查阅账簿和记账凭证、了解其核算的内容和形成原因、分析性复核等程序进行对企业申报的其他资产进行核实；根据各该资产在评估基准日所能收回资产或取得权利的价值确定评估值。

#### （8）负债

负债主要包括应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款等。评估人员对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

#### （一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

#### （二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

#### （三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

#### （四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、对被评估单位收益状况进行调查：评估人员主要通过收集、分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

#### （五）收集整理评估资料

评估人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

#### （六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

#### （七）编制和提交评估报告

1、评估人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其评估人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

### （一）基本假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据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。

#### 3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### 4、企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

### （二）一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

- 5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；
- 6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；
- 7、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；
- 8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；
- 9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；
- 10、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

### （三）特定假设

1、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，「盈和创新」纳入评估范围内的资产总额账面价值 50,311.20 万元，评估值 58,048.07 万元，增值 7,736.87 万元，增值率为 15.38 %；

负债账面值 42,896.93 万元，评估值 42,896.93 万元，无增减值；

所有者权益账面价值 7,414.27 万元，评估值 15,151.13 万元，增值 7,736.87 万元，增值率为 104.35 %。

各项资产的评估结果如下表：

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,466.26	2,466.26	-	
2	非流动资产	47,844.94	55,581.81	7,736.87	16.17
3	其中：投资性房地产	14,479.88	21,393.03	6,913.15	47.74
4	固定资产	1.70	1.78	0.09	5.13
5	在建工程	26,157.56	26,806.34	648.78	2.48
6	无形资产	6,652.86	6,827.71	174.85	2.63
7	其他非流动资产	552.95	552.95		
8	<b>资产总计</b>	<b>50,311.20</b>	<b>58,048.07</b>	<b>7,736.87</b>	<b>15.38</b>
9	流动负债	23,596.93	23,596.93	-	
10	非流动负债	19,300.00	19,300.00	-	
11	<b>负债合计</b>	<b>42,896.93</b>	<b>42,896.93</b>	<b>-</b>	
12	<b>所有者权益</b>	<b>7,414.27</b>	<b>15,151.13</b>	<b>7,736.87</b>	<b>104.35</b>

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

「盈和创新」股东全部权益评估价值为 15,151.13 万元，人民币大写金额为壹亿伍仟壹佰伍拾壹万壹仟叁佰元整。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用者予以关注：

（一）根据《北京盈和创新科技有限公司股东决定》，「盈和创新」以 2023 年 12 月 31 日为基准日进行派生分立，分立后「盈和创新」继续存续，派生成立北京盈和创谷科技有限公司（以下简称「盈和创谷」），分立派生基准日为 2023 年 12 月 31 日。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对「盈和创新」审计财务报表编制基于以下假设基础：

1、分立后「盈和创新」注册资本 10,797 万元，新设公司盈和创谷注册资本 7,503 万元，股东为北京江河源控股有限公司。

2、「盈和创新」存续分立涉及的不动产权证号为：京（2021）顺不动产权第

0031587号，面积为51,435.30 m<sup>2</sup>，权利类型为国有建设用地使用权，性质为工业用地。

3、分立后「盈和创新」拥有土地产权（京（2024）顺不动产权第0031514号）面积为26,401.96 m<sup>2</sup>，「盈和创谷」拥有土地使用权面积为25,033.34 m<sup>2</sup>，产权过户正在办理中），土地性质及权利类型不变。

4、该审计报告视同从2023年1月1日起，「盈和创新」已将面积为25,033.34 m<sup>2</sup>的土地使用权分调整至「盈和创谷」，其2023年度摊销金额2,548,065.87元调整至财务报表期初未分配利润之中。

本次评估前，立信会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位以2024年8月31日为基准日进行了专项审计，并出具了信会师报字[2024]第ZG51216号审计报告，被评估单位按照审计调整后的结果进行申报，本次对被评估单位股东全部权益的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用人在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。基准日审计报告情况说明及审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

## （二）产权事项

2024年9月14日，「盈和创新」与「盈和创谷」取得北京市规划和自然资源委员会顺义分局出具的《北京市国有建设用地使用权转让批准书》，同意「盈和创新」将名下25,033.34 m<sup>2</sup>土地使用权转让至「盈和创谷」，三方签订《土地出让合同补充协议3》。截至评估基准日，「盈和创谷」土地使用权转移登记尚在办理过程中，实际账务已分割至「盈和创谷」，提请报告使用人注意。

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

（四）本评估结论中，评估人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估人员未对各种建、构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，在假定被评估单位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，通过实地勘察做出的判断。

## （五）借款、抵押、担保事项



2022年12月30日,「盈和创新」与浙商银行股份有限公司北京分行签订了编号为(20919500)浙商银固借字(2022)第00193号的固定资产借款合同,借款金额为2.1亿元,年利率按9.5%执行,借款期限为2022年12月30日至2032年12月20日;担保方式为:抵押+质押+保证。

根据2024年3月26日,「盈和创新」与浙商银行股份有限公司北京分行签订了编号为(101028)浙商银综授字(2022)第00007号-4综合授信协议之补充协议四,采取了如下担保:

2022年12月30日,北京花宇置业有限公司、江河创新地产股份有限公司、北京江河源控股有限公司与浙商银行股份有限公司北京分行签订了编号为(101028)浙商银高保字(2022)第00007号的最高额保证合同为上述借款提供连带责任保证。

2022年12月30日,刘载望、富海霞、中清能绿洲科技股份有限公司签订了编号为(101028)浙商银高保字(2022)第00008号最高额保证合同,为上述借款提供连带责任保证。

2023年3月20日,北京艾迪置业有限公司与浙商银行股份有限公司北京分行签订了编号为(101028)浙商银高保字(2023)第00004号的最高额保证合同,为上述借款提供连带责任保证。

2023年3月30日,北京江河源控股有限公司与浙商银行股份有限公司北京分行签订了编号为(101028)浙商银高质字(2023)第00001号的最高额质押合同,将其持有的北京盈和创新100%股权全部质押,为上述借款提供担保。

2024年3月6日,「盈和创新」与浙商银行股份有限公司北京分行签订了编号(101028)浙商银高抵字(2022)第00007号-2最高额抵押合同,以其持有的京(2021)顺不动产权第0031587号土地、江河中心一期在建工程、京(2024)顺不动产权第006580号-顺义区安祥街9号院1号楼、2号楼-1至6层101房地产为上述借款提供抵押担保。

2024年3月26日,「盈和创新」与浙商银行股份有限公司北京分行签订了(101028)浙商银高质字(2024)第00001号的最高额质押合同,「盈和创新」从顺义区安祥街9号院1号楼、2号楼-1至6层101房地产取得的自2024年03月05日起至2034年12月30日止的全部运营收入的应收账款(包括但不限于现有的和未来的租金收入、停车场收入、物业管理费等)质押给浙商银行股份有限公司北京分行,为上述借款提供担保。



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

（七）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（八）本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

（九）本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

（十）本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（十一）评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

（十二）关于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特别说明；

1、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2、本评估结论由深圳市国策房地产土地资产评估有限公司出具。受经办人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其他经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

（十三）本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

## 十二、评估报告使用限制说明

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

(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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外；



(六) 本评估报告的评估结论自评估基准日 2024 年 8 月 31 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

资产评估报告日系评估结论形成的日期，本评估报告日为 2024 年 10 月 15 日。

(此页无正文，为资产评估报告签署页)

资产评估师：  


资产评估师：  


深圳市国策房地产土地资产评估有限公司



二〇二四年十月十五日

## 资产评估报告·附件

### 目 录

- 一、 被评估单位审计报告
- 二、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、 委托人和被评估单位承诺函
- 五、 签名资产评估师的承诺函
- 六、 资产评估机构资格证明文件
- 七、 评估机构法人营业执照复印件
- 八、 资产评估师登记证书复印件
- 九、 资产评估明细表





GUOCE  
INSTITUTION  
国策机构

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江河创建集团股份有限公司拟进行股  
权收购所涉及的北京盈和创新科技有  
限公司股东全部权益价值项目  
资产评估说明

报告编号：国策评字 ZBJ[2024]100001AE3 号  
(共一册，第一册)



防伪编码：20241001484

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司  
二〇二四年十月十五日  
中国·深圳



# 目 录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明 .....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
第三部分 资产评估说明 .....	3
第一章 评估对象和评估范围说明 .....	3
第二章 资产清查核实情况说明 .....	6
第三章 资产基础法评估技术说明 .....	8
第四章 评估结论及分析 .....	67
评估说明附件 .....	69
附件一 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	69

## 第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，具体内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

## 第三部分 资产评估说明

### 第一章 评估对象和评估范围说明

#### 一、评估对象与评估范围内容

##### 1、评估对象

评估对象为江河创建集团股份有限公司（以下简称「江河集团」）拟进行股权收购所涉及的北京盈和创新科技有限公司（以下简称「盈和创新」）股东全部权益。

##### 2、评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的「盈和创新」于评估基准日申报的所有资产和相关负债。「盈和创新」评估基准日财务报表经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具信会师报字[2024]第 ZG51216 号审计报告。

截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，「盈和创新」纳入评估范围内的净资产账面价值为 7,414.27 万元。

##### 3、委托评估的资产类型、账面金额

具体资产类型有货币资金、其他应收款、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产、应付账款、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。

截至评估基准日各类资产及负债的账面价值如下：

单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	2,466.26
非流动资产	47,844.94
其中：投资性房地产	14,479.88
固定资产	1.70
在建工程	26,157.56
无形资产	6,652.86
其他非流动资产	552.95
<b>资产总计</b>	<b>50,311.20</b>
流动负债	23,596.93
非流动负债	19,300.00

项 目	账面价值
负债合计	42,896.93
净资产（所有者权益）	7,414.27

注：上表财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

#### 4、委托评估的资产权属状况（含应当评估的相关负债）

根据企业申报，资产评估机构委派评估专业人员到现场参与企业的资产清查工作，并对投资性房地产、固定资产、无形资产等进行重点清查。

经清查核实，委托评估的资产均归被评估单位所有，负债为被评估单位应当承担的债务。

## 二、实物资产的分布情况及特点

实物资产主要为投资性房地产、在建工程和电子办公设备，主要分布于北京市顺义区天竺空港工业区 B 区安祥大街 13 号。

1、投资性房地产，位于北京市顺义区天竺空港工业区 B 区安祥大街 13 号 1-2 号楼，建筑结构为钢混结构，从现场勘察情况看，房屋建筑物普遍状态较好。

2、在建工程主要为 3-6 号楼房地产，建筑结构类型分为钢混。截至评估基准日，该等在建工程主体、外立面均已完工，待竣工验收，公共区域待装修，预计 2024 年 12 月完工，2025 年 1 月可投入使用。

3、电子办公设备主要为苹果 ipad9、冰箱、沙发、实木茶几等。截至评估基准日，设备使用正常、保养维修及时，能够满足使用的需要。

## 三、企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报的无形资产为土地使用权。

土地使用权为位于北京市顺义区天竺空港工业区 B 区安祥大街 13 号 1 宗国有出让工业用地，截至评估基准日，上述土地均已取得土地使用权证。共计占地面积 26,401.96 m<sup>2</sup>。宗地基本情况如下表：

不动产权证号	证载权利人	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )
京(2024)顺不动产权第0031514号	「盈和创新」	顺义区安祥街9号院	2060/6/20	出让	工业	26,401.96

注：其中投资性房地产中的房地产建筑面积 20,397.54 m<sup>2</sup>，分摊土地面积 8,169.04 m<sup>2</sup>，已办理不动产权证京(2024)顺不动产权第 006580 号；在建工程中的房地产建筑面积 45,520.59 m<sup>2</sup>，分摊土地面积 18,232.92 m<sup>2</sup>，主体已完工，但尚未竣工备案，尚未取得不动产权证，经与被评估企业确认预计 2024 年底完成公区装修，2025 年 1 月可投入使用。

#### 四、企业申报表外资产的类型、数量

无。

#### 五、引用其他机构报告

本资产评估报告引用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

## 第二章 资产清查核实情况说明

### 一、资产清查核实内容

#### （一）清查核实的人员组织：

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门的法律规定和规范化要求，按照资产评估委托合同所约定的事项，深圳市国策房地产土地资产评估有限公司于2024年10月对纳入评估范围内的资产在企业清查的基础上实施了现场清查核实。

基于本次委托评估资产的情况及时间安排，评估机构及项目负责人员制订了清查方案，由具有丰富资产评估经验的人员组成评估小组进入现场，具体执行资产评估事宜。

#### （二）资产清查核实过程

##### 1、指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

##### 2、初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

##### 3、现场调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场调查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的调查方法。

##### 4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地调查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完

善资产评估申报明细表，以便做到：账、表、实相符。

#### 5、被评估单位经营状况调查

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估专业人员没有发现影响资产核实的事项

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

- 1、所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响的资产清查的任何限制。
- 2、清查范围仅以被评估企业提供的评估明细表为准，除报告中已说明的外，未考虑被评估企业所提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。
- 3、对各类设备仅观测其外观，对可能存在的内在结构性变化未进行测定。
- 4、由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

### 三、核实结论

通过资产核实，评估范围内的资产未重、未漏、无表外资产，与被评估单位提供的资产评估申报表基本相一致，同时评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致，各项资产权属清晰，不存在盘盈、盘亏和报废事项，达到资产评估准则的要求。

根据核实情况，按照目前的会计制度和会计准则，我们未对申报的资产和负债进行调整。

### 第三章 资产基础法评估技术说明

#### 一、流动资产评估技术说明

##### （一）评估范围

本次评估范围内流动资产包括：货币资金、其他应收款。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	24,661,260.36
2	其他应收款	1,320.00
流动资产·合计		24,662,580.36

##### （二）评估过程

流动资产评估过程主要为以下三个阶段：

###### 第一阶段：准备阶段

对纳入评估范围的流动资产构成情况进行初步了解，向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写流动资产评估申报明细表。

###### 第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对以确保其与总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3、现场调查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的货币资金进行了清查核实，填写了出纳人员声明书。

4、现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了租赁服务销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

###### 第三阶段：评定估算阶段



根据各类流动资产的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动资产评估技术说明。

### （三）评估方法

#### 1、货币资金

货币资金主要系银行存款，纳入评估范围的银行存款账面价值为 24,661,260.36 元，共有 5 个银行账户，均为人民币账户。

评估人员查阅了资产负债表、银行存款日记账、总账，并与银行存款对账单进行核实，对银行存款进行了函证。在核对无误的基础上，以核实后的账面价值作为其评估值。

经上述评估程序，银行存款评估值为 24,661,260.36 元。

#### 2、其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额 1,320.00 元，计提坏账准备 0.00 元，其他应收款净额为 1,320.00 元，核算内容为被评估单位诸多员工社会保险费（个人承担部分）。

在本次评估中，评估人员对于其他应收款进行了核查、分析、处理：

首先，核实总账、明细账与评估申报表金额，确定记账中是否有遗漏、重复及错入账情况。根据实际情况，评估人员对外部债权根据重要性以及项目特殊性，发函核对并查阅相关的合同。对于确有特殊原因而不能发函的，评估中执行了相关替代程序，抽查了原始凭证。

其次，在清查核实的基础上，进一步分析坏账损失。通过与企业会计人员了解，借助于历史资料和调查情况，具体分析款项的欠款时间及原因、历史款项的回收情况、债务人的经营情况，以判断款项回收的可能性。

（1）对于账龄较短，已回函证有充分理由能全部收回的，按账面值确认评估值。

（2）对于可以确定坏账损失的款项，如企业破产倒闭或债务人死亡、失踪，而确实无法收回的款项，评估人员根据企业提供的逐笔款项坏账成因的书面说明和有关证据，评估值按零值处理；

（3）对于没有明确证据表明已经无法收回，但是账龄较长的应收款项，考虑到款

项已经存在一定的回收风险，在分析历史回收数据的基础上，按照账龄计提评估风险损失。

经过以上评估程序，纳入本次评估范围的其他应收款预计评估风险损失为 0.00 元，同时坏账准备评估为 0.00 元，其他应收款评估值为 1,320.00 元。

#### （四）评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
货币资金	24,661,260.36	24,661,260.36		
其他应收款	1,320.00	1,320.00		
<b>流动资产·合计</b>	<b>24,662,580.36</b>	<b>24,662,580.36</b>		

评估结果增减值分析：

流动资产评估值为 24,662,580.36 元，评估无增减值。

## 二、投资性房地产评估技术说明

### （一）评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产，评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

项目	账面原值	账面净值
投资性房地产合计	147,085,450.72	144,798,786.98
减：减值准备		
投资性房地产净额	147,085,450.72	144,798,786.98

### （二）投资性房地产概况

纳入评估范围的投资性房地产基本概况如下：

#### 1、投资性房地产用途分类

纳入评估范围内的投资性房地产规划用途为工业，实际用途办公。

至评估基准日投资性房地产维护保养正常，可正常使用。纳入评估范围内的投资性房地产主要用于办公经营。

#### 2、投资性房地产结构特征

##### （1）建筑物实物状况

投资性房地产顺义区安祥街9号院1-2号楼位于北京市顺义区天竺空港工业区B区安祥大街13号，结构为钢混结构，其中地上6层、地下1层，现用途：地下-1层作为停车场、食堂以及设备用房使用（本层面积计入地下车库）、地上1层作为大堂和商业使用，2-6层作为办公使用，2023年11月竣工投入使用，建筑面积合计20,397.54 m<sup>2</sup>。

### （2）土地实物状况

评估对象房地产位于北京市顺义区安祥街9号院。其所在项目四至为：东至裕安街，南至安祥大街，西至裕庆路，北至安庆大街

①土地形状：评估对象房地产所在土地形状为封闭多边形，形状较规则。

②地形：地形为平地。

③地势：地势与相邻土地一致，自然排水状况较好。

④地质：地基的承载力较强，稳定性较好，无不良地质现象。

⑤土地开发程度：土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气）及宗地内场地平整。

### 3、权益状况

评估对象投资性房地产的权利状况情况详见“投资性房地产证载情况一览表”：

房产名称	不动产权证号	权利人	坐落	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	用途	土地性质	期限
顺义区安祥街9号院1-2号楼	京（2024）顺不动产权第006580号	盈和创新	顺义区安祥街9号院	2023-11	20,397.54	工业	出让	2060-6-20

该等投资性房地产证不动产权证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。该证所载房屋及对应土地于2022年12月30日起至2034年12月30日止，在浙商银行股份有限公司北京分行北京分行设立了抵押，对应的不动产登记证明号：京（2022）顺不动证明第0016086号。根据被评估单位提供的租赁合同和台账，截至评估基准日部分已对外出租。

### （三）评估操作过程

#### 1、评估准备

对企业提供的“投资性房地产清查评估明细表”进行审核，核对申报表中有无虚报、重报、漏报资产，审查申报表信息是否正确、完备，由资产占有单位进行修改与

补充。

根据企业资产的构成特点及资产评估申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《投资性房地产评估勘察表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

## 2、清查核实

评估人员根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，会同被评估单位有关人员，对资产逐项进行核实，核实建筑物的名称、面积、结构形式和购建时间等，核实土地使用权的面积、用途、使用年限、完善评估明细表，做到账表相符、账实相符。

核实企业的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料，核对房屋名称、座落地点、结构类型、建筑面积、使用年限、使用状况及租约信息等。

## 3、现场勘察及市场调查

依据清查评估明细表，评估人员会同有关人员深入现场进行实地勘察，主要以现场勘察为主，即根据企业申报的清查明细表，对以下内容进行勘察：核对房地产的地址、座落部位、地段、层次和产权边界；核对房屋的结构、类型、式样、层高、朝向、建筑面积；查勘房屋的装修、设施及其使用状况；填写房屋现场勘察记录表，查阅房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载权利人、建筑面积、结构及示意图，检查是否与评估清查明细表中所列内容一致。

对房屋建筑物、土地使用权的位置、环境等进行调查，并取得物业照片；对在现场勘察中发现与清查明细表不符的问题，及时同企业陪同人员进行沟通解决，向有关部门进行调查咨询，搜集本次评估所需的资料。

## 4、核实结果

经现场调查核实，委估评估的投资性房地产建筑面积是依据房产证确定，本次评估清查及测算工作依据产权说明及申报表进行。

经现场勘察，投资性房地产正常使用，管理维护较好，主体结构完好，具有继续使用的功能。

## （四）评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。资产评估师应当根据评估对象的具体情况、资料收集情况和数据来源等相关条件，恰当选择评估方法。

本次评估根据《资产评估执业准则--不动产》(中评协[2017]38号),根据本次评估目的和被评估单位提供的资料,评估师对评估对象进行的实地查勘和对当地类似房地产市场的调查和分析。评估对象所在区域同类房地产租赁市场较为成熟,出租率和租金水平较易收集可采用收益法进行评估。

不选用的评估方法理由:成本法仅从评估对象的成本角度考虑其价值,并未考虑评估对象的用途差异和市场情况等因素对价值的影响,故不适宜使用成本法。评估对象为开发成型房地产,故不宜采用假设开发法。由于委估资产无法转让和分割出售,故不适宜市场法。

收益法是预测委估对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到委估对象价值或价格的方法。

收益法:收益法也称收益资本化法、收益还原法,它是利用了经济学中的预期收益原理,即某宗房地产的客观合理价格或价值,为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测评估对象的未来正常收益,选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到评估基准日后累加。

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

式中: V: 评估值(折现值)

A<sub>i</sub>: 未来第i年的净收益

Y: 未来第i年的折现率

N: 收益期。

## (五) 区域的市场背景分析

### 1、地理位置及配套设施情况

顺义区位于北京市东北部,距市区 30 公里,毗邻北京城市副中心,是首都国际机场所在地,总面积 1021 平方公里,其中平原面积占 95.7%。全区常住人口 132.7 万人(2024 年初统计数据),下辖 19 个建制镇和 6 个街道办事处。按照新版北京城市总体规划,顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一,也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地,正在建设“港城融合的国际航空中心核心区,创新引领的区域经济提升发展先行

区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。

顺义区是北京东北部发展带的重要节点、重点发展新城之一，是首都国际航空中心核心区。先后获得“首都文明区”、“全国创建文明村镇工作先进区”、“全国文化先进区”、“全国体育先进区”、“国家卫生区”、“全国绿化模范城市”、“全国双拥模范城市”、“全国食品安全示范区”等荣誉称号。

## 2、市场分析

### (1) 宏观经济情况

#### 1) 工业生产稳定增长，装备制造业和高技术制造业增长较快

2024年8月份，全国规模以上工业增加值同比增长4.5%；环比增长0.32%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长3.7%，制造业增长4.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长6.8%。装备制造业增加值同比增长6.4%，高技术制造业增加值增长8.6%，分别快于全部规模以上工业增加值1.9和4.1个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长3.6%；股份制企业增长5.0%，外商及港澳台投资企业增长2.8%；私营企业增长4.5%。分产品看，新能源汽车、服务机器人、集成电路产品产量同比分别增长30.5%、20.1%、17.8%。1-8月份，全国规模以上工业增加值同比增长5.8%。8月份，制造业采购经理指数为49.1%，企业生产经营活动预期指数为52.0%。1-7月份，全国规模以上工业企业实现利润总额40992亿元，同比增长3.6%。

#### 2) 服务业持续恢复，现代服务业发展较好

8月份，全国服务业生产指数同比增长4.6%。分行业看，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，金融业，交通运输、仓储和邮政业生产指数同比分别增长12.1%、9.4%、5.7%、5.2%，分别快于服务业生产指数7.5、4.8、1.1、0.6个百分点。1-8月份，全国服务业生产指数同比增长4.9%。1-7月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长7.4%。8月份，服务业商务活动指数为50.2%，服务业业务活动预期指数为55.4%。其中，铁路运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、文化体育娱乐等行业商务活动指数位于55.0%以上较高景气区间。

#### 3) 市场销售保持增长，网上零售较快增长

8月份，社会消费品零售总额38726亿元，同比增长2.1%；环比下降0.01%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额33575亿元，同比增长1.8%；乡村消费品零售



额 5151 亿元，增长 3.9%。按消费类型分，商品零售额 34375 亿元，增长 1.9%；餐饮收入 4351 亿元，增长 3.3%。部分基本生活类和升级类商品销售较好，限额以上单位粮油、食品类，中西药品类商品零售额分别增长 10.1%、4.3%，通讯器材类、家用电器和音像器材类商品零售额分别增长 14.8%、3.4%。1-8 月份，社会消费品零售总额 312452 亿元，同比增长 3.4%。全国网上零售额 96352 亿元，同比增长 8.9%。其中，实物商品网上零售额 80143 亿元，增长 8.1%，占社会消费品零售总额的比重为 25.6%。1-8 月份，服务零售额同比增长 6.9%。

#### 4) 固定资产投资规模扩大，高技术产业投资增长较快

1-8 月份，全国固定资产投资（不含农户）329385 亿元，同比增长 3.4%；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 7.7%。分领域看，基础设施投资同比增长 4.4%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 10.2%。全国新建商品房销售面积 60602 万 $m^2$ ，同比下降 18.0%；新建商品房销售额 59723 亿元，下降 23.6%。分产业看，第一产业投资同比增长 2.9%，第二产业投资增长 12.1%，第三产业投资下降 0.8%。民间投资同比下降 0.2%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.3%。高技术产业投资同比增长 10.2%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 9.6%、11.7%。高技术制造业中，航空、航天器及设备制造业，电子及通信设备制造业投资分别增长 34.4%、10.0%；高技术服务业中，专业技术服务业、电子商务服务业投资分别增长 27.7%、16.8%。8 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.16%。

#### 5) 货物进出口较快增长，贸易结构继续优化

8 月份，货物进出口总额 37523 亿元，同比增长 4.8%。其中，出口 22008 亿元，增长 8.4%；进口 15515 亿元，同比持平。进出口相抵，贸易顺差 6493 亿元。1-8 月份，货物进出口总额 285838 亿元，增长 6.0%。其中，出口 164552 亿元，增长 6.9%；进口 121286 亿元，增长 4.7%。1-8 月份，一般贸易进出口增长 4.6%，占进出口总额的比重为 64.6%。民营企业进出口增长 10.5%，占进出口总额的比重为 55.1%，比上年同期提高 2.3 个百分点。机电产品出口增长 8.8%，占出口总额的比重为 59.1%。

#### 6) 就业形势总体稳定，城镇调查失业率小幅上升

1-8 月份，全国城镇调查失业率平均值为 5.2%，比上年同期下降 0.1 个百分点。8 月份，全国城镇调查失业率为 5.3%，比上月上升 0.1 个百分点。本地户籍劳动力调查

失业率为 5.4%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 4.6%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.4%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.7 小时。

#### 7) 居民消费价格涨幅扩大，工业生产者价格下降

8 月份，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.6%，涨幅比上月扩大 0.1 个百分点；环比上涨 0.4%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 2.1%，衣着价格上涨 1.4%，居住价格同比持平，生活用品及服务价格上涨 0.2%，交通通信价格下降 2.7%，教育文化娱乐价格上涨 1.3%，医疗保健价格上涨 1.3%，其他用品及服务价格上涨 3.4%。在食品烟酒价格中，粮食价格下降 0.1%，鲜果价格上涨 4.1%，猪肉价格上涨 16.1%，鲜菜价格上涨 21.8%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。1-8 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.2%。

8 月份，全国工业生产者出厂价格同比下降 1.8%，环比下降 0.7%；全国工业生产者购进价格同比下降 0.8%，环比下降 0.6%。1-8 月份，全国工业生产者出厂价格和购进价格同比分别下降 1.9%和 2.1%。

总的来看，8 月份全国经济运行总体平稳，高质量发展扎实推进。但也要看到，当前外部环境变化带来的不利影响增多，国内有效需求依然不足，经济持续回升向好仍面临诸多困难挑战。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，以改革为动力促进稳增长、调结构、防风险，着力推动高质量发展，加快落实各项改革任务和政策举措，巩固经济持续回升向好基础。

#### （3）区域经济情况

1-8 月，北京市坚持稳中求进工作总基调，加快落实各类政策举措，生产需求继续恢复，消费价格温和上涨，总体经济运行平稳。

##### 1) 工业生产保持较快增长，电子、汽车行业增势较好

1-8 月，全市规模以上工业增加值按可比价格计算，同比增长 6.7%。重点行业中，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 19.4%，汽车制造业增长 17.0%，电力、热力生产和供应业增长 9.2%，医药制造业增长 2.3%。出口保持较快增长，规模以上工业出



口交货值增长 14.9%，电子、汽车领域发挥带动作用。部分高端或新兴领域产品产量快速增长，新能源汽车、风力发电机组、工业机器人和智能手机产量分别增长 4.7 倍、41.6%、26.7%和 19.6%。

#### 2) 固定资产投资规模稳步扩大，设备购置投资增长加快

1-8 月，全市固定资产投资（不含农户）同比增长 8.4%，设备更新持续推进，设备购置投资在电子制造、信息服务等领域项目带动下增长 36.0%，比 1-7 月提高 1.3 个百分点。分领域看，制造业投资增长 46.7%，基础设施投资增长 23.3%，房地产开发投资下降 3.5%。分产业看，第一产业投资下降 1.5%，第二产业投资增长 32.8%，第三产业投资增长 6.0%。高技术产业投资保持活跃，高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 72.7%和 19.4%。

1-8 月，全市房屋施工面积 10870.3 万 m<sup>2</sup>，同比下降 9.9%，其中住宅施工面积 5434.9 万 m<sup>2</sup>，下降 9.1%。全市商品房销售面积 658.1 万 m<sup>2</sup>，同比下降 5.1%，其中住宅销售面积 466.6 万 m<sup>2</sup>，下降 8.7%。

#### 3) 消费继续恢复，网上零售保持较快增长

1-8 月，全市市场总消费额同比增长 3.3%。其中，服务性消费额增长 7.3%；实现社会消费品零售总额 9101.9 亿元，下降 0.9%。社会消费品零售总额中，限额以上批发和零售业、住宿和餐饮业企业实现网上零售额 3514.7 亿元，增长 5.3%；按消费形态分，商品零售 8251.1 亿元，下降 0.5%，餐饮收入 850.8 亿元，下降 4.6%；主要商品类别中，金银珠宝类、体育娱乐用品类和通讯器材类商品零售额分别增长 22.7%、10.6%和 3.8%，以旧换新政策继续显效，家用电器及音像器材类商品零售额增长 8.9%，比 1-7 月提高 6.4 个百分点，汽车类商品零售额下降 4.2%，其中新能源汽车增长 20.7%。

#### 4) 居民消费价格温和上涨，工业生产者价格延续降势

1-8 月，全市居民消费价格同比上涨 0.1%。其中，食品价格下降 3.7%，非食品价格上涨 0.8%，消费品价格下降 0.9%，服务价格上涨 1.2%。构成 CPI 的八大类商品和服务价格“五升三降”。其中，教育文化娱乐、其他用品及服务价格同比分别上涨 4.6%和 4.2%，生活用品及服务、衣着和居住价格同比均上涨 0.1%，食品烟酒、交通通信和医疗保健价格同比分别下降 2.2%、0.2%和 0.1%。8 月份，居民消费价格同比上涨 0.5%，环比上涨 0.5%。

1-8月，全市工业生产者出厂价格同比下降1.2%，购进价格同比下降0.5%。8月份，工业生产者出厂价格同比下降1.5%，环比上涨0.4%；购进价格同比上涨0.2%，环比上涨1.3%。

### (3) 北京市办公租赁市场运行情况

2024年1-8月北京市办公租赁市场呈现出以下特点：

#### 1) 需求方面：

- 整体需求不足：新租需求复苏进程缓慢，企业扩租需求也未见改善。2024年上半年整体的新租交易数量和总面积同比分别下降15%和8%。大部分新租活动来自于租户搬迁，且主要迁往同区或邻近子市场，对整体市场的需求增长贡献有限。

- 行业需求有差异：金融、TMT（科技、媒体和通信）等行业仍然是办公需求的主力。例如一季度，保险和基金租户带领金融业成为新租需求的主要来源之一，TMT行业新租户占比也较高。

#### 2) 租金方面：

- 租金持续下行：2024年上半年北京全市写字楼平均租金面价同比累计下跌4.6%至每月每 $m^2$  275.8元。甲级写字楼市场租金在第二季度环比下降3.9%，同比下降11.7%。各区域和各级别楼宇租金普遍下降，部分高租金定位的楼宇和区域，或者老旧楼宇及其集中区域去化困难，租金跌幅较大。

#### 3) 空置率方面：

- 整体空置率变化不一：上半年，大型企业大规模退租现象较去年同期有所减缓，北京全市净吸纳量同比回升，录得12.1万 $m^2$ ，但市场整体空置率仍处于较高水平。部分子市场因企业整合、缩面积或迁出等原因，空置率出现不同程度增幅；不过一些区域如CBD的空置率在连续六个季度上升后首次下降。

- 区域差异明显：例如通州运河商务区的空置率较高，在所有区域中空置率突出；而中关村和CBD的部分区域虽有一定的去化，但全市角度来看仍有空置压力。

#### 4) 市场趋势方面：

- 灵活办公模式受关注：在经济发展有待进一步夯实的大背景下，一些公司开始探索灵活办公的模式，共享办公的市场也在不断发展，这为办公租赁市场带来了新的变化和机遇。

- 业主策略调整：业主逐渐从追求短期租金回报转向追求持续性、成长性租户结构的高质量发展目标，在租金、物业服务、设施配套等方面提供更多优惠和差异化服务，以吸引和保留租户。

(4) 北京市顺义区办公租赁市场运行情况

2024 年 1 - 8 月北京市顺义区办公租赁市场呈现出以下情况：

1) 需求方面：

- 新租需求增长缓慢：整体新租需求尚未出现明显的增长态势。企业的扩租意愿也相对较弱，市场上的新租交易活动主要以租户的搬迁为主，大部分是从其他区域或较低品质的楼宇搬至顺义区相对较好的办公地点，或者在顺义区内进行位置的调整。

2.) 租金方面：

- 租金有所下滑：2024 年 7 月顺义区写字楼租金日租金为 2.55 元/m<sup>2</sup>/天，环比上月下跌 0.67%，同比去年下跌 4.49%。从近五年的数据来看，顺义区写字楼租金整体呈现下降趋势，反映出市场的租金压力较大。

3) 空置率方面：

- 空置率仍处于较高水平：尽管有部分企业的搬迁活动，但顺义区办公租赁市场的整体空置率仍然较高。一方面是由于新增办公空间的不断供应，另一方面是市场需求的增长相对滞后，导致空置的办公空间难以快速被消化。

4) 行业分布方面：

- 产业发展带动相关需求：顺义区有一定的产业基础，如航空航天、物流等产业。这些产业的发展会带动相关企业对办公空间的需求，例如靠近机场的区域可能会吸引一些航空相关企业的办公租赁需求。但整体来看，产业的带动作用尚未完全转化为强劲的办公租赁需求增长。

总体而言，2024 年 1 - 8 月顺义区办公租赁市场面临着一定的挑战，需要进一步提升市场的吸引力和竞争力，以促进办公租赁市场的健康发展。

## (六) 评估过程

### 1、评估思路

(1) 本次评估收益期收入，即年有效毛收入分为租金收入、物业费收入、押金利息收入。其中租金收入分为租约期内租金收入及租约期外租金收入，租约期内的部

分根据合同约定进行测算；租约期外或空置部分采用市场租金、市场空置率及市场增长率进行测算。

(2) 本次评估将评估对象的可出租部分分为1层商业和2-6层办公两部分，分别测算各个部分的租金收入，将各个部分租金收入进行汇总得到租约期外或空置部分的租金收入。

(3) 本次评估的收益期支出即年运营费用包括房产税、城镇土地使用税、增值税及附加税、保险费、租赁管理费、销售费用、维修费、物业费支出等，最终通过测算收益期总收入-总支出得到评估对象收益期内各期净收益。将各期净收益折现后加总得到收益期内收益价值。

(4) 计算建筑物在收益期结束时的残余价值并折现

(5) 将分别计算的收益期价值+建筑物在收益期结束时的价值折现到基准日的价值即为评估对象收益价值。

(6) 本次对投资性房地产以顺义区安祥街9号院1-2号楼作为一个整体进行收益法评估。

## 2、测算收益期

根据评估人员调查，评估对象土地使用权到期日为2060年6月20日，至基准日，剩余土地使用期限为35.8年。评估对象证载建成于2023年11月14日，为钢混结构非生产用房，维护保养状况较好，未进行过更新改造。本次评估参考《各种结构房屋的耐用年限和残值率表》和建筑物的使用、维护和更新改造等状况，确定建筑物剩余经济耐用年限为59年。根据孰短原则，确定收益期为35.8年。

## 3、测算未来年净收益

### (1) 年有效毛收入的确定

根据评估人员调查及产权人介绍，评估对象主要收入为物业租金(包含1层商业及2-6层办公)、物业费收入、押金利息收入，各部分计算过程如下：

#### A. 租金收入的确定

##### ① 租赁面积确定

根据委托人提供的《不动产权证书》及《可租面积说明》，评估对象按建筑面积出租，截至评估基准日，纳入评估范围的建筑面积、可租面积等具体情况见下表。

产权楼号	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可租面积 (m <sup>2</sup> )	已租面积 (m <sup>2</sup> )	待租面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	1	1,663.32	1,179.45		1,179.45	作为商业出租
	2	1,313.06	1,230.54		1,230.54	办公
	3	1,663.32	1,663.32		1,663.32	办公
	4	1,663.32	1,663.32		1,663.32	办公
	5	2,050.47	2,050.47		2,050.47	办公
	6	1,781.84	1,781.84		1,781.84	办公
	小计	10,135.33	9,568.94	-	9,568.94	
2	1	1,683.92	1,254.41	1,121.90	132.51	作为商业出租
	2	1,292.38	1,292.37	324.49	967.88	办公
	3	1,683.92	1,683.92	1,683.92	-	办公
	4	1,683.92	1,683.92	-	1,683.92	办公
	5	1,683.92	1,683.92	-	1,683.92	办公
	6	1,683.92	1,605.15	1,211.78	393.37	办公
	小计	9,711.98	9,203.69	4,342.09	4,861.60	
附属房		550.23	/	/	/	
1-2号楼合计		20,397.54	18,772.63	4,342.09	14,430.54	

## ②租金水平的确定

根据产权人提供的《租赁台账》及房屋租赁合同，评估对象部分房屋存在租赁权，具体情况如下：

序列	租赁部位	商(租)户名称	免租期	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租金内涵	起始日租金 (元/m <sup>2</sup> /天)	物业费 (元/m <sup>2</sup> /天)	租金支付方式	押金标准	起租日期	到期日期	租期	递增情况
1	江河中心-2-607	铜嘉装饰	8个月	133.72	含税	2.64	0.86	季付	3个月	2024/5/18	2029/5/17	5	每2年递增5%
2	江河中心-2-206	界群资产	4个月	324.49	含税	3.14	0.86	季付	3个月	2024/7/1	2027/6/30	3	每2年递增5%
3	江河中心-2-605	百达通物流	6个月	236.06	含税	2.64	0.86	季付	3个月	2024/7/15	2027/7/14	3	每2年递增5%
4	江河中心-2-301/302/303	博维泰科	6个月	1022.72	含税	3.14	0.86	季付	3个月	2024/5/20	2027/5/19	3	每2年递增5%
5	江河中心-2-304/305/306/307/308	贝泰科技	6个月	661.2	含税	3.14	0.86	季付	3个月	2024/5/20	2027/5/19	3	每2年递增5%
6	江河中心-2#楼-601	必力屋	8个月	842	含税	2.64	0.86	季付	3个月	2024/4/20	2029/4/19	5	每2年递增5%
7	江河中心-2-102/103	石中亚	9个月	1121.9	含税	5.6	1	半年付	3个月	2024/10/10	2034/10/9	10	每2年递增5%

本次评估租期内租金按照租赁合同约定的租金水平确定。租期外租金按照市场租金求取，根据产权人介绍及调查，评估对象1层作为商业出租，2-6层作为办公出租，各部分的市场租金求取过程如下。

### 2-6层办公部分市场租金确定如下：

a. **选取租金交易案例：**根据评估对象房地产的具体情况，经评估人员对周边类似办公房地产租赁市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定A、B、C三个租赁可比实例如下：

项目名称	可比实例A	可比实例B	可比实例C
	环普科创园	良基科技广场	昆仑科技园
外观			
房屋用途	办公	办公	办公



项目名称	可比实例A	可比实例B	可比实例C
	环普科创园	良基科技广场	昆仑科技园
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	600	1400	800
楼层	中间层	中间层	中间层
室内装修	毛坯装修	普通装修	精装修
交易日期	2024年8月	2024年8月	2024年8月
交易情况	正常	正常	正常
租金单价 (元/天/m <sup>2</sup> )	2.5	2.4	2.6
价格内涵	建筑面积租金, 含税价	建筑面积租金, 含税价	建筑面积租金, 含税价
交易方式	押三付三	押三付三	押三付三
融资条件	自有	自有	自有
税费负担	出租方仅承担增值税, 物业费由承租方承担	出租方仅承担增值税, 物业费由承租方承担	出租方仅承担增值税, 物业费由承租方承担
案例来源	市场调研	市场调研	市场调研

**b. 建立比较基础:** 通过建立比较基础, 对各个可比实例的租金价格进行标准化处理, 统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件过程如下:

可比实例标准化处理表

项目名称	评估对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
	江河中心2层	环普科创园	良基科技广场	昆仑科技园
1. 成交价格 (元/天/m <sup>2</sup> )	---	2.5	2.4	2.6
2. 标准化处理后的价格	---	2.5	2.4	2.6
统一财产范围后的价格	房地产	2.5	2.4	2.6
统一付款方式后的价格	押三付三	2.5	2.4	2.6
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	2.5	2.4	2.6
统一税费负担后的价格	正常税费负担	2.5	2.4	2.6
统一计价单位后的价格	日租金 (元/天/m <sup>2</sup> )	2.5	2.4	2.6

**c. 租金修正过程:** 对可比实例交易情况、市场状况、房地产状况 (区位、实物、权益) 进行修正, 得到比准租金, 计算如下表:

项目名称	评估对象		可比实例A		可比实例B		可比实例C		
交易价格	待估		2.5		2.4		2.6		
交易情况	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100	
交易日期	2024年8月	100	2024年8月	100	2024年8月	100	2024年8月	100	
区位状况	办公集聚度	较高	100	较高	100	一般	98	一般	98
	交通条件	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	基础设施状况	好	100	好	100	好	100	好	100
	外部配套条件	好	100	好	100	好	100	好	100

项目名称		评估对象		可比实例A		可比实例B		可比实例C	
实物状况	周边环境	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	朝向	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	楼层	中间层	100	中间层	100	中间层	100	中间层	100
	层高 (m)	4.2米	100	4.2米	100	4米	100	4.2米	100
	面积 (m <sup>2</sup> )	500	100	600	100	1400	100	800	100
	室内装修	毛坯	100	毛坯	100	普通	103	精装	106
权益状况	新旧程度	全新	100	较新	97	较新	97	一般	94
	可分割出租性	可	100	可	100	可	100	可	100
	物业水平	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	租期长短	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
修正系数				1.0309		1.0536		1.0564	
修正后单价 (元/天·m <sup>2</sup> )				2.6		2.5		2.7	
比准结果 (元/天·m <sup>2</sup> )				2.6					

备注：将办公集聚度分为高、较高、一般、较低、低等5个等级，每相差一个等级调整2%。将新旧程度分为全新、较新、一般等3个等级，每相差一个等级调整3%，将装修分为精装修、普通装修、毛坯等3个等级，每相差一个等级调整3%。本次评估设定评估对象租赁面积为500m<sup>2</sup>，由于评估对象与可比实例均可分割出租，故租赁面积未修正，其他修正因素相同，未做修正。

综上，三个可比实例比准租金相差幅度不大，故采用三个比准租金的简单算术平均数作为评估对象市场租金，即2.6元/天/m<sup>2</sup>。

#### 1层商业部分市场租金确定如下：

a. **选取租金交易案例：**根据评估对象房地产的具体情况，经评估人员对周边类似房地产租赁市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定 A、B、C 三个租赁可比实例如下：

项目名称	可比实例A 满庭芳嘉园	可比实例B 绿地启航国际北区	可比实例C 诺德花园
外观			
房屋用途	商业	商业	商业
租赁面积 (m <sup>2</sup> )	65	180	625
楼层	1	1	1
室内装修	毛坯装修	毛坯装修	毛坯装修
交易日期	2024年8月	2024年8月	2024年8月
交易情况	正常	正常	正常



项目名称	可比实例A	可比实例B	可比实例C
	满庭芳嘉园	绿地启航国际北区	诺德花园
租金单价（元/天/㎡）	4.8	4.4	4.3
价格内涵	建筑面积租金，含税价	建筑面积租金，含税价	建筑面积租金，含税价
交易方式	押三付三	押三付三	押三付三
融资条件	自有	自有	自有
税费负担	出租方仅承担增值税，物业费由承租方承担	出租方仅承担增值税，物业费由承租方承担	出租方仅承担增值税，物业费由承租方承担
案例来源	市场调研	市场调研	市场调研

**b. 建立比较基础：**通过建立比较基础，对各个可比实例的租金价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件过程如下：

可比实例标准化处理表

项目名称	评估对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
	江河中心1层	满庭芳嘉园	绿地启航国际北区	诺德花园
1. 成交价格（元/天/㎡）	——	4.8	4.4	4.3
2. 标准化处理后的价格	——	4.8	4.4	4.3
统一财产范围后的价格	房地产	4.8	4.4	4.3
统一付款方式后的价格	押三付三	4.8	4.4	4.3
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	4.8	4.4	4.3
统一税费负担后的价格	正常税费负担	4.8	4.4	4.3
统一计价单位后的价格	日租金（元/天/㎡）	4.8	4.4	4.3

**c. 租金修正过程：**对可比实例交易情况、市场状况、房地产状况（区位、实物、权益）进行修正，得到比准租金，计算如下表：

项目名称		评估对象		可比实例A		可比实例B		可比实例C	
交易价格		待估		4.8		4.4		4.3	
交易情况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
交易日期		2024年8月	100	2024年8月	100	2024年8月	100	2024年8月	100
区位状况	商业繁华度	较高	100	较高	100	较高	100	一般	95
	交通条件	较好	100	较好	100	较好	100	一般	98
	基础设施状况	好	100	好	100	好	100	好	100
	外部配套条件	好	100	好	100	好	100	好	100
	周边环境	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	临街状况	一般，不临街	100	较好，临街	105	较好，临街	105	一般，不临街	100
实物状况	楼层	1F	100	1F	100	1F	100	1F	100
	层高（m）	4.5米	100	4.5米	100	4.5米	100	4.5米	100
	面积（㎡）	500	100	65	100	180	100	625	100
	室内装修	毛坯	100	毛坯	100	毛坯	100	毛坯	100
	新旧程度	全新	100	一般	98	一般	98	一般	98
	宽深比	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
使用率	较高	100	较高	100	较高	100	较高	100	

项目名称		评估对象		可比实例A		可比实例B		可比实例C	
权益状况	物业水平	较好	100	较好	100	较好	100	较好	100
	租期长短	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
修正系数		/		0.9718		0.9718		1.0960	
修正后单价（元/天/㎡）		/		4.7		4.3		4.7	
比准结果（元/天·㎡）				4.6					

备注：将商业集聚度分为高、较高、一般、较低、低等5个等级，每相差一个等级调整5%。将交通条件分为好、较好、一般、较差、差等3个等级，每相差一个等级调整2%，将新旧程度分为全新、较新、一般、较差、差等5个等级，每相差一个等级调整2%。本次评估设定评估对象租赁面积为500㎡，由于评估对象与可比实例均可分割出租，故租赁面积未修正，其他修正因素相同，未做修正。

综上，三个可比实例比准租金相差幅度不大，故采用三个比准租金的简单算术平均数作为评估对象1层商业的市场租金，即4.6元/天/㎡。

### ③租金增长率的确定

根据《租赁合同》，租约期内的租金的增长率为每2年递增5%；评估人员在对周边同类型物业进行访谈及市调，区域内同类型商业、办公类物业租金增长率在1%-3%左右。市场增长率与合同租金的增长率大致相同，故本次评估结合评估对象的合同期内增长率和区域内其他类似物业的租金增长趋势，确定评估对象商业、办公的市场租金增长率为每2年递增5%。

### ④租金空置率的确定

评估人员在对周边同类型物业进行访谈及市调后，得到区域内同类型办公物业空置率在10%-20%左右，同类型底商的空置率在5%-15%左右。截至目前，根据评估人员收集的资料显示北京市写字楼整体空置率呈逐渐下降趋势，目前北京市写字楼整体空置率为18.2%，商业的整体空置率为10.6%，考虑到评估对象现状较新，距离商圈较近以及未来商办类物业租赁市场的空置率随着经济形势的好转逐步恢复正常水平的判断。本次评估预测评估对象空置率如下：

项目	2024年	2025年	2026年	2027年-2060年
办公空置率	50%	35%	25%	15%
商业空置率	70%	50%	30%	10%

### ⑤收租损失的确定

根据评估人员调查，市场上因拖欠租金造成收租损失很少，故本次评估亦不考虑收租损失，年收租损失为0。

综上，租约期外及空置部分的年有效毛租金收入=日租金×30×租赁面积×12×（1-空置率）×（1+增长率）

## B. 其他收入确定

### ① 物业费收入确定

评估对象物业费收入主要因为物业管理、保安保洁等服务项目对出租单位收取的费用，根据产权人介绍，目前物业费标准为1层底商1元/天/平，2-6层办公为0.86元/天/平，为区域同类物业正常水平，该部分费用与空置率相关，则有

租约期内商业部分的物业费收入=租约期内已租面积×1×30×租赁月份

租约期内办公部分的物业费收入=租约期内已租面积×0.86×30×租赁月份

租约期外及空置部分的物业费收入=办公部分可租面积×0.86×365×（1-空置率）+商业可租面积×1×365×（1-空置率）

### ② 押金利息收入确定

评估对象类似房产出租时需承租方支付一定的押金，根据已有租赁合同，押金为3个月租金，与市场同类物业调查的押金水平相同。押金利息按一年期存款利率1.5%，则有

押金利息收入=（租约期外租金+租约期内租金）×3/12×年存款利率。

## C. 年有效毛收入的确定

综上，年有效毛收入为以上各部分收入加总，具体公式为：

年有效毛收入=租约期外及空置部分的租金收入+租约期内租金收入+物业费收入+押金利息收入

评估人员经测算的各期具体收入见下表：

单位：元

收益期	租约期外收入	租约期内租金	物业费收入	押金利息收入	综合收入	其中租金收入合计（含税）
2024年8-12月	2,263,759.00	1,050,438.23	1,191,101.00	12,428.00	4,517,726.23	3,314,197.23
2025年	9,067,647.00	3,632,762.71	4,276,991.00	47,626.00	17,025,026.71	12,700,409.71
2026年	10,730,067.00	4,301,419.56	4,777,603.00	56,369.00	19,865,458.56	15,031,486.56
2027年	13,976,249.00	3,764,208.52	5,216,537.00	66,526.00	23,023,520.52	17,740,457.52
2028年	14,733,312.00	3,263,899.47	5,173,983.00	67,489.00	23,238,683.47	17,997,211.47
2029年	15,871,720.00	2,641,515.42	5,142,368.00	69,424.00	23,725,027.42	18,513,235.42
2030年	16,124,432.00	2,347,587.46	5,128,671.00	69,269.00	23,669,959.46	18,472,019.46
2031年	16,751,923.00	2,656,811.44	5,128,671.00	72,782.00	24,610,187.44	19,408,734.44
2032年	16,751,923.00	2,687,095.55	5,128,671.00	72,896.00	24,640,585.55	19,439,018.55

收益期	租约期外收入	租约期内租金	物业费收入	押金利息收入	综合收入	其中租金收入合计(含税)
2033年	17,379,411.00	2,784,555.80	5,128,671.00	75,616.00	25,368,253.80	20,163,966.80
2034年	17,816,777.00	2,155,528.16	5,114,888.00	74,897.00	25,162,090.16	19,972,305.16
2035年	20,532,345.00	-	5,068,088.00	76,997.00	25,677,430.00	20,532,345.00
2036年	20,532,345.00	-	5,068,088.00	76,997.00	25,677,430.00	20,532,345.00
2037年	21,762,790.00	-	5,068,088.00	81,611.00	26,912,489.00	21,762,790.00
2038年	21,762,790.00	-	5,068,088.00	81,611.00	26,912,489.00	21,762,790.00
2039年	22,993,236.00	-	5,068,088.00	86,223.00	28,147,547.00	22,993,236.00
2040年	22,993,236.00	-	5,068,088.00	86,223.00	28,147,547.00	22,993,236.00
2041年	24,223,683.00	-	5,068,088.00	90,839.00	29,382,610.00	24,223,683.00
2042年	24,223,683.00	-	5,068,088.00	90,839.00	29,382,610.00	24,223,683.00
2043年	25,454,127.00	-	5,068,088.00	95,453.00	30,617,668.00	25,454,127.00
2044年	25,454,127.00	-	5,068,088.00	95,453.00	30,617,668.00	25,454,127.00
2045年	26,761,411.00	-	5,068,088.00	100,355.00	31,929,854.00	26,761,411.00
2046年	26,761,411.00	-	5,068,088.00	100,355.00	31,929,854.00	26,761,411.00
2047年	28,068,694.00	-	5,068,088.00	105,257.00	33,242,039.00	28,068,694.00
2048年	28,068,694.00	-	5,068,088.00	105,257.00	33,242,039.00	28,068,694.00
2049年	29,375,977.00	-	5,068,088.00	110,158.00	34,554,223.00	29,375,977.00
2050年	29,375,977.00	-	5,068,088.00	110,158.00	34,554,223.00	29,375,977.00
2051年	30,683,261.00	-	5,068,088.00	115,062.00	35,866,411.00	30,683,261.00
2052年	30,683,261.00	-	5,068,088.00	115,062.00	35,866,411.00	30,683,261.00
2053年	31,990,545.00	-	5,068,088.00	119,965.00	37,178,598.00	31,990,545.00
2054年	31,990,545.00	-	5,068,088.00	119,965.00	37,178,598.00	31,990,545.00
2055年	33,874,630.00	-	5,068,088.00	127,030.00	39,069,748.00	33,874,630.00
2056年	33,874,630.00	-	5,068,088.00	127,030.00	39,069,748.00	33,874,630.00
2057年	35,758,718.00	-	5,068,088.00	134,096.00	40,960,902.00	35,758,718.00
2058年	35,758,718.00	-	5,068,088.00	134,096.00	40,960,902.00	35,758,718.00
2059年	37,642,805.00	-	5,068,088.00	141,160.00	42,852,053.00	37,642,805.00
2060年	17,880,334.00	-	2,407,343.00	67,052.00	20,354,729.00	17,880,334.00
<b>合计</b>	<b>869,949,193.00</b>	<b>31,285,822.32</b>	<b>180,517,698.00</b>	<b>3,379,626.00</b>	<b>1,085,132,339.00</b>	<b>901,235,015.30</b>

## (2) 年运营费用的确定

年运营费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房产税、城镇土地使用税、增值税及附加税、保险费、租赁管理费、销售费用、维修费、物业费支出等。各项费用取值计算过程如下：

### A. 房产税

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号）第四条规定及财政部国家税务总局《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问

题的通知》（财税〔2016〕43号），房产税的税率依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。

$$\text{房产税} = \text{含税租金收入} \div (1+9\%) \times 12\%$$

### B. 城镇土地使用税

根据《北京市实施〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉办法》，北京市城镇土地使用税的六个纳税等级具体为：每 $\text{m}^2$ 年纳税额一级土地30元、二级土地24元、三级土地18元、四级土地12元、五级土地3元、六级土地1.5元。评估对象为六级工业用地，税额为1.5元，根据产权人提供的资料，评估对象分摊的土地面积为8,169.04元。则有

$$\text{城镇土地使用税} = 8,169.04 \times 1.5 = 12,254 \text{元/年。}$$

### C. 增值税

依据《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）、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（国家税务总局2016年第16号）、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）：一般纳税人出租其2016年4月30日后取得的不动产，税率为9%，则有

$$\text{应纳增值税} = \text{销项税} - \text{进项税}$$

其中：

$$\text{销项税} = (\text{含税租金收入} / 1.09 \times 9\% + \text{不含税物业费收入} / 1.06 \times 6\%)$$

$$\text{进项税} = \text{维修费} / 1.09 \times 9\% + (\text{销售费用} + \text{物业费}) / 1.06 \times 6\%$$

### D. 附加税

包括城建税及教育费附加及地方教育附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税法》第四条，纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为百分之一。评估对象位于市区，故本次评估按增值税的7%计征。根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令〔2005〕第448号），教育费附加的费率为3%；根据《北京市人民政府关于印发北京市地方教育附加征收使用管理办法的通知》〔京政发〔2011〕72号〕，地方教育附加的费率为2%，附加税合计为12%。

$$\text{附加税} = \text{增值税} \times 12\%。$$

### E. 印花税

依据《中华人民共和国印花税法》所附《印花税法目税率表》规定，租赁合同按租金的0.1%计征，故本次评估按租金收入的0.1%计征。

印花税=不含税租金收入×0.1%。

### F. 租赁管理费

是指出租经营过程中发生的交通、通讯、办公、人员工资等成本。根据市场调查，同类物业的类似管理费主要为人员工资，参考产权人提供的2024年1-8月管理费用为279,479.98元，各年度《北京市统计局、国家统计局北京调查总队年度统计资料发布计划》发布的近年房地产业人员平均工资涨幅为2.7%，以及1-2#按建筑面积占比30.9%等数据，则有

2024年8-12月的管理费用=279,479.98/8\*4\*30.9%=43,180元。

2025年至收益期末，管理费用每年递增2.7%。即

管理费用=上一年度管理费用×(1+2.7%)

### G. 销售费用

是指出租经营过程中发生的招商费用，中介费等。根据调查，一般为类似物业租期一般为三年，中介费为2个月，即支付比例为租金收入的2/36=5.6%，其他费用预计0.4%，合计6%。

销售费用=租金收入×6%

### H. 维修费

维修费是指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。房屋维修费一般根据建筑物重置价的0.1%-1%计算。根据评估人员调查近几年同类型房屋建造价格及分析评估对象本身的情况，综合分析确定评估对象建筑物重置单价为5633元/m<sup>2</sup>（详见下表），考虑到评估对象为全新状态，本次评估房屋维修费取建筑物重置价的0.1%，以后每年递增0.03%。

## 建筑物重置价值计算表



成本参数	说明	取值
建筑面积(m <sup>2</sup> )	证载	20,397.54
建安综合单价不含税(元/m <sup>2</sup> )	建安综合单价含税/1.09	3,961.00
建安综合单价含税(元/m <sup>2</sup> )	北京市房屋重置成新价评估技术标准	4,318.00
建安综合总价(元)	建筑面积×建安综合单价不含税	80,794,656.00
前期费用(不含税)	建安综合单价不含税×5%	198
前期费用(含税)	前期费用(不含税)×1.06	210
期间费用	建安综合单价不含税×2%	79
管理费用	(建安综合单价不含税+前期费用(不含税)+期间费用)×2%	85
销售费用	建筑物重置价值×2%	113
投资利息	前期费用含税×[(1+3.85%) <sup>2</sup> -1]+(建安综合单价含税+期间费用+管理费用+销售费用)×[(1+3.85%) <sup>2</sup> -1]	193
开发利润(建安和前期为含税价)	(前期费用含税+建安综合单价含税+期间费用+管理费用+销售费用)×10%	481
销售税金9.29%	建筑物重置价值/1.09×[9%×12%+0.05%]	523
建筑物重置单价(元/平方米)	建安综合造价(不含税)+前期费用(不含税)及期间费用+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税费	5,633.00
建筑物重置总价(万元)	建筑物重置单价×建筑面积	13,982.51

年维修费=建筑物重置总价×费率

### I. 保险费

保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，一般按建筑物重置成新价（建筑物重置价×成新率）乘以保险费率计算，成新率按预测观察法成新率与直线法成新率综合确定，保险费率一般为0.1%~0.5%，本次评估保险费率取平均水平约0.25%。

年保险费=建筑物重置价×成新率×保险费率

### J. 物业费支出

评估对象物业费支出主要为因为物业管理、保安保洁等服务项目对提供物业服务单位支付的费用，根据产权人提供的一期物业服务合同，物业费为4,911,490.5元/年，评估对象建筑面积为20,397.54元，建筑面积占一期比重为30.9%，则

物业费支出=4,911,490.5×30.9%=1,517,651元/年

通过上述计算，得出评估对象年运营费用

年运营费用=房产税+城镇土地使用税+增值税及附加税+印花税+租赁管理费+维修费+保险费

### 4. 测算折现率

本次评估采取累加法确定评估对象的折现率，公式如下：

折现率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率



折现率构成	说明	取值
无风险折现率	基准日一年期银行定期存款利率	1.5%
投资风险补偿率	投资具有一定风险性房地产时,要求对所承担的额外风险的补偿,该类房地产投资项目风险程度较高	3.5%
管理负担补偿率	管理所投资房地产付出对应的补偿,房地产要求的管理工作一般超过存款、证券	2.5%
缺乏流动性补偿率	投资房地产所导致的缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金等投资相比,买卖困难,变现能力弱	1.0%
投资带来的优惠率	投资房地产可能获得额外好处,如易于获得融资和所得税抵扣优惠等,投资者会降低所要求的折现率	-0.5%
<b>折现率</b>	对以上各项进行汇总	8.0%

## 5、收益期内收益价值计算

根据以上分析,各期收益价值折现值计算过程见下表:

江河创建集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的北京盈和创新科技有限公司股东全部权益价值项目  
--资产评估说明

项目名称	说明	2024年8-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
<b>1. 综合收入（不含税）</b>	<b>A+B+C</b>	<b>4,176,656.00</b>	<b>15,734,275.00</b>	<b>18,353,897.00</b>	<b>21,263,436.00</b>	<b>21,459,808.00</b>	<b>21,905,335.00</b>	<b>21,854,445.00</b>
A. 租金合计（不含税）	(a+b) / 1.09	3,040,548.00	11,651,752.00	13,790,355.00	16,275,649.00	16,511,203.00	16,984,620.00	16,946,807.00
a 租期外租金收入（元）	根据市场租金确定	2,263,759.00	9,067,647.00	10,730,067.00	13,976,249.00	14,733,312.00	15,871,720.00	16,124,432.00
b 租期内租金收入（元）	根据租赁合同整理	1,050,438.00	3,632,763.00	4,301,420.00	3,764,209.00	3,263,899.00	2,641,515.00	2,347,587.00
B. 物业费收入（不含税）	物业费收入（含税）/1.06	1,123,680.00	4,034,897.00	4,507,173.00	4,921,261.00	4,881,116.00	4,851,291.00	4,838,369.00
物业费收入（含税）	根据现行物业费标准	1,191,101.00	4,276,991.00	4,777,603.00	5,216,537.00	5,173,983.00	5,142,368.00	5,128,671.00
C. 押金利息收入	3/12×年租金×1.5%	12,428.00	47,626.00	56,369.00	66,526.00	67,489.00	69,424.00	69,269.00
<b>2. 运营费用（元）</b>	<b>以下8项之和</b>	<b>1,050,915.00</b>	<b>3,903,179.00</b>	<b>4,328,480.00</b>	<b>4,895,044.00</b>	<b>5,015,214.00</b>	<b>5,190,609.00</b>	<b>5,247,043.00</b>
房屋重置价（元/㎡）	北京市房屋重置成新价评估技术标准，增长率参考北京近年平均CPI	5,633.00	5,761.00	5,859.00	5,958.00	6,060.00	6,163.00	6,267.00
房屋总面积（平方米）	证载	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54
综合成新率		99%	99%	97%	96%	96%	95%	93%
房屋重置价（元/㎡）		114,899,343.00	117,510,228.00	119,509,187.00	121,528,543.00	123,609,092.00	125,710,039.00	127,831,383.00
房屋现值（元/㎡）	房屋重置价×成新率	113,750,349.00	116,335,126.00	115,923,911.00	116,667,402.00	118,664,729.00	119,424,537.00	118,883,186.00
A. 维修费（元）	房屋重置价×维修费率	38,300.00	117,510.00	155,362.00	194,446.00	234,857.00	276,562.00	319,578.00
维修费率	0.1%-1%（前5年0.1%，每5年递增0.1%）	0.10%	0.10%	0.13%	0.16%	0.19%	0.22%	0.25%
B. 管理费（元）	人工工资等，取综合收入×1%	43,180.00	133,037.00	136,629.00	140,318.00	144,107.00	147,998.00	151,994.00
C. 销售费用（元）	租期三年，中介费2个月，即支付比例为租约期外租金收入的5.6%，其他0.4%，合计6%	45,275.00	544,059.00	643,804.00	838,575.00	883,999.00	952,303.00	967,466.00
D. 物业费	按现有物业服务合同，按建筑面积分摊比例	505,884.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00
E. 房产税（元）	租金合计（不含税）×12%	364,866.00	1,398,210.00	1,654,843.00	1,953,078.00	1,981,344.00	2,038,154.00	2,033,617.00
F. 城镇土地使用税（元）	土地面积×1.5	4,085.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00
G. 附加税（元）	（销项税-进项税）	36,805.00	139,722.00	165,166.00	193,279.00	194,825.00	198,846.00	197,815.00
a 销项税	（不含税租金收入×9%+不含税物业费收入×6%）	341,070.00	1,290,752.00	1,511,562.00	1,760,084.00	1,778,875.00	1,819,693.00	1,815,515.00
b 进项税	维修费/1.09×9%+（销售费用+物业费）/1.06×6%	34,360.00	126,403.00	135,175.00	149,426.00	155,334.00	162,644.00	167,054.00
8. 印花税	租金合计（不含税）×0.1%	3,041.00	11,652.00	13,790.00	16,276.00	16,511.00	16,985.00	16,947.00
H. 保险费（元）	房屋现值×0.025%	9,479.00	29,084.00	28,981.00	29,167.00	29,666.00	29,856.00	29,721.00
<b>3. 各期净收益（元）</b>	<b>综合收入-运营成本</b>	<b>3,125,741.00</b>	<b>11,831,096.00</b>	<b>14,025,417.00</b>	<b>16,368,392.00</b>	<b>16,444,594.00</b>	<b>16,714,726.00</b>	<b>16,607,402.00</b>
折现年期	年末折现	0.33	1.33	2.33	3.33	4.33	5.33	6.33
折现率	无风险利率+风险调整值	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
<b>房地产各期收益现值（元）</b>		<b>3,047,356.00</b>	<b>10,680,003.00</b>	<b>11,722,991.00</b>	<b>12,667,908.00</b>	<b>11,784,151.00</b>	<b>11,090,488.00</b>	<b>10,203,034.00</b>

江河创建集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的北京盈和创新科技有限公司股东全部权益价值项目  
--资产评估说明

项目名称	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
<b>1. 综合收入（不含税）</b>	<b>22,717,329.00</b>	<b>22,745,227.00</b>	<b>23,413,037.00</b>	<b>23,223,479.00</b>	<b>23,695,226.00</b>	<b>23,695,226.00</b>	<b>24,828,688.00</b>	<b>24,828,688.00</b>	<b>25,962,150.00</b>
A. 租金合计（不含税）	17,806,178.00	17,833,962.00	18,499,052.00	18,323,216.00	18,837,014.00	18,837,014.00	19,965,862.00	19,965,862.00	21,094,712.00
a租期外租金收入（元）	16,751,923.00	16,751,923.00	17,379,411.00	17,816,777.00	20,532,345.00	20,532,345.00	21,762,790.00	21,762,790.00	22,993,236.00
b租期内租金收入（元）	2,656,811.00	2,687,096.00	2,784,556.00	2,155,528.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
B. 物业费收入（不含税）	4,838,369.00	4,838,369.00	4,838,369.00	4,825,366.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00
物业费收入（含税）	5,128,671.00	5,128,671.00	5,128,671.00	5,114,888.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00
C. 押金利息收入	72,782.00	72,896.00	75,616.00	74,897.00	76,997.00	76,997.00	81,611.00	81,611.00	86,223.00
<b>2. 运营费用（元）</b>	<b>5,446,332.00</b>	<b>5,499,770.00</b>	<b>5,676,157.00</b>	<b>5,731,882.00</b>	<b>6,015,677.00</b>	<b>6,071,920.00</b>	<b>6,351,984.00</b>	<b>6,411,697.00</b>	<b>6,695,311.00</b>
房屋重置价（元/㎡）	6,374.00	6,482.00	6,592.00	6,704.00	6,818.00	6,934.00	7,052.00	7,172.00	7,294.00
房屋总面积（平方米）	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54
综合成新率	93%	92%	91%	90%	89%	88%	87%	86%	85%
房屋重置价（元/㎡）	130,013,920.00	132,216,854.00	134,460,584.00	136,745,108.00	139,070,428.00	141,436,542.00	143,843,452.00	146,291,157.00	148,779,657.00
房屋现值（元/㎡）	120,912,946.00	121,639,506.00	122,359,131.00	123,070,597.00	123,772,681.00	124,464,157.00	125,143,803.00	125,810,395.00	126,462,708.00
A. 维修费（元）	364,039.00	409,872.00	457,166.00	505,957.00	556,282.00	608,177.00	661,680.00	716,827.00	773,654.00
维修费率	0.28%	0.31%	0.34%	0.37%	0.40%	0.43%	0.46%	0.49%	0.52%
B. 管理费（元）	156,098.00	160,313.00	164,641.00	169,086.00	173,651.00	178,340.00	183,155.00	188,100.00	193,179.00
C. 销售费用（元）	1,005,115.00	1,005,115.00	1,042,765.00	1,069,007.00	1,231,941.00	1,231,941.00	1,305,767.00	1,305,767.00	1,379,594.00
D. 物业费	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00
E. 房产税（元）	2,136,741.00	2,140,075.00	2,219,886.00	2,198,786.00	2,260,442.00	2,260,442.00	2,395,903.00	2,395,903.00	2,531,365.00
F. 城镇土地使用税（元）	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00
G. 附加税（元）	206,400.00	206,246.00	212,705.00	210,050.00	213,676.00	213,162.00	224,322.00	223,776.00	234,903.00
a销项税	1,892,858.00	1,895,359.00	1,955,217.00	1,938,611.00	1,982,204.00	1,982,204.00	2,083,800.00	2,083,800.00	2,185,397.00
b进项税	172,856.00	176,641.00	182,677.00	188,191.00	201,569.00	205,854.00	214,450.00	219,004.00	227,875.00
8. 印花税	17,806.00	17,834.00	18,499.00	18,323.00	18,837.00	18,837.00	19,966.00	19,966.00	21,095.00
H. 保险费（元）	30,228.00	30,410.00	30,590.00	30,768.00	30,943.00	31,116.00	31,286.00	31,453.00	31,616.00
<b>3. 各期净收益（元）</b>	<b>17,270,997.00</b>	<b>17,245,457.00</b>	<b>17,736,880.00</b>	<b>17,491,597.00</b>	<b>17,679,549.00</b>	<b>17,623,306.00</b>	<b>18,476,704.00</b>	<b>18,416,991.00</b>	<b>19,266,839.00</b>
折现年期	7.33	8.33	9.33	10.33	11.33	12.33	13.33	14.33	15.33
折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
房地产各期收益现值（元）	9824745.00	9083534.00	8650348.00	7898817.00	7392308.00	6822955.00	6623474.00	6113026.00	5921399.00



江河创建集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的北京盈和创新科技有限公司股东全部权益价值项目  
--资产评估说明

项目名称	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
<b>1. 综合收入（不含税）</b>	<b>25,962,150.00</b>	<b>27,095,616.00</b>	<b>27,095,616.00</b>	<b>28,229,078.00</b>	<b>28,229,078.00</b>	<b>29,433,323.00</b>	<b>29,433,323.00</b>	<b>30,637,567.00</b>	<b>30,637,567.00</b>	<b>31,841,811.00</b>
A. 租金合计（不含税）	21,094,712.00	22,223,562.00	22,223,562.00	23,352,410.00	23,352,410.00	24,551,753.00	24,551,753.00	25,751,095.00	25,751,095.00	26,950,438.00
a租期外租金收入（元）	22,993,236.00	24,223,683.00	24,223,683.00	25,454,127.00	25,454,127.00	26,761,411.00	26,761,411.00	28,068,694.00	28,068,694.00	29,375,977.00
b租期内租金收入（元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
B. 物业费收入（不含税）	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00
物业费收入（含税）	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00
c. 押金利息收入	86,223.00	90,839.00	90,839.00	95,453.00	95,453.00	100,355.00	100,355.00	105,257.00	105,257.00	110,158.00
<b>2. 运营费用（元）</b>	<b>6,758,651.00</b>	<b>7,045,972.00</b>	<b>7,113,099.00</b>	<b>7,404,420.00</b>	<b>7,475,638.00</b>	<b>7,784,735.00</b>	<b>7,860,230.00</b>	<b>8,173,684.00</b>	<b>8,253,489.00</b>	<b>8,571,493.00</b>
房屋重置价（元/m <sup>2</sup> ）	7,418.00	7,544.00	7,672.00	7,803.00	7,936.00	8,070.00	8,208.00	8,347.00	8,489.00	8,633.00
房屋总面积（平方米）	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54
综合成新率	84%	83%	82%	81%	80%	79%	78%	77%	76%	75%
房屋重置价（元/m <sup>2</sup> ）	151,308,952.00	153,879,042.00	156,489,927.00	159,162,005.00	161,874,877.00	164,608,148.00	167,423,008.00	170,258,266.00	173,154,717.00	176,091,963.00
房屋现值（元/m <sup>2</sup> ）	127,099,519.00	127,719,605.00	128,321,740.00	128,921,224.00	129,499,902.00	130,040,437.00	130,589,946.00	131,098,865.00	131,597,585.00	132,068,972.00
A. 维修费（元）	832,199.00	892,498.00	954,589.00	1,018,637.00	1,084,562.00	1,152,257.00	1,222,188.00	1,293,963.00	1,367,922.00	1,443,954.00
维修费率	0.55%	0.58%	0.61%	0.64%	0.67%	0.70%	0.73%	0.76%	0.79%	0.82%
B. 管理费（元）	198,395.00	203,752.00	209,253.00	214,903.00	220,705.00	226,664.00	232,784.00	239,069.00	245,524.00	252,153.00
C. 销售费用（元）	1,379,594.00	1,453,421.00	1,453,421.00	1,527,248.00	1,527,248.00	1,605,685.00	1,605,685.00	1,684,122.00	1,684,122.00	1,762,559.00
D. 物业费	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00
E. 房产税（元）	2,531,365.00	2,666,827.00	2,666,827.00	2,802,289.00	2,802,289.00	2,946,210.00	2,946,210.00	3,090,131.00	3,090,131.00	3,234,053.00
F. 城镇土地使用税（元）	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00
G. 附加税（元）	234,323.00	245,415.00	244,800.00	255,856.00	255,202.00	266,952.00	266,259.00	277,968.00	277,235.00	288,902.00
a销项税	2,185,397.00	2,286,993.00	2,286,993.00	2,388,590.00	2,388,590.00	2,496,531.00	2,496,531.00	2,604,471.00	2,604,471.00	2,712,412.00
b进项税	232,709.00	241,866.00	246,993.00	256,460.00	261,904.00	271,933.00	277,707.00	288,073.00	294,180.00	304,898.00
8. 印花税	21,095.00	22,224.00	22,224.00	23,352.00	23,352.00	24,552.00	24,552.00	25,751.00	25,751.00	26,950.00
H. 保险费（元）	31,775.00	31,930.00	32,080.00	32,230.00	32,375.00	32,510.00	32,647.00	32,775.00	32,899.00	33,017.00
<b>3. 各期净收益（元）</b>	<b>19,203,499.00</b>	<b>20,049,644.00</b>	<b>19,982,517.00</b>	<b>20,824,658.00</b>	<b>20,753,440.00</b>	<b>21,648,588.00</b>	<b>21,573,093.00</b>	<b>22,463,883.00</b>	<b>22,384,078.00</b>	<b>23,270,318.00</b>
折现年期	16.33	17.33	18.33	19.33	20.33	21.33	22.33	23.33	24.33	25.33
折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
房地产各期收益现值（元）	5,464,752.00	5,282,907.00	4,875,204.00	4,704,318.00	4,340,954.00	4,192,768.00	3,868,655.00	3,729,998.00	3,441,432.00	3,312,673.00

江河创建集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的北京盈和创新科技有限公司股东全部权益价值项目  
--资产评估说明

项目名称	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年
<b>1. 综合收入（不含税）</b>	<b>31,841,811.00</b>	<b>33,046,058.00</b>	<b>33,046,058.00</b>	<b>34,250,304.00</b>	<b>34,250,304.00</b>	<b>35,985,887.00</b>	<b>35,985,887.00</b>	<b>37,721,474.00</b>	<b>37,721,474.00</b>	<b>39,457,058.00</b>	<b>18,742,106.00</b>
A. 租金合计（不含税）	26,950,438.00	28,149,781.00	28,149,781.00	29,349,124.00	29,349,124.00	31,077,642.00	31,077,642.00	32,806,163.00	32,806,163.00	34,534,683.00	16,403,976.00
a 租期外租金收入（元）	29,375,977.00	30,683,261.00	30,683,261.00	31,990,545.00	31,990,545.00	33,874,630.00	33,874,630.00	35,758,718.00	35,758,718.00	37,642,805.00	17,880,334.00
b 租期内租金收入（元）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
B. 物业费收入（不含税）	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	4,781,215.00	2,271,078.00
物业费收入（含税）	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	5,068,088.00	2,407,343.00
C. 押金利息收入	110,158.00	115,062.00	115,062.00	119,965.00	119,965.00	127,030.00	127,030.00	134,096.00	134,096.00	141,160.00	67,052.00
<b>2. 运营费用（元）</b>	<b>8,655,954.00</b>	<b>8,978,706.00</b>	<b>9,068,022.00</b>	<b>9,395,916.00</b>	<b>9,490,292.00</b>	<b>9,927,265.00</b>	<b>10,027,111.00</b>	<b>10,469,661.00</b>	<b>10,574,987.00</b>	<b>11,023,868.00</b>	<b>5,456,466.00</b>
房屋重置价（元/m <sup>2</sup> ）	8,780.00	8,929.00	9,081.00	9,236.00	9,393.00	9,552.00	9,715.00	9,880.00	10,048.00	10,219.00	10,302.00
房屋总面积（平方米）	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54	20,397.54
综合成新率	74%	73%	72%	71%	70%	69%	68%	67%	66%	66%	65%
房屋重置价（元/m <sup>2</sup> ）	179,090,401.00	182,129,635.00	185,230,061.00	188,391,679.00	191,594,093.00	194,837,302.00	198,162,101.00	201,527,695.00	204,954,482.00	208,442,461.00	210,135,457.00
房屋现值（元/m <sup>2</sup> ）	132,526,897.00	132,954,633.00	133,365,644.00	133,758,092.00	134,115,865.00	134,437,738.00	134,750,229.00	135,023,556.00	135,269,958.00	137,572,024.00	136,588,047.00
A. 维修费（元）	1,522,268.00	1,602,741.00	1,685,594.00	1,770,882.00	1,858,463.00	1,948,373.00	2,041,070.00	2,136,194.00	2,234,004.00	2,334,556.00	1,147,865.00
维修费率	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
B. 管理费（元）	258,961.00	265,953.00	273,134.00	280,509.00	288,083.00	295,861.00	303,849.00	312,053.00	320,478.00	329,131.00	338,018.00
C. 销售费用（元）	1,762,559.00	1,840,996.00	1,840,996.00	1,919,433.00	1,919,433.00	2,032,478.00	2,032,478.00	2,145,523.00	2,145,523.00	2,258,568.00	1,072,820.00
D. 物业费	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	1,517,651.00	720,884.00
E. 房产税（元）	3,234,053.00	3,377,974.00	3,377,974.00	3,521,895.00	3,521,895.00	3,729,317.00	3,729,317.00	3,936,740.00	3,936,740.00	4,144,162.00	1,968,477.00
F. 城镇土地使用税（元）	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	12,254.00	5,820.00
G. 附加税（元）	288,126.00	299,748.00	298,928.00	310,503.00	309,635.00	326,644.00	325,726.00	342,684.00	341,714.00	358,618.00	169,958.00
a 销项税	2,712,412.00	2,820,353.00	2,820,353.00	2,928,294.00	2,928,294.00	3,083,861.00	3,083,861.00	3,239,428.00	3,239,428.00	3,394,994.00	1,612,623.00
b 进项税	311,364.00	322,449.00	329,290.00	340,772.00	348,003.00	361,826.00	369,479.00	383,732.00	391,809.00	406,510.00	196,308.00
8. 印花税	26,950.00	28,150.00	28,150.00	29,349.00	29,349.00	31,078.00	31,078.00	32,806.00	32,806.00	34,535.00	16,404.00
H. 保险费（元）	33,132.00	33,239.00	33,341.00	33,440.00	33,529.00	33,609.00	33,688.00	33,756.00	33,817.00	34,393.00	16,220.00
<b>3. 各期净收益（元）</b>	<b>23,185,857.00</b>	<b>24,067,352.00</b>	<b>23,978,036.00</b>	<b>24,854,388.00</b>	<b>24,760,012.00</b>	<b>26,058,622.00</b>	<b>25,958,776.00</b>	<b>27,251,813.00</b>	<b>27,146,487.00</b>	<b>28,433,190.00</b>	<b>13,285,640.00</b>
折现年期	26.33	27.33	28.33	29.33	30.33	31.33	32.33	33.33	34.33	35.33	35.81
折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
房地产各期收益现值（元）	3056157.00	2937359.00	2709684.00	2600664.00	2398879.00	2337681.00	2156226.00	2095953.00	1933197.00	1874840.00	844263.00

综上所述，各期间收益总值加总后合计为207,685,101元。

## 6、建筑物在收益期结束时的价值

由于评估对象建筑物剩余经济寿命超过剩余土地使用期限，参考评估对象的土地出让合同，评估人员设定建筑物在土地到期后能获得残余价值补偿。建筑物在收益期结束时的价值，具体计算公式如下：

$$V_{\text{建}} = C \left[ (1-r') \frac{m}{N} + r' \right] \frac{(1+p)^n}{(1+R)^n}, \text{ 当 } r' = 0\% \text{ 时, } V_{\text{建}} = C \times q \times \frac{(1+p)^n}{(1+R)^n}$$

其中：

$V_{\text{建}}$ ：建筑物剩余价值的现值

C：建筑物在基准日的重置价

$r'$ ：建筑物的净残值率

m：收益期末建筑物剩余经济寿命

N：建筑物经济寿命

n：收益期

q：收益期末建筑物成新率

p：建筑物价格年均增长率

R：建筑物折现率

(1) 采用重置成本法测算建筑物在基准日的重置价C

根据前文所述，评估对象建筑物在基准日的重置单价为5633元/m<sup>2</sup>。

(2) 建筑物价格年均上涨率，根据近年来同类CPI指数，确定环比增长率为1.7%。

(3) 收益期结束时建筑物成新率q的确定 ( $r'$ 、 $m$ 、 $N$  确定)

参考中华人民共和国城乡建设和环境保护部于1984年12月12日发布的《经租房屋清产估价原则》对各种结构房屋的经济耐用年限与残值率，综合预测观察法成新率（每年递减0.5%）及直线法成新率结果，收益期结束时建筑物成新率65%。

(4) 建筑物折现率

根据评估人员经验，建筑物折现率一般高于房地产折现率1-2%。本次评估确定建筑物折现率为9%。

(5) 收益期：即剩余土地使用年限为35.8年，

则建筑物在收益期结束时的价值=5,633\*20,397.54×65%×(1+1.7%)<sup>35.8</sup>÷  
(1+9%)<sup>35.8</sup>=6,245,167元。

#### 7、收益价值的计算

收益价值=收益期价值+建筑物在收益期结束时的价值折现到基准日的价值  
=207,685,101+6,245,167  
=213,930,268元（不含税）

#### 8、按账面值分拆房产和土地价值

根据在建工程及分摊土地账面情况可知：

金额单位：万元

项目	指标情况
房地产账面值	14,479.88
其中：土地账面值	2,979.74
建筑物账面值	11,500.14
土地账面值占比	20.60%
建筑物账面值占比	79.40%

则按账面拆分建筑物价值=213,930,268.00×79.40%  
=169,860,633.00（元）

土地价值=213,930,268.00-169,860,633.00  
=44,069,635.00（元）

### （七）评估结果

投资性房地产评估结果如下表：

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
投资性房地产-房屋建筑物	115,001,432.96	169,860,633.00	54,859,200.04	47.70
投资性房地产-土地	29,797,354.02	44,069,635.00	14,272,280.98	47.90
减：投资性房地产减值准备				
<b>合计</b>	144,798,786.98	213,930,268.00	69,131,481.02	47.74

投资性房地产账面价值为144,798,786.98元，评估价值为213,930,268.00元，评估增值69,131,481.02元，增值率为47.74%。增值原因为：1)由于「盈和创新」未来预期租金收益反映在了价值上；2)北京市顺义区近几年来城市配套发展较快；3)「盈和创新」取得土地使用权后，在土地上进行了大强度投资。上述因素致使土地使用权价格上涨。



### 三、电子办公设备类固定资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

「盈和创新」纳入本次评估范围的设备类资产为电子办公设备。主要分布于各生产车间、部门及公司场内。设备类资产于评估基准日的账面价值构成如下表：

单位：元

项 目	原 值	净 值
电子办公设备	21,343.54	16,969.32
设备类合计	21,343.54	16,969.32
减：减值准备		
设备类净额	21,343.54	16,969.32

详见《固定资产-电子办公设备评估明细表》。

#### (二) 设备概况

本次纳入评估范围的固定资产为电子办公设备。

此次申报评估的电子办公设备共计7项，主要包括：苹果ipad9、冰箱、沙发、实木茶几等。截至评估基准日，设备使用正常、保养维修及时，能够满足使用的需要。

#### (三) 评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报明细表。

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票。

3、现场查点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设

备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息。

4、现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

#### 第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

#### （四）评估方法

根据评估目的及资料收集情况，此次对正常使用的设备类资产按现有用途原地继续使用的假设前提，采用成本法评估。其基本计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

评估基准日，被评估单位为一般纳税人，根据国家有关增值税政策，对企业购入的固定资产所支付的增值进项税可以抵扣。本次设备评估中，重置全价均不含增值税进项税额。

根据当地市场信息及相关网站价格信息资料，确定评估基准日的电子办公设备价格，一般生产厂家或商家提供免费运输及安装，则其重置全价：

$$\text{重置全价} = \text{购置价} (\text{不含增值税})$$

#### 2、成新率的确定

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

#### 3、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}。$$

#### （五）典型案例

案例：苹果 ipad9 代 10.2 英寸(固定资产-电子办公设备评估明细表第 1 项)

#### 1、设备概况：

规格型号：ipad9 代 10.2 英寸

生产厂家：苹果

启用日期：2023年3月30日

账面原值：2,598.98元

账面净值：1,433.06元

该设备为平板电脑，于2023年3月启用，目前性能状况基本稳定。

主要技术参数：

品牌：Apple

商品名称：Apple iPad (第9代)

商品编号：100014352499

屏幕比例：4:3

分辨率：2160\*1620

网络类型：4G+WiFi

颜色：深空灰

处理器：Apple A13

屏幕分辨率：2-2.2K

运行内存：3GB

热门机型：Apple iPad (第九代)

屏幕大小：9.1-10.9英寸

屏幕尺寸：10.2英寸

厚度：7.1-9mm

存储容量：64GB

## 2、重置全价的确定

评估人员经过调查和市场询价，确定该型设备评估基准日的单台含税市场价为2,489.00元，则，

含税购置全价=2,489.00(元)

不含税价购置价=2,489.00/1.13

=2,200.00(元)。

该设备在本地购置，运杂费、安调费均由供货方承担，无其他费用发生，则不含税购置价即为重置全价，即，

重置全价=2,200.00元。

## 3、成新率的确定

成新率=尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

该设备系被评估单位于2023年3月购置并投入使用，截至评估基准日已经使用1.42年。评估人员经过现场调查，该设备性能一般，各项技术指标基本符合工作要求，各附件齐全、功能基本完好，无故障记录，保养维护一般，预计尚可使用3.58年，计算结果如下：

成新率=尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

=3.58/（1.42+3.58）×100%

=72%(取整)

## 4、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=2,200.00×72%

=1,584.00元(取整)

#### (六) 评估结果

##### 1、设备评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

项目	账面值		评估值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
电子办公设备	21,343.54	16,969.32	20,200.00	17,840.00	-5.36	5.13
<b>合计</b>	<b>21,343.54</b>	<b>16,969.32</b>	<b>20,200.00</b>	<b>17,840.00</b>	<b>-5.36</b>	<b>5.13</b>

##### 2、设备评估增减值原因分析

电子办公设备原值减值的主要原因：部分电子办公设备购置价格相对下降；净值增值是由于部分电子办公设备会计折旧年限短于评估计算采用的经济使用年限。

## 四、在建工程评估技术说明

纳入评估范围的在建工程主要为土建工程。在建工程评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

科目名称	账面价值
在建工程--土建工程	261,575,592.14
减：减值准备	
<b>合计</b>	<b>261,575,592.14</b>

#### (一) 概况

该等在建工程项目于2021年3月开工建设，建筑面积为45,520.59 m<sup>2</sup>（3-6号楼），截至评估基准日，主体、外立面均已完工，待竣工验收，公共区域待装修，预计2024年12月完工。该工程已取得国有土地使用权证：京（2024）顺不动产权第0031514号、建设工程规划许可证：建字第110113202200007号/2022规自（顺）建字0006号、建筑工程施工许可证：编号110113202203030101。

在建工程及分摊的土地于2022年12月30日起至2034年12月30日止，在浙商银行股份有限公司北京分行设立了土地及在建工程抵押。

#### (二) 评估操作过程

1、核对账目：根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的在建工程明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特征收集了项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等合规性文件；收集了工程发包合同与发票、工程图纸、概预算文件、工程结算文件等评估相关资料。

3、现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了现场勘查。察看了在建工程的形象进度、工程质量、工程管理等相关情况。

4、现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了在建工程的质量、用途等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建设工程相关的市场价格信息；调查了解了在建工程账面原值构成、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

### （三）评估方法

本次评估根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号），根据本次评估目的和被评估单位提供的资料，评估师对评估对象进行的实地查勘和对当地类似房地产市场的调查和分析。

成本法仅从评估对象的成本角度考虑其价值，并未考虑评估对象的用途差异和市场情况等因素对价值的影响，故不适宜使用成本法；评估对象为开发成型房地产，故不宜采用假设开发法；由于委估资产无法转让和分割出售，故不适宜使用市场法。

本次评估在建工程主体、外立面均已完工，待竣工验收，公共区域待装修，预计2024年12月完成，2025年1月可达使用状态，评估对象所在区域同类房地产租赁市场较为成熟，出租率和租金水平较易收集可采用收益法进行评估。本次评估可采用收益法评估。

收益法是预测委估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到委估对象价值或价格的方法。

收益法:收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预

期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测评估对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到评估基准日后累加。

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

式中：V：评估值(折现值)

A：未来第i年的净收益

Y：未来第i年的折现率

N：收益期。

#### (四) 评估过程

根据产权人提供的资料，评估对象3-6#基本完工，仅剩余3-4#的公区装修未完成，该部分未投约850万元。考虑到评估对象基本完工，后期支出较明确。故本次评估根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用收益法评估。

##### 1、评估思路

(1) 本次评估收益期收入，即年有效毛收入分为租金收入、物业费收入、押金利息收入。其中租金收入采用市场租金、市场空置率及市场增长率进行测算。

(2) 本次评估将评估对象的可出租部分分为1层商业和2-6层办公两部分，分别测算各个部分的租金收入，将各个部分租金收入进行汇总得到总的租金收入。

(3) 本次评估的收益期支出，即年运营费用包括房产税、城镇土地使用税、增值税及附加税、保险费、租赁管理费、销售费用、维修费、物业费支出等，最终通过测算收益期总收入-总支出得到评估对象收益期内各期净收益。将各期净收益折现后加总得到收益期内收益价值。

(4) 计算建筑物在收益期结束时的残余价值并折现

(5) 将分别计算的收益期价值+建筑物在收益期结束时的价值折现到基准日的价值即为评估对象收益价值。

(6) 将上述收益价值扣减未投入的公区装修价款约850万元，最终得到评估对象价值。



(7) 本次对在建工程以 3-6 号楼作为一个整体进行收益法评估。

## 2、收益期

根据评估人员调查，评估对象土地使用权到期日为2060年6月20日，至基准日，剩余土地使用期限为35.8年。评估对象预计于年底完工，为钢混结构非生产用房，维护保养状况较好，未进行过更新改造。本次评估参考《各种结构房屋的耐用年限和残值率表》和建筑物的使用、维护和更新改造等状况，确定建筑物剩余经济耐用年限为60年。根据孰短原则，确定收益期为35.8年。

## 3、未来年净收益

### (1) 年有效毛收入的确定

根据评估人员调查及产权人介绍，评估对象主要收入为租金收入(包含1层商业、地下车位及办公部分)、物业费收入、押金利息收入，各部分计算过程如下：

#### A. 租金收入的确定

##### ①租赁面积确定

根据委托人提供的《建设工程规划许可证》及《可租面积说明》，评估对象按建筑面积出租，截至评估基准日，纳入评估范围的建筑面积、可租面积等具体情况见下表。

规划楼号	产权楼号	楼层	建筑面积	可租面积	已租面积	待租面积	备注
10	3	1	1,823.60	1,675.87	-	1,675.87	作为商业出租
		2-6	8,854.68	8,854.68	-	8,854.68	办公
		机房层	268.91	-	-	-	-
		小计	10,947.19	10,530.55	-	10,530.55	-
11	4	1	1,585.11	1,175.24	-	1,175.24	作为商业出
		2-6	8,818.24	8,818.24	-	8,818.24	办公
		小计	10,403.35	9,993.48	-	9,993.48	-
7	5	1-5	5,314.59	5,314.59	-	5,314.59	办公
8	6	1-5	5,314.59	5,314.59	-	5,314.59	办公
地下车库 I段	-1	地下车库	9,999.00	9,999.00	-	9,999.00	实际车位251个
		食堂	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	食堂
		设备用房	2,385.00	-	-	-	-
		小计	13,384.00	10,999.00	-	10,999.00	-
		合计	45,363.72	42,152.21	-	42,152.21	-

##### ②租金水平的确定

根据产权人介绍及现场勘查，评估对象3-6#尚未出租，根据产权人介绍及调查，评估对象3-4#的1层作为商业出租，其余部分作为办公出租，根据投资性房地产中的租金测算结果，评估对象办公部分市场租金为2.6元/天/m<sup>2</sup>，1层商业的市场租金为4.6元/天/m<sup>2</sup>。

根据评估人员对周边同类物业的地下车位的调查，周边车位基本是500元/月/个，故本次评估地下车位的租金确定为500元/月/个。



内容	可比案例A	可比案例B	可比案例C
项目名称	环普科创园	良基科技广场	昆仑科技园
地下车位租金单价	500元/月/个	500元/月/个	500元/月/个

### ③租金增长率的确定

根据上文分析，确定评估对象商业、办公的市场租金增长率为每2年递增5%，根据评估人员调查，地下车位的递增率为0。

### ④租金空置率的确定

根据上文分析，考虑到评估对象3-6#剩余公区装修未完工，尚未竣备等因素预计2024年底竣工交付，2025年1月正式出租，本次评估预测评估对象空置率如下：

项目	2024年	2025年	2026年	2027年-2060年
办公空置率	100%	35%	25%	15%
商业空置率	100%	50%	30%	10%
地下车位	100%	35%	25%	15%

### ⑤收租损失的确定

根据评估人员调查，市场上因拖欠租金造成收租损失很少，故本次评估亦不考虑收租损失，年收租损失为0。

综上，年有效毛租金收入（商业、办公部分）=日租金×30×租赁面积×12×（1-空置率）×（1+增长率）

年有效毛租金收入（车位部分）=月租金×车位个数×12×（1-空置率）

## B. 其他收入确定

### ①物业费收入确定

评估对象物业费收入主要因为物业管理、保安保洁等服务项目对出租单位收取的费用，根据产权人介绍，目前物业费标准为1层底商1元/天/平，2-6层办公为0.86元/天/平，为区域同类物业正常水平，该部分费用与空置率相关，则有

物业费收入=办公部分可租面积×0.86×365×（1-空置率）+商业可租面积×1×365×（1-空置率）

### ②押金利息收入确定

评估对象类似房产出租时需承租方支付一定的押金，根据已有租赁合同，押金为3个月租金，与市场同类物业调查的押金水平相同。押金利息按一年期存款利率1.5%，则有

押金利息收入=租金收入×3/12×年存款利率。

### C. 年有效毛收入的确定

综上，年有效毛收入为以上各部分收入加总，具体公式为：

年有效毛收入=租金收入+物业费收入+押金利息收入

评估人员经测算的各期具体收入见《收益法计算表》。

#### (2) 年运营费用的确定

年运营费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房产税、城镇土地使用税、增值税及附加税、保险费、租赁管理费、销售费用、维修费、物业费支出等。各项费用取值计算过程如下：

#### A. 房产税

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号）第四条规定及财政部国家税务总局《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号），房产税的税率依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。

房产税=含税租金收入÷（1+9%）×12%

#### B. 城镇土地使用税

根据《北京市实施〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉办法》，北京市城镇土地使用税的六个纳税等级具体为：每m<sup>2</sup>年纳税额一级土地30元、二级土地24元、三级土地18元、四级土地12元、五级土地3元、六级土地1.5元。评估对象为六级工业用地，税额为1.5元，根据产权人提供的资料，评估对象分摊的土地面积为18,232.92m<sup>2</sup>。则有

城镇土地使用税=18,232.92×1.5=27,349元/年。

#### C. 增值税

依据《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）、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（国家税务总局2016年第16号）、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）：一般纳税人出租其2016年4月30日后取得的不动产，税率为9%，则有

应纳增值税=销项税-进项税

其中：

销项税=（含税租金收入/1.09×9%+不含税物业费收入/1.06×6%）

进项税=维修费/1.09×9%+（销售费用+物业费）/1.06×6%

#### D. 附加税

包括城建税及教育费附加及地方教育附加。根据《中华人民共和国城市维护建设税法》第四条，纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为百分之一。评估对象位于市区，故本次评估按增值的7%计征。根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令[2005]第448号），教育费附加的费率为3%；根据《北京市人民政府关于印发北京市地方教育附加征收使用管理办法的通知》[京政发（2011）72号]地方教育附加的费率为2%附加税合计为12%。

附加税=增值税×12%。

#### E. 印花税

依据《中华人民共和国印花税法》所附《印花税法目税率表》规定，租赁合同按租金的0.1%计征，故本次评估按租金收入的0.1%计征。

印花税=不含税租金收入×0.1%。

#### F. 租赁管理费

是指出租经营过程中发生的交通、通讯、办公、人员工资等成本。根据市场调查，同类物业的类似管理费主要为人员工资，参考产权人提供的2024年1-8月管理费用为279,479.98元，各年度《北京市统计局、国家统计局北京调查总队年度统计资料发布计划》发布的近年房地产业人员平均工资涨幅为2.7%，以及3-6#按建筑面积占比69.1%等数据，则有

2024年8-12月的管理费用=279,479.98/8\*4\*69.1%=96,560元。

2025年至收益期末，管理费用每年递增2.7%。即

管理费用=上一年度管理费用×（1+2.7%）

#### G. 销售费用

是指出租经营过程中发生的招商费用，中介费等。根据调查，一般为类似物业租期一般为三年，中介费为2个月，即支付比例为租金收入的2/36=5.6%其他费用预计0.4%合计6%。

销售费用=租金收入×6%

#### H. 维修费

维修费是指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用。房屋维修费一般根据建筑物重置价的0.1%-1%计算。根据评估人员调查近几年同类型房屋建造价格及分析评估对象本身的情况，综合分析确定评估对象建筑物重置单价为5826元/m<sup>2</sup>（详见下表），考虑到评估对象为全新状态，本次评估房屋维修费取建筑物重置价的0.1%，以后每年递增0.03%。

**建筑物重置价值计算表**

成本参数	说明	取值
规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	根据《建设工程规划许可证》	45,520.59
建安综合单价不含税(元/m <sup>2</sup> )	建安综合单价含税/1.09	4,096.00
建安综合单价含税(元/m <sup>2</sup> )	北京市房屋重置成新价评估技术标准	4,465.00
建安综合总价(元)	建筑面积×建安综合单价不含税	186,452,337.00
前期费用(不含税)	建安综合单价不含税×5%	205
前期费用(含税)	前期费用(不含税)×1.06	217
期间费用	建安综合单价不含税×2%	82
管理费用	(建安综合单价不含税+前期费用(不含税)+期间费用)×2%	88
销售费用	建筑物重置价值×2%	117
投资利息	前期费用含税×[(1+3.85%) <sup>2</sup> -1]+(建安综合单价含税+期间费用+管理费用+销售费用)×[(1+3.85%) <sup>2</sup> -1]	200
开发利润(建安和前期为含税价)	(前期费用含税+建安综合单价含税+期间费用+管理费用+销售费用)×10%	497
销售税金9.29%	建筑物重置价值/1.09×[9%×12%+0.05%]	541
建筑物重置单价(元/平方米)	建安综合造价(不含税)+前期费用(不含税)及期间费用+管理费用+销售费用+投资利息+投资利润+销售税费	5,826.00
建筑物重置总价(万元)	建筑物重置单价×建筑面积	26,520.30

年维修费=建筑物重置总价×费率

### I. 保险费

保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，一般按建筑物重置成新价（建筑物重置价×成新率）乘以保险费率计算，成新率按预测观察法成新率与直线法成新率综合确定，保险费率一般为0.1%~0.5%，本次评估保险费率取平均水平约0.25%。

年保险费=建筑物重置价×成新率×保险费率

### J. 物业费支出

评估对象物业费支出主要为因为物业管理、保安保洁等服务项目对提供物业服务单位支付的费用，根据产权人提供的一期物业服务合同，物业费为4,911,490.5元/年，评估对象建筑面积为45,520.59元，建筑面积占一期比重为69.1%，则

物业费支出=49,114,90.5×69.1%=3,393,840元/年。

通过上述计算，得出评估对象年运营费用

年运营费用=房产税+城镇土地使用税+增值税及附加税+印花税+租赁管理费+维修费+保险费

### 4、测算折现率

本次评估采取累加法确定评估对象的折现率，公式如下：

折现率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

折现率构成	说明	取值
无风险折现率	基准日一年期银行定期存款利率	1.5%
投资风险补偿率	投资具有一定风险性房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿，该类房地产投资项目风险程度较高	3.5%
管理负担补偿率	管理所投资房地产付出对应的补偿，房地产要求的管理工作一般超过存款、证券	2.5%
缺乏流动性补偿率	投资房地产所导致的缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金等投资相比，买卖困难，变现能力弱	1.0%
投资带来的优惠率	投资房地产可能获得额外好处，如易于获得融资和所得税抵扣优惠等，投资者会降低所要求的折现率	-0.5%
<b>折现率</b>	对以上各项进行汇总	<b>8.0%</b>

## 5、收益价值计算

根据以上分析，各期收益价值折现值计算过程见下表：



江河创建集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的北京盈和创新科技有限公司股东全部权益价值项目  
--资产评估说明

项目名称		2024年8月至12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
<b>1. 综合收入（不含税）</b>	<b>A+B+C</b>	<b>0.00</b>	<b>25,251,597.00</b>	<b>29,900,735.00</b>	<b>35,865,907.00</b>	<b>35,865,907.00</b>	<b>37,206,510.00</b>	<b>37,206,510.00</b>
A. 租金合计（不含税）	(a+b)/1.09	0.00	19,411,979.00	23,013,147.00	27,886,308.00	27,886,308.00	29,221,903.00	29,221,903.00
a办公	根据市场租金确定	0.00	17,458,150.00	20,144,020.00	23,971,383.00	23,971,383.00	25,169,952.00	25,169,952.00
b商业	根据市场租金确定	0.00	2,393,507.00	3,350,910.00	4,523,728.00	4,523,728.00	4,749,914.00	4,749,914.00
c地下车库	根据产权人介绍，实际251个	0.00	978,900.00	1,129,500.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00
d食堂		0.00	328,500.00	459,900.00	620,865.00	620,865.00	651,908.00	651,908.00
租金合计（含税）	a+b+c+d	0.00	21,159,057.00	25,084,330.00	30,396,076.00	30,396,076.00	31,851,874.00	31,851,874.00
B. 物业费收入（不含税）	物业费收入（含税）/1.06	0.00	5,766,823.00	6,801,289.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00
物业费收入（含税）	根据现行物业费标准	0.00	6,112,832.00	7,209,366.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00
C. 押金利息收入	3/12×年租金×1.5%	0.00	72,795.00	86,299.00	104,574.00	104,574.00	109,582.00	109,582.00
<b>2. 运营费用（元）</b>	<b>以下8项之和</b>	<b>1,338,897.00</b>	<b>7,892,227.00</b>	<b>8,703,183.00</b>	<b>9,767,784.00</b>	<b>9,869,008.00</b>	<b>10,236,282.00</b>	<b>10,343,999.00</b>
房屋重置价（元/m <sup>2</sup> ）	北京市房屋重置成新价评估技术标准，增长率参考北京近年平均CPI	5,826.00	5,958.00	6,059.00	6,162.00	6,267.00	6,374.00	6,482.00
房屋总面积（平方米）	按规证面积	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59
综合成新率		100%	99%	98%	97%	96%	95%	94%
房屋重置价（元/m <sup>2</sup> ）		265,202,957.00	271,211,675.00	275,809,255.00	280,497,876.00	285,277,538.00	290,148,241.00	295,064,464.00
房屋现值（元/m <sup>2</sup> ）	房屋重置价×成新率	265,202,957.00	268,499,558.00	270,293,070.00	272,082,939.00	273,866,436.00	275,640,829.00	277,360,597.00
A. 维修费（元）	房屋重置价×维修费率	88,401.00	271,212.00	358,552.00	448,797.00	542,027.00	638,326.00	737,661.00
维修费率	0.1%-1%（前5年0.1%，每5年递增0.1%）	0.10%	0.10%	0.13%	0.16%	0.19%	0.22%	0.25%
B. 管理费（元）	人员工资等，取综合收入×1%	96,560.00	297,502.00	305,535.00	313,784.00	322,256.00	330,957.00	339,893.00
C. 销售费用（元）	租期三年，中介费2个月，即支付比例为租约期外租金收入的5.6%，其他0.4%，合计6%	0.00	1,269,543.00	1,505,060.00	1,823,765.00	1,823,765.00	1,911,112.00	1,911,112.00
D. 物业费	按现有物业服务合同，按建筑面积分摊比例	1,131,280.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00
E. 房产税（元）	租金合计（不含税）×12%	0.00	2,329,437.00	2,761,578.00	3,346,357.00	3,346,357.00	3,506,628.00	3,506,628.00
F. 城镇土地使用税（元）	土地面积×1.5	9,116.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00
G. 附加税（元）	（销项税-进项税）	-8,560.00	216,807.00	260,683.00	317,985.00	317,061.00	329,938.00	328,954.00
a销项税	（不含税租金收入×9%+不含税物业费收入×6%）	0.00	2,093,087.00	2,479,261.00	2,982,269.00	2,982,269.00	3,102,473.00	3,102,473.00
b进项税	维修费/1.09×9%+（销售费用+物业费）/1.06×6%	71,334.00	286,359.00	306,901.00	332,393.00	340,091.00	352,986.00	361,188.00
8. 印花税	租金合计（不含税）×0.1%	0.00	19,412.00	23,013.00	27,886.00	27,886.00	29,222.00	29,222.00
H. 保险费（元）	房屋现值×0.025%	22,100.00	67,125.00	67,573.00	68,021.00	68,467.00	68,910.00	69,340.00
<b>3. 各期净收益（元）</b>	<b>综合收入-运营成本</b>	<b>-1,338,897.00</b>	<b>17,359,370.00</b>	<b>21,197,552.00</b>	<b>26,098,123.00</b>	<b>25,996,899.00</b>	<b>26,970,228.00</b>	<b>26,862,511.00</b>
折现年期	年末折现	0.33	1.33	2.33	3.33	4.33	5.33	6.33
折现率	无风险利率+风险调整值	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
房地产各期收益现值（元）		<b>-1,305,321.00</b>	<b>15,670,410.00</b>	<b>17,717,741.00</b>	<b>20,197,991.00</b>	<b>18,629,306.00</b>	<b>17,895,177.00</b>	<b>16,503,431.00</b>

江河创建集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的北京盈和创新科技有限公司股东全部权益价值项目  
--资产评估说明

项目名称	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
<b>1. 综合收入（不含税）</b>	<b>38,614,144.00</b>	<b>38,614,144.00</b>	<b>40,092,160.00</b>	<b>40,092,160.00</b>	<b>41,644,077.00</b>	<b>41,644,077.00</b>	<b>43,273,589.00</b>	<b>43,273,589.00</b>	<b>44,984,577.00</b>
A. 租金合计（不含税）	30,624,278.00	30,624,278.00	32,096,772.00	32,096,772.00	33,642,891.00	33,642,891.00	35,266,315.00	35,266,315.00	36,970,911.00
办公	26,428,450.00	26,428,450.00	27,749,873.00	27,749,873.00	29,137,367.00	29,137,367.00	30,594,235.00	30,594,235.00	32,123,947.00
商业	4,987,410.00	4,987,410.00	5,236,781.00	5,236,781.00	5,498,620.00	5,498,620.00	5,773,551.00	5,773,551.00	6,062,229.00
b地下车库	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00
c食堂	684,503.00	684,503.00	718,728.00	718,728.00	754,664.00	754,664.00	792,397.00	792,397.00	832,017.00
租金合计（含税）	33,380,463.00	33,380,463.00	34,985,482.00	34,985,482.00	36,670,751.00	36,670,751.00	38,440,283.00	38,440,283.00	40,298,293.00
B. 物业费收入（不含税）	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00
物业费收入（含税）	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00
C. 押金利息收入	114,841.00	114,841.00	120,363.00	120,363.00	126,161.00	126,161.00	132,249.00	132,249.00	138,641.00
<b>2. 运营费用（元）</b>	<b>10,731,053.00</b>	<b>10,845,677.00</b>	<b>11,253,610.00</b>	<b>11,375,492.00</b>	<b>11,806,144.00</b>	<b>11,934,830.00</b>	<b>12,387,673.00</b>	<b>12,525,966.00</b>	<b>13,002,928.00</b>
房屋重置价（元/㎡）	6,592.00	6,704.00	6,818.00	6,934.00	7,052.00	7,172.00	7,294.00	7,418.00	7,544.00
房屋总面积（平方米）	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59
综合成新率	93%	92%	91%	90%	90%	88%	87%	87%	86%
房屋重置价（元/㎡）	300071729.00	305170035.00	310359383.00	315639771.00	321011201.00	326473671.00	332027183.00	337671737.00	343407331.00
房屋现值（元/㎡）	279066708.00	280756433.00	282427038.00	284075794.00	288910081.00	287296831.00	288863650.00	293774411.00	295330305.00
A. 维修费（元）	840201.00	946027.00	1055222.00	1167867.00	1284045.00	1403837.00	1527325.00	1654592.00	1785718.00
维修费率	0.28%	0.31%	0.34%	0.37%	0.40%	0.43%	0.46%	0.49%	0.52%
B. 管理费（元）	349,070.00	358,495.00	368,174.00	378,115.00	388,324.00	398,809.00	409,577.00	420,636.00	431,993.00
C. 销售费用（元）	2,002,828.00	2,002,828.00	2,099,129.00	2,099,129.00	2,200,245.00	2,200,245.00	2,306,417.00	2,306,417.00	2,417,898.00
D. 物业费	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00
E. 房产税（元）	3,674,913.00	3,674,913.00	3,851,613.00	3,851,613.00	4,037,147.00	4,037,147.00	4,231,958.00	4,231,958.00	4,436,509.00
F. 城镇土地使用税（元）	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00
G. 附加税（元）	342,461.00	341,412.00	355,579.00	354,463.00	369,323.00	368,136.00	383,725.00	382,464.00	398,817.00
a销项税	3,228,687.00	3,228,687.00	3,361,211.00	3,361,211.00	3,500,362.00	3,500,362.00	3,646,470.00	3,646,470.00	3,799,883.00
b进项税	374,846.00	383,584.00	398,051.00	407,352.00	422,668.00	432,559.00	448,765.00	459,274.00	476,411.00
s. 印花税	30,624.00	30,624.00	32,097.00	32,097.00	33,643.00	33,643.00	35,266.00	35,266.00	36,971.00
H. 保险费（元）	69,767.00	70,189.00	70,607.00	71,019.00	72,228.00	71,824.00	72,216.00	73,444.00	73,833.00
<b>3. 各期净收益（元）</b>	<b>27,883,091.00</b>	<b>27,768,467.00</b>	<b>28,838,550.00</b>	<b>28,716,668.00</b>	<b>29,837,933.00</b>	<b>29,709,247.00</b>	<b>30,885,916.00</b>	<b>30,747,623.00</b>	<b>31,981,649.00</b>
折现年期	7.33	8.33	9.33	10.33	11.33	12.33	13.33	14.33	15.33
折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
房地产各期收益现值（元）	15,861,519.00	14,626,217.00	14,064,678.00	12,967,810.00	12,476,064.00	11,502,089.00	11,071,892.00	10,205,849.00	9,829,121.00



江河创建集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的北京盈和创新科技有限公司股东全部权益价值项目  
--资产评估说明

项目名称	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
<b>1. 综合收入（不含税）</b>	<b>44,984,577.00</b>	<b>46,781,114.00</b>	<b>46,781,114.00</b>	<b>48,667,477.00</b>	<b>48,667,477.00</b>	<b>50,648,160.00</b>	<b>50,648,160.00</b>	<b>52,727,876.00</b>	<b>52,727,876.00</b>	<b>54,911,578.00</b>
A. 租金合计（不含税）	36,970,911.00	38,760,736.00	38,760,736.00	40,640,052.00	40,640,052.00	42,613,335.00	42,613,335.00	44,685,281.00	44,685,281.00	46,860,825.00
办公	32,123,947.00	33,730,144.00	33,730,144.00	35,416,651.00	35,416,651.00	37,187,484.00	37,187,484.00	39,046,858.00	39,046,858.00	40,999,201.00
商业	6,062,229.00	6,365,340.00	6,365,340.00	6,683,607.00	6,683,607.00	7,017,787.00	7,017,787.00	7,368,676.00	7,368,676.00	7,737,110.00
b地下室	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00
c食堂	832,017.00	873,618.00	873,618.00	917,299.00	917,299.00	963,164.00	963,164.00	1,011,322.00	1,011,322.00	1,061,888.00
租金合计（含税）	40,298,293.00	42,249,202.00	42,249,202.00	44,297,657.00	44,297,657.00	46,448,535.00	46,448,535.00	48,706,956.00	48,706,956.00	51,078,299.00
B. 物业费收入（不含税）	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00
物业费收入（含税）	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00
C. 押金利息收入	138,641.00	145,353.00	145,353.00	152,400.00	152,400.00	159,800.00	159,800.00	167,570.00	167,570.00	175,728.00
<b>2. 运营费用（元）</b>	<b>13,147,828.00</b>	<b>13,651,194.00</b>	<b>13,805,648.00</b>	<b>14,334,632.00</b>	<b>14,498,434.00</b>	<b>15,055,491.00</b>	<b>15,229,081.00</b>	<b>15,815,218.00</b>	<b>15,999,024.00</b>	<b>16,615,967.00</b>
房屋重置价（元/㎡）	7,672.00	7,803.00	7,935.00	8,070.00	8,207.00	8,347.00	8,489.00	8,633.00	8,780.00	8,929.00
房屋总面积（平方米）	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59
综合成新率	84%	84%	83%	82%	81%	80%	79%	78%	77%	76%
房屋重置价（元/㎡）	349,233,966.00	355,197,164.00	361,205,882.00	367,351,161.00	373,587,482.00	379,960,365.00	386,424,289.00	392,979,253.00	399,670,780.00	406,453,348.00
房屋现值（元/㎡）	293,356,532.00	298,365,618.00	299,800,882.00	301,227,952.00	302,605,861.00	303,968,292.00	305,275,188.00	306,523,818.00	307,746,501.00	308,904,545.00
A. 维修费（元）	1,920,787.00	2,060,144.00	2,203,356.00	2,351,047.00	2,503,036.00	2,659,723.00	2,820,897.00	2,986,642.00	3,157,399.00	3,332,917.00
维修费率	0.55%	0.58%	0.61%	0.64%	0.67%	0.70%	0.73%	0.76%	0.79%	0.82%
B. 管理费（元）	443,657.00	455,636.00	467,938.00	480,572.00	493,547.00	506,873.00	520,559.00	534,614.00	549,049.00	563,873.00
C. 销售费用（元）	2,417,898.00	2,534,952.00	2,534,952.00	2,657,859.00	2,657,859.00	2,786,912.00	2,786,912.00	2,922,417.00	2,922,417.00	3,064,698.00
D. 物业费	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00
E. 房产税（元）	4,436,509.00	4,651,288.00	4,651,288.00	4,876,806.00	4,876,806.00	5,113,600.00	5,113,600.00	5,362,234.00	5,362,234.00	5,623,299.00
F. 城镇土地使用税（元）	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00
G. 附加税（元）	397,478.00	414,633.00	413,214.00	431,212.00	429,706.00	448,589.00	446,992.00	466,806.00	465,114.00	485,904.00
a销项税	3,799,883.00	3,960,968.00	3,960,968.00	4,130,106.00	4,130,106.00	4,307,702.00	4,307,702.00	4,494,177.00	4,494,177.00	4,689,976.00
b进项税	487,563.00	505,696.00	517,520.00	536,672.00	549,222.00	569,464.00	582,772.00	604,127.00	618,227.00	640,773.00
8. 印花税	36,971.00	38,761.00	38,761.00	40,640.00	40,640.00	42,613.00	42,613.00	44,685.00	44,685.00	46,861.00
H. 保险费（元）	73,339.00	74,591.00	74,950.00	75,307.00	75,651.00	75,992.00	76,319.00	76,631.00	76,937.00	77,226.00
<b>3. 各期净收益（元）</b>	<b>31,836,749.00</b>	<b>33,129,920.00</b>	<b>32,975,466.00</b>	<b>34,332,845.00</b>	<b>34,169,043.00</b>	<b>35,592,669.00</b>	<b>35,419,079.00</b>	<b>36,912,658.00</b>	<b>36,728,852.00</b>	<b>38,295,611.00</b>
折现年期	16.33	17.33	18.33	19.33	20.33	21.33	22.33	23.33	24.33	25.33
折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
<b>房地产各期收益现值（元）</b>	<b>9,059,804.00</b>	<b>8,729,446.00</b>	<b>8,045,138.00</b>	<b>7,755,836.00</b>	<b>7,147,067.00</b>	<b>6,893,374.00</b>	<b>6,351,624.00</b>	<b>6,129,134.00</b>	<b>5,646,865.00</b>	<b>5,451,616.00</b>

江河创建集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的北京盈和创新科技有限公司股东全部权益价值项目  
--资产评估说明

项目名称	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年
<b>1. 综合收入（不含税）</b>	<b>54,911,578.00</b>	<b>57,204,465.00</b>	<b>57,204,465.00</b>	<b>59,611,997.00</b>	<b>59,611,997.00</b>	<b>62,139,905.00</b>	<b>62,139,905.00</b>	<b>64,794,209.00</b>	<b>64,794,209.00</b>	<b>67,581,227.00</b>	<b>32,166,949.00</b>
A. 租金合计（不含税）	46,860,825.00	49,145,146.00	49,145,146.00	51,543,683.00	51,543,683.00	54,062,147.00	54,062,147.00	56,706,534.00	56,706,534.00	59,483,140.00	28,254,492.00
办公	40,999,201.00	43,049,161.00	43,049,161.00	45,201,619.00	45,201,619.00	47,461,700.00	47,461,700.00	49,834,785.00	49,834,785.00	52,326,524.00	24,855,099.00
商业	7,737,110.00	8,123,966.00	8,123,966.00	8,530,164.00	8,530,164.00	8,956,672.00	8,956,672.00	9,404,506.00	9,404,506.00	9,874,731.00	4,690,497.00
b地下车库	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	1,280,100.00	608,048.00
c食堂	1,061,888.00	1,114,982.00	1,114,982.00	1,170,731.00	1,170,731.00	1,229,268.00	1,229,268.00	1,290,731.00	1,290,731.00	1,355,268.00	643,752.00
租金合计（含税）	51,078,299.00	53,568,209.00	53,568,209.00	56,182,614.00	56,182,614.00	58,927,740.00	58,927,740.00	61,810,122.00	61,810,122.00	64,836,623.00	30,797,396.00
B. 物业费收入（不含税）	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	7,875,025.00	3,689,395.00
物业费收入（含税）	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	8,347,526.00	3,910,759.00
C. 押金利息收入	175,728.00	184,294.00	184,294.00	193,289.00	193,289.00	202,733.00	202,733.00	212,650.00	212,650.00	223,062.00	223,062.00
<b>2. 运营费用（元）</b>	<b>16,810,431.00</b>	<b>17,459,646.00</b>	<b>17,665,214.00</b>	<b>18,348,645.00</b>	<b>18,565,778.00</b>	<b>19,285,067.00</b>	<b>19,514,229.00</b>	<b>20,270,591.00</b>	<b>20,513,231.00</b>	<b>21,308,896.00</b>	<b>9,653,466.00</b>
房屋重置价（元/m <sup>2</sup> ）	9,081.00	9,235.00	9,392.00	9,552.00	9,714.00	9,880.00	10,047.00	10,218.00	10,392.00	10,569.00	10,655.00
房屋总面积(平方米)	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59	45,520.59
综合成新率	75%	74%	73%	72%	71%	70%	69%	68%	67%	66%	66%
房屋重置价（元/m <sup>2</sup> ）	413,372,478.00	420,382,649.00	427,529,381.00	434,812,676.00	442,187,011.00	449,743,429.00	457,345,368.00	465,129,389.00	473,049,971.00	481,107,116.00	485,021,886.00
房屋现值（元/m <sup>2</sup> ）	310,029,358.00	311,083,160.00	312,096,448.00	313,065,126.00	313,952,778.00	314,820,400.00	315,568,304.00	316,287,984.00	316,943,481.00	317,530,696.00	320,114,445.00
A. 维修费（元）	3,513,666.00	3,699,367.00	3,890,517.00	4,087,239.00	4,289,214.00	4,497,434.00	4,710,657.00	4,930,372.00	5,156,245.00	5,388,400.00	2,649,432.00
维修费率	0.85%	0.88%	0.91%	0.94%	0.97%	1.00%	1.03%	1.06%	1.09%	1.12%	1.15%
B. 管理费（元）	579,098.00	594,734.00	610,792.00	627,283.00	644,220.00	661,614.00	679,478.00	697,824.00	716,665.00	736,015.00	755,887.00
C. 销售费用（元）	3,064,698.00	3,214,093.00	3,214,093.00	3,370,957.00	3,370,957.00	3,535,664.00	3,535,664.00	3,708,607.00	3,708,607.00	3,890,197.00	877,726.00
D. 物业费	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	3,393,840.00	1,612,074.00
E. 房产税（元）	5,623,299.00	5,897,418.00	5,897,418.00	6,185,242.00	6,185,242.00	6,487,458.00	6,487,458.00	6,804,784.00	6,804,784.00	7,137,977.00	3,390,539.00
F. 城镇土地使用税(元)	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	27,349.00	12,991.00
G. 附加税（元）	484,113.00	505,929.00	504,036.00	526,925.00	524,924.00	548,941.00	546,829.00	572,036.00	569,798.00	596,252.00	288,549.00
a销项税	4,689,976.00	4,895,565.00	4,895,565.00	5,111,433.00	5,111,433.00	5,338,095.00	5,338,095.00	5,576,090.00	5,576,090.00	5,825,984.00	2,764,268.00
b进项税	655,697.00	679,486.00	695,269.00	720,391.00	737,068.00	763,584.00	781,189.00	809,120.00	827,770.00	857,218.00	359,693.00
8. 印花税	46,861.00	49,145.00	49,145.00	51,544.00	51,544.00	54,062.00	54,062.00	56,707.00	56,707.00	59,483.00	28,254.00
H. 保险费（元）	77,507.00	77,771.00	78,024.00	78,266.00	78,488.00	78,705.00	78,892.00	79,072.00	79,236.00	79,383.00	38,014.00
<b>3. 各期净收益（元）</b>	<b>38,101,147.00</b>	<b>39,744,819.00</b>	<b>39,539,251.00</b>	<b>41,263,352.00</b>	<b>41,046,219.00</b>	<b>42,854,838.00</b>	<b>42,625,676.00</b>	<b>44,523,618.00</b>	<b>44,280,978.00</b>	<b>46,272,331.00</b>	<b>22,513,483.00</b>
折现年期	26.33	27.33	28.33	29.33	30.33	31.33	32.33	33.33	34.33	35.33	35.81
折现率	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
房地产各期收益现值（元）	5022160.00	4850754.00	4468209.00	4317633.00	3976772.00	3844445.00	3540636.00	3424338.00	3153404.00	3051126.00	1430665.00

综上，各期间收益总值加总后合计为 330,204,020 元。

## 6、建筑物在收益期结束时的价值

由于评估对象建筑物剩余经济寿命超过剩余土地使用期限，参考评估对象的土地出让合同，评估人员设定建筑物在土地到期后能获得残余价值补偿。建筑物在收益期结束时的价值，具体计算公式如下：

$$V_{\text{建}} = C \left[ (1-r') \frac{m}{N} + r' \right] \frac{(1+p)^n}{(1+R)^n}, \text{ 当 } r' = 0\% \text{ 时, } V_{\text{建}} = C \times q \times \frac{(1+p)^n}{(1+R)^n}$$

其中：

$V_{\text{建}}$ ：建筑物剩余价值的现值

C：建筑物在基准日的重置价

$r'$ ：建筑物的净残值率

m：收益期末建筑物剩余经济寿命

N：建筑物经济寿命

n：收益期

q：收益期末建筑物成新率

p：建筑物价格年均增长率

R：建筑物折现率

(1) 采用重置成本法测算建筑物在基准日的重置价C

根据前文所述，评估对象建筑物在基准日的重置单价为5,826元/m<sup>2</sup>。

(2) 建筑物价格年均上涨率，根据近年来同类CPI指数确定环比增长率为1.7%。

(3) 收益期结束时建筑物成新率q的确定 ( $r'$ 、m、N 确定)

参考中华人民共和国城乡建设和环境保护部于1984年12月12日发布的《经租房屋清产估价原则》对各种结构房屋的经济耐用年限与残值率，综合预测观察法成新率（每年递减0.5%）及直线法成新率，收益期结束时建筑物成新率66%。

(4) 建筑物折现率

根据评估人员经验，建筑物折现率一般高于房地产折现率1-2%。本次评估根据确定建筑物折现率为9%。

(5) 收益期：即剩余土地使用年限为35.8年，

建筑物在收益期结束时的价值=5,826\*45,520.59×66%×(1+1.7%)<sup>35.8</sup>÷(1+9%)<sup>35.8</sup>=14,636,480元。

#### 7、收益价值的计算

收益价值=收益期价值+建筑物在收益期结束时的价值折现到基准日的价值  
=330,204,020+14,636,480  
=344,840,500元

由于评估对象存在未投入850万元公区装修,故扣减该部分投入后的评估对象的价值为344,840,500-8,500,000=336,340,500元(不含税)

#### 8、按账面值分拆房产和土地价值

根据在建工程及分摊土地账面情况可知:

金额单位:万元

项目	指标情况
房地产账面值	32,810.42
其中:土地账面值	6,652.86
建筑物账面值	26,157.56
土地账面值占比	20.30%
建筑物账面值占比	79.70%

则按账面拆分建筑物价值=336,340,500.00×79.70%  
=268,063,378.00(元)

土地价值=336,340,500.00-268,063,378.00  
=68,277,122.00(元)

#### (五) 评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表:

单位:元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
在建工程--土建工程	261,575,592.14	268,063,378.00	6,487,785.86	2.48
在建工程--减值准备				
合计	261,575,592.14	268,063,378.00	6,487,785.86	2.48

在建工程账面价值为261,575,592.14元,评估价值为268,063,378.00元,评估增值6,487,785.86元,增值率为2.48%。增值原因为:1)「盈和创新」未来预期



租金收益反映在了价值上；2）北京市顺义区近几年来城市配套发展较快。

## 五、无形资产—土地使用权评估技术说明

### （一）评估范围

无形资产账面值为 66,528,605.50 元，该等土地使用权系在建工程即 3-6 号楼分摊的土地。

### （二）土地使用权概况

1、土地使用权为位于北京市顺义区安祥街 9 号院的 1 宗国有出让工业用地，截至评估基准日，上述土地已取得土地使用权证，共计占地面积 26,401.96 m<sup>2</sup>。宗地基本情况如下表：

项目	不动产权证编号	证载权利人	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )
3-6 号楼所占土地	京(2024)顺不动产权第 0031514 号	「盈和创新」	顺义区安祥街 9 号院	2060/6/20	出让	工业	26,401.96

注：在建工程中的 3-6 号楼建筑面积 45,520.59 m<sup>2</sup>分摊的土地面积为 18,232.92 m<sup>2</sup>。

### 2、土地权利状况

委估对象的土地使用者通过出让方式合法取得土地使用权，根据被估值单位提供的权属资料及现场勘查情况，委估对象来源合法，产权清楚。

### 3、土地利用状况

宗地位于北京市顺义区安祥街 9 号院，土地上有江河中心一期项目，待竣工验收中，规划建筑面积为 65,923.90 m<sup>2</sup>，其中投资性房地产中的房地产建筑面积 20,397.54 m<sup>2</sup>，分摊土地面积 8,169.04 m<sup>2</sup>，已办理不动产权证京(2024)顺不动产权第 006580 号；在建工程中的房地产建筑面积 45,520.59 m<sup>2</sup>，分摊土地面积 18,232.92 m<sup>2</sup>，主体和外立面已完工，但尚未竣工备案，尚未取得不动产权证。

### （三）土地价格影响因素分析

#### 1、一般因素

##### （1）地理位置

顺义区位于北京市东北郊，城区距市区 30 公里。北邻北京市怀柔区、密云区；东界北京市平谷区，南与河北省三河市、北京市通州区接壤，西南、西与北京市朝阳区、

昌平区隔温榆河为界。地理位置北纬 40° 00' ~40° 18' ，东经 116° 28' ~116° 58' ，镇域东西长 45 公里，南北宽 30 公里，总面积 1021 平方公里。

## (2) 自然环境

### 1) 地势、地貌

顺义区地势北高南低，地处燕山南麓，华北平原北端，属潮白河冲积扇下段。境内平原为河流洪水携带沉积物质造成，表面堆积物主要是砂、亚砂土，面积占 95.7%。

北部山地最高点海拔 637 米，境内最低点海拔 24 米，平均海拔 35 米。

### 2) 河流水系

潮白河等河流分流其间，均呈南北走向，地下水源丰富，年均可开采量 4 亿立方米，部分地区蕴藏有地热资源。

### 3) 自然资源

境内已探明的矿藏有煤、泥炭、水泥灰岩、大理石、砂石料及黏土等，其中煤、水泥灰岩储量分别为 2.3 亿吨和 800 多万吨，泥炭、大理石、砂石料储量分别是 100 万、900 万和 1 亿立方米。

地表水可用量平水年为 4300 万立方米，地下水资源年平均可开采量约为 4 亿立方米，部分地区蕴藏有地热资源。2012 年规模以上工业企业取水量 11169.5 万立方米，其中自来水 2015.6 万立方米。全年非工业限额以上法人单位取水量 1734 万立方米，其中自来水 1368.7 万立方米。

2012 年全区能源消费总量为 955.20 万吨标准煤，比上年增长 4.11%。其中，第一产业能源消费量为 15.42 万吨标准煤，比上年降低 0.59%；第二产业能源消费量为 162.75 万吨标准煤，比上年增长 2.05%，第三产业能源消费量为 708.09 万吨标准煤，比上年增长 4.01%；居民生活能源消费量为 68.94 万吨标准煤，比上年增长 11.75%。可比价单位 GDP 能耗比上年下降 4.14%。

### 4) 气候环境

顺义区气候属暖温带半湿润大陆性季风性气候，年平均气温为 11.5℃。1 月平均气温 4.9℃，最低气温零下 19.1℃；7 月平均气温 25.7℃，最高气温达 40.5℃。年日照 2750 小时，无霜期 195 天左右。年均相对湿度 50%，年均降雨量约 625 毫米，为华北地区降水量较均衡的地区之一全年降水的 75%集中在夏季。雨季分明。

## (3) 城市经济状况

详见投资性房地产的区域经济分析，在此不再赘述。

## 2、区域因素

### （1）顺义概况与优势

顺义区毗邻北京城市副中心，是首都国际机场所在地，总面积 1021 平方公里，其中平原面积占 95.7%。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“港城融合的国际航空中心核心区，创新引领的区域经济提升发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。

### （2）城市交通

航空方面，顺义是首都国际机场所在地，航空运输极为便利，是重要的航空交通枢纽，为国内外人员和货物的往来提供了便捷的通道。

- 公路方面，区域内有多条高速公路穿过，如京承高速、京沈高速、机场高速等，与北京市区及周边地区紧密相连。

- 轨道交通方面，有地铁 15 号线等，方便居民和游客的出行，并且未来还会有更多的轨道交通线路规划和建设。

### （3）公共事业

#### 1) 教育方面：

- 新建学校项目：临河中学新建工程、胜利小学新建工程的“多规合一”初审意见及选址意见书已获批。临河中学位于顺义新城第 7 街区，将增设 54 个班、提供 2280 个学位（初中 30 个班、1200 个学位，高中 24 个班、1080 个学位）；胜利小学位于顺义新城第 2 街区，将增设 24 个班、提供 960 个学位。两项目预计分别于 2024 年 11 月中旬、12 月中旬开工，2026 年 8 月完工。

- 已有教育资源：区域内还有俸伯中心小学、牛栏山一中实验小学等多所优质学校，并且部分项目配建幼儿园并引进优质教育资源。

#### 2) 医疗方面：

- 市级重点工程：顺义区域医疗中心项目被列为市级重点工程，纳入市政府固定资产投资储备库，进入设计招标阶段。

- 其他项目推进：空港医院改扩建项目一期工程、顺义区中医医院科研教学楼及附属用房工程等 6 个项目取得项目建议书（代可行性研究报告）批复，正在深化设计



方案。此外，48处卫生服务站（卫生室）的装修改造已全部完成。

### 3) 文化旅游方面：

- 文旅活动丰富：国庆假期，顺义区文旅局推出3条两日游、2条一日游精品旅游线路。区内的中粮·祥云小镇举办第七届户外艺术季；顺义奥林匹克水上公园举办首届光影艺术文化节、北京国际鲜花港举办2024秋季赏花游园会、汉石桥湿地公园举办南瓜艺术节、河北村民俗园举办金秋文化节等活动。潮白河通航项目也成为网红打卡项目。

- 文化场所开放：区文化馆、区图书馆、区博物馆、顺义大剧院、新华书店等文化场所均正常开放。文化馆举办2024年平原新城看顺义主题摄影作品展，北京保税艺术区举办刘戈个人实验绘画展《默语》，松美术馆举办宋冬个展“13个房子”等展览，顺义大剧院引进宫西达也绘本实景舞台剧《我是霸王龙》以及儿童舞台剧《奇妙萌可》等演出。

- 旅游服务优化：假日期间开通旅游专线，由地铁俸伯站发车，途经水上公园、鲜花港，终点站为汉石桥湿地；文旅志愿者参与游客秩序维护、游览路线指引、博物馆讲解等工作。

### 4) 市政设施方面：

- 公共租赁住房配套：顺义区临河公共服务租赁性配套用房应急项目及北汽顺通路公共租赁住房项目的市政配套工程均已完成施工任务。

- 绿道建设：国门绿道一期项目已开工，预计10月完工。该项目估算建筑资金3000万元，总占地面积约7.6万m<sup>2</sup>，围绕首都机场和中德产业园周边，打造“第一国门”活力健身公园，并添加老年、青少年休闲健身场地、儿童活动场地及现代智慧互动装置等。

### 5) 商业配套方面：

- 南彩镇瑞麟湾商业项目获市发改委核准，这是一座融合多种业态的大型文旅商业综合体，由16座商业楼组成，总建筑面积达28万m<sup>2</sup>，计划年内开工，预计2027年底前完工。项目建成后将进一步丰富顺义区的商业消费场景。

- 区域内还有新世界百货、顺义华联金街购物中心、山姆会员店、祥云小镇等商业中心，满足居民多样化的购物需求。

## (5) 邮电通讯

#### 1) 邮政服务:

- 无人配送试点:北京邮政在顺义区无人配送设备示范区成功试点无人配送车辆。这些无人配送快递车长度超3米,高度超2米,续航里程可达200公里,车厢体积5立方米,装载率是普通配送三轮车的三倍。

- 邮政网点布局:邮政网点在顺义区分布广泛,满足居民日常的信件、包裹邮寄等基本需求。并且邮政公司还在不断拓展合作领域,提升服务水平,推动邮政公共服务均衡发展。

#### 2) 通讯服务:

##### • 网络覆盖:

- 移动网络:截至2023年底,顺义农村地区4G基站总量超1300个,4G网络覆盖率接近100%;5G基站超1000个,5G网络覆盖率达95%以上。顺义区426个行政村已全部实现4G网络全覆盖、5G网络连续覆盖。在城区,住宅区、办公楼宇等区域的网络覆盖也不断完善,为居民和企业提供了稳定的网络连接。

- 重点区域覆盖加强:对于北京自贸试验区顺义组团和创新产业集群示范区等重点场景,顺义区通过建塔、补点等形式,加强5G网络覆盖。截至2023年10月1日,自贸区累计开通站点数量629个,创新产业集群示范区累计开通923个,并结合周边道路及楼宇,为天竺综合保税区5.46平方公里的区域提供了4G、5G网络信号覆盖。

- 5G应用推动:5G网络的覆盖推动了顺义区智能制造升级及大数据、互联网等高新企业的培育,支撑物联网、工业互联网等领域的发展。

#### (6) 环境条件

委估宗地所在的北京市顺义区天竺空港工业区,该区域注重绿化建设和污染管控,距离温榆河水系较近,环境质量较好。

#### (7) 个别因素

影响委估对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件(形状、面积、地形)、宗地在区域中的位置、土地使用限制、宗地临街位置、宗地临街宽度等,本报告仅对委估对象土地价格产生影响的个别因素进行分析,对委估对象土地价格影响较小或因素条件无差异的个别因素不作分析。

#### 1) 宗地临路状况

委估宗地临主干道,临路的状况完全能满足区域内生产需要。

## 2) 宗地面积

土地用途为工业用地，登记面积 26,401.96 m<sup>2</sup>，估值面积为 18,232.92 m<sup>2</sup>，宗地面积对土地利用无不良影响，对地价水平无影响。

## 3) 宗地形状

委估宗地形状均呈较规则形状，不会影响地上建筑的设计布局，委估对象的宗地形状对地价水平无影响。

## 4) 土地开发程度

委估宗地土地实际开发程度均为红线内外“七通一平”指通路、通供水、通排水、通电、通讯、通暖、通气及红线内“场地平整”。

## 5) 地质条件

委估宗地区域，无不良地质现象，对地价无明显影响。

### (四) 估值原则

1、预期收益原则：土地价格是土地未来收益的资本化。土地估价应以估价对象在正常利用下的未来客观有效的预期收益为基准。预测的未来收益必须是客观的、合理的，是在正常的市场状况、经营管理水平下的土地纯收益。这要求估价人员必须了解过去的收益状况，认真分析土地市场的现状、发展趋势，以及对土地市场产生影响的政治经济形势、各项政策，合理预测各种土地投资行为在正常情况下的客观的投入产出状况。

2、最有效利用原则：土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据；

3、供需原则：土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性；

4、协调原则：土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地估价时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

5、合法原则：土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房产产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、

土地用途管制)为依据;在合法处分方面,应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

#### (五) 核实过程

##### 1、核查资料

根据资产估值的原则和程序,首先指导和帮助产权持有人填写“土地使用权清查估值明细表”,根据被估值单位的估值资料,进行土地面积、土地开发、土地基础设施情况、土地使用权利状况等情况的核实。

##### 2、现场勘查

对照有关资料及“土地使用权清查估值明细表”对待估宗地进行查勘,与有关人员沟通,了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度,作了详细的现场勘察记录。

##### 3、市场调查

就本次估值涉及的委估对象,估值人员进行广泛的有针对性的市场调查,调查了解了土地使用权市场交易等有关资料。

#### (六) 估值方法的分析与选择

本次土地评估采用收益法评估房地一体价值,按账面值分拆估值。

#### (七) 估值过程

本次土地价值合并存在在建工程中估值,按账面值分拆估值确定评估值,评估过程详见在建工程评估说明。

#### (八) 评估结果

1、土地账面值为 66,528,605.50 元,评估值为 68,277,122.00 元,增值 1,748,516.50 元,增值率为 2.63 %。

##### 2、土地评估增减值原因分析

增值原因为:1)「盈和创新」未来预期租金收益的反映在了价值上;2)北京市顺义区近几年来城市配套发展较快;3)「盈和创新」取得土地使用权后,在土地进行了大强度投资。上述因素致使土地使用权价格上涨。

## 六、其他非流动资产评估技术说明

纳入评估范围的其他非流动资产账面价值 5,529,496.05 元,核算内容为尚未抵扣

的增值税进项税额。

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面价值确定评估值。

经过以上评估程序，其他非流动资产评估值为 5,529,496.05 元。

## 七、负债评估技术说明

### （一）评估范围

本次评估范围内流动资产包括：应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

科目名称	账面价值
应付账款	211,589,658.51
预收账款	1,288,757.79
应交税费	423,955.83
其他应付款	9,399,232.58
一年内到期的非流动负债	13,267,736.11
流动负债合计	235,969,340.82
长期借款	193,000,000.00
非流动负债合计	193,000,000.00
负债合计	428,969,340.82

### （二）评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，在此基础上安排了评估人员；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写负债评估申报明细表。

#### 第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的负债明细账、台账核对

使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3、现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

### 第三阶段：评定估算阶段

根据各类负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写负债评估技术说明。

## （三）评估方法

### 1、应付账款

纳入评估范围的应付账款账面价值为 211,589,658.51 元，主要为应付的房屋建设工程款等。

评估专业人员查看明细账，抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，并对金额较大的应付账款进行了函证；对于不能发函询证的款项，抽取了原始凭证予以核实。经核实，均为企业正常的应付款，没有证据证明企业无需支付，以核实后的账面值作为评估值。

经以上评估程序，应付账款评估值为 211,589,658.51 元。

### 2、预收账款

纳入评估范围的预收账款账面价值 1,288,757.79 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预收的房屋租金和物业管理费等。

评估专业人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

经以上评估程序，预收账款评估值为 1,288,757.79 元。

### 3、应交税费

纳入评估范围的应交税费账面值 423,955.83 元，为应交房产税、应交土地使用税、应交环保税、应交印花税、应交个人所得税等。



评估专业人员在账账、账表、清查评估明细表余额核实一致的基础上，对应交税金进行了抽查。查看明细账、凭证及企业完税凭证。经核实企业账面应交税费经验算计算无误。应交税费账面金额为企业未来待抵扣和需偿付的债务，以核实后的账面金额确认评估值。

经上述评估程序，应交税费评估值为 423,955.83 元。

#### 4、其他应付款

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 9,399,232.58 元，为应付的租赁保证金、员工报销款等。

评估专业人员核对了账簿记录、查阅了总账、明细账及有关会计凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，评估专业人员查阅合同、明细账、凭证，经核实，为企业应负担的负债，以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他应付款评估值 9,399,232.58 元。

#### 5、一年内到期的非流动负债

纳入评估范围的一年内到期的非流动负债账面价值为 13,267,736.11 元，核算内容为被评估单位应付浙商银行股份有限公司北京分行北京望京支行的借款和利息。

评估专业人员在核实放款单位、金额、利率、期限和利息等事项的基础上，经查阅一年内到期的非流动负债的借款合同、评估基准日最近一期的结息证明等资料，借款事项真实，放款单位、金额、期限和利率等无误，至评估基准日一年内到期的非流动负债账面值为企业基准日后需实际偿还的借款额，以核实后账面值作为评估值。

经上述评估程序，一年内到期的非流动负债评估值为 13,267,736.11 元。

#### 6、长期借款

纳入评估范围的长期借款的账面值为 193,000,000.00 元，为被评估单位在浙商银行股份有限公司北京分行北京望京支行的长期借款。

评估专业人员查看了有关明细账、借款合同及保证合同、质押合同、抵押合同，核实借款的账面值、期限、利率，并对提供借款银行进行了函证，同时通过查看记账凭证核实借款利息支付情况，并核对预提的借款利息，以证实其完整性。

经核实企业长期借款账面金额为企业实际需要承担的负债，记录完整，以核实后账面值 193,000,000.00 元作为评估值。

### （四）评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
应付账款	211,589,658.51	211,589,658.51		
预收账款	1,288,757.79	1,288,757.79		
应交税费	423,955.83	423,955.83		
其他应付款	9,399,232.58	9,399,232.58		
一年内到期的非流动负债	13,267,736.11	13,267,736.11		
流动负债合计	235,969,340.82	235,969,340.82		
长期借款	193,000,000.00	193,000,000.00		
非流动负债合计	193,000,000.00	193,000,000.00		
负债合计	428,969,340.82	428,969,340.82		

综上，负债评估值 428,969,340.82 元，无评估增减值。

## 第四章 评估结论及分析

### 一、评估结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，「盈和创新」纳入评估范围内的总资产账面价值为 50,311.20 万元，评估值 58,048.07 万元，增值 7,736.87 万元，增值率为 15.38 %；

负债账面价值为 42,896.93 万元，评估值 42,896.93 万元，无增减值；

所有者权益账面值为 7,414.27 万元，评估值为 15,151.13 万元，增值为 7,736.87 万元，增值率为 104.35 %。

具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	2,466.26	2,466.26	-	
2 非流动资产	47,844.94	55,581.81	7,736.87	16.17
3 其中：投资性房地产	14,479.88	21,393.03	6,913.15	47.74
4 固定资产	1.70	1.78	0.09	5.13
5 在建工程	26,157.56	26,806.34	648.78	2.48
6 无形资产	6,652.86	6,827.71	174.85	2.63
7 其他非流动资产	552.95	552.95		
8 资产总计	<b>50,311.20</b>	<b>58,048.07</b>	<b>7,736.87</b>	<b>15.38</b>
9 流动负债	23,596.93	23,596.93	-	
10 非流动负债	19,300.00	19,300.00	-	
11 负债合计	<b>42,896.93</b>	<b>42,896.93</b>	-	
12 所有者权益	<b>7,414.27</b>	<b>15,151.13</b>	<b>7,736.87</b>	<b>104.35</b>

评估结论的详细情况见评估明细表。

「盈和创新」股东全部权益评估价值为 15,151.13 万元，人民币大写金额为壹亿伍仟壹佰伍拾壹万壹仟叁佰元整。

### 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

净资产评估增值 7,736.87 万元，增值率 104.35 %，其中：

1、投资性房地产评估增值 6,913.15 万元，增值率 47.74%，增值原因为：1) 由于「盈和创新」未来预期租金收益反映在了价值上；2) 北京市顺义区近几年来城市配套发展较快；3) 「盈和创新」取得土地使用权后，在土地上进行了大强度投资。上述因素致使土地使用权价格上涨。

2、固定资产评估增值 0.09 万元，增值率 5.13%，增值原因为：

设备类资产评估增值 0.09 万元，增值率 5.13%。主要增值原因是设备的经济使用寿命长于企业计提折旧年限所致。

3、在建工程评估增值 648.78 万元，增值率 2.48%。

增值原因为：1) 「盈和创新」未来预期租金收益反映在了价值上；2) 北京市顺义区近几年来城市配套发展较快。

4、无形资产评估增值 174.85 万元，增值率 2.63%，增值原因为：

主要系土地使用权增值，土地使用权评估增值 174.85 万元，增值率 2.63%。增值原因为：1) 「盈和创新」未来预期租金收益的反映在了价值上；2) 北京市顺义区近几年来城市配套发展较快；3) 「盈和创新」取得土地使用权后，在土地上进行了大强度投资。上述因素致使土地使用权价格上涨。

### 三、评估结论中溢价或者折价情况

本次评估结果未考虑由于控股权因素产生的溢价和少数股东权益产生的折价对评估对象价值的影响，同时不涉及流动性对评估结论的影响。