

关于对北京昌发展产业运营管理股份有限公司年报问询函 的回复

1、关于营业收入

年报显示,你公司 2023 年度实现营业收入 524,796,128.99 元,同比增加 19.69%,归属于挂牌公司股东的净利润 45,691,414.08 元,同比增加 54.27%,经营活动产生的现金流量净额 306,435,190.58 元,同比增加 8.36%;按照收入类型,2023 年度产业园区运营管理服务等收入 520,949,156.46 元,同比增加 19.51%;受托加工医疗服务收入 3,846,972.53 元,同比增加 51.15%。

请你公司:

(1) 按房屋租金收入、物业服务收入及使用费收入等收入类型和业务说明报告期营业收入增长的原因及合理性;

公司回复:

2023 年公司实现营业收入 52479.61 万元,2022 年实现营业收入 43845.12 万元,总额增加 8634.49 万元,增幅 19.69%。按各收入类型和业务开展说明收入增长的原因及合理性的情况如下:

2023 年租金收入 34,851.63 万元,较上年同期增加 5,455.75 万元,增幅 18.56%。2022 年及 2023 年两年期间均对客户开展了疫情租金减免,剔除减免因素影响后,2023 年较 2022 年租金收入增加了 2,900.82 万元,增幅 9.87%,引起收入增加原因主要如下:(1) 并购及出售股权因素:2023 年 4 月投资并购厚德昌科公司,该项目带来收入增长 2,660.22 万元,云集中心、云智中心所在项目公司股

权转让降低收入 1,334.66 万元；（2）项目运营期因素：精准医疗加速中心项目、天通苑 G2 项目、云谷园 1-2 期项目在 2022 年 2-4 月才陆续步入稳定运营期，2023 年度经营稳定，受经营期影响新增收入 2,812.93 万元；（3）既有项目运营出租率变动因素：公司整体项目运营稳定，但部分项目如龙域中心、未来美城等受经济环境、互联网行业现状影响，平均出租率有所下降，此部分租金收入减少 1,237.67 万元。

2023 年物业运营收入 12,978.24 万元，较上年同期增加 2,541.76 万元，增幅 24.35%。2022 年及 2023 年部分项目对客户开展了疫情减免，剔除减免因素影响后，较上年同期增加了 1790.49 万元，引起收入变动原因主要如下：（1）并购及出售股权因素：2023 年 4 月投资并购了厚德昌科公司，并表带来收入增长 699.12 万元，云集中心、云智中心所属项目股权转让降低收入 110.39 万元；（2）项目运营期因素：精准医疗加速中心项目、天通苑 G2 项目 2022 年 2-4 月稳定运营期，目前项目经营现状稳定，受经营期影响新增收入 30.60 万元；（3）项目运营出租率变动因素：部分项目如龙域中心、未来美城等受经济环境、互联网行业现状影响，平均出租率下降，收入减少 186.52 元；（4）新获取物业服务项目：下属物业公司 2023 年度获取了新项目医科中心及禁毒中心，同时既有项目按照酬金制结算收入减少，双重因素共同影响增加了物业收入 1357.68 万元；

2023 年服务及其他收入（含受托医疗服务）4,649.74 万元，较上年同期增加 636.98 万元，增幅 15.87%。引起收入变动原因主要如

下：（1）股权处置因素：云集中心、云智中心因股权变动增加管理服务收入 318.72 万元（原为并表范围）；（2）因业务新拓、既有项目运收入提升，公司获取的服务收入增加 183.52 万元；（3）昌科华光运营状况较 22 年有提升，收入提高 122.90 万元。

（2）按政府、国企、民营和外资等来披露产业园区运营管理服务等收入和受托加工医疗服务收入的构成；

公司回复：

基于 2023 年客户构成情况，产业园区运营管理服务收入构成比例如下：

单位：万元

客户类别	园区运营类	园区运营占比	受托医疗	受托医疗占比	合计
政府	1,250.01	2.40%	9.90	2.57%	1,259.91
国企	8,243.58	15.82%	12.51	3.25%	8,256.08
民营	38,524.79	73.95%	362.29	94.18%	38,887.08
外资	2,644.99	5.08%			2,644.99
个人	1,428.47	2.74%			1,428.47
学校	3.08	0.01%			3.08
合计	52,094.92	100.00%	384.70	100.00%	52,479.61

（3）列示报告期内主营业务收入中新增客户收入及新增合同收入占比情况、前五大新增客户对应合同及前五大新增合同在本报告期内实现收入、发生成本、履约进展、毛利率情况，说明新增客户收入及新增合同收入占比较 2022 年是否发生较大变化，前述各合同毛利率是否存在明显差异、综合毛利率较 2022 年是否发生较大变化，如是，请说明原因及合理性。

公司回复：

报告期内新增客户收入主要来源于并购项目新增、新增项目新增、既有项目新增（含运营期差异），此部分原因引起增加收入占当年收入总额的比重为 13.40%。前五大新增客户对应如同履约情况如下：

单位：万元

新增前五大收入客户	报告期收入	成本	毛利率	履约进展
公安部禁毒情报技术中心（物业客户）	383.07	363.12	5.21%	履约中
北京小鸟科技股份有限公司	350.85	289.47	17.49%	履约中
昌钛科技（北京）有限公司	151.88	111.84	26.36%	履约中
北京岚影影视文化有限公司	162.30	124.49	23.30%	履约中
北京象鲜科技有限公司	148.29	93.67	36.83%	履约中
小计	1,196.39	982.59		

上述前五大客户中公安禁毒情报技术中心属于物业服务客户，毛利率和物业服务项目整体毛利率一致。小鸟科技、昌钛科技等四大客户属于新并购项目客户，该项目属于承租类项目（非自有产权）。公司承租类项目 2023 年平均毛利率约为 30.80%，2022 年承租类项目平均毛利率为 31.51%。基本持平。上述四大客户签约毛利率受签约期间和面积大小等商务谈判因素影响，和平均毛利率有一定的偏差，但公司整体毛利未出现明显变化。

单位：万元

新增前五大合同客户	合同额	合同期限	报告期收入	毛利率
北京众诚奇点酒店管理有限公司	2132.15	2023.10-2033.10	41.57	44.03%
昌钛科技（北京）有限公司	1838.31	2023.03-2032.02	151.88	26.36%
北京昌平科技园发展有限公司	896.52	2023.03-2031.04	71.19	37.19%
北京象鲜科技有限公司	727.66	2023.04-2027.04	148.29	36.83%
北京艾佰瑞生物技术有限公司	639.41	2023.08-2026.08	90.53	55.11%

2023 年新增前五大合同均为租赁合同，受所签约合同所属项目产权属性、租赁期限、面积因素影响，毛利率有一定差异。公司在管理过程中，针对项目设立了标准单价，部分合同毛利率略有差

异，但项目平均单价不会出现显著变化，从而保持公司整体毛利率可控。

2、关于投资性房地产

年报显示，你公司 2023 年末投资性房地产公允价值 2,608,005,386.84 元，占总资产的比重是 45.64%；较上年同期增加 8.45%。本期投资性房地产产生公允价值变动损益 22,610,708.76 元。年审会计师将投资性房地产公允价值的确定识别为关键审计事项，其中提到公司聘请外部独立的评估机构，采用合适的方法，对投资性房地产期末公允价值进行了评估。请你公司：

(1)详细说明报告期末投资性房地产公允价值评估的具体情况，包括不限于评估方法、假设、重要参数选取、同类房屋建筑物的估值情况及公允价值的计算过程，说明评估结果是否公允；本期产生公允价值变动损益的具体测算过程；

公司回复：

报告期末公司投资性房地产均采用收益法进行评估，评估采取的评估假设及参数等情况如下：

1) 评估假设：

①一般假设

A、交易假设

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

B、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。

C、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指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。原地续用假设：假设产权持有者的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

②特殊假设

A、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

B、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

C、本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

2) 评估方法及主要参数

考虑到投资性房地产目前对外出租，未来期具有潜在出租能力，本次评估采用预测的现金流进行折现的方法收益法进行评估。计算公式为：

$$P=\sum_{i=1}^n\frac{a_i}{(1+r)^i}+\frac{V_{残值}}{(1+r)^n}$$

其中：

P:房产价值；a:年净收益；r:折现率；n:收益年限；V 残值：收益期结束时房屋建筑物或土地使用权残值。

各房地产主要评估参数详见下表：

序号	产权持有人	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积(m ²)	用途	重要参数							评估单价 元/m ²	评估总价 万元	备注
							基准日租金 (元/m ² *天)	管理费 租金收入的2%	维修费 房屋重置价的1%	增长率	折现率	闲置率	收益年期			
1	北京昌科益泰瑞科技有限公司	京(2018)昌不动产权第0046258号等62个权证	龙湖新宸中心	2017-12	13,013.23	商业	4.80	租金收入的2%	房屋重置价的1%	3.00%	7.00%	30.00%	40	23,573.64	24,207.01	
2		京(2018)昌不动产权第0047915号等17个权证	龙湖新宸中心	2017-12	5,630.08	办公	3.30	租金收入的2%	房屋重置价的1%	3.00%	7.00%	5.00%	40	21,929.20	12,277.94	
3		京(2021)昌不动产权第0045240号等8个权证	龙湖新宸中心	2017-12	376.52	商业	0.54	租金收入的2%	房屋重置价的1%	3.00%	7.00%	30.00%	40	1,920.80	72.32	
4	北京昌科益泰瑞科技有限公司	京(2020)昌不动产权第0040223号等112个权证	龙湖新宸中心	2016-07	16,204.93	办公	3.3	租金收入的2%	房屋重置价的1%	3.00%	7.00%	5.00%	40	21,932.50	35,537.82	
5		京(2019)昌不动	龙湖新宸	2017-12	15,603.04	公寓	3.17	租金收	房屋重	3.00%	7.00%	3.00%	40	21,492.40	33,534.68	

11	X京房权证朝字第696496号	锅炉房(25幢)	1998-01	308.80
12	X京房权证朝字第696496号	办公室(26幢)	1995-01	36.20
13	X京房权证朝字第696496号	结构车间(27幢)	1990-01	1,673.50
14	X京房权证朝字第696496号	木工车间(30幢)	1995-01	1,273.70
15	X京房权证朝字第696496号	酸洗车间(33幢)	1996-01	144.90
16	X京房权证朝字第696496号	车间办公室(34幢)	1998-01	129.00
17	X京房权证朝字第696496号	办公室(36幢)	1998-01	336.10
18	X京房权证朝字第696496号	加工车间(37幢)	1995-01	1,049.10
19	X京房权证朝字第696496号	库房(38幢)	1997-01	34.80
20	X京房权证朝字第696496号	厕所(40幢)	1997-01	23.60
21	X京房权证朝字第696496号	配电室(42幢)	1998-01	58.00
22	X京房权证朝字第696496号	传达室(43幢)	1999-01	29.10
23	X京房权证朝字第696496号	办公室(22幢)	1998-01	62.30

3) 计算过程案例说明

以北京昌科金瑞科技有限公司龙湖新宸中心 301 室办公用房为例，计算过程介绍如下。

案例：301 办公

①潜在毛租金收入

潜在毛租金收入等于全部可出租面积与最可能的租金水平的乘积。

调查档次相同、用途相近、结构相似、装修档次相近的房地产租金水平和空置率（出租率），比较分析确定出租的客观租金水平和出租率。根据调查分析推算评估对象客观租金水平。

A、选取可比实例

本次评估对象用途为商业服务-办公。根据替代原则，选取三个租赁经营项目为可比实例，它们在结构类型、坐落地段、交易日期、用途等方面均具有可比性。

可比实例情况说明表

可比实例	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	301	青年创业大厦	赋腾国际创客中心	国家能源电力创新中心
设定用途	办公	办公	办公	办公
建筑面积 (M ²)	161.58	1180.00	50.00	600.00
交易日期	—	近期	近期	近期
月租金 (元)	—	116820.00	4500.00	57600.00
预计交易单价 (元/M ² /天)	—	3.30	3.00	3.20

B、可比实例修正

根据估价对象的条件，影响估价对象价格租赁单价的主要因素有租赁情况、租赁期日、区域因素和个别因素。

租赁情况：指是否为正常、公开、公平、自愿的租赁。

租赁期日：指经过租赁期日调整，将可比案例在其成交日的租金单价转变成估价时点的租金单价。

区域因素：主要包括交通便捷度、商务配套程度、办公集聚程度、环境质量优劣度、基础设施条件、公共配套设施完备程度。

其中：

交通便捷度指公交条件、距火车站等交通疏散中心距离、区域道路密集程度。分为不便捷、较不便捷、一般、较便捷、便捷五个等级，各级别相差分数为 2。

距离区域商服中心距离指距离本区域商服中心距离远近；分为远、较远、一般、较近、近五个等级，各级别相差分数为 2。

商业繁华度指距商业中心的距离、商业设施的种类规模与集聚程度、经营类别、客流的数量与质量；分为不繁华、较不繁华、一般、较繁华、繁华五个等级，各级别相差分数为 2。

环境质量优劣度指周边环境质量优劣状况；按照劣、较劣、一般、较优、优五个等级，各级别相差分数为 2。

基础设施状况指水、电、热、通讯等各种基础设施的配套完善程度；按照不完善、较不完善、一般、较完善、完善五个等级，各级别相差分数为 2。

公共配套设施完备程度指周边各种公共设施配套完善程度。按照不完备、较不完备、一般、较完备、完备五个等级，各级别相差分数为 2。

个别因素：主要指建筑物结构、平面布局、楼层区间、物业管理、临街状况、设施设备等。其中：

建筑物结构是指建筑物结构类型对房屋单价的影响；按照劣、较劣、一般、较优、优五个等级，各级别相差分数为 2。

平面布局是指楼内建筑平面布局房屋单价的影响；按照劣、较劣、一般、较优、优五个等级，各级别相差分数为 2。

楼层区间是指所在楼层位置对房屋单价的影响，根据案例房屋与委估房屋的差异适当调整。

物业管理是指物业状况对房屋单价的影响。按照劣、较劣、一般、较优、优五个等级，各级别相差分数为 2。

装修情况：分差、较差、一般、较好、好五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

设备设施及配套服务设施是指水、电、热、通讯等各种基础设施的配套完善程度对房屋单价的影响，按照不完备、较不完备、一般、较完备、完备五个等级，各级别相差分数为 2。

建筑面积（平方米）：分适中、较适中、一般、较大或较小、过大或过小五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。比较因素条件见下表：

因素	待估房屋	案例 A	案例 B	案例 C
位置	301	于辛庄路	沙河高新二街	路松街
单价（元/m ² ·天）	待估	3.30	3.00	3.20
租赁情况	正常	正常	正常	正常
租赁日期	2023/12/31	2023/12/31	2023/12/31	2023/12/31
区域 交通便捷度	一般	一般	一般	一般

个别因素	距离区域商服中心距离	一般	一般	一般	一般
	商业繁华度	一般	一般	一般	一般
	环境质量优劣度	较优	一般	一般	一般
	基础设施完善程度	一般	一般	一般	一般
	公共配套设施完备程度	一般	一般	一般	一般
	建筑结构	一般	一般	一般	一般
	平面布局	一般	一般	一般	一般
	楼层区间	中区	中区	中区	中区
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	临街状况	一般	一般	一般	一般
	设施设备	较完善	较完善	较完善	较完善
	配套服务设施	较完善	较完善	较完善	较完善
	建筑面积 (m ²)	适宜	较适宜	较小	适宜

C、比较因素条件打分

根据上表评估对象与可比实例的比较分析,结合评估师掌握资料与评估经验,比较因素条件打分见下表:

因素		待估房屋	案例 A	案例 B	案例 C
租赁情况		100	100	100	100
租赁日期		100	100	100	100
区域因素	交通便捷度	100	100	100	100
	距离区域商服中心距离	100	100	100	100
	商业繁华度	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	98	98	98
	基础设施完善程度	100	100	100	100
	公共配套设施完备程度	100	100	100	100
个别因素	建筑结构	100	100	100	100
	平面布局	100	100	100	100
	楼层区间	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	配套服务设施	100	100	100	100
	建筑面积 (m ²)	100	98	96	100

D、比较因素条件指数确定

根据上表评估对象与可比实例的比较分析,结合评估师掌握资料

与评估经验，比较因素条件指数见下表：

因素		待估房屋	案例 A	案例 B	案例 C
租赁情况		100.00	100/100	100/100	100/100
租赁日期		100.00	100/100	100/100	100/100
区域因素	交通便捷度	100.00	100/100	100/100	100/100
	距离区域商服中心距离	100.00	100/100	100/100	100/100
	商业繁华度	100.00	100/100	100/100	100/100
	环境质量优劣度	100.00	100/98	100/98	100/98
	基础设施完善程度	100.00	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施完备程度	100.00	100/100	100/100	100/100
个别因素	建筑结构	100.00	100/100	100/100	100/100
	平面布局	100.00	100/100	100/100	100/100
	楼层区间	100.00	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100.00	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100.00	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100.00	100/100	100/100	100/100
	配套服务设施	100.00	100/100	100/100	100/100
	建筑面积 (m ²)	100.00	100/98	100/96	100/100
租赁价格			3.30	3.00	3.00
比准价格 (元/m ² ·天)			3.44	3.19	3.27
评估单价 (元/m ² ·天)			3.30		

根据上述测算，三个可比实例修正后的租金差距较小，经综合分析，取三个修正后年租金的简单算术平均值作为评估对象的比较年租金： $(3.44+3.19+3.27) \div 3 = 3.30$ 元/天/平方米。

E、租金的确定

上述测算的租金水平比较符合该区域类似房地产的租金水平，本次评估，调查租金均为建筑面积单价，与求取评估对象的建筑面积单价吻合，可出租面积以建筑面积计取，不存在套内面积、可利用面积等计取问题，故本次可出租面积比率为 100%，即评估对象全部出租，由此确定评估对象房产的租金水平为 3.30 元/天/平方米建筑面积。

②空置及租金损失

结合评估对象实际状况，确定评估对象的空置率及租金损失率为

5%。

$$\text{年潜在毛租金} = 3.30 \times 365 \times (1 - 5\%) = 1,144.28 \text{ 元/平方米}$$

③其他收入

其他收入是租赁保证金或押金的利息收入。根据对评估对象所在区域类似房地产出租情况的调查，一般收取承租方 1-3 个月的租金作为押金，租赁期满后无息退还，根据评估对象实际情况确定收取 1 个月的租金作为押金，因此本次评估其他收入为 1 个月租金的一年期存款利息，利率按照中国人民银行 2023 年利率表一年期存款利率 1.50% 计。

$$\text{其他收入} = \text{年潜在租金} \div 12 \times 1 \times \text{一年期存款利率}$$

$$= 1204.5 \div 12 \times 1 \times 1.50\%$$

$$= 1.51 \text{ 元/平方米建筑面积} \cdot \text{年}$$

④有效毛收入

$$\text{有效毛收入} = \text{潜在毛租金收入} - \text{空置及租金损失} + \text{其他收入}$$

$$= 1,144.28 + 1.51$$

$$= 1,145.78 \text{ 元/平方米建筑面积} \cdot \text{年}$$

⑤运营费用

运营费用是指维持房地产正常使用或营业的必要支出，包括管理费、维修费、保险费以及税费等。

A、管理费

主要指出租经营过程中消耗品价值的货币支出和管理人员的工资支出，按一般商业服务用房出租时该项费用的标准结合评估对象的

实际情况，取有效毛收入的 2% 计算。

$$\text{管理费} = \text{有效毛收入} \times 2\%$$

$$= 1,145.78 \times 2\%$$

$$= 22.92 \text{ 元/平方米建筑面积} \cdot \text{年}$$

B、维修费

维修费是为维护房屋正常功能的使用而对其进行维护和修理，按相关规定取重置成本的 1-2% 计算。根据《北京市建设工程计价依据》（2022 版），并结合评估对象的结构、装修、设施等因素综合确定评估对象建筑物重置价格为 3000 元/平方米，维修费取重置价格的 1%，则维修费为：

$$\text{维修费} = \text{重置成本} \times 1\%$$

$$= 3000 \times 1\%$$

$$= 30.00 \text{ 元/平方米建筑面积} \cdot \text{年}$$

C、保险费

指房产所有人为使房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，一般可按建筑物重置成本扣除折旧后的 0.2% 来计算保险费，经现场勘察，建筑物成新率为 90%。

$$\text{保险费} = \text{重置成本} \times \text{成新率} \times 0.2\%$$

$$= 3000 \times 90\% \times 0.2\%$$

$$= 5.39 \text{ 元/平方米建筑面积} \cdot \text{年}$$

D、税金

主要包括房产所有权人向税务机关缴纳的房产税、城建税、教育

费附、印花税等。根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税按年租金收入的 12%计征；根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，城市维护建设税按实际应缴纳增值税的 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]448 号），教育费附加及地方教育费附加按缴纳增值税的 5%计征；根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，财产租赁合同印花税为 1‰。

税金税率=房产税税率+城市维护建设税税率×增值税税率+教育费附加费率×增值税税率+印花税税率

$$=12\%+7\%\times 5\%+5\%\times 5\%+0.1\%$$

$$=12.7\%$$

以上税率共计为含税租金收入的 12.7%。

税金=有效毛收入×12.7%

$$=1,145.78\times 12.7\%$$

$$=145.51 \text{ 元/平方米建筑面积}\cdot\text{年}$$

综上所述，评估对象运营费用为以上 A—B 项费用之和，即运营费用 203.82 元/平方米建筑面积·年

⑥净收益的确定

净收益=有效毛收入-运营费用

$$=1,145.78-203.82$$

$$=941.96 \text{ 元/平方米建筑面积}\cdot\text{年}$$

⑦变化趋势分析

随着防控政策调整,2023年北京房地产市场处于稳定复苏状态,市场消费力增强,人口及经济出现明显增长。评估对象所处区域商业繁华度一般,周边业态稳定,根据调查周围租金情况,预计未来的净收益每年增长 3%。

⑧确定报酬率

本次评估采用累加法求取评估对象的报酬率。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率,即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分,然后分别求出每一部分,再将它们相加得到报酬率。

$$\text{报酬率} = \text{安全利率} + \text{投资风险补偿率} + \text{管理负担补偿率} + \text{缺乏流动性补偿率} - \text{投资带来的优惠率}$$

报酬率求取表

项目	数值	取值理由说明
安全利率	1.5%	安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款利率或一年国债利率。本次评估采用的是在评估基准日由中国人民银行公布的同一时期（2023 年）一年定期存款利率，利率为 1.5%。
投资风险补偿率	5.0%	是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。一般认为的商业房地产行业投资风险补偿率为 3.0-5.0%，考虑评估对象地理位置一般，其收益的保障程度一般，风险相对较高，取 5%为投资风险补偿。
管理负担补偿率	0.5%	是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为的房地产行业管理负担补偿率为 0.5%。
缺乏流动性补偿率	1.5%	是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.5%。
投资带来的优惠率	1.5%	是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资，投资者往往会因此而降低所要求的报酬率，一般为 1.5%。
报酬率	7.0%	$\text{报酬率} = \text{安全利率} + \text{投资风险补偿率} + \text{管理负担补偿率} + \text{缺乏流动性补偿率} - \text{投资带来的优惠率}$

⑨收益期限

评估对象建筑物建成于 2018 年,至评估基准日,已使用了 6 年,

钢混结构，非生产性用房的耐用年限为 60 年，故评估对象建筑物的剩余使用年限为 54 年，评估对象土地使用权剩余年限为 40 年。根据孰短原则，评估对象的收益年限为 40 年。

⑩求取评估对象房地产收益价格

评估对象出租收益、运营费用均为客观水平，假定在未来收益年限内每年的净收益保持不变，因此根据公式求得 301 办公用房单价为 21,929.20 元/平方米。

4) 公允性分析

评估人员坚持独立、客观、公正的工作原则，按照资产评估准则约定的评估程序，开展并完成现场勘察、市场调查、评定估算、撰写资产评估报告等工作。根据市场调查国家及物业所处城市的房地产政策、历史期及评估基准日前后委估物业所处区域类似物业出租情况，结合委估物业在执行租约、以往出租率、成本费用支出、风险报酬等，综合分析判断委估物业收益期租金水平、成本、增长率、空置率、折现率等参数，从而得出委估物业在评估基准日的公允价值。评估选取参数基于评估基准日时点市场调查得出，评估结果基本反映了委估物业评估基准日的公允价值。

5) 公允价值变动损益的具体测算过程

单位：元

项目名称	所属公司	2022 年账面价值	本期并购新增房产	成本变动	公允价值变动	2023 年账面价值
奇点中心	奇点中心 A 座	367,852,429.28			-12,474,273.15	355,378,156.13

	昌科金泰)					
	奇点中心B座(昌科金智)	347,739,590.72			-12,392,832.69	335,346,758.03
	奇点中心C座(昌科金慧)	352,976,787.00			3,320,232.07	356,297,019.07
	奇点中心D座(昌科金瑞)	384,509,185.00			-18,936,531.39	365,572,653.61
	小计	1,453,077,992.00			-40,483,405.16	1,412,594,586.84
新元科技园	首冶新元	951,622,100.00		1,917,516.51	57,505,983.49	1,011,045,600.00
加速中	昌发展		181,905,200.00		2,460,000.00	184,365,200.00

心 项 目						
合 计		2,404,700,092.0 0	181,905,200.0 0	1,917,516.5 1	19,482,578.33	2,608,005,386.8 4

(2) 按项目列示投资性房地产的详细情况，包括但不限于坐落位置、面积、权利受限情况、取得时间、每项资产对应的公允价值变动金额，确认为投资性房地产的依据等，说明其公允价值变动是否与所在区域市场变化趋势保持一致

公司回复：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括出租的建筑物，符合投资性房地产的确认条件。我司项目投资性房地产坐落位置、面积、权力受限及取得时间等情况如下：

投资性房地 产项目 名称	所属公 司	坐落位置	建筑面 积 (平米)	权力受 限	取得时间	公允价值本期变 动(元)
奇点中心	奇点中心A座 (昌科金泰)	北京市昌平区能源 东路1号院1号楼 4-11层1单元	16,204.93	房产抵押	2017年12月	-12,474,273.15
	奇点中心B座 (昌科金智)	北京市昌平区能源 东路1号院1号楼 4-11层2单元	15,603.04	房产抵押	2017年12月	-12,392,832.69
	奇点中心C座 (昌科金慧)	北京市昌平区能源 东路1号院1号楼 4-11层3单元	16,206.23	房产抵押	2017年12月	3,320,232.07
	奇点中心D座 (昌科金瑞)	北京市昌平区能源 东路1号院1号楼 -1-3层1单元	19,019.83	房产抵押	2017年12月	-18,936,531.39

新元科技园	首冶新元	昌平区昌平路 97 号 5 幢等 3 幢、6、7 幢,朝阳区北苑路乙 108 号 1 幢等 33 幢 昌平区昌平路 97 号 1 幢等 2 幢	151,477.87		2021 年 12 月	57,505,983.49
加速中心项目	昌发展	海淀区生命园路 21 号 1 号楼 1 至 3 层全部等 3 套	10,338.25		2023 年 9 月	2,460,000.00
合计			228,850.15			19,482,578.33

截至2023年年末,公司自持物业租金增长和出租率与历史期相比,基本保持一致。经调查物业所处区域租赁市场,2023年年末和以往年度变动也基本一致。评估机构开展了评估工作,按照资产评估准则相关要求,开展并完成现场勘察、市场调查、评定估算,评估结果基本反映了公司物业的公允价值,与物业所处区域市场保持一致。

3、关于其他应收款

年报显示,2023 年末你公司其他应收款账面价值为 205,033,207.12 元,同比增加 167.29%,其中应收利息较期初减少 26,385,997.02 元,应收股利金额为 40,500,000.00 元,应收股利未发生变动;其他应收款按欠款方归集的期末余额第一名的债务人是北京奥瑞金国丰生物技术有限公司,期末余额 148,161,759.65 元,预期信用损失余额 792,587.99 元,款项性质为往来款。

请你公司:

(1) 结合被投资单位的经营情况、财务数据、资金支付能力,说明账龄超过 1 年的未收回股利且未计提减值准备的原因和合理性,是否有明确的收款安排;

公司回复：

被投资单位为北京昌科金鼎科技有限公司，经营良好，原为公司全资子公司，于 2022 年 12 月末出售给公司的母公司北京昌平科技园发展集团有限公司，与公司受同一控制，形成应收股利的时间为 2022 年 12 月末，在资产负债表日后收回股利（2024 年 1 月 31 日），因此未计提减值准备。

（2）补充说明与北京奥瑞金国丰生物技术有限公司往来款的具体内容、形成原因及发生的时间，该公司是否为关联方，是否存在逾期未还款等违约风险，是否计提了充分的坏账准备。

公司回复：

北京奥瑞金国丰生物技术有限公司作为子公司北京奥瑞金种业股份有限公司原控股股东，在历史年份与子公司奥瑞金种业之间发生资金往来形成奥瑞金种业其他应收款余额 1.48 亿元。是其集团内部公司之间的资金调拨以及垫付费用形成的，自 2004 年开始发生至我司收购前已形成。

公司按照两步走方式并购奥瑞金种业公司股权。截至 2023 年 9 月，公司已通过债权转股权进行增资的方式取得了奥瑞金种业 51% 的股权。按照计划，预计年内将通过股权购买方式取得奥瑞金种业 46.85% 的股权，最终实现取得 97.85% 的控股权。

根据第二步股权收购方案，奥瑞金国丰生物欠付奥瑞金种业的款项与股权转让对价款冲抵，，冲抵后如国丰生物尚有欠付奥瑞金种业

的欠款,由国丰生物在一年内清偿完毕。该笔欠款按照年化利率 4.15% 进行计息。目前该笔欠款已由国丰生物实控人韩庚辰以其持有的种业业务平台海南奥玉生物技术有限公司的股权做质押担保,已办理完股权质押登记。在 2023 年年末年报时点已对预估剩余债权按照并购后账龄期限充分计提了坏账准备金。

北京昌发展产业运营管理股份有限公司

2024 年 8 月 26 日

