

本报告依据中国资产评估准则编制

嘉实基金管理有限公司
拟编制并披露基础设施基金定期报告
所涉及的投资性房地产资产组项目

资产评估报告

国融兴华评报字〔2025〕第 010127 号
(共一册, 第一册)

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2025 年 3 月 24 日

地址：北京市东城区安定门外大街 189 号宝景大厦 7 层

电话：010-51667811 传真：010-82253743 企业邮箱：grxh@grcpv.com

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020056202500473
合同编号:	国融兴华(2025)010139
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国融兴华评报字[2025]第010127号
报告名称:	嘉实基金管理有限公司拟编制并披露基础设施基金定期报告所涉及的投资性房地产资产组项目资产评估报告
评估结论:	1,030,130,300.00元
评估报告日:	2025年03月24日
评估机构名称:	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员:	李朋帅 (资产评估师) 会员编号: 11200168 吴伟 (资产评估师) 会员编号: 65000029
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年03月27日

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告.....	4
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人..	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	14
九、 评估假设	15
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	18
十二、 资产评估报告使用限制说明	19
十三、 资产评估报告日	20
十四、 评估机构和资产评估师签章	21
资产评估报告附件.....	22

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

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

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

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

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。

嘉实基金管理有限公司
拟编制并披露基础设施基金定期报告
所涉及的投资性房地产资产组项目
资产评估报告

国融兴华评报字〔2025〕第 010127 号

摘要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对嘉实基金管理有限公司拟编制并披露基础设施基金定期报告所涉及的北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》等的要求，嘉实基金管理有限公司拟编制并披露基础设施基金定期报告，为此需对北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考。

评估对象：北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组价值。

评估范围：评估范围为北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组，总建筑面积为 77,894.28 m²。

评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法。

评估结论：截止评估基准日 2024 年 12 月 31 日，经收益法评估，北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组评估价值为 103,013.03 万元（取整）。

注：评估价值不含增值税。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解及使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**嘉实基金管理有限公司
拟编制并披露基础设施基金定期报告
所涉及的投资性房地产资产组项目
资产评估报告**

国融兴华评报字（2025）第 010127 号

嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对嘉实基金管理有限公司拟编制并披露基础设施基金定期报告所涉及的北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组价值在 2024 年 12 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司，产权持有人为北京玉蜓桥物美科技发展有限公司、北京物美小马厂商业有限公司及北京美廉美连锁商业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用。

（一）委托人一概况

企业名称：嘉实基金管理有限公司

统一社会信用代码：91310000700218879J

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元

法定代表人：经雷

注册资本：15000 万人民币

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

成立日期：1999 年 03 月 25 日

营业期限：1999 年 03 月 25 日至长期

经营范围：基金募集；基金销售；资产管理；中国证监会许可的其他业务。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二) 委托人二概况

企业名称：嘉实资本管理有限公司

统一社会信用代码：911100000573526218

住所：北京市怀柔区北房镇幸福西街1号301室

法定代表人：李强

注册资本：54161.07万人民币

企业类型：有限责任公司(中外合资)

成立日期：2014年04月02日

营业期限：2014年04月02日至2044年04月01日

经营范围：特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；该企业于2014年4月2日由内资企业转为外商投资企业。依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

(三) 产权持有人概况

1、北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

企业名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

统一社会信用代码：91110106782548969H

住所：北京市丰台区大成路6号院1号楼1层1-01-A004

法定代表人：林齐勃

注册资本：21930.589458万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2005年11月04日

营业期限：2005年11月04日至2035年11月03日

经营范围：技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；销售日用品、五金交电、化工产品（不含一类易制毒及化学危险品）、针纺织品、工艺美术品、建筑材料、装饰材料、机械设备、电气设备、电子计算机及配件、家具、医疗器械（限一类）、粮食、新鲜水果、新鲜蔬菜、珠宝首饰、金银制品、刀

具；企业管理；公共机动车停车场服务；洗衣（代收活）；复印；出租商业用房；设计、制作、代理、发布广告；零售烟草；出版物零售；销售食品。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、零售烟草、出版物零售以及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、北京物美小马厂商业有限公司

企业名称：北京物美小马厂商业有限公司

统一社会信用代码：91110108782529127E

住所：北京市海淀区北小马厂 6 号华天大厦二层

法定代表人：林齐勃

注册资本：5394.02731 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2005 年 11 月 11 日

营业期限：2005 年 11 月 11 日 至 2035 年 11 月 10 日

经营范围：销售日用品、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、针纺织品、工艺品、机械设备、电子产品、计算机、软件及辅助设备、建筑材料、花、草及观赏植物、家用电器、通讯设备、汽车配件、文化用品、体育用品、首饰；机动车公共停车场服务；技术服务、技术咨询；设计、制作、代理、发布广告；验光配镜；洗车服务；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；摄影扩印服务；复印；出租商业用房。（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。）

3、北京美廉美连锁商业有限公司

企业名称：北京美廉美连锁商业有限公司

统一社会信用代码：91110109101373009N

住所：北京市门头沟区石龙工业区商务中心 1-27 号

法定代表人：林齐勃

注册资本：4424.502229 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2002 年 12 月 12 日

营业期限：2002 年 12 月 12 日 至 2052 年 12 月 11 日

经营范围：购销医疗器械；零售及出租音像制品、图书；下述项目分支机构经营：零售预包装食品、散装食品（含熟食、水产品、鲜肉；现场制售主食、裱花蛋糕、面包）保健食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、粮食、烟；现场制售冷荤凉菜、烙、炸、烤食品、冷食糕点、豆制品；加工首饰；洗衣；零售烟花类 [C 级、D 级] 爆竹类 [C 级]；销售五金交电、保健用品、百货、针纺织品、化工产品（除一类易制毒化学品）、劳务用品、计算机软硬件及外部设备、厨具、工艺美术品、土产品、鲜花、新鲜蔬菜、花卉、日用杂品、宠物用品及饲料、仪器仪表、家具、汽车配件、民用建材、装饰材料、计划生育用品、食品添加剂、医疗器械 I 类、体温计、血压计、磁疗器具、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、医用卫生口罩、家用血糖仪、血糖试纸条、妊娠诊断试纸（早早孕检测试纸）、避孕套、避孕帽、轮椅、医用无菌纱布；技术服务；信息咨询（不含中介服务）；出租柜台；彩扩服务；下述项目限分支机构经营：维修钟表、家用电器；机动车公共停车场服务；出租商业用房；洗车服务。（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。）

（四）委托人和产权持有人之间的关系

委托人嘉实基金管理有限公司为产权持有人北京玉蜓桥物美科技发展有限公司、北京物美小马厂商业有限公司及北京美廉美连锁商业有限公司以基础设施项目（大成项目、玉蜓桥项目、华天项目、德胜门项目）作为底层资产发行基础设施 REITs 的基金管理人，嘉实资本管理有限公司为该基础设施证券投资基金项下专项资产管理计划的管理人。

（五）本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开

募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》等的要求,基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告,为此需对北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估,为基金管理人制作及披露年度报告提供基准日价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组价值。

(二) 评估范围

评估范围为北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组,总建筑面积为77,894.28 m²,详细情况如下:

序号	权证编号	建筑物位置	证载权利人名称	现用途	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	京(2020)丰不动产权第0046768号	丰台区大成路6号院1号楼1层-101	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	6,980.44
2	京(2020)丰不动产权第0046772号	丰台区大成路6号院1号楼1-101		商业	钢混	2010/7/22	7,027.30
3	京(2020)丰不动产权第0046771号	丰台区大成路6号院1号楼2层2-01		商业	钢混	2010/7/22	7,415.50
4	京(2020)丰不动产权第0046715号	丰台区大成路6号院1号楼3层3-01		商业	钢混	2010/7/22	7,620.16
5	京(2023)丰不动产权第0029761号	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	5630.07
6		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	4875.85
7		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	6894.78
8		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	7374.09
9		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	65.62
10	京(2024)海不动产权第0004374号	海淀区北小马厂6号	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	3466.52
11		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	3635.03
12		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4070.82
13		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4108.36
14	京(2023)西不动产权第0015294号	西城区安德路118号楼1至2层118-1	北京美廉美连锁商业有限公司	商业	钢混	2003/1/22	8729.74
合计							77,894.28

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

(三) 评估范围内资产组的情况

1、位置状况

纳入本次评估范围的投资性房地产资产组分别位于北京市丰台区大成路 6 号院 1 号楼、北京市丰台区方庄蒲芳路 9 号 8 号楼、北京市海淀区北小马厂 6 号及北京市西城区安德路 118-1 号。

2、实物资产概况

纳入本次评估范围投资性房地产资产组总建筑面积为 77,894.28 m²，主体为钢混结构，钢筋混凝土现浇板，屋面涂料粉刷，外墙采用涂料饰面，具体如下：

序号	权证编号	建筑物位置	证载权利人名称	现用途	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	所在层数
1	京(2020)丰不动产权第 0046768 号	丰台区大成路 6 号院 1 号楼-1 层-101	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	6,980.44	负 1 层(共 28 层地下 3 层)
2	京(2020)丰不动产权第 0046772 号	丰台区大成路 6 号院 1 号楼 1-101		商业	钢混	2010/7/22	7,027.30	1 层(共 28 层地下 3 层)
3	京(2020)丰不动产权第 0046771 号	丰台区大成路 6 号院 1 号楼 2 层 2-01		商业	钢混	2010/7/22	7,415.50	2 层(共 28 层地下 3 层)
4	京(2020)丰不动产权第 0046715 号	丰台区大成路 6 号院 1 号楼 3 层 3-01		商业	钢混	2010/7/22	7,620.16	3 层(共 28 层地下 3 层)
5	京(2023)丰不动产权第 0029761 号	丰台区方庄蒲芳路 9 号 8 号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	5630.07	负 1 层(共 5 层地下 2 层)
6		丰台区方庄蒲芳路 9 号 8 号楼		商业	钢混	2005/6/15	4875.85	1 层(共 5 层地下 2 层)
7		丰台区方庄蒲芳路 9 号 8 号楼		商业	钢混	2005/6/15	6894.78	2 层(共 5 层地下 2 层)
8		丰台区方庄蒲芳路 9 号 8 号楼		商业	钢混	2005/6/15	7374.09	3 层(共 5 层地下 2 层)
9		丰台区方庄蒲芳路 9 号 8 号楼		商业	钢混	2005/6/15	65.62	4 层(共 5 层地下 2 层)
10	京(2024)海不动产权第 0004374 号	海淀区北小马厂 6 号	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	3466.52	负 1 层(共 26 层地下 3 层)
11		海淀区北小马厂 6 号		商业	钢混	2004/4/27	3635.03	1 层(共 26 层地下 3 层)
12		海淀区北小马厂 6 号		商业	钢混	2004/4/27	4070.82	2 层(共 26 层地下 3 层)
13		海淀区北小马厂 6 号		商业	钢混	2004/4/27	4108.36	3 层(共 26 层地下 3 层)
14	京(2023)西不动产权第 0015294 号	西城区安德路 118 号楼 1 至 2 层 118-1	北京美廉美连锁商业有限公司	商业	钢混	2003/1/22	8729.74	1-2 层(共 7 层)

评估对象水、电、照明等设施配套齐全，评估对象所在建筑物地基无不均匀沉降，房屋承重结构和围护墙完好，门窗开户灵活，墙面涂料无脱落现象，整体运行正常，日常维护状况良好。

3、权利状况

评估对象均已取得产权证书，证载用途均为商业，土地性质均为出让，具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物位置	证载权利人名称	现用途	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	京(2020)丰不动产权第0046768号	丰台区大成路6号院1号楼-1层-101	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	6,980.44
2	京(2020)丰不动产权第0046772号	丰台区大成路6号院1号楼1-101		商业	钢混	2010/7/22	7,027.30
3	京(2020)丰不动产权第0046771号	丰台区大成路6号院1号楼2层2-01		商业	钢混	2010/7/22	7,415.50
4	京(2020)丰不动产权第0046715号	丰台区大成路6号院1号楼3层3-01		商业	钢混	2010/7/22	7,620.16
5	京(2023)丰不动产权第0029761号	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	5630.07
6		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	4875.85
7		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	6894.78
8		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	7374.09
9		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	65.62
10	京(2024)海不动产权第0004374号	海淀区北小马厂6号	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	3466.52
11		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	3635.03
12		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4070.82
13		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4108.36
14	京(2023)西不动产权第0015294号	西城区安德路118号楼1至2层118-1	北京美廉美连锁商业有限公司	商业	钢混	2003/1/22	8729.74

评估基准日的租赁情况如下：

序号	项目名称	建筑面积	已出租面积	出租率
		(m ²)	(m ²)	(%)
1	大成项目	29,043.40	27,919.45	96.13%
2	玉蜓桥项目	24,840.41	24,777.84	99.75%
3	华天项目	15,280.73	13,683.13	89.55%
4	德胜门项目	8,729.74	8,729.75	100.00%
合计		77,894.28	75,110.17	96.43%

评估对象于评估基准日未发现抵押、担保等他项权利。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方,在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

价值内涵:评估对象在评估基准日,满足本次评估假设和限制条件下的包含建筑物(含室内二次装修)、分摊的土地使用权、公共配套设施及室内配套的动产(家具、家电等),不包括债权债务、特许经营权等其他财产和权益,房屋面积内涵是建筑面积。

五、评估基准日

评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、嘉实基金管理有限公司《关于对“北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组项目”进行资产评估的说明》。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 2、《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);
- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 97 号);
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);
- 5、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号);
- 7、《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);

8、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第 17 号，2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号第四次修订）；

9、《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011 年 1 月 8 日根据国务院令第 588 号）；

10、《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）；

11、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

（三）评估准则依据

- 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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 4、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
- 5、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
- 6、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
- 9、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53 号）；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 13、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号），
- 14、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30 号）；
- 15、《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）；
- 16、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（四）权属依据

- 1、《不动产权证书》；
- 2、其他有关产权证明。

（五） 取价依据

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 2、资产组涉及的相关租赁合同；
- 3、产权持有人及相关当事方有关部门提供的未来年度运营计划；
- 4、评估人员现场勘察记录及收集的相关信息资料；
- 5、城市房产网等房地产网站信息；
- 6、与此次资产评估有关的其他资料。

（六） 其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）；
- 3、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》（上证发〔2021〕9号）；
- 4、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》（上证函〔2021〕1033号）；
- 5、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）（2024年修订）》（上证发〔2024〕161号）；
- 6、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）（2024年修订）》（深证上〔2024〕1135号）；
- 7、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》的通知（上证发〔2024〕147号）；
- 8、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学〔2015〕4号）；
- 9、产权持有人提供的资产清单和评估申报表；
- 10、其他参考资料。

七、评估方法

评估专业人员执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

1、评估方法的选择

本项目评估目的为基金管理人编制并披露基础设施基金定期报告提供价值参考，评估对象为产权持有人持有的投资性房地产资产组，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）（2024年修订）》、

《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）（2024年修订）》相关规定，本次评估根据评估方法的适用性分析，采用了收益法，并以收益法评估结果作为评估结论。

2、评估技术路线

收益法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估价值的一种资产评估方法。

基本公式如下：

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

式中 V — 投资性房地产资产组在评估基准日的评估价值

i — 第 i 年

A_i — 投资性房地产资产组未来第 i 年的净收益

R — 投资性房地产资产组的折现率

t — 投资性房地产资产组未来可获收益的总年限。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托、评估准备

接受委托后，与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，订立资产评估委托合同；编制资产评估计划，拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训

（二）现场调查、收集评估资料

此次评估业务按照评估程序准则和其他相关规定的要求,对评估对象涉及的资产和负债进行了清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了尽职调查。

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

2.根据评估业务的情况,选择询问、核对、监盘、勘查、检查等适当的方式进行调查,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方式进行调查。

3.对被评估单位的经营状况调查,主要通过收集分析企业历史经营情况、未来经营发展规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行了解。

4.根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

(三) 评定估算形成评估结论

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况对收集的评估资料进行了分析、归纳和整理,形成评定估算和编制评估报告的依据;根据评估对象、价值类型、评估资料收集等情况,选择适用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成测算结果;对各类资产的测算结果进行分析汇总,形成了合理评估结论。

(四) 编制和提交评估报告

在评定、估算形成评估结论后,编制初步资产评估报告,按照公司内部质量控制制度,对初步资产评估报告进行内部审核。完成内部审核程序后,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同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据沟通情况进行合理调整后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 宏观及外部环境的假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2、假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；
- 3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重变化；
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响；
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

- 1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；
- 2、公开市场及公平交易假设，即假设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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制条件下进行的；
- 3、假设评估范围内的资产真实、完整，不考虑产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜对评估价值的影响，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

- 1、假设委托人及产权持有人所提供的产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；
- 2、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；
- 3、资产在用、续用假设，假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去；
- 4、本次采用收益法评估方法时，假设委估资产组是以现有用途及租赁模式出租，形成租金收益，并以此用途、租赁模式延续使用下去；

5、假设评估基准日后产权持有单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；

6、截止评估基准日存续租约的到期日分散于全年各月且未来可能因换租等原因发生改变，故假设租约期外的租金增长以年度为周期进行考虑；

7、假设入池基础设施项目周边人口规模稳定，客流量等较历史年度无较大幅度波动；

8、假设已签订出租合同真实、合法、有效。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，经评估，北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组评估价值为 103,013.03 万元（取整）。评估明细表如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	权证编号	证载权利人名称	建筑面积 m ²	评估价值
1	大成项目	京（2020）丰不动产权第 0046768 号	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	6,980.44	31,717.71
2		京（2020）丰不动产权第 0046772 号		7,027.30	
3		京（2020）丰不动产权第 0046771 号		7,415.50	
4		京（2020）丰不动产权第 0046715 号		7,620.16	
5	玉蜓桥项目	京（2023）丰不动产权第 0029761 号	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	5,630.07	41,590.49
6				4,875.85	
7				6,894.78	
8				7,374.09	
9	华天项目	京（2024）海不动产权第 0004374 号	北京物美小马厂商业有限公司	65.62	15,956.37
10				3,466.52	
11				3,635.03	
12				4,070.82	
13	德胜门项目	京（2023）西不动产权第 0015294 号	北京美廉美连锁商业有限公司	4,108.36	13,748.46
14				8,729.74	
合计				77,894.28	103,013.03

注：评估结论不含增值税。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化；本评估结论不含增值税。

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

（三）关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未引用其他机构出具的报告结论。

（四）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现。

（五）关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现。

（六）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现。

（七）关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

未发现。

(八) 关于担保、租赁、或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

评估基准日的租赁情况如下:

序号	项目名称	建筑面积	已出租面积	出租率
		(m ²)	(m ²)	(%)
1	大成项目	29,043.40	27,919.45	96.13%
2	玉蜓桥项目	24,840.41	24,777.84	99.75%
3	华天项目	15,280.73	13,683.13	89.55%
4	德胜门项目	8,729.74	8,729.75	100.00%
合计		77,894.28	75,110.17	96.43%

评估对象于评估基准日未发现抵押、担保等他项权利。

(九) 关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明;

未发现。

(十一) 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;

未发现。

(十二) 需要说明的其他问题

1、在评估基准日后, 当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时, 不能直接使用评估结论。

2、评估基准日期后发生重大事项时, 不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

3、本次评估中, 评估人员查看了委估对象的外部状况, 在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定, 但仅借助了一般辅助性工具和常规手段, 未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限, 对于危险部位及部分隐蔽工程无法实施勘察和观测, 具体情况以产权持有人介绍和评估人员经验判断为依据。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途;

(二)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;

(三)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;

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证;

(五)本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(六)本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用;

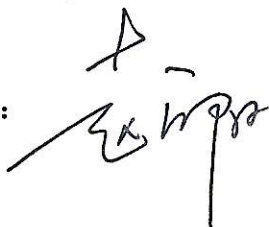
(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2025 年 3 月 24 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：李朋帅



资产评估师：吴伟



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2025年3月24日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、委托人和产权持有人营业执照；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京国融兴华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件七、北京国融兴华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件八、北京国融兴华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、评估明细表。

**关于对“北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有
限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产
资产组项目”进行资产评估的说明**

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

嘉实基金管理有限公司为产权持有人北京玉蜓桥物美科技发展有限公司、北京物美小马厂商业有限公司及北京美廉美连锁商业有限公司以基础设施项目（大成项目、玉蜓桥项目、华天项目、德胜门项目）作为底层资产发行基础设施 REITs 的基金管理人，嘉实资本管理有限公司为该基础设施证券投资基金项下专项资产管理计划的管理人，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》等的要求，需共同委托资产评估机构对本基金的基础设施项目-北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组的 market 价值进行评估，为拟编制并披露基础设施基金定期报告提供基准日价值参考，现共同委托贵公司开展评估相关业务。

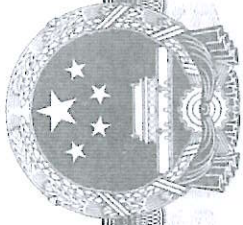


嘉实基金管理有限公司



嘉实资本管理有限公司

2025 年 2 月 24 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310000700218879J

证照编号: 00000002202409090013

扫描经营主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息,体验更多应用服务。



中国(上海)自由贸易试验区

注册资本 人民币15000.0000万

成立日期 1999年03月25日

住所 中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号1806A单元

名称 嘉实基金管理有限公司
类型 有限责任公司(外商投资、非独资)

法定代表人 经雷

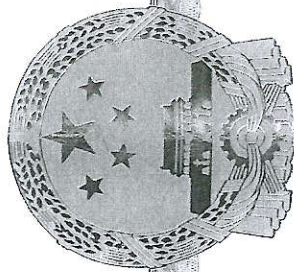
经营范围 基金募集;基金销售;资产管理;中国证监会许可的其他业务。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

此复印件仅供 物资 RZ-17 使用
再次复印无效



登记机关

2024 年 09 月 09 日



统一社会信用代码

911100000573526218

营业执照



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 嘉实资本管理有限公司

注册资本 人民币元54161.07万元

类型 有限责任公司(中外合资)

成立日期 2012年11月19日

法定代表人 李强

住所 北京市怀柔区北房镇幸福西街1号301室

经营范围

特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。
(“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得
公开开展证券产品和其他金融产品交易活动；3、不得发放贷
款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向
投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依
法自主选择经营项目，开展经营活动；该企业于2014年4月2日由
内资企业转为外商投资企业。依法须经批准的项目，经相关部门
批准后依批准的内容开展经营活动；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。))



登记机关

2022年11月11日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91110106782548969H

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 北京玉蜓桥物美科技发展有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
法定代表人 林齐勃
经营范围

注册资本 21930.589458万元
成立日期 2005年11月04日
住所 北京市丰台区大成路6号院1号楼1层1-01-A004

技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；销售日用品、五金交电、化工产品（不含一类易制毒及化学危险品）、针纺织品、工艺美术品、建筑材料、装饰材料、机械设备、电气设备、电子计算机及配件、家具、医疗器械（限一类）、粮食、新鲜水果、新鲜蔬菜、珠宝首饰、金银制品、刀具；企业管理；公共机动车停车场服务；洗衣（代收活）；复印；出租商业用房；设计、制作、代理、发布广告；零售烟草；出版物零售；销售食品。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、零售烟草、出版物零售以及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。）

登记机关



2024



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码

91110108782529127E



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 北京物美小马云商业有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 林齐勃

注册资本 5394.02731 万元

成立日期 2005 年 11 月 11 日

住所 北京市海淀区北小马厂6号华天大厦二层

经营范围

销售日用品、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、针纺织品、工艺品、机械设备、电子产品、计算机、软件及辅助设备、建筑材料、花、草及观赏植物、家用电器、通讯设备、汽车配件、文化用品、体育用品、首饰；机动车公共停车场服务；技术服务、技术咨询；设计、制作、代理、发布广告；验光配镜；洗车服务；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；摄影扩印服务；复印；出租商业用房。（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。）

登记机关



2024 年 10 月 25 日



照 执 业 证

统一社会信用代码

91110109101373009N



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 北京美廉美连锁商业有限公司

注册资本 4424.502229 万元

类型 有限责任公司(法人独资)

成立日期 1996年04月17日

林齐勃

北京市门头沟区石龙工业区商务中心
1-27号

圖 模 扣 絲

购销医疗器械；零售及出租音像制品、图书；下述项目分支机构经营：零售预包装食品、散装食品（含熟食品、水产品、鲜肉）；现场制售主食、糕点蛋糕、面包）保健食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、粮食、烟；现场制售冷荤蔬菜、烙、炸、烤食品、冷糕点、豆制品；洗衣、加工首飾；零售烟类【C级、D级】爆竹类【C级】；销售五金、交电、保健用品、百货、针纺织品、化工产品（除一类易制毒化学品）、劳保用品、计算机软硬件及外部设备、厨具、工艺美术品、土产品、鲜花、新鲜蔬菜、花卉、日用杂品、宠物用品及饲料、仪器仪表、家具、汽车配件、民用建材、装饰材料、计划生育用品、食品添加剂、医疗器械、体温计、血压计、避孕器具、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、医用卫生口罩、家用血糖仪、血糖试纸条、妊娠诊断试纸（早早孕检测试纸）、避孕套、避孕帽、轮椅、医用无纺布布；技术服务；信息咨询（不含中介服务）；出租柜台；影扩服务；下述项目限分支机构经营：维修钟表、家用电器、机动车公共停车场服务；出租商业用房；洗车服务。（市场主体依法自主选择经营范围，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。）



关
机
记
录

2024年10月10日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局

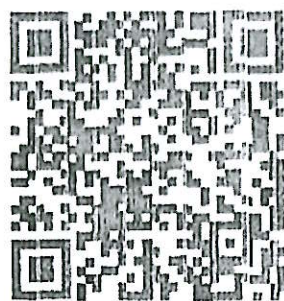




中华人民共和国 不动产权证书

不动产权证书





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



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 11002993451

京 (2020) 丰 不动产权第 0046772 号

权利人	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	丰台区大成路6号院1号楼1层1-01
不动产单元号	110106 008001 GB00146 F00010011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	商品房
用途	
面积	共有宗地面积 34511.68平方米/房屋建筑面积 7027.3平方米
使用期限	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:5667.59平方米 分摊建筑面积:1359.71平方米 房屋总层数:31层 房屋所在层:1层 房屋竣工时间:2010-07-22

附 记



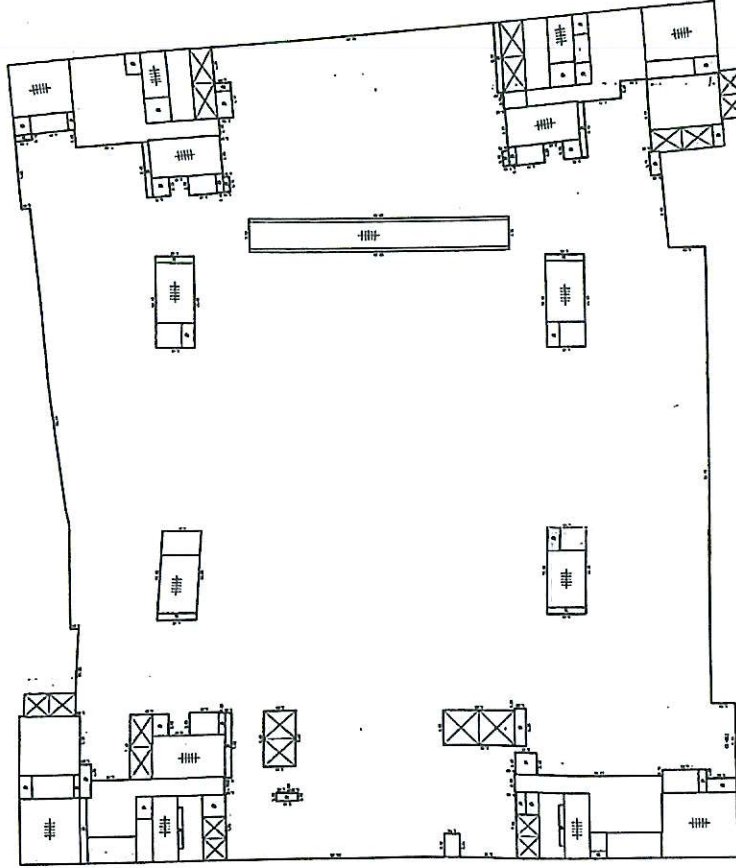
房地平面图

房屋权证号
土地证号

图号: — — — ()
地号: — — —
坐落: 丰台区大成路6号院1号楼1-01

北

1:500



一层



2010年 08 月 20 日

检查人: 李瑞杰

测图人: 程祥

表 记 登 屋 房

面积单位: 平方米(m^2)

共 1 页 第 1 页

落 丰台区大成路6号院1号楼1-01													
							图 号						
							地 号						
平房建筑面积			楼房建筑面积			7027.30	楼、平房建筑总面积				7027.30		
楼号	幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结 构	套数或同数	建筑面积	其 中			使用面积	规划	用途
								套内建筑面 积 (含阳台)	阳台建筑面 积	分摊建筑面 积			
1号楼		28 (-03)	01	1-01	钢混	1	7027.30	5667.59		1359.71		商业	
本 页 小 计							7027.30	5667.59		1359.71			
总 计							7027.30	5667.59		1359.71			

备注：

系数：0.239910

北京市规划和自然资源委员会
北京市规划和自然资源委员会
北京市规划和自然资源委员会

刻图日期: 2010年08月20日

填表人: 李芳

检查人: 李瑞杰

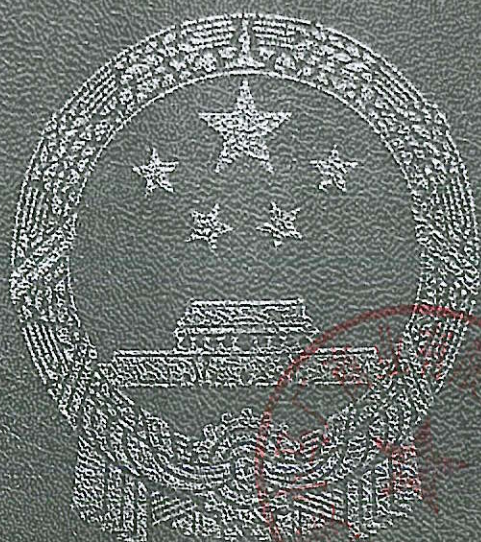
填表日期: 2011年07月22日

测绘单位:北京大地万川测绘有限公司

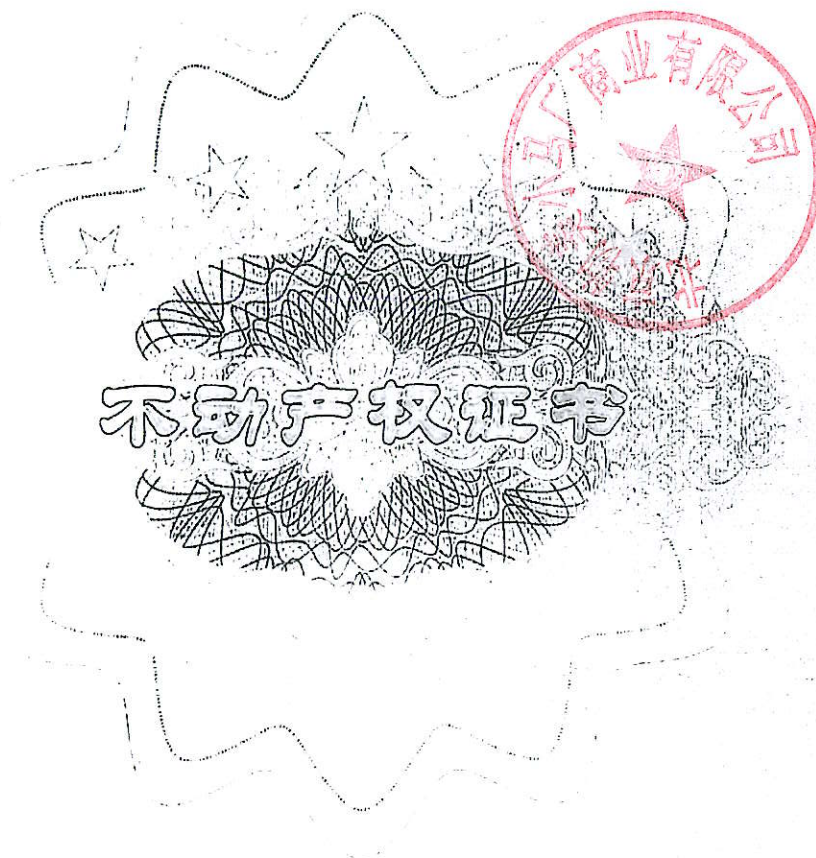
70
1967
15-1
82
70







中华人民共和国 不动产权证书





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



2024年 01 月 26 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 11004841875

京(2024) 海 不动产权第 0004374 号

权利人	北京物美小马厂商业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区北小马厂6号2层02等[4]套
不动产单元号	[110108 003001 GB00364 F00010185]等[4]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	商业 / 商业
面积	共有宗地面积 10586.08平方米/房屋建筑面积 15280.73平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2042-11-17 止
权利其他状况	详见附表

附 记

换发：原不动产权证号：京（2023）海不动产权第0025847号 原登
记日期：2023-5-22

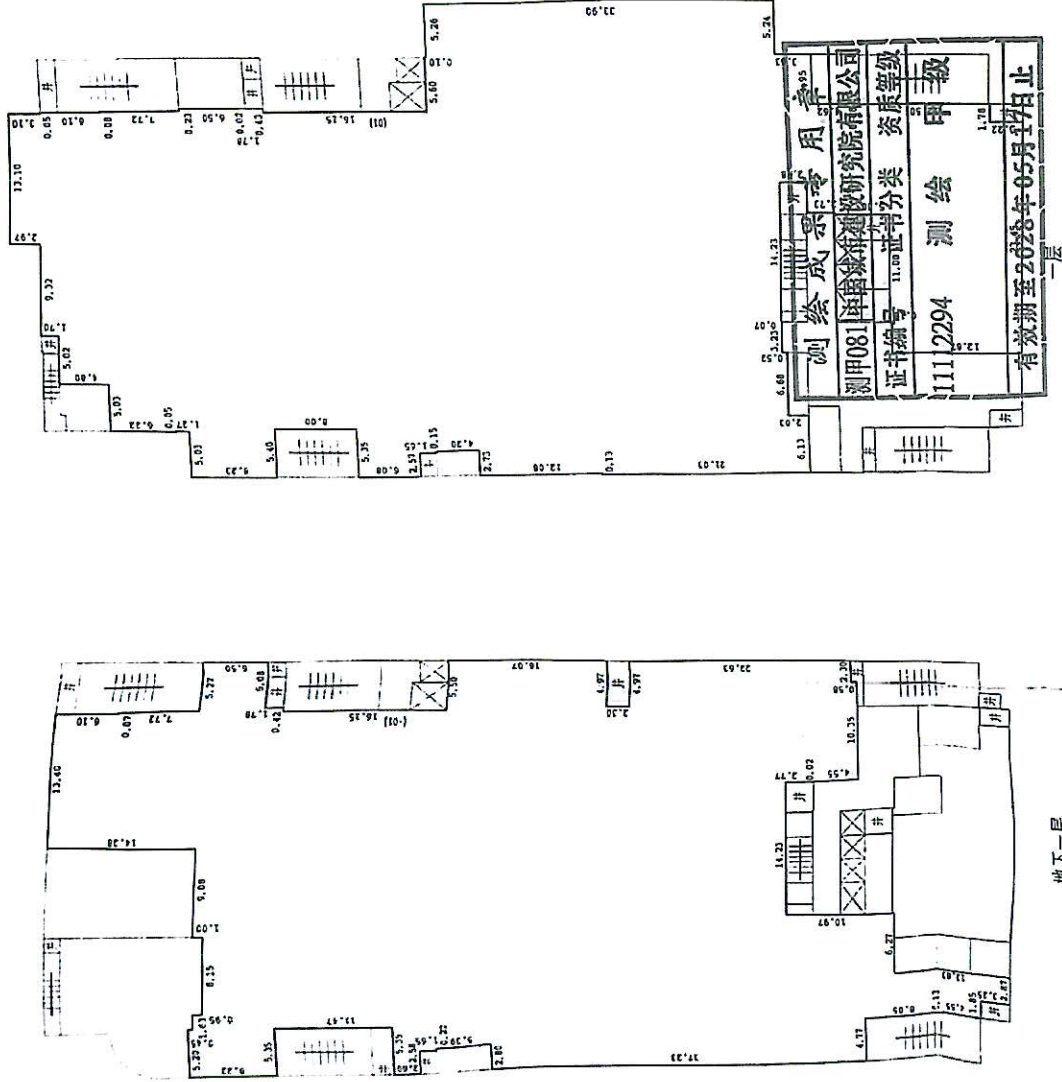
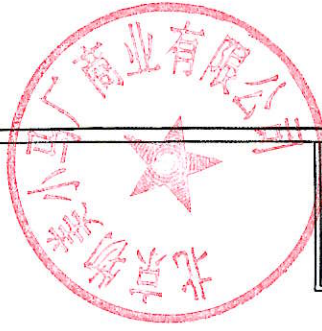
白 代 跨 学

11 11 11 11 11

房产分户平面图

房屋权证号
土地权证号

地号
坐落：海淀区北马厂6号



图例
房屋轮廓线
公共空间楼梯
电梯

2024年01月23日

检查人：徐乐义

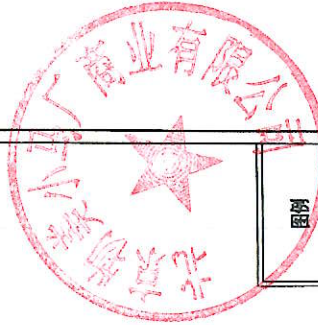
测图人：高昆

房产分户平面图

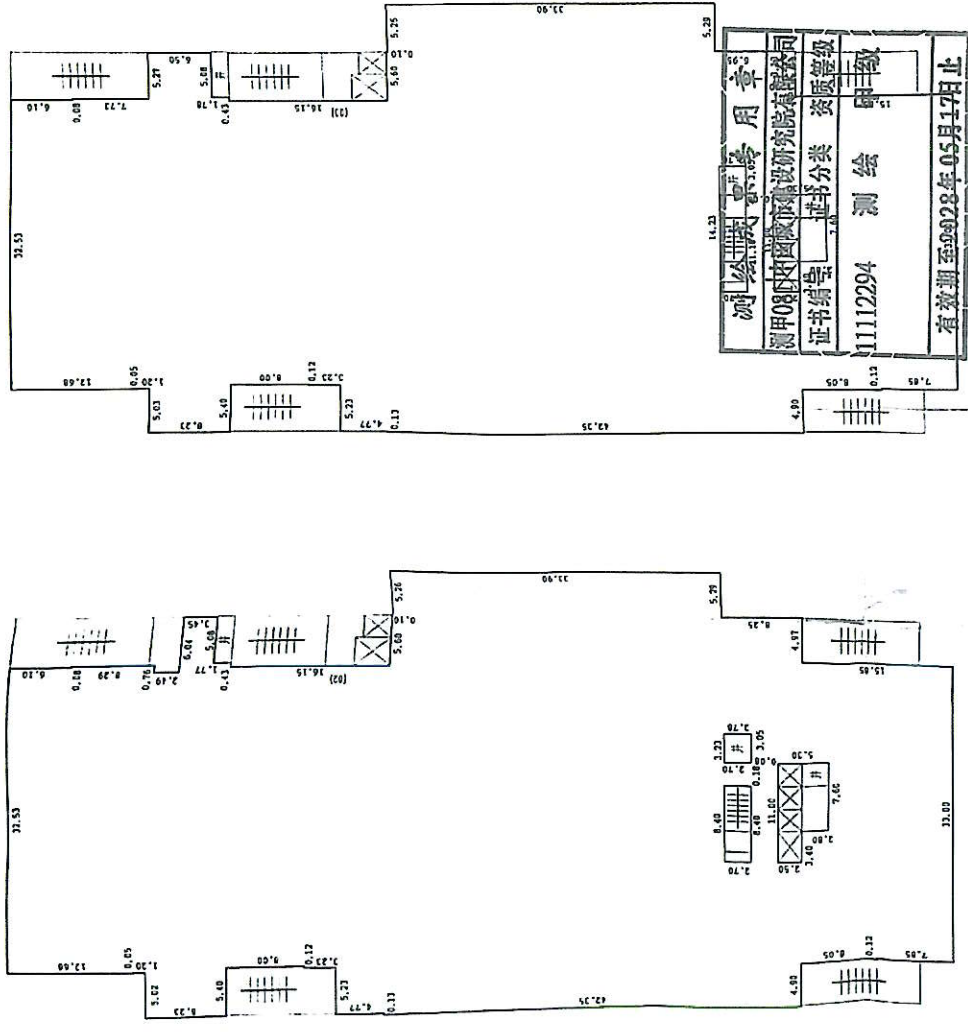
房屋权证号
土地证号

图号
坐落：海淀区北小马厂6号

北
1:500



图例
房屋界线
公共空间楼梯
电梯



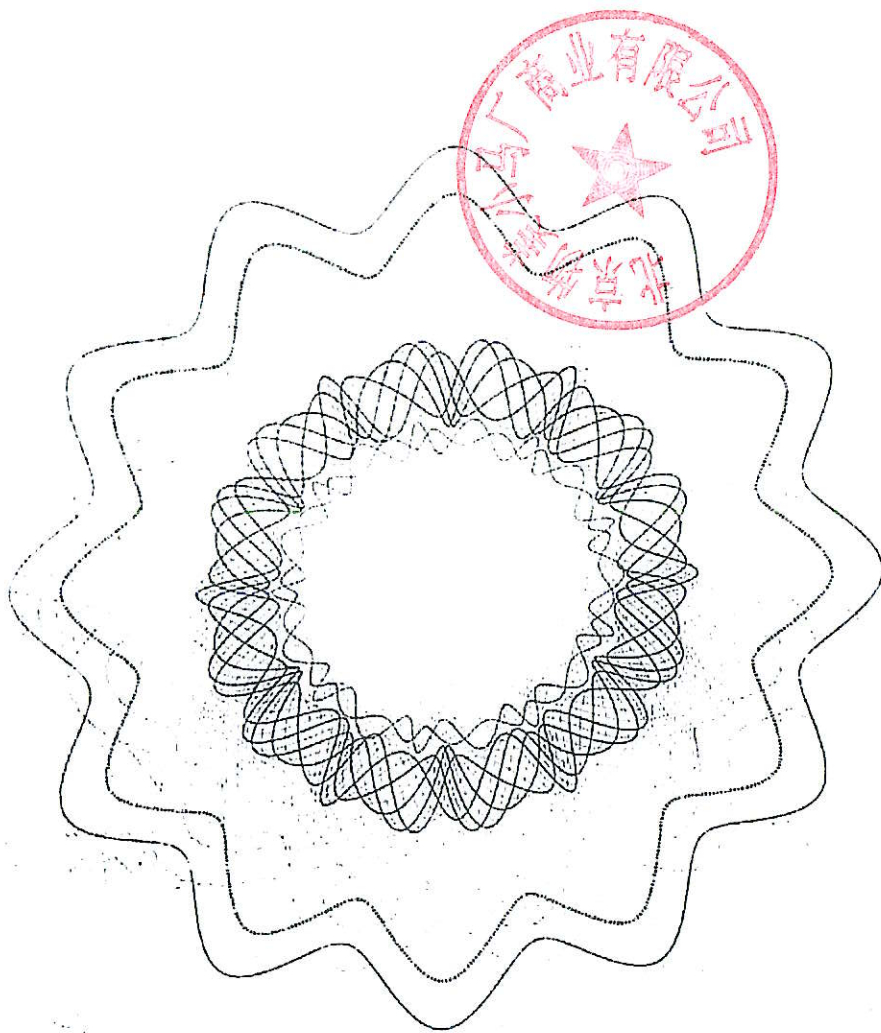
测绘成果档案号
测甲08内图测设研究院有限公司
证书编号 11112294
测 绘 印 制
有效期至2028年05月17日止

2024年01月23日

检查人：徐乐义

制图人：高昆

272 270 268 266 264 262 260 258 256 254 252 250 248 246 244 242 240 238 236 234 232 230 228 226 224 222 220 218 216 214 212 210 208 206 204 202 200 198 196 194 192 190 188 186 184 182 180 178 176 174 172 170 168 166 164 162 160 158 156 154 152 150 148 146 144 142 140 138 136 134 132 130 128 126 124 122 120 118 116 114 112 110 108 106 104 102 100 98 96 94 92 90 88 86 84 82 80 78 76 74 72 70 68 66 64 62 60 58 56 54 52 50 48 46 44 42 40 38 36 34 32 30 28 26 24 22 20 18 16 14 12 10 8 6 4 2







中华人民共和国 不动产权证书

不动产权证书





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



登记机构 (章)

2023年 07 月 27 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11004555648

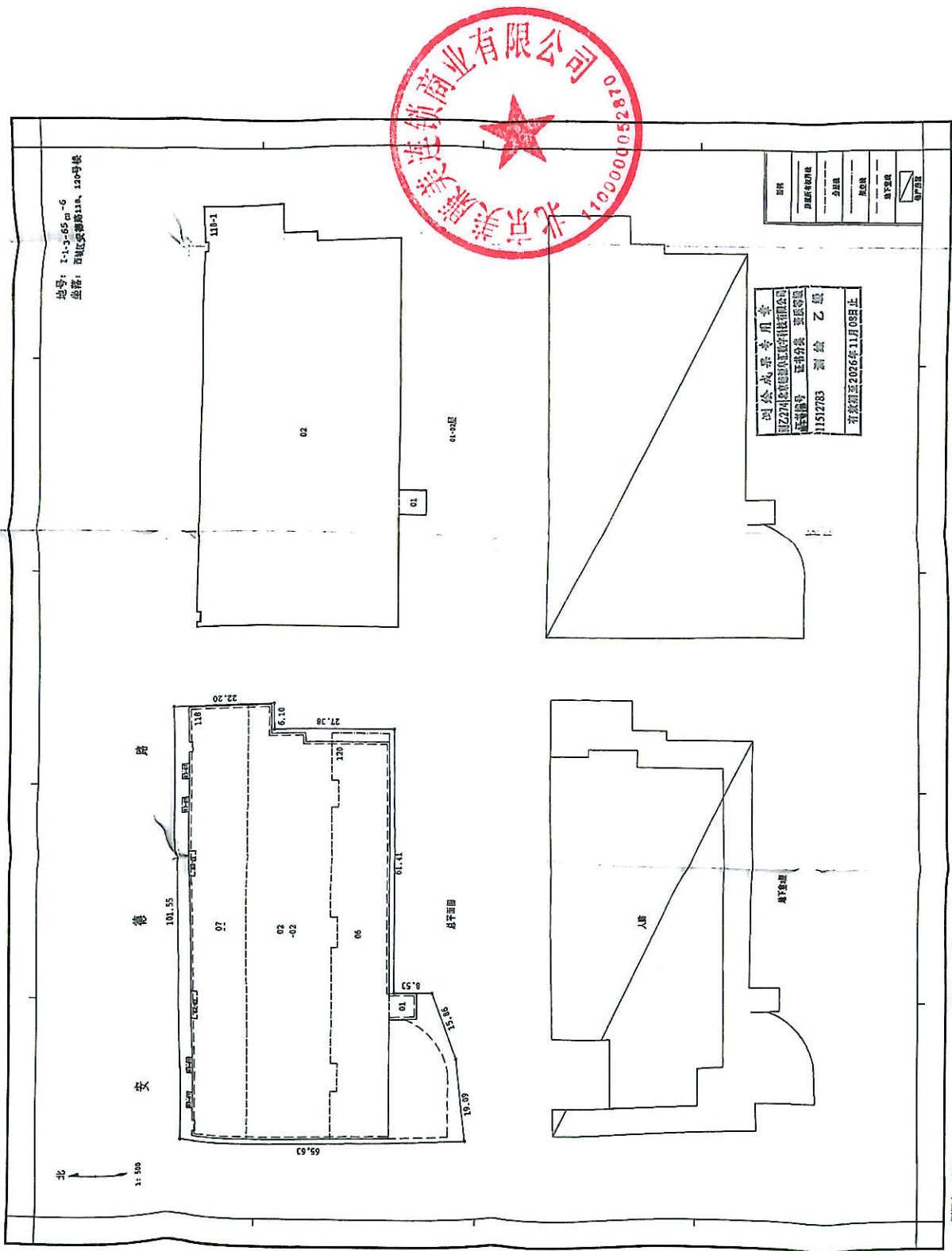
京 (2023) 西 不动产权第 0015294 号

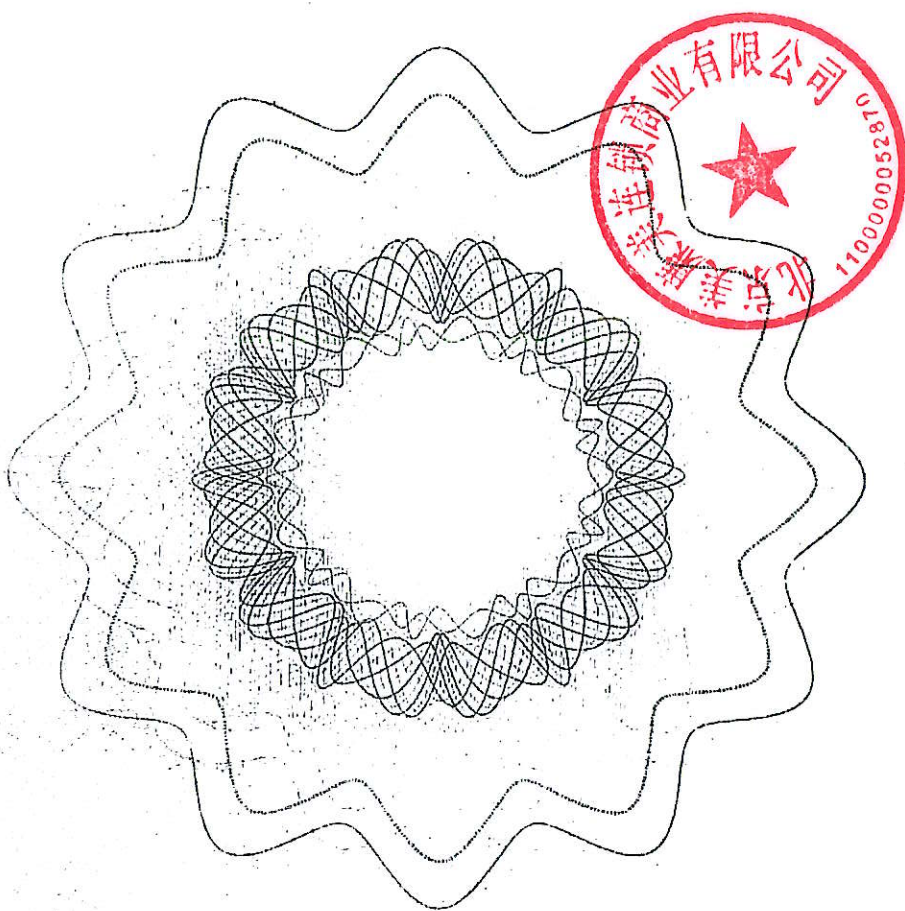
权利人	北京美廉美连锁商业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西城区安德路118号楼1至2层118-1
不动产单元号	110102 010002 GB00345 F00060118
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商业
面积	房屋建筑面积 8729.74平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2002-08-12 起2042-08-11 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:8299.57平方米 分摊建筑面积:430.17平方米 房屋总层数:9层 房屋所在层:1-2层 房屋竣工时间:2003-01-22

附 记



房地平面图





委托人一承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》等的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告，为此需对北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
3. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 所出具的复印件与原件相一致；
5. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人一(盖章)：嘉实基金管理有限公司
法定代表人(签字)：



2025 年 3 月 23 日

委托人二承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》等的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告，为此需对北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
3. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 所出具的复印件与原件相一致；
5. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人二(盖章)：嘉实资本管理有限公司



法定代表人(签字)：



2025 年 3 月 23 日

产权持有人承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》等的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告，为此需对北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
3. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

产权持有人(盖章)：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

法定代表人(签字)：



2025 年 3 月 17 日

产权持有人承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》等的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告，为此需对北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
3. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

产权持有人(盖章)：北京物美小马厂商业有限公司



法定代表人(签字)：



2025 年 2 月 23 日

产权持有人承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》等的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告，为此需对北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
3. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

产权持有人(盖章)：北京美廉美连锁商业有限公司

法定代表人(签字)：



2025 年 3 月 13 日

资产评估师承诺函

嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司：

因根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》等的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告的事宜，受贵公司的共同委托，我们对上述经济行为所涉及的北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估，形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格；
- 2.评估对象和评估范围与评估委托合同的约定一致；
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6.评估结论合理；
- 7.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：李朋帅



资产评估师：吴伟



2025年03月24日



北京市财政局

京财资评备(2020)0065号

变更备案公告

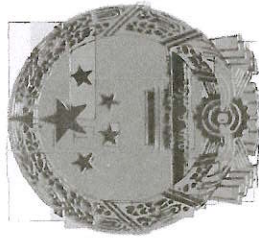
北京国融兴华资产评估有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定,予以备案。变更备案的相关信息如下:

北京国融兴华资产评估有限责任公司股东由赵向阳(注册资产评估师证书编号:14000323)、王化龙(注册资产评估师证书编号:11000537)、张志华(注册资产评估师证书编号:11001075)、黎军(注册资产评估师证书编号:11000756)、李朝阳(注册资产评估师证书编号:14000289)、张凯军(注册资产评估师证书编号:11000642)、杨建荣,变更为赵向阳(注册资产评估师证书编号:14000323)、王化龙(注册资产评估师证书编号:11000537)、张志华(注册资产评估师证书编号:11001075)、黎军(注册资产评估师证书编号:11000756)、李朝阳(注册资产评估师证书编号:14000289)、杨建荣。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京国融兴华资产评估有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。

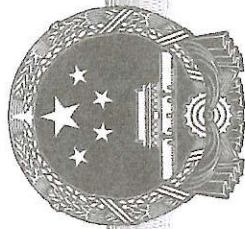
批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100021010

变更文号：财办企[2011]19号

序列号：000113

发证时间： 年 月 日





营业执照

统一社会信用代码

91110102718715937D

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



(副本) (6-1)

名称 北京国融兴华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵向阳

经营范围

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、项目评估、房地产评估、土地调查评估、探矿权和采矿权评估、资产评估、企业管理咨询、市场调查及其他资产或服务；探矿权和采矿权评估、开展经营活动；以及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。）

注册资本 1000万元

成立日期 1999年11月05日

住所 北京市东城区安定门大街189号7层701A



登记机关

2023年06月27日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 11200168

会员姓名: 李朋帅

证件号码: 370685*****6



所在机构: 北京国融兴华资产评估有限责任公
司

年检情况: 通过 (2024-04-16)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

李朋帅



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：65000029

会员姓名：吴伟

证件号码：650102*****5

所在机构：北京国融兴华资产评估有限责任公
司

年检情况：通过（2024-04-16）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

吴伟



(有效期至 2025-04-30 日止)

北京玉蜓桥物美科技发展有限公司
北京物美小马厂商业有限公司
北京美廉美连锁商业有限公司

资产评估明细表

评估基准日：2024年12月31日

产权持有人：
北京玉蜓桥物美科技发展有限公司
北京物美小马厂商业有限公司
北京美廉美连锁商业有限公司

企业负责人：林齐勃

财务负责人：魏少艺

产权持有人填表人：魏少艺

填表日期：2025年3月1日

资产评估结果汇总表

表1

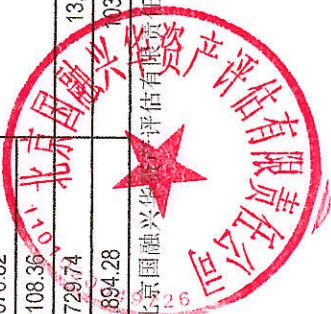
第1页, 共1页
金额单位: 人民币万元

评估基准日: 2024年12月31日

产权持有人: 北京玉蜓桥物美科技发展有限公司、北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司

序号	项目名称	权证编号	记载权利人名称	建筑面积㎡	评估价值
1	大成项目	京(2020)丰不动产权第0046768号	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	6,980.44	31,717.71
2		京(2020)丰不动产权第0046772号		7,027.30	
3		京(2020)丰不动产权第0046771号		7,415.50	
4		京(2020)丰不动产权第0046715号		7,620.16	
5	玉蜓桥项目	京(2023)丰不动产权第0029761号	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	5,630.07	41,590.49
6				4,875.85	
7				6,894.78	
8				7,374.09	
9				65.62	
10	华天项目	京(2024)海不动产权第0004374号	北京物美小马厂商业有限公司	3,466.52	15,956.37
11				3,635.03	
12				4,070.82	
13				4,108.36	
14	德胜门项目	京(2023)西不动产权第0015294号	北京美廉美连锁商业有限公司	8,729.74	13,748.46
合计				77,894.28	303,013.03

评估机构: 北京国融兴华资产评估有限责任公司



嘉实基金管理有限公司
拟编制并披露基础设施基金定期报告
所涉及的投资性房地产资产组项目

评估说明

国融兴华评报字〔2025〕第 010127 号
(共一册, 第一册)

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2025 年 3 月 24 日

地址：北京市东城区安定门外大街 189 号宝景大厦 7 层
电话：010-51667811 传真：010-82253743 企业邮箱：grxh@grcpv.com

评估说明目录

第一部分 关于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
一、评估对象与评估范围说明.....	3
（一）评估对象与评估范围.....	3
（二）评估范围内资产组的情况.....	3
二、资产核实情况总体说明.....	5
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程.....	5
（二）影响资产核实的事项及处理方法.....	6
（三）核实结论.....	6
三、评估技术说明.....	6
（一）评估方法.....	6
（二）测算过程.....	8
三、典型案例.....	29
案例一：大成项目（1-1-1 投资性房地产-序号 1-4）.....	29
案例二：玉蜓桥项目（1-1-1 投资性房地产-序号 5-9）.....	41
案例三：华天项目（1-1-1 投资性房地产-序号 10-13）.....	53
案例四：德胜门项目（1-1-1 投资性房地产-序号 14）.....	64
四、评估结论.....	76

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托人、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。

北京国融兴华资产评估有限责任公司



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司的委托，对北京物美商业集团股份有限公司享有权益的北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估，有关说明详见后附：委托人、产权持有人共同编写的《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

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围

评估对象是北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组价值。

评估范围为北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组，总建筑面积为 77,894.28 m²，详细情况如下：

序号	权证编号	建筑物位置	证载权利人名称	现用途	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	京(2020)丰不动产权第 0046768 号	丰台区大成路 6 号院 1 号楼 1 层-101	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	6,980.44
2	京(2020)丰不动产权第 0046772 号	丰台区大成路 6 号院 1 号楼 1-101		商业	钢混	2010/7/22	7,027.30
3	京(2020)丰不动产权第 0046771 号	丰台区大成路 6 号院 1 号楼 2 层 2-01		商业	钢混	2010/7/22	7,415.50
4	京(2020)丰不动产权第 0046715 号	丰台区大成路 6 号院 1 号楼 3 层 3-01		商业	钢混	2010/7/22	7,620.16
5	京(2023)丰不动产权第 0029761 号	丰台区方庄蒲芳路 9 号 8 号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	5630.07
6		丰台区方庄蒲芳路 9 号 8 号楼		商业	钢混	2005/6/15	4875.85
7		丰台区方庄蒲芳路 9 号 8 号楼		商业	钢混	2005/6/15	6894.78
8		丰台区方庄蒲芳路 9 号 8 号楼		商业	钢混	2005/6/15	7374.09
9		丰台区方庄蒲芳路 9 号 8 号楼		商业	钢混	2005/6/15	65.62
10	京(2024)海不动产权第 0004374 号	海淀区北小马厂 6 号	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	3466.52
11		海淀区北小马厂 6 号		商业	钢混	2004/4/27	3635.03
12		海淀区北小马厂 6 号		商业	钢混	2004/4/27	4070.82
13		海淀区北小马厂 6 号		商业	钢混	2004/4/27	4108.36
14	京(2023)西不动产权第 0015294 号	西城区安德路 118 号楼 1 至 2 层 118-1	北京美廉美连锁商业有限公司	商业	钢混	2003/1/22	8729.74
合计							77,894.28

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

(二) 评估范围内资产组的情况

1、位置状况

纳入本次评估范围的投资性房地产资产组分别位于北京市丰台区大成路 6 号院 1 号楼、北京市丰台区方庄蒲芳路 9 号 8 号楼、北京市海淀区北小马厂 6 号及北京市西城区安德路 118-1 号。

2、实物资产概况

纳入本次评估范围投资性房地产资产组总建筑面积为 77,894.28 m²，主体为钢混结构，钢筋混凝土现浇板，屋面涂料粉刷，外墙采用涂料饰面，具体如下：

序号	权证编号	建筑物位置	证载权利人名称	现用途	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	所在层数
1	京(2020)丰不动产权第0046768号	丰台区大成路6号院1号楼-1层-101	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	6,980.44	负1层(共28层地下3层)
2	京(2020)丰不动产权第0046772号	丰台区大成路6号院1号楼1-101		商业	钢混	2010/7/22	7,027.30	1层(共28层地下3层)
3	京(2020)丰不动产权第0046771号	丰台区大成路6号院1号楼2层2-01		商业	钢混	2010/7/22	7,415.50	2层(共28层地下3层)
4	京(2020)丰不动产权第0046715号	丰台区大成路6号院1号楼3层3-01		商业	钢混	2010/7/22	7,620.16	3层(共28层地下3层)
5	京(2023)丰不动产权第0029761号	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	5630.07	负1层(共5层地下2层)
6		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	4875.85	1层(共5层地下2层)
7		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	6894.78	2层(共5层地下2层)
8		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	7374.09	3层(共5层地下2层)
9		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	65.62	4层(共5层地下2层)
10	京(2024)海不动产权第0004374号	海淀区北小马厂6号	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	3466.52	负1层(共26层地下3层)
11		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	3635.03	1层(共26层地下3层)
12		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4070.82	2层(共26层地下3层)
13		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4108.36	3层(共26层地下3层)
14	京(2023)西不动产权第0015294号	西城区安德路118号楼1至2层118-1	北京美廉美连锁商业有限公司	商业	钢混	2003/1/22	8729.74	1-2层(共7层)

评估对象水、电、照明等设施配套齐全，评估对象所在建筑物地基无不均匀沉降，房屋承重结构和围护墙完好，门窗开户灵活，墙面涂料无脱落现象，整体运行正常，日常维护状况良好。

3、权利状况

评估对象均已取得产权证书，证载用途均为商业，土地性质均为出让，具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物位置	证载权利人名称	现用途	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
----	------	-------	---------	-----	----	------	------------------------

1	京(2020)丰不动 产权第0046768号	丰台区大成路6号院1 号楼1层-101	北京玉蜓桥物美科 技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	6,980.44
2	京(2020)丰不动 产权第0046772号	丰台区大成路6号院1 号楼1-101		商业	钢混	2010/7/22	7,027.30
3	京(2020)丰不动 产权第0046771号	丰台区大成路6号院1 号楼2层2-01		商业	钢混	2010/7/22	7,415.50
4	京(2020)丰不动 产权第0046715号	丰台区大成路6号院1 号楼3层3-01		商业	钢混	2010/7/22	7,620.16
5	京(2023)丰不动 产权第0029761号	丰台区方庄蒲芳路9 号8号楼	北京玉蜓桥物美科 技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	5630.07
6		丰台区方庄蒲芳路9 号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	4875.85
7		丰台区方庄蒲芳路9 号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	6894.78
8		丰台区方庄蒲芳路9 号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	7374.09
9		丰台区方庄蒲芳路9 号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	65.62
10	京(2024)海不动 产权第0004374号	海淀区北小马厂6号	北京物美小马厂商 业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	3466.52
11		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	3635.03
12		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4070.82
13		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4108.36
14	京(2023)西不动 产权第0015294号	西城区安德路118号楼 1至2层118-1	北京美廉美连锁商 业有限公司	商业	钢混	2003/1/22	8729.74

评估基准日的租赁情况如下:

序号	项目名称	建筑面积	已出租面积	出租率
		(m ²)	(m ²)	(%)
1	大成项目	29,043.40	27,919.45	96.13%
2	玉蜓桥项目	24,840.41	24,777.84	99.75%
3	华天项目	15,280.73	13,683.13	89.55%
4	德胜门项目	8,729.74	8,729.75	100.00%
合计		77,894.28	75,110.17	96.43%

评估对象于评估基准日未发现抵押、担保等他项权利。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前,成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组,制定了现场清查核实实施计划,对企业的资产情况进行清查核实。项目组清查核实工作从2025年3月10日开始,到2025年3月17日结束。

清查核实工作主要包括以下过程:

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求,进行登记填报,同时收集被评估资产的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查产权持有人提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然

后仔细审核资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。

对房地产进行了现场查看，核对了房屋建筑物权属证明资料及有关协议，并了解了当地的房地产市场出租行情。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

未发现。

（三）核实结论

通过以上资产清查核实程序，评估人员认为，委估的资产产权清晰。清查核实过程中未受干扰，企业申报资料满足了“账表相符、账实相符”的评估要求。

三、评估技术说明

（一）评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选用收益法对投资性房地产资产组进行评估。

1、评估方法选择

（1）收益法是预测评估对象的未来收益，利用折现率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

评估对象为收益性资产，对外出租具有收益性，未来收益及相关费用具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件，故根据评估对象的特点及实际情况，采用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

由于委估资产组周边交易市场不够活跃且类似房地产交易较少,难以采用市场比较法进行评估,所以本次不宜采用市场比较法。

(3) 成本法即将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象的价值。

根据评估对象的特点及实际情况,投资性房地产资产组价值受市场供求关系左右,成本法的均衡原理已被淡化,投资性房地产资产组价值与成本的关联性弱,开发成本不能反映出评估对象的现时市场价值,故不宜采用成本法。

(4) 假设开发法是指预计评估对象开发完成后的价值,扣除预计的正常开发成本、税费和利润等,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估对象属于已建成并投入使用的投资性房地产资产组,非待开发建设的物业,不产生后续开发成本,故不适用假设开发法。

2、评估技术路线

收益法,系通过估算委估资产在未来的预期收益,并采用适宜的折现率折算成现值,然后累加求和,得出被评估资产的评估价值的一种资产评估方法。

基本公式如下:

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

式中 V —投资性房地产资产组在评估基准日的评估价值

i—第 i 年

A_i—投资性房地产资产组未来第 i 年的净收益

R —投资性房地产资产组的折现率

t —投资性房地产资产组未来可获收益的总年限。

收益法是利用预期收益原理,求取委估房地产未来正常净收益,选用适当的折现率(还原率)将其折现到评估基准日时点后累加,得到各年净收益现值总和,以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

采用收益法进行评估,首先确定估价项目的年总收益,再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量,并进一步求取委估资产的市场价值。

本次收益法评估的具体评估步骤如下:

- ① 确定委估资产的剩余收益年限;
- ② 预测在收益年限内的年总收益,主要为租金及物业费收益;
- ③ 预测年经营费用、管理费用及税金;

④ 求取年净收益；

选用适当的折现率将年净收益折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和。

⑤ 确定收益法评估价值。

(二) 测算过程

1、项目概况

(1) 区域概况

1、大成项目

1) 区域位置

大成项目位于北京市丰台区卢沟桥乡青塔大成路 6 号院 1 号楼金隅大成时代大厦。位于西四环五棵松桥南郑常庄出口，西四环与大成路交汇处，地理位置优越，北可直达金源商圈、中关村商圈，南接丰台高新科技产业园区，通过长安街可达公主坟及金融街商圈，周边众多成熟社区、写字楼。



2) 交通状况

大成项目位于西四环五棵松桥南郑常庄出口，北邻大成路（2023 年 8 月已完成疏通改造），东临西四环中路，西邻水衙沟路，交通便利，多条公交线路通过，距离 97 路、335 路、354 路、473 路等公交车停靠的郑常庄站仅 200 多米，距离地铁 1 号线五棵松站 2.3 公里，近期无新建地铁规划。

3) 商业聚集度

区域内商业氛围较浓，5 公里区域内商业配套 1172 家，其中百货 25 家，购物中心 15 家，商业街 17 家。

其中，3 公里内最具竞争性的大型连锁超市有 7 家，具体情况如下：

超市名称	位置
物美	丰台区青塔西路 58 号院珠江峰景 6 号院 1 层
盒马鲜生	丰台区大成路 8 号翠微百货 B1 层
永辉超市	丰台区靛厂路千禧商业街 F1
沃尔玛	海淀区西翠路 5 号上品折扣(五棵松店)F1
超市发	海淀区永定路 88 号西点购物中心 B1
超市发	丰台区望园路小井新村乙 12 号
超市发	海淀区万寿路街道复兴路 42 号 15 号楼 1 层 1001 室

4) 人流量

5KM 常住人口 180 万，522 个小区，人口密集对零售业有较大需求，有 428 座写字楼，761 家酒店，171 家旅游娱乐项目，流动人口多。聚客能力强，是零售业的有利条件。

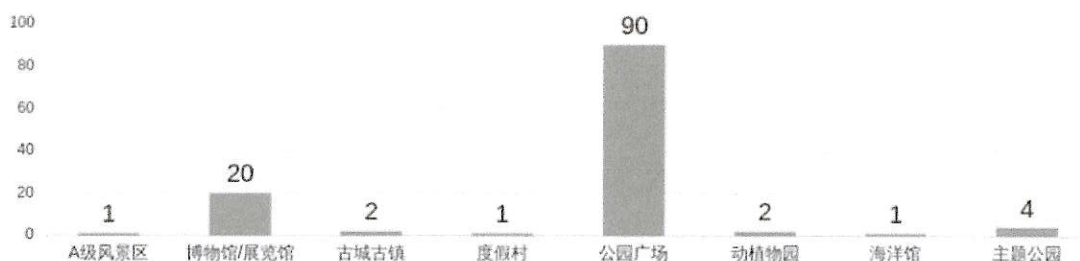
周边概况/北京市物美超市(大成路店)5km

周边人口规模			
常住人口规模	180.92 万人	常住人口密度	23047 人/km ²
周边小区			
小区总数	522 个	小区总户数	445638 户
		居住人口	114.08 万人
房均价	76753 元/m ²		
对比区	▼ 23.82	对比市	▲ 37.35
周边写字楼			
办公楼总数	428 栋		
平均日租金	4.01 元/m ² ·天	平均层数	12 层
平均月租金	120.3 元/m ² ·月	平均使用率	77.10%

距离调研地最近的酒店（最多展示各TOP5）

类型	距离项目最近酒店	平均价格	数量
五星酒店	大成路九号、北京亚泰饭店、君颐东方饭店、京丰宾馆、君颐润华酒店	561 元/晚	14
四星酒店	天利酒店、百纳烟台山酒店(北京万丰路店)、复兴路招待所贵宾楼、康馨大厦、复兴路招待所	495 元/晚	23
三星酒店	四环招待所、竹园村大酒店大堂、国润商务酒店(小井西路)、西西里酒店(北京西站店)、丰体宾馆	401 元/晚	25
快捷酒店	全季酒店(北京五棵松店)、塞罕酒店(北京南沙窝桥302医院店)、7天连锁酒店(北京五棵松301解放军总医院店)、格林豪泰(北京岳各庄店)、锦江之星酒店	254 元/晚	92
青年旅社	青年公寓、北京青旅丰台营业部、乐乎青年公寓、趣多多青年旅社、单身青年公寓	-- 元/晚	6
旅馆	北京思易空间酒店、索菲亚驿站、爱心旅馆(北京302医院店)、北京红庭华丽宾馆(暂停营业)、北京小英家庭旅馆·床位房	340 元/晚	400
民宿	家安民宿(北京千禧购物中心店)、水云间民宿、红霞民宿、林昌民宿、鸿福民宿	458 元/晚	201

区域旅游游乐项目数量分布（个）



以上数据来源：边界猎手

5) 竞争优势

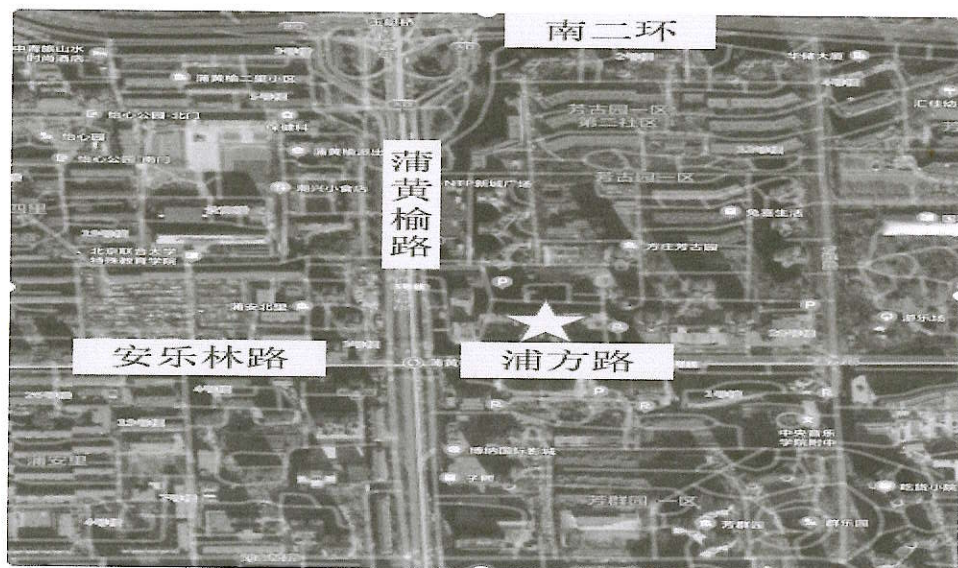
地下1层主力租户为物美超市、地上2层主力租户为麦德龙，地上1层和3层为外租。该物业周边多个居民社区，顾客购买力强，经营有麦德龙会员店以及即食小吃、西点面包、中式快餐等各种餐饮店铺，具有较强民生属性。

II、玉蜓桥项目

1) 区域位置

玉蜓桥项目位于北京市方庄 GOGO 新世代位于南二三环之间，方庄商圈内；

项目临近方庄体育公园，生态型商业办公项目。



2) 交通状况

玉蜓桥项目地处于方庄 GOGO 新世代位于南二三环之间，方庄商圈内，地处蒲黄榆路与蒲方路交汇口，交通十分便利，位于地铁 5 号线和地铁 14 号线交汇处，数十条公交线路四通八达，近期无新建地铁及道路扩宽、改造、封闭规划。

3) 商业聚集度

区域内商业氛围较浓，5 公里区域内商业配套 1245 家，其中百货 50 家，购物中心 19 家，商业街 21 家。

其中，3 公里内最具竞争性的大型连锁超市有 8 家，具体情况如下：

超市名称	位置
物美	北京市丰台区西罗园北路西罗园一区 13 号(西罗园邮局北侧 30 米)
物美	丰台区赵公口桥 9 号楼
物美	丰台区菜园路 43 号合生广场 B1 层
7-eleven	丰台区方庄蒲方路 9 号院 2 号楼 2-2 室
七鲜超市	丰台区方庄蒲方路芳星园二区六号楼时代 LifeB1
盒马鲜生	东城区永定门外大街 101-1 号百荣世贸商城-C 座 F2
华联超市	丰台区芳群路蒲安里 4 号楼
华联超市	丰台区南三环东路 23 号 2 号楼 4 单元

4) 人流量

5KM 常住人口 286 万，861 个小区，人口密集对零售业有较大需求，有 539 座写字楼，1536 家酒店，309 家旅游游乐项目，流动人口多。聚客能力强，是零售业的有利条件。

周边概况/北京市物美超市(玉蜓桥店)5km

周边人口规模

常住人口规模	286.36 万人	常住人口密度	36478 人/km ²
--------	-----------	--------	-------------------------

周边小区

小区总数	861 个	小区总户数	670017 户
		居住人口	171.52 万人
房均价	83201 元/m ²		
对比区	▼ 34.22	对比市	▲ 48.89

周边写字楼

办公楼总数	539 栋		
平均日租金	5.23 元/m ² ·天	平均层数	15 层
平均月租金	156.9 元/m ² ·月	平均使用率	81.29%

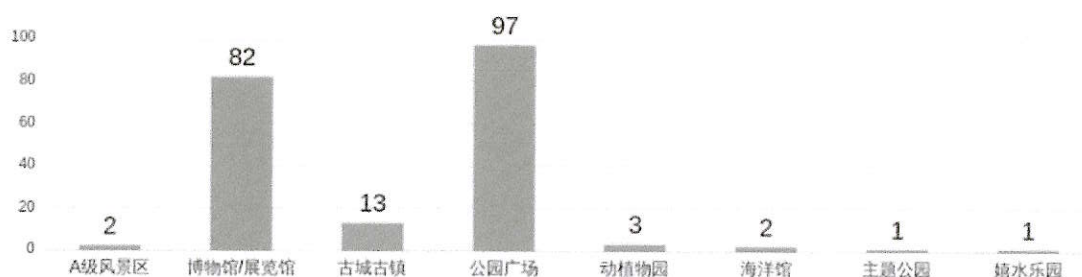
周边酒店 共 2143 家

平均价格：353 元/晚

距离调研地最近的酒店（最多展示各TOP5）

类型	距离项目最近酒店	平均价格	数量
五星酒店	中乐六星酒店、长安大饭店(装修中)、北京金霖酒店、京泰龙国际大酒店(装修中)、山西大厦大堂	787 元/晚	18
四星酒店	鲁弘宾馆、江西大厦(横一条)、丽枫酒店(北京南站木樨园店)、雨林酒店(北京宋家庄地铁站店)、北京准噶尔明珠酒店	583 元/晚	25
三星酒店	北京市交通饭店、长峰宾馆(南三环店)、永定门饭店、金三环宾馆、西西里酒店(龙潭湖店)	374 元/晚	33
快捷酒店	桔子酒店(北京天坛店)、北京悠悠然之家普通公寓分店、99旅馆连锁(北京天坛蒲黄榆地铁站店)、速8酒店(北京蒲黄榆地铁站店)、旅馆连锁	256 元/晚	205
青年旅社	陌上花开青年旅舍、右寓青年社区、彦民青年社区、三叶草青年旅舍、青年公寓	156 元/晚	55
旅馆	金鑫公寓(北京蒲黄榆地铁站店)、北京驿佳公寓式酒店、北京羽立舍普通公寓、绘家民宿(北京蒲黄榆店)、鑫鑫美宿公寓(蒲方路分店)	264 元/晚	1017
民宿	好时家民宿(北京方庄店)、绘筑民宿(蒲方路分店)、馨家GOGO新世代店民宿(劲松7号店)、北京爱家民宿(劲松4号店)、温馨舒适的家民宿(蒲方路分店)	54 元/晚	183

区域旅游游乐项目数量分布（个）



以上数据来源：边界猎手

5) 竞争优势

地上2层、3层主力租户为物美超市，地下1层、地上1层为外租。该物业位于地铁5号线蒲黄榆站B出口，1层有各式美食小吃，汇聚各种餐饮店铺，人流量较高。

III、华天项目

1) 区域位置

华天项目位于北京市海淀区莲花池东路小马厂6号。横跨金融街、西客站、公主坟三大商圈。



2) 交通状况

华天项目位于北京市海淀区莲花池东路小马厂6号，紧靠莲花池东路，交通便利，多条公交线路通过，距离3路、47路、9路等公交车停靠的小马厂、白云

桥站仅 100-300 米之间，距离地铁 1 号线木樨地站 1.5 公里，距 16 号线与 7 号线交汇的达官营站 1.6 公里，近期无新建地铁及道路扩宽、改造、封闭规划。

3) 商业聚集度

区域内商业氛围浓，5 公里区域内商业配套 1431 家，其中百货 40 家，购物中心 25 家，商业街 21 家。

其中，3 公里内最具竞争性的大型连锁超市有 8 家，具体情况如下：

超市名称	位置
物美	西城区复兴门外大街 24 号
超市发	海淀区北蜂窝路 15-2 号
超市发	海淀区北蜂窝路 5 号 34 号楼裙地下 1 层
超市发	海淀区羊坊店路 17 号院
永辉超市	丰台区太平桥路 15 号
盒马鲜生	海淀区羊坊店路 18 号光耀东方广场 B1
华联超市	海淀区莲花池东路 31 号新悦汇 F1
华联超市	海淀区羊坊店东路博望园 6 号底商

4) 人流量

5KM 常住人口 292 万，1286 个小区，人口密集对零售业有较大需求，有 827 座写字楼，713 家酒店，306 家旅游游乐项目，流动人口多。聚客能力强，是零售业的有利条件。

周边概况/北京市物美超市(华天大厦店)5km

周边人口规模			
常驻人口规模	292.14 万人	常驻人口密度	37215 人/km ²
周边小区			
小区总数	1286 个	小区总户数	624747 户
		居住人口	198.67 万人
房均价	111468 元/m ²		
对比区	▼ 33.95	对比市	▲ 99.47
周边写字楼			
办公楼总数	827 栋		
平均日租金	6.29 元/m ² ·天	平均层数	15 层
平均月租金	188.7 元/m ² ·月	平均使用率	78.79%

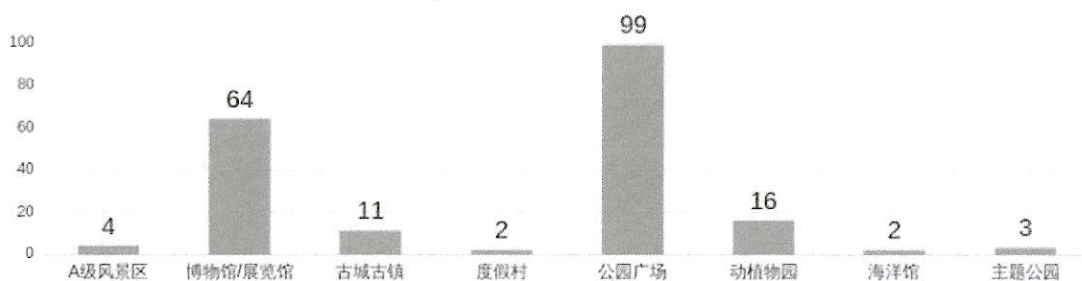
周边酒店共 1181 家

平均价格：459 元/晚

距离调研地最近的酒店（最多展示各TOP5）

类型	距离项目最近酒店	平均价格	数量
五星酒店	北京华尔顿酒店大堂、北京华尔顿酒店、唐拉雅秀酒店、京西宾馆东楼、京西宾馆	777 元/晚	23
四星酒店	长安白云大酒店、中裕世纪大酒店大堂(暂停营业)、中国职工之家、宝瑞酒店、国测酒店	593 元/晚	38
三星酒店	天佑大厦、瑞尔威饭店(北京西站店)、北京通联太和大酒店(北峰路店)、北京通联雪中仙大酒店、金泰之家连锁酒店(北京复兴门木樨地地铁站店)	464 元/晚	43
快捷酒店	汉庭酒店(北京西站天宁寺酒店)、格林豪泰酒店(西客站北广场店)、和家宾馆(兆园店)、桔子酒店(北京天宁寺店)、如家快捷酒店(北京首都博物馆木樨地地铁站店)	285 元/晚	148
青年旅社	WOHKOON青年旅舍、欣悦青年社区、前门客栈(北京大栅栏店)	291 元/晚	3
旅馆	宣武医院协和医院广安门中医院的公寓、简趣家公寓(莲花池东路2号分店)、尚隐公寓(莲花池东路1号分店)、北京盐湖宾馆、北京荣丰小区10号楼公寓	345 元/晚	407
民宿	佳合同行民宿、北京宜居民宿、悦漫小棉民宿(复兴路分店)、悦漫民宿(复兴路2号分店)、棉花糖民宿(西单1号店)	-- 元/晚	51

区域旅游游乐项目数量分布（个）



以上数据来源：边界猎手

5) 竞争优势

地上 2 层主力租户为物美超市，地下 1 层、地上 1 层及地上 3 层外租。该物业地下 1 层为美食街，1 层较多连锁餐饮门店，位于海淀区西客站附近，距离居民社区较近，客流稳定。

IV、德胜门项目

1) 区域位置

德胜门项目位于北京市西城区安德路 118 号 1-2 层，门前东西向安德路。



2) 交通状况

德胜门项目位于北京市西城区安德路 118 号 1-2 层, 紧邻安德路, 背靠北二环, 交通便利, 多条公交线路通过, 距离专 51 路、27 路、380 路、5 路等公交车停靠的六铺炕二巷、后九条、安德路西口站仅 200 多米, 距 8 号线安德里北街站 1.4 公里, 近期无新建地铁及道路扩宽、改造、封闭规划。

3) 商业聚集度

区域内商业氛围浓，5 公里区域内商业配套 957 家，其中百货 37 家，购物中心 20 家，商业街 36 家。

其中，3 公里内最具竞争性的大型连锁超市有 12 家，具体情况如下：

超市名称	位置
物美	西城区北大街 1 号新华百货 B1 层
物美	西城区黄寺大街 23 号北广大厦 b1 层
物美	海淀区北太平庄路 18 号城建大厦南区负 1 层
物美	海淀区学院南路北京师范大学乐育 7 号楼与 8 号楼之间
物美	海淀区学院南路 15 号院 10 号楼 B1
永辉	西城区黄寺大街 23 号福利特收藏品市场 1 层
永辉	海淀区红联村 3 号索家坟商业楼内
盒马鲜生	黄寺大街人定湖北巷 11 号 10 幢 1001 室
华联综超 BHG	西城区西直门外大街 1 号凯德 MALL 购物中心 B1 层
超市发	东城区西营房胡同 15 号
超市发	海淀区马甸月季园 8 号楼 1 层
华联超市	东城区和平里中街 43 号

4) 人流量

5KM 常住人口 331 万，1592 个小区，人口密集对零售业有较大需求，有 996 座写字楼，1059 家酒店，430 家旅游游乐项目，流动人口多。聚客能力强，是零售业的有利条件。

周边概况/北京市美廉美超市(德胜门店)5km

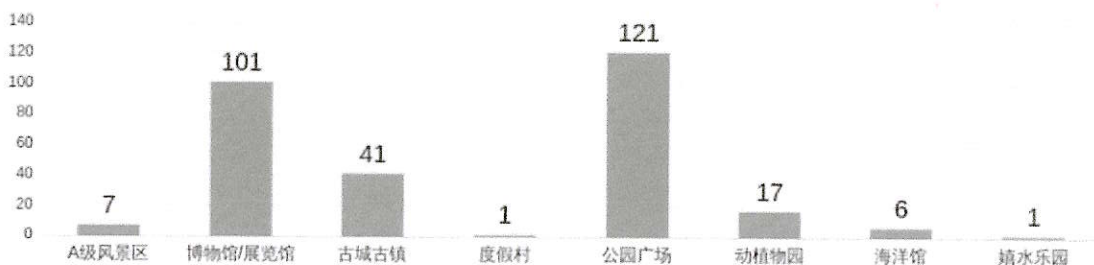
周边人口规模			
常住人口规模	331.84 万人	常住人口密度	42272 人/km ²
周边小区			
小区总数	1592 个	小区总户数	634783 户
		居住人口	123.78 万人
房均价	115690 元/m ²		
对比区	▼ 15.51	对比市	▲ 107.03
周边写字楼			
办公楼总数	996 栋		
平均日租金	5.99 元/m ² ·天	平均层数	16 层
平均月租金	179.7 元/m ² ·月	平均使用率	79.44%

周边酒店 共 1596 家

平均价格：454 元/晚

距离调研地最近的酒店（最多展示各TOP5）			
类型	距离项目最近酒店	平均价格	数量
五星酒店	北京歌华开元大酒店、华商会议中心、北京什刹海紫檀文化主题四合院、杜草私人酒店、湘都宾馆(马甸南路)	1125 元/晚	37
四星酒店	北京德胜门华宇假日酒店、花筑·北京迈克之家四合院酒店、海南大厦、北京福建大厦、西直门宾馆	601 元/晚	48
三星酒店	北京中油宾馆多店大堂、北京中油宾馆(多店)、珠穆朗玛宾馆、华利佳合、德胜门快捷酒店	429 元/晚	64
快捷酒店	速8酒店(北京积水潭德胜门公交站店)、汉庭酒店(北京德胜门店)、速8酒店(北京后海积水潭地铁站店)、汉庭酒店(北京鼓楼店)、速8酒店(鼓楼地铁站店)	315 元/晚	147
青年旅社	青年公寓、北京鼓韵国际青年旅舍、北京和园国际青年客栈、者行孙青旅、Wohkoon者行孙青年旅舍(北京国子监店)	147 元/晚	15
旅馆	北京神东宾馆有限责任公司、北京岢岚酒店(鼓楼大街地铁站店)、汉庭优佳酒店(北京德胜门店)、汉庭优佳酒店北京德胜门店大堂、电网招待所	340 元/晚	655
民宿	温度四合院民宿(后海2号店)、温度四合院民宿(后海1号店)、温度四合院民宿(后海7号店)、温度四合院民宿(后海3号店)、温度四合院民宿(后海5号店)	222 元/晚	93

区域旅游游乐项目数量分布 (个)



以上数据来源：边界猎手

5) 竞争优势

1层至2层为物美超市和外租商户。位于西城区北二环，社区商圈，周边无此类型项目，三所学校相邻。美廉美品牌超市，在北京经营多年，深受周边顾客认可。

(2) 权益状况

评估对象均已取得产权证书，证载用途均为商业，土地性质均为出让，具体明细如下：

序号	权证编号	土地证编号	建筑物位置	证载权利人名称	现用途	结构	建成年月	建筑面积 (m²)
1	京(2020)丰不动产权第0046768号	房地合一证	丰台区大成路6号院1号楼1层-101	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	6,980.44
2	京(2020)丰不动产权第0046772号	房地合一证	丰台区大成路6号院1号楼1-101	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	7,027.30
3	京(2020)丰不动产权第0046771号	房地合一证	丰台区大成路6号院1号楼2层2-01	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	7,415.50
4	京(2020)丰不动产权第0046715号	房地合一证	丰台区大成路6号院1号楼3层3-01	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	7620.16
5	京(2023)丰不动产权第0029761号	房地合一证	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	5630.07
6	京(2023)丰不动产权第0029761号	房地合一证	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	4875.85
7	京(2023)丰不动产权第0029761号	房地合一证	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	6894.78
8	京(2023)丰不动产权第0029761号	房地合一证	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	7374.09
9	京(2023)丰不动产权第0029761号	房地合一证	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	65.62
10	京(2023)海不动产权第0025847号	房地合一证	海淀区北小马厂6号2层02等[4]套	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	3466.52
11	京(2023)海不动产权第0025847号	房地合一证	海淀区北小马厂6号2层02等[4]套	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	3635.03
12	京(2023)海不动产权第0025847号	房地合一证	海淀区北小马厂6号2层02等[4]套	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	4070.82
13	京(2023)海不动产权第0025847号	房地合一证	海淀区北小马厂6号2层02等[4]套	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	4108.36
14	京(2023)西不动产权第0015294号	房地合一证	西城区安德路118-1号	北京美廉美连锁商业有限公司	商业	钢混	2003/1/22	8729.74

(3) 实物状况

纳入本次评估范围投资性房地产资产组总建筑面积为 77,894.28 m², 主体为
钢混结构, 钢筋混凝土现浇板, 屋面涂料粉刷, 外墙采用涂料饰面, 具体如下:

序号	权证编号	建筑物位置	证载权利人名称	现用途	结构	建成 年月	建筑面积 (m ²)	所在层数
1	京(2020)丰不动产权第0046768号	丰台区大成路6号院1号楼1层-101	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	6,980.44	负1层(共28层地下3层)
2	京(2020)丰不动产权第0046772号	丰台区大成路6号院1号楼1-101	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	7,027.30	1层(共28层地下3层)
3	京(2020)丰不动产权第0046771号	丰台区大成路6号院1号楼2层2-01	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	7,415.50	2层(共28层地下3层)
4	京(2020)丰不动产权第0046715号	丰台区大成路6号院1号楼3层3-01	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	7620.16	3层(共28层地下3层)
5	京(2023)丰不动产权第0029761号	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	5630.07	负1层(共5层地下2层)
6	京(2023)丰不动产权第0029761号	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	4875.85	1层(共5层地下2层)
7	京(2023)丰不动产权第0029761号	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	6894.78	2层(共5层地下2层)
8	京(2023)丰不动产权第0029761号	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	7374.09	3层(共5层地下2层)
9	京(2023)丰不动产权第0029761号	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	65.62	4层(共5层地下2层)
10	京(2023)海不动产权第0025847号	海淀区北小马厂6号2层02等[4]套	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	3466.52	负1层(共26层地下3层)
11	京(2023)海不动产权第0025847号	海淀区北小马厂6号2层02等[4]套	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	3635.03	1层(共26层地下3层)
12	京(2023)海不动产权第0025847号	海淀区北小马厂6号2层02等[4]套	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	4070.82	2层(共26层地下3层)
13	京(2023)海不动产权第0025847号	海淀区北小马厂6号2层02等[4]套	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	4108.36	3层(共26层地下3层)
14	京(2023)西不动产权第0015294号	西城区安德路118-1号	北京美廉美连锁商业有限公司	商业	钢混	2003/1/22	8729.74	1-2层(共7层)

评估对象水、电、照明等设施配套齐全, 经评估人员现场查勘, 评估对象所在建筑物地基未发现不均匀沉降, 房屋承重结构和围护墙完好, 门窗开关灵活, 墙面涂料无脱落现象, 整体运行正常, 日常维护状况良好。

(4) 租赁情况

评估基准日的租赁情况如下:

序号	项目名称	建筑面积	已出租面积	出租率
		(m ²)	(m ²)	(%)
1	大成项目	29,043.40	27,919.45	96.13%

序号	项目名称	建筑面积	已出租面积	出租率
		(m ²)	(m ²)	(%)
2	玉蜓桥项目	24,840.41	24,777.84	99.75%
3	华天项目	15,280.73	13,683.13	89.55%
4	德胜门项目	8,729.74	8,729.75	100.00%
合计		77,894.28	75,110.17	96.43%

评估对象于评估基准日未发现抵押、担保等他项权利。

2、市场租金情况

本次通过对四个基础设施项目周边市场挂牌价格及物美承租第三方物业的租金情况进行了分析，租金范围情况如下表：

项目	挂牌租金（扣除物业费）单价区间 (元/m ² /天)
大成项目	1.44- 5.63
玉蜓桥项目	1.68-16.00
华天项目	2.40-8.00
德胜门项目	2.80-13.67

注：本次经过对获取的市场挂牌价格进行了解，挂牌价格为含物业费挂牌价，经咨询，该物业费具体比例需在签约过程中具体确定，本次为确保比较基础的一致性，在已获取的市场挂牌价格基础上，考虑商业行业惯例，市场挂牌价格对租金和物业费采用 8:2 的比例拆分，即市场租金（不含物业费）=市场挂牌价×80%

具体租金情况如下：

①大成项目

根据对周边市场调研，周边类似用途的商业地产，其市场租金水平范围为 1.44- 5.63 元/m²/天，市场挂牌在租案例情况如下：

项目名称	与大成项目 距离	招租面积	层栋	挂牌单价 (元/m ² /天)	扣除物业费 单价(元/ m ² /天)
小屯路商铺	距离 2.3 公里	4500 m ²	3 层/共 3 层	2.2	1.76
小屯路商铺	距离 2.4 公里	2950 m ²	1 层/共 1 层	3	2.4
万丰路 68 号商铺	距离 4.5 公里	3300 m ²	独栋 3 层	4	3.2
燕郊烧鸽子（万丰路店）商铺	距离 3.8 公里	2500 m ²	1 层/共 2 层	5	4
供销农资大厦	距离 4.0 公里	2000 m ²	独栋 2 层	2.8	2.24
靛厂路 6 号商铺	距离 3.3 公里	3300 m ²	1 层/共 1 层	3.5	2.8
莲怡园东路商铺	距离 4.6 公里	3300 m ²	1 层/共 1 层	2.5	2
莲怡园东路商铺	距离 4.9 公里	11000 m ²	独栋 14 层	3.8	3.04
六里桥东商铺	距离 3.7 公里	900 m ²	1-2 层/共 2 层	7.04	5.63
丰台科技园商铺	距离 7.4 公里	2000 m ²	-1 层/共 5 层	1.8	1.44

②玉蜓桥项目

根据对周边市场调研，周边类似用途的商业地产，其市场租金水平范围为

1. 68-16.00 元/m²/天，市场挂牌在租案例情况如下：

项目名称	与玉蜓桥项目距离	招租面积	层栋	挂牌单价 (元/m ² /天)	扣除物业费 单价 (元/m ² /天)
光彩路 66 号商铺	距离 3.0 公里	1300 m ²	2 层/共 3 层	3.28	2.62
方庄南路商铺	距离 2.7 公里	2800 m ²	1 层/共 1 层	3.8	3.04
宋家庄商铺	距离 2.6 公里	3600 m ²	1-5 层/共 5 层	4	3.2
洋桥北里北京南站路商铺	距离 3.7 公里	4000 m ²	独栋/共 6 层	3	2.4
芳群园一区蒲黄榆路商铺	距离 504 米	3400 m ²	独栋/共 10 层	2.1	1.68
角门 7 号商铺	距离 4.9 公里	4000 m ²	1 层/共 1 层	3	2.4
刘家窑东里商铺	距离 536 米	10139.9 m ²	1-9 层/共 9 层	3.5	2.8
蒲黄榆路 28 号商铺	距离 270 米	530 m ²	1-2 层/共 2 层	4.5	3.6
蒲黄榆商铺	距离 335 米	25 m ²	1 层/共 1 层	16.67	13.34
蒲黄榆商铺	距离 335 米	17 m ²	1 层/共 1 层	20	16

③华天项目

根据对周边市场调研，周边类似用途的商业地产，其市场租金水平范围为

2. 40-8.00 元/m²/天，市场挂牌在租案例情况如下：

项目名称	与华天项目距离	招租面积	层栋	挂牌单价 (元/m ² /天)	扣除物业费 单价 (元/m ² /天)
马连道路商铺	距离 1.6 公里	1200 m ²	1 层/共 3 层	5.5	4.4
广安门中医院附近商铺	距离 2.7 公里	1800 m ²	2 层/共 5 层	4.8	3.84
宣武门外大街 8 号商铺	距离 3.3 公里	2300 m ²	2 层/共 5 层	5	4
六里桥东里商铺	距离 2.1 公里	1600 m ²	负 1 层/1 层	3	2.4
军博铁道部小区会城门商铺	距离 1.2 公里	6100 m ²	2 层/共 10 层	5	4
莲怡园东路商铺	距离 3 公里	3300 m ²	1-3 层/共 3 层	4	3.2
海淀区北小马厂 6 号 3 层商铺	0	1150 m ²	3 层/共 20 层	3.8	3.04
光耀东方广场商铺	距离 1.2 公里	1300 m ²	2 层/共 2 层	3.5	2.8
万寿路西街商铺	距离 4.1 公里	2099 m ²	1-2 层/共 2 层	10	8
万寿路西街商铺	距离 4.1 公里	100 m ²	1 层/共 1 层	8.67	6.94

④德胜门项目

根据对周边市场调研，周边类似用途的商业地产，其市场租金水平范围为

2. 80-13.67 元/m²/天，市场挂牌在租案例情况如下：

项目名称	与德胜门项目距离	招租面积	层栋	挂牌单价 (元/m ² /天)	扣除物业费 单价 (元/m ² / 天)
德胜门东大街 商铺	距离 1.5 公里	1300 m ²	1 层/共 1 层	4	3.2
德胜门外大街 商铺	距离 1.2 公里	1600 m ²	1 层/共 2 层	5.5	4.4
什刹海前海商 铺	距离 1.4 公里	1700 m ²	1 层/共 2 层	3.7	2.96
黄寺大街商铺	距离 2.2 公里	2700 m ²	1 层/共 1 层	3.5	2.8
德胜门内大街 商铺	距离 2.0 公里	2200 m ²	1 层/5 层	4	3.2
鼓楼大街商铺	距离 2.0 公里	2700 m ²	(-1 层) /20 层	3.8	3.04
德胜门外大街 2 号商铺	距离 1.8 公里	986 m ²	1 层/10 层	13.8	11.04
黄寺大街商铺	距离 2.2 公里	39 m ²	1 层/共 1 层	17.09	13.67

3、租户结构分析

基础设施项目租户业态主要包括超市类、餐饮食品类、房地产经纪类、服饰家居类、医疗健康类、美妆类等，行业分散度较好，经营风险较为分散。

4、运营收入

(1) 租约期内租金的确认

根据被评单位提供的资料，本次评估租约期内的租金采用租赁合同约定的租金确认。对其中已签订的关联租赁租金，本次进行了租金公允性验证，本次通过对物美承租第三方物业及四个物业周边五公里内挂牌在租情况分析比较。

通过市场租金比较，实际签约租金与市场租金差异在合理范围内，通过对租金范围及市场租金比较分析，现有物美超市租金在市场租金范围内，本次采用租赁合同约定的租金确认。

(2) 租约期外及未出租部分租金的确认

1) 租约期外租金的确认

对于租约期外的租金，以租约到期后首年租金为价值时点考虑一定增长进行预测，即租约到期后首年租金 $\times (1+g)$ ，其中 g 为租金增长率。

2) 未出租部分租金的确认

对于未出租部分的租金，本次评估参照评估对象历史租金标准和市场租金水平进行确定。

① 大成项目

根据企业历史租赁合同，该项目租金大多集中在 1.50-5.00 元/m²/天区间，个别商铺由于租赁面积较小，租赁单价相对较高；评估人员调研了评估对象周边类似用途的商业地产，其出租实例的市场租金水平大多集中在 1.44-5.63 元/m²/天区间，本次评估结合企业在手合同情况及市场租金水平，并根据产权持有人未来租金计划确定该项目租金。

② 玉蜓桥项目

根据企业历史租赁合同，该项目租金大多集中在 5.00-15.00 元/m²/天区间，个别商铺由于租赁面积较小，租赁单价相对较高；评估人员调研了评估对象周边类似用途的商业地产，其出租实例的市场租金水平大多集中在 1.68-16.00 元/m²/天区间，本次评估结合企业在手合同情况及市场租金水平，并根据产权持有人未来租金计划确定该项目租金。

③ 华天项目

根据企业历史租赁合同，该项目租金大多集中在 2.59-8.00 元/m²/天区间，个别商铺由于租赁面积较小，租赁单价相对较高；评估人员调研了评估对象周边类似用途的商业地产，其出租实例的市场租金水平大多集中在 2.40-8.00 元/m²/天区间，本次评估结合企业在手合同情况及市场租金水平，并根据产权持有人未来租金计划确定该项目租金。

④ 德胜门项目

根据企业历史租赁合同，该项目租金大多集中在 5.00-13.00 元/m²/天区间，个别商铺由于租赁面积较小，租赁单价相对较高；评估人员调研了评估对象周边类似用途的商业地产，其出租实例的市场租金水平大多集中在 2.80-13.67 元/m²/天区间，本次评估结合企业在手合同情况及市场租金水平，并根据产权持有人未来租金计划确定该项目租金。

(3) 年增长率

本次评估租约期内的租金采用租赁合同约定的租金确认，租约期外租金增长率主要参考历史租金增长率及基准日时点实际签约租金增长率情况确定。

参考本项目历史租金增长情况、基准日时点已签约合同约定增长率情况，并结合当地类似商业地产租金增长情况进行测算。本项目及本项目各子项目所在区域内其他同类用房项目租户租金增长率一般为 2%-5%，确定未来年度租约期外

租金增长率为 2.5%。

(4) 空置率

本次评估预测期空置率考虑各项目历史空置情况下，结合基准日时点实际空置情况，空置率华天项目按 10%，其他项目按 5%进行测算。

四个基础设施项目基准日时点、报告日时点及发行至评估基准日算数平均空置率情况如下：

项目名称	2024.12.31	报告日时点空置率	发行至基准日算数平均空置率
大成项目	3.87%	4.19%	3.57%
玉蜓桥项目	0.25%	2.12%	0.57%
华天项目	10.45%	9.95%	4.93%
德胜门项目	0.00%	0.00%	0.11%

本次结合历史出租率、基准日时点出租率及报告日时点出租率情况，在充分考虑不可抗力因素影响下，从谨慎保守的角度，预测期空置率设置华天项目按 10%，其他项目按 5%。

(5) 租金损失率

基础设施项目历史租金收缴情况良好，出现较少量租金损失情况同时，大租户租赁期限较长且项目公司已采取租户预付租金、收取保证金等较强的缓释措施来保障年度租金收入的实现，同时，运管机构会发挥自身优势，对资产进行主动管理，通过优化运营策略、调整运营措施、提高产品质量等途径提升项目运营收入及租金收缴率。

考虑到历史租金收缴情况较好，仅存在较少量租金欠缴情况，本次评估预测期按谨慎性原则考虑，考虑 1%的租金损失率。

(6) 免租期

根据基础设施项目历史情况，结合所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前免租期因素的存在有可能带来租金损失。

本次基础设施项目结合历史免租期情况，租户租赁期外市场租金按照每年更新，本次假设项目每次更新租期时有效的年均免租期为 10.00 天。

(7) 增值税率

2016 年 3 月 23 日《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36 号):经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围

内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》,一般纳税人出租的不动产系 2016 年 4 月 30 日后取得,一般纳税人征收税率为 9%,一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产,可以选择适用简易计税方法,按照 5%的征收率计算应纳税额;物业费增值税税率是 6%。

纳入本次范围内的投资性房地产均属于 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目,所以采用简易征收,房租租赁收入简易增收增值税税率为 5%,物业收入增值税税率为 6%。

(8) 年有效租金收入

年有效租金收入根据截止本次评估基准日,各项目已签订租赁合同的租约期内租金收入、租约期外租金收入、未出租商铺预计的租金收入之和考虑一定房屋空置率,结合历史租金损失率进行测算。

(9) 物业费收入

物业费收入根据 2024 年 12 月在租资产租赁合同约定的物业费进行测算。

(10) 保证金利息收入

2025 年至预测期期末的保证金利息收入参考 2024 年 12 月保证金收入占 2024 年 12 月有效年租金收入的比例进行测算。利率参考中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一年期定期存款利率 1.50%。

(11) 运营收入

运营收入=年有效租金收入+物业费收入+保证金利息收入

6、运营成本

运营成本分为运营支出和非运营支出

运营支出为综合管理服务费。

非运营支出包括增值税、增值税的附加税费、房产税、城镇土地使用税、印花税、维修费、保险费用。

(1) 运营支出

运营支出为综合管理服务费。

依据产权持有人提供财务数据分析历史年度的租金收入及相关成本,确定综

合管理服务费中，运管费、物业费按照当年收入计取的比例确认，冷暖费参考2024年实际发生金额计算，物业费具体比例及冷暖费年金额情况如下：

金额单位：元

管理费	大成项目	玉蜓桥项目	华天项目	德胜门项目
其中：运管费	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
物业费	8.24%	0.72%	1.42%	0.85%
冷暖费	923,653.63	338,113.99	322,057.68	67,267.90

（2）非运营支出

非运营支出包括增值税、增值税的附加税费、房产税、城镇土地使用税、印花税、维修费、保险费用。

1）增值税

2016年3月23日《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》（财税[2016]36号）：经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》，一般纳税人出租的不动产系2016年4月30日后取得，一般纳税人征收税率为9%，一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额；物业费增值税税率是6%。

纳入本次范围内的投资性房地产均属于2016年4月30日前的房地产项目，所以采用简易征收，房租租赁收入简易增收增值税税率为5%，物业收入增值税税率为6%。

2）附加税费

附加税费为城市维护建设税（7.00%）（其中：德胜门项目为5.00%）、教育费附加（3.00%）、地方教育附加（2.00%），合计为增值税的12.00%（德胜门项目合计为10.00%）。

3）房产税

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011年1月8日根据国务院令第五88号），本次评估租约期内出租部分采用从租的方式计征，承租人为企业的，按12.00%确认房产税，同时，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]190号），本次评估空置部分房产税以空置部分依照空置部分房产原值一次减除30%

后的余值计算缴纳，年税率为 1.2%。

4) 城镇土地使用税

本次城镇土地使用税根据产权持有人历史纳税申报表标准进行测算，具体标准如下：

项目	分摊土地面积 (m ²)	土地等级	标准 (元/m ² /年)
大成项目	7,886.70	5	3
玉蜓桥项目	4,675.39	3	18
华天项目	2,688.25	2	24
德胜门项目	5,314.28	2	24

5) 印花税

根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》及《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按租赁金额千分之一贴花，印花税为年租金×0.1%。

6) 维修费（含资本性支出）

维修费用主要用于房产的日常维修及更新改造费用，经与管理层了解及行业调查，商超类业态开业后，在合同中会对使用资产责任划分，承租方自建资产的费用或使用资产的维修费用由承租方承担，出租方负责对公共区域共同使用资产的进行必要的维护、维修及资本性支出。根据历史年度经营情况，入池四个基础设施项目历史年度实际发生维修费占合计收入的比例约为 1.5%。本次根据商超类业态的行业情况及历史实际发生情况，结合企业未来年度的支出计划，对维修费（含资本性支出）按每年收入的 1.5%进行测算。

7) 保险费用

保险费用，指资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。本次测算根据房屋基准日实际投保额进行测算。具体保费明细如下：

金额单位：元

店名	地址	财一险保费	公责险保费	保费合计（含税）	保费合计（不含税）
大成店	丰台区大成路 6 号院 1 号楼 B1-3 层	35,745.15	2,800.00	38,545.15	36,363.35
玉蜓桥店	丰台区方庄蒲芳路 9 号 8 号楼	57,164.97	2,800.00	59,964.97	56,570.73
华天店	北京市海淀区北小马厂 6 号	22,848.88	2,800.00	25,648.88	24,197.06
德胜门点	北京市西城区安德路 118 楼-1 楼底南	18,737.76	2,800.00	21,537.76	20,318.64

		134,496.76	11,200.00	145,696.76	137,449.77
--	--	------------	-----------	------------	------------

(3) 运营成本

运营成本=运营支出+非运营支出

7、运营净收益

运营净收益=运营收入-运营成本

8、折现率

折现率的本质是投资收益率，而收益率的大小与投资项目的风险，包括系统风险和个别风险大小直接相关。对本项目的折现率，选取安全利率加风险调整值法，即以安全利率加上风险调整值作为折现率，即

(1) 安全利率根据参照价值时点十年到期国家债券的收益率 2.014%进行确定；

(2) 风险投资报酬率

主要为投资风险补偿率：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。业内一般认为的商业房地产行业投资风险补偿率为 2.00-2.50%，本次按 2.50%确定。

(3) 其他风险报酬率

①管理负担补偿率：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。影响管理负担补偿率主要因素有管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平、专业性等，一般的房地产行业管理负担补偿率为 0.50-2.00%，本次按 1.50%确定。

②缺乏流动性补偿率：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，出售要困难，变现能力弱，一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.00-2.00%，本次按 1.60%确认。

③投资带来的优惠率：是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资（如可以抵押贷款、抵押贷款利率较低），投资者往往会因此而降低所要求的报酬率；同时投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，考虑商业地产资产获取融资的可能性较其他资产容易，因此，投资房地产带来的优惠率本次取值为 0.70%。

通过上述分析，折现率=2.014%+2.50%+1.50%+1.60%-0.70%=7.00%（进位取整），本次评估测算采用 7.00%的折现率。

9、收益期

评估对象所使用的 4 宗土地使用权，截止本次评估基准日，4 个项目的土地及房屋剩余年限如下：

序号	项目	土地到期日	土地剩余可使用年限（年）	房屋建成日	房屋剩余经济耐用年限（年）
1	大成项目	2044/8/30	21.17	2010/7/22	47.05
2	玉蜓桥项目	2043/4/7	19.77	2005/6/15	41.95
3	华天项目	2042/11/17	19.38	2004/4/27	40.81
4	德胜门项目	2042/8/11	19.11	2003/1/22	39.55

按熟短原则确定各项目收益期分别为 2044 年 8 月 30 日、2043 年 4 月 7 日、2042 年 11 月 17 日、2042 年 8 月 11 日。

10、评估价值

评估价值=收益期内收益价值+收益到期剩余价值，即

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

式中 V—投资性房地产资产组在评估基准日的评估价值

i—第 i 年

A_i—投资性房地产资产组未来第 i 年的净收益

R—投资性房地产资产组的折现率

t—投资性房地产资产组未来可获收益的总年限。

三、典型案例

案例一：大成项目（1-1-1 投资性房地产-序号 1-4）

（一）项目主要情况

项目：大成项目

建筑面积：29,043.40 m²

位置：北京市丰台区大成路 6 号院 1 号楼

建筑结构：钢混

建成年代：2010 年 7 月 22 日

土地到期日：2044 年 8 月 30 日

（二）运营收入

1、租约期内租金的确认

（1）根据被评单位提供的资料，本次评估租约期内非关联方的固定租金采用租赁合同约定的租金确认，提成租金参考历史提成租金情况确认。

（2）主要关联方物美超市的租金，评估人员调研了评估对象周边类似用途的商业地产，根据周边市场挂牌价格、周边物美承租第三方物业价格以及测算市场租金价格，综合分析关联方租金价格的公允性。

I、周边挂牌市场价格

根据对周边市场调研，周边类似用途的商业地产，其市场租金水平范围为1.44- 5.63 元/m²/天，市场挂牌在租案例情况如下：

项目名称	与大成项目 距离	招租面积	层栋	挂牌单价 (元/m ² / 天)	扣除物业费 单价(元/ m ² /天)
小屯路商铺	距离 2.3 公里	4500 m ²	3 层/共 3 层	2.2	1.76
小屯路商铺	距离 2.4 公里	2950 m ²	1 层/共 1 层	3	2.4
万丰路 68 号商铺	距离 4.5 公里	3300 m ²	独栋 3 层	4	3.2
燕郊烧鸽子（万丰路店）商铺	距离 3.8 公里	2500 m ²	1 层/共 2 层	5	4
供销农资大厦	距离 4.0 公里	2000 m ²	独栋 2 层	2.8	2.24
靛厂路 6 号商铺	距离 3.3 公里	3300 m ²	1 层/共 1 层	3.5	2.8
莲怡园东路商铺	距离 4.6 公里	3300 m ²	1 层/共 1 层	2.5	2
莲怡园东路商铺	距离 4.9 公里	11000 m ²	独栋 14 层	3.8	3.04
六里桥东商铺	距离 3.7 公里	900 m ²	1-2 层/共 2 层	7.04	5.63
丰台科技园商铺	距离 7.4 公里	2000 m ²	-1 层/共 5 层	1.8	1.44

II、市场租金价格

正常客观情况下的市场租金采用市场法求取。本次确定估价对象市场租金时，我们采用市场法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后估价对象的比准市场租金。具体计算过程如下：

1) 选取可比案例

选取可比实例应该符合下列要求：①可比实例房地产应是评估对象的类似房地产；②可比实例的交易类型应与评估目的吻合；③可比实例的成交日期应尽量接近评估基准日；④可比实例的成交价格应尽量为正常市场价格，或者能修正为正常市场价格。根据以上要求，本次评估选取以下几个案例作为本次评估的可比

实例：

可比实例一览表

比较项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称		大成路 6 号院 1 号楼 3 层 3-01	万丰路 68 号 商铺	靛厂路 6 号商 铺	莲怡园东路商 铺
交易价格(元/平方米/天) (不含物业费)		待估	3.20	2.80	3.04
交易日期		2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
市场状况		正常	挂牌	挂牌	挂牌
区 位 状 况	位置	临近大成路	临近万丰路	临近靛厂路	临近莲怡园东 路
	交通	交通便捷，多 条公交线路通 过	交通便捷，多 条公交线路通 过	交通便捷，多 条公交线路通 过	交通便捷，多 条公交线路通 过
	周围环境和景观	周边环境良好	周边环境良好	周边环境良好	周边环境良好
	人流量	人流量较大	人流量较大	人流量较大	人流量较大
	外部配套设施	外部配套设施 齐全	外部配套设施 齐全	外部配套设施 齐全	外部配套设施 齐全
	楼层	-1-1 层	1-3 层	1 层	1-14 层
实 物 状 况	建筑面积	6,976.96	3,300.00	3,300.00	11,000.00
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	设备设施齐全	设备设施齐全	设备设施齐全	设备设施齐全
	装饰装修	简易装修	精装修	简单装修	精装修
	空间布局	合理，保持原 始格局	合理，保持原 始格局	合理，保持原 始格局	合理，保持原 始格局
	建筑功能	商业	商业	商业	商业
	工程质量	良好	良好	良好	良好
	外观	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	物业管理	良好	良好	良好	良好
权 益 状 况	权利性质	出让	出让	出让	出让
	土地使用期限	40	40	40	40
	出租情况	空置	空置	空置	空置
	规划条件影响	无影响	无影响	无影响	无影响

2) 建立比较基础

对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式，使各个可比实例的成交价格之间、可比实例成交价格与评估对象价值之间的口径一致、相互可比。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、统一税费负担和统一计价单位。

3) 进行因素比较，编制比较因素条件指数表

比较因素条件指数表

比较项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
------	------	------	------	------

名称	大成路 6 号院 1 号楼 3 层 3-01	万丰路 68 号 商铺	靛厂路 6 号商 铺	莲怡园东路商 铺
交易价格(元/平方米/天) (不含物业费)	待估	3.20	2.80	3.04
交易日期	100	100	100	100
市场情况	100	102	102	102
区 位 状 况	位置	100	100	100
	交通	100	100	100
	周围环境和景观	100	100	100
	人流量	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100
	楼层	100	100	105
实 物 状 况	建筑面积	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	设施设备	100	100	100
	装饰装修	100	105	100
	空间布局	100	100	100
	建筑功能	100	100	100
	工程质量	100	100	100
	外观	100	100	100
	新旧程度	100	100	100
	物业管理	100	100	100
权 益 状 况	权利性质	100	100	100
	土地使用期限	100	100	100
	出租情况	100	100	100
	规划条件影响	100	100	100

4) 价格修正及调整过程

通过上述分析可比实例及比较因素条件说明表、比较因素条件指数表,进行因素修正及调整,编制比较因素修正系数表:

比较因素修正系数表

比较项目		实例 A	实例 B	实例 C
名称		万丰路 68 号商铺	靛厂路 6 号商铺	莲怡园东路商铺
交易价格(元/平方米/天) (不含物业费)		3.20	2.80	3.04
交易情况		100/100	100/100	100/100
市场情况		100/102	100/102	100/102
区 位 状 况	位置	100/100	100/100	100/100
	交通	100/100	100/100	100/100
	周围环境和景观	100/100	100/100	100/100
	人流量	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/105	100/95
实 物	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100

比较项目		实例 A	实例 B	实例 C
状况	装饰装修	100/105	100/100	100/105
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100
	外观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
权益情况	权利性质	100/100	100/100	100/100
	土地使用期限	100/100	100/100	100/100
	出租情况	100/100	100/100	100/100
	规划条件影响	100/100	100/100	100/100
修正价格		2.99	2.61	2.99
修正价格		2.86		

5) 比准价格的确定

三个可比实例的比准价格相差不大,均符合客观市场情况,故本次选取三个可比实例比准价格的算术平均作为评估对象房地产租金单价。

$$\text{租金比准单价} = (2.99 + 2.61 + 2.99) \div 3$$

$$\approx 2.86 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{日, 取整)}$$

通过分析,超市合同租金(不含物业费)3.00元/平方米与市场租金差异为4.9%,结合已获取市场在租租金范围,合同租金为市场租金,本次采用租赁合同约定的租金确认。

2、租约期外及未出租部分租金的确认

(1) 租约期外租金的确认

对于租约期外的租金,以租约到期后首年租金为价值时点考虑一定增长进行预测,即租约到期后首年租金 $\times (1+g)$,其中 g 为租金增长率。

(2) 未出租部分租金的确认

参照评估对象历史租金标准和市场租金水平进行确定。

3、年增长率

本次评估租约期内的租金采用租赁合同约定的租金确认,租约期外租金增长率主要参考历史租金增长率及基准日时点实际签约租金增长率情况确定。

参考本项目历史租金增长情况、基准日时点已签约合同约定增长率情况,并结合当地类似商业地产租金增长情况进行测算。本项目及本项目各子项目所在区域内其他同类用房项目租户租金增长率一般为2%-5%,确定未来年度租约期外

租金增长率为 2.5%。

4、空置率

大成基础设施项目基准日时点、报告日时点及发行至评估基准日算数平均空置率情况如下：

项目名称	2024.12.31	报告日时点空置率	发行至基准日算数平均空置率
大成项目	3.87%	4.19%	3.57%

本次评估预测期空置率参考该项目历史空置情况进行、报告日前实际空置情况和管理层未来规划，未来年度按空置率 5.00%进行测算。

5、租金损失率

基础设施项目历史租金收缴情况良好，出现较少量租金损失情况同时，大租户租赁期限较长且项目公司已采取租户预付租金、收取保证金等较强的缓释措施来保障年度租金收入的实现，同时，运管机构会发挥自身优势，对资产进行主动管理，通过优化运营策略、调整运营措施、提高产品质量等途径提升项目运营收入及租金收缴率。

考虑到历史租金收缴情况较好，仅存在较少量租金欠缴情况，本次评估预测期按谨慎性原则考虑，考虑 1%的租金损失率。

6、免租期

根据基础设施项目历史情况，结合所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前免租期因素的存在有可能带来租金损失。

本次基础设施项目结合历史免租期情况，租户租赁期外市场租金按照每年更新，本次假设项目每次更新租期时有效的年均免租期为 10 天。

7、增值税率

2016 年 3 月 23 日《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36 号):经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》，一般纳税人出租的不动产系 2016 年 4 月 30 日后取得，一般纳税人征收税率为 9%，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计

算应纳税额；物业费增值税税率是 6%。

纳入本次范围内的投资性房地产属于 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目，所以采用简易征收，房租租赁收入简易增收增值税税率为 5%，物业收入增值税税率为 6%。

8、年有效租金收入

年有效租金收入根据截止本次评估基准日，各项目已签订租赁合同的租约期内租金收入、租约期外租金收入、未出租商铺预计的租金收入之和考虑一定房屋空置率进行测算。

9、物业费收入

物业费收入根据 2024 年 12 月在租资产租赁合同约定的物业费进行测算。

10、保证金利息收入

2025 年至预测期期末的保证金利息收入参考 2024 年 12 月保证金收入占 2024 年 12 月有效年租金收入的比例进行测算。利率参考中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一年期定期存款利率 1.50%。

11、运营收入

运营收入=年有效租金收入+物业费收入+保证金利息

（三）运营成本

运营成本分为运营支出和非运营支出

运营支出为综合管理服务费。

非运营支出包括增值税、增值税的附加税费、房产税、城镇土地使用税、维修费、保险费用等。

（1）运营支出

依据产权持有人提供财务数据分析历史年度的租金收入及相关成本，确定综合管理服务费中，运管费、物业费按照当年收入计取的比例确认，冷暖费参考历史年度平均金额，并根据已签订合同具体约定情况确认，物业费具体比例及冷暖费年金额情况如下：

金额单位：元

管理费	大成项目
其中：运管费	4.00%
物业费	8.24%

冷暖费	923,653.63
-----	------------

(2) 非运营支出

非运营支出包括增值税、增值税的附加税费、房产税、城镇土地使用税、维修费、保险费用。

1) 增值税

2016 年 3 月 23 日《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36 号):经国务院批准,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》,一般纳税人出租的不动产系 2016 年 4 月 30 日后取得,一般纳税人征收税率为 9%,一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产,可以选择适用简易计税方法,按照 5%的征收率计算应纳税额;物业费增值税税率是 6%。

纳入本次范围内的投资性房地产属于 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目,所以采用简易征收,房租租赁收入简易增收增值税税率为 5%,物业收入增值税税率为 6%。

2) 附加税费

附加税费为城市维护建设税(7.00%)、教育费附加(3.00%)、地方教育附加(2.00%),合计为增值税的 12.00%。

3) 房产税

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》(2011 年 1 月 8 日根据国务院令 588 号),本次评估租约期内出租部分采用从租的方式计征,承租人为企业的,按 12.00%确认房产税,同时,根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号),本次评估空置部分房产税以空置部分依照空置部分房产原值一次减除 30%后的余值计算缴纳,年税率为 1.2%。

4) 城镇土地使用税

本次城镇土地使用税根据产权持有人历史纳税申报表标准进行测算,具体标准如下:

项目	土地面积 (m ²)	土地等级	标准 (元/m ² /年)
大成项目	7,886.70	5	3

5) 印花税

根据《中华人民共和国印花税法》及《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按租赁金额千分之一贴花，印花税为年租金 $\times 0.1\%$ 。

6) 维修费（含资本性支出）

维修费用主要用于房产的日常维修及更新改造费用，经与管理层了解及行业调查，商超类业态开业后，在合同中会对使用资产责任划分，承租方自建资产的费用或使用资产的维修费用由承租方承担，出租方负责对公共区域共同使用资产的进行必要的维护、维修及资本性支出。根据历史年度经营情况，入池四个基础设施项目历史年度实际发生维修费占合计收入的比例约为 1.5%。本次根据商超类业态的行业情况及历史实际发生情况，结合企业未来年度的支出计划，对维修费（含资本性支出）按每年收入的 1.5%进行测算。

7) 保险费用

保险费用，指资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。大成项目基准日附近投保额 36,363.35 元，本次按基准日期间实际投保金额进行测算。

（3）运营成本

运营成本=运营支出+非运营支出

（四）运营净收益

运营净收益=运营收入-运营成本

（五）折现率

折现率的本质是投资收益率，而收益率的大小与投资项目的风险，包括系统风险和个别风险大小直接相关。对本项目的折现率，选取安全利率加风险调整值法，即以安全利率加上风险调整值作为折现率，即

（1）安全利率根据参照价值时点十年到期国家债券的收益率 2.014%进行确定；

（2）风险投资报酬率

主要为投资风险补偿率：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。业内一般认为的商业房

地产行业投资风险补偿率为 2.00-2.50%，本次按 2.50%确定。

(3) 其他风险报酬率

①管理负担补偿率：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。影响管理负担补偿率主要因素有管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平、专业性等，一般的房地产行业管理负担补偿率为 0.50-2.00%，本次按 1.50%确定。

②缺乏流动性补偿率：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，出售要困难，变现能力弱，一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.00-2.00%，本次按 1.60%确认。

③投资带来的优惠率：是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资（如可以抵押贷款、抵押贷款利率较低），投资者往往会因此而降低所要求的报酬率；同时投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，考虑商业地产资产获取融资的可能性较其他资产容易，因此，投资房地产带来的优惠率本次取值为 0.70%。

通过上述分析，折现率=2.014%+2.50%+1.50%+1.60%-0.70%=7.00%（进位取整），本次评估测算采用 7.00%的折现率。

(六) 收益期

截止本次评估基准日，该项目的土地及房屋剩余年限如下：

序号	项目	土地到期日	土地剩余可使用年限（年）	房屋建成日	房屋剩余经济耐用年限（年）
1	大成项目	2044/8/30	21.17	2010/7/22	47.05

按熟短原则确定各项目收益期为 2044 年 8 月 30 日。

(七) 评估价值

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

式中 V —投资性房地产资产组在评估基准日的评估价值

i—第 i 年

A_i—投资性房地产资产组未来第 i 年的净收益

R —投资性房地产资产组的折现率

t —投资性房地产资产组未来可获收益的总年限。

1、未来年度收益预测及现金流表：

2025 年至 2030 年(单位元)

收益年期	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
年有效租金收入 (含税)	31,105,321.66	32,731,461.92	32,974,830.40	33,758,162.57	34,975,339.20	35,840,100.13
物业费收入	3,617,809.86	3,734,807.97	3,795,952.18	3,918,800.18	3,983,001.61	4,038,663.75
保证金利息收入	145,800.79	153,423.04	154,563.79	158,235.52	163,940.83	167,994.24
年收入合计	34,868,932.32	36,619,692.94	36,925,346.38	37,835,198.28	39,122,281.64	40,046,758.12
房产税	3,780,943.05	3,966,787.65	3,994,601.19	4,084,124.87	4,223,230.76	4,322,060.59
增值税	1,481,205.79	1,558,641.04	1,570,230.02	1,607,531.55	1,665,492.34	1,706,671.43
租金	1,481,205.79	1,558,641.04	1,570,230.02	1,607,531.55	1,665,492.34	1,706,671.43
物业费	-	-	-	-	-	-
城建税	103,684.41	109,104.87	109,916.10	112,527.21	116,584.46	119,467.00
教育费附加	44,436.17	46,759.23	47,106.90	48,225.95	49,964.77	51,200.14
地方教育费附加	29,624.12	31,172.82	31,404.60	32,150.63	33,309.85	34,133.43
土地使用税	23,660.11	23,660.11	23,660.11	23,660.11	23,660.11	23,660.11
印花税	33,241.93	34,907.63	35,200.55	36,069.43	37,292.85	38,172.09
管理费(运管 费、物业费及冷 暖费)	1,259,914.21 2,562,274.72 923,653.63	1,323,058.56 2,696,226.66 923,653.63	1,334,155.33 2,716,273.93 923,653.63	1,367,081.76 2,780,800.26 923,653.63	1,413,463.75 2,881,064.16 923,653.63	1,446,795.72 2,952,298.12 923,653.63
维修费(含资本 性支出)	500,815.90	525,915.78	530,326.75	543,415.00	561,851.84	575,101.30
保险费	36,363.35	36,363.35	36,363.35	36,363.35	36,363.35	38,545.15
成本合计	10,779,817.38	11,276,251.34	11,352,892.47	11,595,603.75	11,965,931.88	12,231,758.72
年纯收益(不含 税)	24,089,114.94	25,343,441.60	25,572,453.91	26,239,594.53	27,156,349.76	27,814,999.40
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50
折现系数	0.9667	0.9035	0.8444	0.7891	0.7375	0.6893
折现值	23,286,947.41	22,897,799.49	21,593,380.08	20,705,664.04	20,027,807.95	19,172,879.09

2031 年至 2036 年(单位元)

收益年期	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
年有效租金收入 (含税)	36,691,108.54	37,608,636.31	38,403,901.62	38,461,087.33	39,171,896.43	40,151,193.84
物业费收入	4,179,403.56	4,237,848.80	4,312,996.24	4,367,566.25	4,423,500.50	4,480,833.11
保证金利息收入	171,983.20	176,283.95	180,011.62	180,279.67	183,611.46	188,201.75
年收入合计	41,042,495.30	42,022,769.07	42,896,909.49	43,008,933.24	43,779,008.39	44,820,228.70
房产税	4,419,318.69	4,524,179.01	4,615,066.47	4,621,601.98	4,702,837.31	4,814,757.01
增值税	1,747,195.64	1,790,887.44	1,828,757.22	1,831,480.35	1,865,328.40	1,911,961.61
租金	1,747,195.64	1,790,887.44	1,828,757.22	1,831,480.35	1,865,328.40	1,911,961.61
物业费	-	-	-	-	-	-
城建税	122,303.70	125,362.12	128,013.01	128,203.62	130,572.99	133,837.31
教育费附加	52,415.87	53,726.62	54,862.72	54,944.41	55,959.85	57,358.85
地方教育费附加	34,943.91	35,817.75	36,575.14	36,629.61	37,306.57	38,239.23
土地使用税	23,660.11	23,660.11	23,660.11	23,660.11	23,660.11	23,660.11
印花税	39,123.32	40,055.60	40,888.14	40,997.17	41,730.07	42,720.07
管理费(运管 费、物业费及冷 暖费)	1,482,841.50 3,022,399.22 923,653.63	1,518,184.21 3,097,979.80 923,653.63	1,549,741.59 3,163,489.11 923,653.63	1,553,866.15 3,168,199.74 923,653.63	1,581,648.30 3,226,752.04 923,653.63	1,619,179.89 3,307,420.84 923,653.63

收益年期	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
维修费（含资本性支出）	589,429.49	603,478.22	616,022.28	617,661.79	628,705.20	643,624.01
保险费	38,545.15	38,545.15	38,545.15	38,545.15	38,545.15	38,545.15
成本合计	12,495,830.23	12,775,529.67	13,019,274.58	13,039,443.71	13,256,699.61	13,554,957.71
年纯收益（不含税）	28,546,665.07	29,247,239.40	29,877,634.91	29,969,489.53	30,522,308.78	31,265,270.99
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50
折现系数	0.6442	0.6020	0.5626	0.5258	0.4914	0.4593
折现值	18,389,761.64	17,606,838.12	16,809,157.40	15,757,957.60	14,998,662.53	14,360,138.97

2037 年至 2042 年(单位元)

收益年期	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
年有效租金收入（含税）	41,154,973.69	42,183,848.03	43,238,444.23	44,319,405.34	45,427,390.47	46,563,075.23
物业费收入	4,539,599.03	4,599,834.10	4,661,575.05	4,724,859.53	4,789,726.11	4,856,214.36
保证金利息收入	192,906.79	197,729.46	202,672.70	207,739.52	212,933.00	218,256.33
年收入合计	45,887,479.51	46,981,411.60	48,102,691.98	49,252,004.38	50,430,049.58	51,637,545.92
房产税	4,929,474.71	5,047,060.35	5,167,585.63	5,291,124.04	5,417,750.91	5,547,543.45
增值税	1,959,760.65	2,008,754.67	2,058,973.53	2,110,447.87	2,163,209.07	2,217,289.30
租金	1,959,760.65	2,008,754.67	2,058,973.53	2,110,447.87	2,163,209.07	2,217,289.30
物业费	-	-	-	-	-	-
城建税	137,183.25	140,612.83	144,128.15	147,731.35	151,424.63	155,210.25
教育费附加	58,792.82	60,262.64	61,769.21	63,313.44	64,896.27	66,518.68
地方教育费附加	39,195.21	40,175.09	41,179.47	42,208.96	43,264.18	44,345.79
土地使用税	23,660.11	23,660.11	23,660.11	23,660.11	23,660.11	23,660.11
印花税	43,734.81	44,774.93	45,841.05	46,933.82	48,053.91	49,202.00
管理费（运管费、物业费及采暖费）	1,657,649.77 3,390,106.36 923,653.63	1,697,081.39 3,474,859.02 923,653.63	1,737,498.81 3,561,730.49 923,653.63	1,778,926.66 3,650,773.76 923,653.63	1,821,390.21 3,742,043.10 923,653.63	1,864,915.34 3,835,594.18 923,653.63
维修费（含资本性支出）	658,915.78	674,589.85	690,655.78	707,123.35	724,002.61	741,303.85
保险费	38,545.15	38,545.15	38,545.15	38,545.15	38,545.15	38,545.15
成本合计	13,860,672.25	14,174,029.66	14,495,221.00	14,824,442.13	15,161,893.78	15,507,781.73
年纯收益（不含税）	32,026,807.26	32,807,381.94	33,607,470.98	34,427,562.25	35,268,155.80	36,129,764.19
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50	17.50
折现系数	0.4292	0.4012	0.3749	0.3504	0.3275	0.3060
折现值	13,745,905.68	13,162,321.63	12,599,440.87	12,063,417.81	11,550,321.02	11,055,707.84

2043 年至 2044 年 1-8 月(单位元)

收益年期	2043 年	2044 年 1-8 月
年有效租金收入（含税）	47,727,152.11	32,479,891.84
物业费收入	4,924,364.82	3,315,833.95
保证金利息收入	223,712.74	152,243.85
年收入合计	52,875,229.67	35,947,969.64
房产税	5,680,580.81	3,862,069.45
增值税	2,272,721.53	1,546,661.52

收益年期	2043 年	2044 年 1-8 月
租金	2,272,721.53	1,546,661.52
物业费	-	-
城建税	159,090.51	108,266.31
教育费附加	68,181.65	46,399.85
地方教育费附加	45,454.43	30,933.23
土地使用税	23,660.11	15,773.41
印花税	50,378.80	34,249.06
管理费（运管费、物业费及冷暖费）	1,909,528.61	1,298,162.57
	3,931,484.03	2,675,503.79
	923,653.63	613,245.44
维修费（含资本性支出）	759,037.62	516,019.62
保险费	38,545.15	25,591.45
成本合计	15,862,316.87	10,772,875.69
年纯收益（不含税）	37,012,912.79	25,175,093.95
折现率	7.00%	7.00%
折现期	18.50	19.33
折现系数	0.2860	0.2704
折现值	10,585,693.06	6,807,345.40

按上述公式计算得收益期内净收益折现值为 317,177,100.00 元（取整）。

2、大成项目评估价值

评估价值=收益期内收益价值

=317,177,100.00 元（取整）

案例二：玉蜓桥项目（1-1-1 投资性房地产-序号 5-9）

（一）项目主要情况

项目：玉蜓桥项目

建筑面积：24,840.41 m²

位置：北京市丰台区方庄蒲芳路 9 号 8 号楼

建筑结构：钢混

建成年代：2005 年 6 月 15 日

土地到期日：2043 年 4 月 7 日

（二）运营收入

1、租约期内租金的确认

（1）根据被评单位提供的资料，本次评估租约期内非关联方的固定租金采用租赁合同约定的租金确认，提成租金参考历史提成租金情况确认。

（2）主要关联方物美超市的租金，评估人员调研了评估对象周边类似用途的商业地产，根据周边市场挂牌价格、周边物美承租第三方物业价格以及测算市

场租金价格，综合分析关联方租金价格的公允性。

I、周边挂牌市场价格

根据对周边市场调研，周边类似用途的商业地产，其市场租金水平范围为 1.68-16.00 元/m²/天，市场挂牌在租案例情况如下：

项目名称	与玉蜓桥项目 距离	招租面积	层栋	挂牌单价 (元/m ² /天)	扣除物业费 单价 (元/m ² / 天)
光彩路 66 号商铺	距离 3.0 公里	1300 m ²	2 层/共 3 层	3.28	2.62
方庄南路商铺	距离 2.7 公里	2800 m ²	1 层/共 1 层	3.8	3.04
宋家庄商铺	距离 2.6 公里	3600 m ²	1-5 层/共 5 层	4	3.2
洋桥北里北京南 站路商铺	距离 3.7 公里	4000 m ²	独栋/共 6 层	3	2.4
芳群园一区蒲黄 榆路商铺	距离 504 米	3400 m ²	独栋/共 10 层	2.1	1.68
角门 7 号商铺	距离 4.9 公里	4000 m ²	1 层/共 1 层	3	2.4
刘家窑东里商铺	距离 536 米	10139.9 m ²	1-9 层/共 9 层	3.5	2.8
蒲黄榆路 28 号商 铺	距离 270 米	530 m ²	1-2 层/共 2 层	4.5	3.6
蒲黄榆商铺	距离 335 米	25 m ²	1 层/共 1 层	16.67	13.34
蒲黄榆商铺	距离 335 米	17 m ²	1 层/共 1 层	20	16

II、市场租金价格

正常客观情况下的市场租金采用市场法求取。本次确定估价对象市场租金时，我们采用市场法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后估价对象的比准市场租金。具体计算过程如下：

1) 选取可比案例

选取可比实例应该符合下列要求：①可比实例房地产应是评估对象的类似房地产；②可比实例的交易类型应与评估目的吻合；③可比实例的成交日期应尽量接近评估基准日；④可比实例的成交价格应尽量为正常市场价格，或者能修正为正常市场价格。根据以上要求，本次评估选取以下几个案例作为本次评估的可比实例：

可比实例一览表

比较项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称	丰台区方庄蒲芳 路 9 号 8 号楼	方庄南路商铺	宋家庄商铺	蒲黄榆路 28 号
交易价格(元/平方米/天) (不含物业费)	待估	3.04	3.20	3.60

比较项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易日期		2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
市场状况		正常	挂牌	挂牌	挂牌
区位状况	位置	蒲芳路	方庄南路	宋庄路	蒲黄榆路
	交通	交通便捷，多条公交线路通过	交通便捷，多条公交线路通过	交通便捷，多条公交线路通过	交通便捷，多条公交线路通过
	周围环境和景观	周边环境良好	周边环境一般	周边环境良好	周边环境良好
	人流量	人流量良好	人流量一般	人流量良好	人流量良好
	外部配套设施	外部配套设施齐全	外部配套设施齐全	外部配套设施齐全	外部配套设施齐全
	楼层	2-4 层	1 层	1-5 层	1-2 层
实物状况	建筑面积	14,590.02	2,800.00	3,600.00	530.00
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	设备设施齐全	设备设施齐全	设备设施齐全	设备设施齐全
	装饰装修	简易装修	简易装修	简易装修	简易装修
	空间布局	合理，保持原始格局	合理，保持原始格局	合理，保持原始格局	合理，保持原始格局
	建筑功能	商业	商业	商业	商业
	工程质量	良好	良好	良好	良好
	外观	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	物业管理	良好	良好	良好	良好
权益状况	权利性质	出让	出让	出让	出让
	土地使用期限	40	40	40	40
	出租情况	空置	空置	空置	空置
	规划条件影响	无影响	无影响	无影响	无影响

2) 建立比较基础

对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式，使各个可比实例的成交价格之间、可比实例成交价格与评估对象价值之间的口径一致、相互可比。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、统一税费负担和统一计价单位。

3) 进行因素比较，编制比较因素条件指数表

比较因素条件指数表

比较项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称	丰台区方庄蒲芳路 9 号 8 号楼	方庄南路商铺	宋家庄商铺	蒲黄榆路 28 号
交易价格(元/平方米/天) (不含物业费)	待估	3.04	3.20	3.60
交易日期	100	100	100	100
市场情况	100	102	102	102

比较项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
区 位 状 况	位置	100	100	100	100
	交通	100	100	100	100
	周围环境和景观	100	95	100	100
	人流量	100	95	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	楼层	100	110	100	105
实 物 状 况	建筑面积	100	100	100	97
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	外观	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
权 益 状 况	物业管理	100	100	100	100
	权利性质	100	100	100	100
	土地使用期限	100	100	100	100
	出租情况	100	100	100	100
	规划条件影响	100	100	100	100

4) 价格修正及调整过程

通过上述分析可比实例及比较因素条件说明表、比较因素条件指数表, 进行因素修正及调整, 编制比较因素修正系数表:

比较因素修正系数表

比较项目		实例 A	实例 B	实例 C
名称		方庄南路商铺	宋家庄商铺	蒲黄榆路 28 号
交易价格(元/平方米/天) (不含物业费)		3.04	3.20	3.60
交易情况		100/100	100/100	100/100
市场情况		100/102	100/102	100/102
区 位 状 况	位置	100/100	100/100	100/100
	交通	100/100	100/100	100/100
	周围环境和景观	100/95	100/100	100/100
	人流量	100/95	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/110	100/100	100/105
实 物 状 况	建筑面积	100/100	100/100	100/97
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100
	外观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100

	物业管理	100/100	100/100	100/100
权益情况	权利性质	100/100	100/100	100/100
	土地使用期限	100/100	100/100	100/100
	出租情况	100/100	100/100	100/100
	规划条件影响	100/100	100/100	100/100
修正价格		3.00	3.14	3.47
修正价格		3.20		

5) 比准价格的确定

三个可比实例的比准价格相差不大，均符合客观市场情况，故本次选取三个可比实例比准价格的算术平均作为评估对象房地产租金单价。

$$\text{租金比准单价} = (3.00 + 3.14 + 3.47) \div 3$$

$$\approx 3.20 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{日, 取整)}$$

通过分析，超市合同租金（不含物业费）3.24 元/平方米与市场租金差异为 1.25%，结合已获取市场在租租金范围，合同租金为市场租金，本次采用租赁合同约定的租金确认。

2、租约期外及未出租部分租金的确认

(1) 租约期外租金的确认

对于租约期外的租金，以租约到期后首年租金为价值时点考虑一定增长进行预测，即租约到期后首年租金 $\times (1+g)$ ，其中 g 为租金增长率。

(2) 未出租部分租金的确认

参照评估对象历史租金标准和市场租金水平进行确定。

3、年增长率

本次评估租约期内的租金采用租赁合同约定的租金确认，租约期外租金增长率主要参考历史租金增长率及基准日时点实际签约租金增长率情况确定。

参考本项目历史租金增长情况、基准日时点已签约合同约定增长率情况，并结合当地类似商业地产租金增长情况进行测算。本项目及本项目各子项目所在区域内其他同类用房项目租户租金增长率一般为 2%-5%，确定未来年度租约期外租金增长率为 2.5%。

4、空置率

玉蜓桥基础设施项目基准日时点、报告日时点及发行至评估基准日算数平均空置率情况如下：

项目名称	2024.12.31	报告日时点空置率	发行至基准日算数平均空置率
玉蜓桥项目	0.25%	2.12%	0.57%

本次评估预测期空置率参考该项目历史空置情况进行、报告日前实际空置情况和管理层未来规划，未来年度按空置率 5.00%进行测算。

5、租金损失率

基础设施项目历史租金收缴情况良好，出现较少量租金损失情况同时，大租户租赁期限较长且项目公司已采取租户预付租金、收取保证金等较强的缓释措施来保障年度租金收入的实现，同时，运管机构会发挥自身优势，对资产进行主动管理，通过优化运营策略、调整运营措施、提高产品质量等途径提升项目运营收入及租金收缴率。

考虑到历史租金收缴情况较好，仅存在较少量租金欠缴情况，本次评估预测期按谨慎性原则考虑，考虑 1%的租金损失率。

6、免租期

根据基础设施项目历史情况，结合所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前免租期因素的存在有可能带来租金损失。

本次基础设施项目结合历史免租期情况，租户租赁期外市场租金按照每年更新，本次假设项目每次更新租期时有效的年均免租期为 10 天。

7、增值税率

2016 年 3 月 23 日《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36 号):经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》，一般纳税人出租的不动产系 2016 年 4 月 30 日后取得，一般纳税人征收税率为 9%，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额；物业费增值税税率是 6%。

纳入本次范围内的投资性房地产属于 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目，所以采用简易征收，房租租赁收入简易增收增值税税率为 5%，物业收入增值税税率为 6%。

8、年有效租金收入

年有效租金收入根据截止本次评估基准日，各项目已签订租赁合同的租约期内租金收入、租约期外租金收入、未出租商铺预计的租金收入之和考虑一定房屋空置率进行测算。

9、物业费收入

物业费收入根据 2024 年 12 月在租资产租赁合同约定的物业费进行测算。

10、保证金利息收入

2025 年至预测期期末的保证金利息收入参考 2024 年 12 月保证金收入占 2024 年 12 月有效年租金收入的比例进行测算。利率参考中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一年期定期存款利率 1.50%。

11、运营收入

运营收入=年有效租金收入+物业费收入+保证金利息收入

（三）运营成本

运营成本分为运营支出和非运营支出

运营支出为综合管理服务费。

非运营支出包括增值税、增值税的附加税费、房产税、城镇土地使用税、维修费、保险费用等。

（1）运营支出

依据产权持有人提供财务数据分析历史年度的租金收入及相关成本，确定综合管理服务费中，运管费、物业费按照当年收入计取的比例确认，冷暖费参考历史年度平均金额，并根据已签订合同具体约定情况确认，物业费具体比例及冷暖费年金额情况如下：

金额单位：元

管理费	玉蜓桥项目
其中：运管费	4.00%
物业费	0.72%
冷暖费	338,113.99

（2）非运营支出

非运营支出包括增值税、增值税的附加税费、房产税、城镇土地使用税、维修费、保险费用。

1) 增值税

2016 年 3 月 23 日《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36 号):经国务院批准,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》,一般纳税人出租的不动产系 2016 年 4 月 30 日后取得,一般纳税人征收税率为 9%,一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产,可以选择适用简易计税方法,按照 5%的征收率计算应纳税额;物业费增值税税率是 6%。

纳入本次范围内的投资性房地产属于 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目,所以采用简易征收,房租租赁收入简易增收增值税税率为 5%,物业收入增值税税率为 6%。

2) 附加税费

附加税费为城市维护建设税(7.00%)、教育费附加(3.00%)、地方教育附加(2.00%),合计为增值税的 12.00%。

3) 房产税

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》(2011 年 1 月 8 日根据国务院令 588 号),本次评估租约期内出租部分采用从租的方式计征,承租人为企业的,按 12.00%确认房产税,同时,根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号),本次评估空置部分房产税以空置部分依照空置部分房产原值一次减除 30%后的余值计算缴纳,年税率为 1.2%。

4) 城镇土地使用税

本次城镇土地使用税根据产权持有人历史纳税申报表标准进行测算,具体标准如下:

项目	土地面积 (m ²)	土地等级	标准 (元/m ² /年)
玉蜓桥项目	4,675.39	3	18

5) 印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》规定,财产租赁合同应当在合同签订时按租赁金额千分之一贴花,印花税为年租金×0.1%。

6) 维修费(含资本性支出)

维修费用主要用于房产的日常维修及更新改造费用，经与管理层了解及行业调查，商超类业态开业后，在合同中会对使用资产责任划分，承租方自建资产的费用或使用资产的维修费用由承租方承担，出租方负责对公共区域共同使用资产的进行必要的维护、维修及资本性支出。根据历史年度经营情况，入池四个基础设施项目历史年度实际发生维修费占合计收入的比例约为 1.5%。本次根据商超类业态的行业情况及历史实际发生情况，结合企业未来年度的支出计划，对维修费（含资本性支出）按每年收入的 1.5%进行测算。

7) 保险费用

保险费用，指资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。玉蜓桥项目基准日附近投保额 56,570.73 元，本次按基准日期间实际投保金额进行测算。

(3) 运营成本

运营成本=运营支出+非运营支出

(四) 运营净收益

运营净收益=运营收入-运营成本

(五) 折现率

折现率的本质是投资收益率，而收益率的大小与投资项目的风险，包括系统风险和个别风险大小直接相关。对本项目的折现率，选取安全利率加风险调整值法，即以安全利率加上风险调整值作为折现率，即

(1) 安全利率根据参照价值时点十年到期国家债券的收益率 2.014%进行确定；

(2) 风险投资报酬率

主要为投资风险补偿率：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。业内一般认为的商业房地产行业投资风险补偿率为 2.00-2.50%，本次按 2.50%确定。

(3) 其他风险报酬率

①管理负担补偿率：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。影响管理负担补偿率主要因素有管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平、专业性等，

一般的房地产行业管理负担补偿率为 0.50-2.00%，本次按 1.50%确定。

②缺乏流动性补偿率：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，出售要困难，变现能力弱，一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.00-2.00%，本次按 1.60%确认。

③投资带来的优惠率：是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资（如可以抵押贷款、抵押贷款利率较低），投资者往往会因此而降低所要求的报酬率；同时投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，考虑商业地产资产获取融资的可能性较其他资产容易，因此，投资房地产带来的优惠率本次取值为 0.70%。

通过上述分析，折现率=2.014%+2.50%+1.50%+1.60%-0.70%=7.00%（进位取整），本次评估测算采用 7.00%的折现率。

（六）收益期

截止本次评估基准日，该项目的土地及房屋剩余年限如下：

序号	项目	土地到期日	土地剩余可使用年限（年）	房屋建成日	房屋剩余经济耐用年限（年）
1	玉蜓桥项目	2043/4/7	19.77	2005/6/15	41.95

按熟短原则确定各项目收益期为 2043 年 4 月 7 日。

（七）评估价值

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

式中 V—投资性房地产资产组在评估基准日的评估价值

i—第 i 年

A_i—投资性房地产资产组未来第 i 年的净收益

R—投资性房地产资产组的折现率

t—投资性房地产资产组未来可获收益的总年限。

1、未来年度收益预测及现金流表：

2025 年至 2030 年(单位元)

收益年期	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
年有效租金收入（含税）	38,779,918.98	40,027,536.56	40,668,496.13	41,825,601.62	42,650,366.84	43,266,081.81
物业费收入	4,437,795.34	4,593,241.85	4,645,831.08	4,803,598.78	4,858,817.48	4,858,817.48
保证金利息收入	151,097.25	155,958.31	158,455.66	162,964.07	166,177.58	168,576.57
年收入合计	43,368,811.57	44,776,736.72	45,472,782.88	46,792,164.47	47,675,361.90	48,293,475.86
房产税	4,541,484.94	4,684,069.80	4,757,322.33	4,889,562.96	4,983,821.84	5,054,189.26

增值税	2,050,919.48	2,118,619.76	2,151,856.92	2,215,415.41	2,257,479.09	2,286,547.68
租金	1,846,662.81	1,906,073.17	1,936,595.05	1,991,695.32	2,030,969.85	2,060,289.61
物业费	204,256.67	212,546.59	215,261.87	223,720.10	226,509.24	226,258.07
城建税	143,564.36	148,303.38	150,629.98	155,079.08	158,023.54	160,058.34
教育费附加	61,527.58	63,558.59	64,555.71	66,462.46	67,724.37	68,596.43
地方教育费附加	41,018.39	42,372.40	43,037.14	44,308.31	45,149.58	45,730.95
土地使用税	84,157.02	84,157.02	84,157.02	84,157.02	84,157.02	84,157.02
印花税	41,166.79	42,502.16	43,162.47	44,413.78	45,251.71	45,838.35
管理费（运管 费、物业费及冷 暖费）	1,559,165.74 279,477.96 338,113.99	1,609,740.26 288,469.25 338,113.99	1,634,751.92 293,088.50 338,113.99	1,682,141.47 301,427.49 338,113.99	1,713,882.37 307,371.39 338,113.99	1,736,110.50 311,808.70 338,113.99
维修费（含资本 性支出）	619,768.38	639,871.75	649,813.89	668,651.24	681,268.24	690,103.92
保险费	56,570.73	56,570.73	56,570.73	56,570.73	56,570.73	56,570.73
成本合计	9,816,935.36	10,116,349.10	10,267,060.60	10,546,303.94	10,738,813.85	10,877,825.87
年纯收益（不含 税）	33,551,876.21	34,660,387.62	35,205,722.28	36,245,860.53	36,936,548.04	37,415,649.99
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50
折现系数	0.9667	0.9035	0.8444	0.7891	0.7375	0.6893
折现值	32,434,598.73	31,315,660.22	29,727,711.89	28,601,608.55	27,240,704.18	25,790,607.54

2031 年至 2036 年(单位元)

收益年期	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
年有效租金收入 （含税）	44,640,589.22	45,286,968.94	46,888,778.18	47,507,030.26	48,694,706.02	49,912,073.67
物业费收入	5,082,453.20	5,082,453.20	5,317,270.71	5,440,549.90	5,566,911.07	5,696,431.27
保证金利息收入	173,932.03	176,450.51	182,691.60	185,100.48	189,727.99	194,471.19
年收入合计	49,896,974.46	50,545,872.65	52,388,740.48	53,132,680.63	54,451,345.07	55,802,976.12
房产税	5,211,275.82	5,285,147.79	5,468,211.70	5,538,869.09	5,674,603.46	5,813,731.19
增值税	2,364,098.34	2,394,614.64	2,483,529.41	2,519,695.84	2,582,919.86	2,647,724.48
租金	2,125,742.34	2,156,522.33	2,232,798.96	2,262,239.54	2,318,795.52	2,376,765.41
物业费	238,355.99	238,092.31	250,730.44	257,456.31	264,124.34	270,959.07
城建税	165,486.88	167,623.03	173,847.06	176,378.71	180,804.39	185,340.71
教育费附加	70,922.95	71,838.44	74,505.88	75,590.88	77,487.60	79,431.73
地方教育费附加	47,281.97	47,892.29	49,670.59	50,393.92	51,658.40	52,954.49
土地使用税	84,157.02	84,157.02	84,157.02	84,157.02	84,157.02	84,157.02
印花税	47,358.94	47,974.81	49,722.52	50,427.88	51,678.70	52,960.78
管理费（运管 费、物业费及冷 暖费）	1,793,693.44 321,714.46 338,113.99	1,817,028.60 326,372.77 338,113.99	1,883,215.51 337,916.64 338,113.99	1,909,923.95 342,372.24 338,113.99	1,957,299.06 350,931.55 338,113.99	2,005,858.55 359,704.84 338,113.99
维修费（含资本 性支出）	712,993.14	722,268.87	748,578.17	759,194.77	778,026.38	797,328.77
保险费	56,570.73	56,570.73	56,570.73	56,570.73	56,570.73	56,570.73
成本合计	11,213,667.68	11,359,602.98	11,748,039.21	11,901,689.02	12,184,251.13	12,473,877.29
年纯收益（不含 税）	38,683,306.77	39,186,269.67	40,640,701.26	41,230,991.61	42,267,093.94	43,329,098.83
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50
折现系数	0.6442	0.6020	0.5626	0.5258	0.4914	0.4593

收益年期	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
折现值	24,919,786.22	23,590,134.34	22,864,458.53	21,679,255.39	20,770,049.96	19,901,055.09

2037 年至 2042 年(单位元)

收益年期	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
年有效租金收入(含税)	51,159,875.51	52,438,872.40	53,749,844.21	55,093,590.31	56,470,930.07	57,882,703.32
物业费收入	5,829,189.47	5,965,266.63	6,104,745.72	6,247,711.78	6,394,252.00	6,544,455.72
保证金利息收入	199,332.97	204,316.29	209,424.20	214,659.80	220,026.30	225,526.96
年收入合计	57,188,397.95	58,608,455.32	60,064,014.12	61,555,961.90	63,085,208.37	64,652,686.00
房产税	5,956,337.11	6,102,508.19	6,252,333.54	6,405,904.52	6,563,314.78	6,724,660.29
增值税	2,714,149.22	2,782,234.57	2,852,022.06	2,923,554.23	2,996,874.71	3,072,028.20
租金	2,436,184.55	2,497,089.16	2,559,516.39	2,623,504.30	2,689,091.91	2,756,319.21
物业费	277,964.67	285,145.41	292,505.66	300,049.93	307,782.80	315,708.99
城建税	189,990.45	194,756.42	199,641.54	204,648.80	209,781.23	215,041.97
教育费附加	81,424.48	83,467.04	85,560.66	87,706.63	89,906.24	92,160.85
地方教育费附加	54,282.98	55,644.69	57,040.44	58,471.08	59,937.49	61,440.56
土地使用税	84,157.02	84,157.02	84,157.02	84,157.02	84,157.02	84,157.02
印花税	54,274.92	55,621.90	57,002.57	58,417.75	59,868.31	61,355.13
管理费(运管费、物业费及冷暖费)	2,055,632.03	2,106,649.84	2,158,943.10	2,212,543.69	2,267,484.29	2,323,798.41
	368,697.46	377,914.89	387,362.77	397,046.84	406,973.01	417,147.33
	338,113.99	338,113.99	338,113.99	338,113.99	338,113.99	338,113.99
维修费(含资本性支出)	817,113.73	837,393.31	858,179.88	879,486.12	901,325.00	923,709.87
保险费	56,570.73	56,570.73	56,570.73	56,570.73	56,570.73	56,570.73
成本合计	12,770,744.10	13,075,032.59	13,386,928.29	13,706,621.38	14,034,306.79	14,370,184.35
年纯收益(不含税)	44,417,653.84	45,533,422.73	46,677,085.84	47,849,340.52	49,050,901.58	50,282,501.66
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50	17.50
折现系数	0.4292	0.4012	0.3749	0.3504	0.3275	0.3060
折现值	19,064,057.03	18,268,009.20	17,499,239.48	16,766,408.92	16,064,170.27	15,386,445.51

2043 年 1-4 月(单位元)

收益年期	2043 年 1-4 月
年有效租金收入(含税)	15,767,089.80
物业费收入	1,797,628.13
保证金利息收入	61,432.93
年收入合计	17,626,150.86
房产税	1,831,051.58
增值税	837,864.27
租金	750,813.80
物业费	87,050.47
城建税	58,650.50
教育费附加	25,135.93
地方教育费附加	16,757.29
土地使用税	22,134.45
印花税	16,726.85
管理费(运管费、物业费及冷暖费)	633,520.25
	113,629.79

收益年期	2043 年 1-4 月
	89,854.95
维修费（含资本性支出）	251,824.30
保险费	15,033.86
成本合计	3,912,184.02
年纯收益（不含税）	13,713,966.84
折现率	7.00%
折现期	18.13
折现系数	0.2932
折现值	4,020,935.08

按上述公式计算得收益期内净收益折现值为 415,904,900.00 元（取整）。

2、玉蜓桥项目评估价值

评估价值=收益期内收益价值

=415,904,900.00 元（取整）

案例三：华天项目（1-1-1 投资性房地产-序号 10-13）

（一）项目主要情况

项目：华天项目

建筑面积：15,280.73 m²

位置：海淀区北小马厂 6 号 2 层 02 等[4]套

建筑结构：钢混

建成年代：2004 年 4 月 27 日

土地到期日：2042 年 11 月 17 日

（二）运营收入

1、租约期内租金的确认

（1）根据被评单位提供的资料，本次评估租约期内非关联方的固定租金采用租赁合同约定的租金确认，提成租金参考历史提成租金情况确认。

（2）主要关联方物美超市的租金，评估人员调研了评估对象周边类似用途的商业地产，根据周边市场挂牌价格、周边物美承租第三方物业价格以及测算市场租金价格，综合分析关联方租金价格的公允性。

I、周边挂牌市场价格

根据对周边市场调研，周边类似用途的商业地产，其市场租金水平范围为 2.40-8.00 元/m²/天，市场挂牌在租案例情况如下：

项目名称	与华天项目距离	招租面积	层栋	挂牌单价 (元/m ² /天)	扣除物业费 单价(元/ m ² /天)
马连道路商铺	距离 1.6 公里	1200 m ²	1 层/共 3 层	5.5	4.4
广安门中医院附近 商铺	距离 2.7 公里	1800 m ²	2 层/共 5 层	4.8	3.84
宣武门外大街 8 号 商铺	距离 3.3 公里	2300 m ²	2 层/共 5 层	5	4
六里桥东里商铺	距离 2.1 公里	1600 m ²	负 1 层/1 层	3	2.4
军博铁道部小区会 城门商铺	距离 1.2 公里	6100 m ²	2 层/共 10 层	5	4
莲怡园东路商铺	距离 3 公里	3300 m ²	1-3 层/共 3 层	4	3.2
海淀区北小马厂 6 号 3 层商铺	0	1150 m ²	3 层/共 20 层	3.8	3.04
光耀东方广场商铺	距离 1.2 公里	1300 m ²	2 层/共 2 层	3.5	2.8
万寿路西街商铺	距离 4.1 公里	2099 m ²	1-2 层/共 2 层	10	8
万寿路西街商铺	距离 4.1 公里	100 m ²	1 层/共 1 层	8.67	6.94

II、市场租金价格

正常客观情况下的市场租金采用市场法求取。本次确定估价对象市场租金时，我们采用市场法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后估价对象的比准市场租金。具体计算过程如下：

1) 选取可比案例

选取可比实例应该符合下列要求：①可比实例房地产应是评估对象的类似房地产；②可比实例的交易类型应与评估目的吻合；③可比实例的成交日期应尽量接近评估基准日；④可比实例的成交价格应尽量为正常市场价格，或者能修正为正常市场价格。根据以上要求，本次评估选取以下几个案例作为本次评估的可比实例：

可比实例一览表

比较项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称		海淀区北小马厂 6 号	莲怡园东路 商铺	海淀区北小马厂 6 号 3 楼商铺	光耀东方广 场商铺
交易价格(元/平方米/天) (不含物业费)		待估	3.20	3.04	3.20
交易日期		2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
市场状况		正常	挂牌	挂牌	挂牌
区 位 状 况	位置	北小马厂	莲怡园东路	北小马厂	军博
	交通	交通便捷，多 条公交线路通 过	交通便捷， 多条公交线 路通过	交通便捷，多条 公交线路通过	交通便捷， 多条公交线 路通过

	周围环境和景观	周边环境良好	周边环境良好	周边环境良好	周边环境良好
	人流量	人流量较大	人流量较大	人流量较大	人流量大
	外部配套设施	外部配套设施齐全	外部配套设施齐全	外部配套设施齐全	外部配套设施齐全
	楼层	2层	1-3层	3层	2层
实物状况	建筑面积	4,860.55	3,300.00	1,150.00	1,300.00
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	设备设施齐全	设备设施齐全	设备设施齐全	设备设施齐全
	装饰装修	简易装修	简易装修	简易装修	简易装修
	空间布局	合理,保持原始格局	合理,保持原始格局	合理,保持原始格局	合理,保持原始格局
	建筑功能	商业	商业	商业	商业
	工程质量	良好	良好	良好	良好
	外观	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	物业管理	良好	良好	良好	良好
权益状况	权利性质	出让	出让	出让	出让
	土地使用期限	40	40	40	40
	出租情况	空置	空置	空置	空置
	规划条件影响	无影响	无影响	无影响	无影响

2) 建立比较基础

对各个可比实例的成交价格进行标准化处理,统一其内涵和形式,使各个可比实例的成交价格之间、可比实例成交价格与评估对象价值之间的口径一致、相互可比。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、统一税费负担和统一计价单位。

3) 进行因素比较,编制比较因素条件指数表

比较因素条件指数表

比较项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称		海淀区北小马厂 6 号	莲怡园东路 商铺	海淀区北小马厂 6 号 3 楼商铺	光耀东方广场 商铺
交易价格(元/平方米/天) (不含物业费)		待估	3.20	3.04	3.20
交易日期		100	100	100	100
市场情况		100	102	102	102
区位状况	位置	100	100	100	100
	交通	100	100	100	100
	周围环境和景观	100	100	100	100
	人流量	100	100	100	105
	外部配套设施	100	100	100	100
	楼层	100	105	100	100
实物	建筑面积	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100

状况	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	外观	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	权利性质	100	100	100	100
	土地使用期限	100	100	100	100
	出租情况	100	100	100	100
	规划条件影响	100	100	100	100

4) 价格修正及调整过程

通过上述分析可比实例及比较因素条件说明表、比较因素条件指数表，进行因素修正及调整，编制比较因素修正系数表：

比较因素修正系数表

比较项目		实例 A	实例 B	实例 C
名称		莲怡园东路商铺	海淀区北小马厂 6 号 3 楼商铺	光耀东方广场商铺
交易价格(元/平方米/天) (不含物业费)		3.20	3.04	3.20
交易情况		100/100	100/100	100/100
市场情况		100/102	100/102	100/102
区位状况	位置	100/100	100/100	100/100
	交通	100/100	100/100	100/100
	周围环境和景观	100/100	100/100	100/100
	人流量	100/100	100/100	100/105
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/105	100/100	100/100
实物状况	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100
	外观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
权益情况	权利性质	100/100	100/100	100/100
	土地使用期限	100/100	100/100	100/100
	出租情况	100/100	100/100	100/100
	规划条件影响	100/100	100/100	100/100
修正价格		2.99	2.98	2.99
修正价格		2.99		

5) 比准价格的确定

三个可比实例的比准价格相差不大，均符合客观市场情况，故本次选取三个可比实例比准价格的算术平均作为评估对象房地产租金单价。

$$\begin{aligned} \text{租金比准单价} &= (2.99 + 2.98 + 2.99) \div 3 \\ &\approx 2.99 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{日, 取整)} \end{aligned}$$

通过分析，超市合同租金（不含物业费）2.84 元/平方米与市场租金差异为 5.28%，结合已获取市场在租租金范围，合同租金为市场租金，本次采用租赁合同约定的租金确认。

2、租约期外及未出租部分租金的确认

(1) 租约期外租金的确认

对于租约期外的租金，以租约到期后首年租金为价值时点考虑一定增长进行预测，即租约到期后首年租金 $\times (1+g)$ ，其中 g 为租金增长率。

(2) 未出租部分租金的确认

参照评估对象历史租金标准和市场租金水平进行确定。

3、年增长率

本次评估租约期内的租金采用租赁合同约定的租金确认，租约期外租金增长率主要参考历史租金增长率及基准日时点实际签约租金增长率情况确定。

参考本项目历史租金增长情况、基准日时点已签约合同约定增长率情况，并结合当地类似商业地产租金增长情况进行测算。本项目及本项目各子项目所在区域内其他同类用房项目租户租金增长率一般为 2%-5%，确定未来年度租约期外租金增长率为 2.5%。

4、空置率

华天基础设施项目基准日时点、报告日时点及发行至评估基准日算数平均空置率情况如下：

项目名称	2024.12.31	报告日时点空置率	发行至基准日算数平均空置率
华天项目	10.45%	9.95%	4.93%

本次评估预测期空置率参考该项目历史空置情况进行、报告日前实际空置情况和管理层未来规划，未来年度按空置率 10.00% 进行测算。

5、租金损失率

基础设施项目历史租金收缴情况良好，出现较少量租金损失情况同时，大租户租赁期限较长且项目公司已采取租户预付租金、收取保证金等较强的缓释措施来保障年度租金收入的实现，同时，运营机构会发挥自身优势，对资产进行主动管理，通过优化运营策略、调整运营措施、提高产品质量等途径提升项目运营收入及租金收缴率。

考虑到历史租金收缴情况较好，仅存在较少量租金欠缴情况，本次评估预测期按谨慎性原则考虑，考虑 1% 的租金损失率。

6、免租期

根据基础设施项目历史情况，结合所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前免租期因素的存在有可能带来租金损失。

本次基础设施项目结合历史免租期情况，租户租赁期外市场租金按照每年更新，本次假设项目每次更新租期时有效的年均免租期为 10 天。

7、增值税率

2016 年 3 月 23 日《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36 号):经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》，一般纳税人出租的不动产系 2016 年 4 月 30 日后取得，一般纳税人征收税率为 9%，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额；物业费增值税税率是 6%。

纳入本次范围内的投资性房地产属于 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目，所以采用简易征收，房租租赁收入简易增收增值税税率为 5%，物业收入增值税税率为 6%。

8、年有效租金收入

年有效租金收入根据截止本次评估基准日，各项目已签订租赁合同的租约期内租金收入、租约期外租金收入、未出租商铺预计的租金收入之和考虑一定房屋空置率进行测算。

9、物业费收入

物业费收入根据 2024 年 12 月在租资产租赁合同约定的物业费进行测算。

10、保证金利息收入

2025 年至预测期期末的保证金利息收入参考 2024 年 12 月保证金收入占 2024 年 12 月有效年租金收入的比例进行测算。利率参考中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一年期定期存款利率 1.50%。

11、运营收入

运营收入=年有效租金收入+物业费收入+保证金利息收入

(三) 运营成本

运营成本分为运营支出和非运营支出

运营支出为综合管理服务费。

非运营支出包括增值税、增值税的附加税费、房产税、城镇土地使用税、维修费、保险费用等。

(1) 运营支出

依据产权持有人提供财务数据分析历史年度的租金收入及相关成本，确定综合管理服务费中，运管费、物业费按照当年收入计取的比例确认，冷暖费参考历史年度平均金额，并根据已签订合同具体约定情况确认，物业费具体比例及冷暖费年金额情况如下：

金额单位：元

管理费	华天项目
其中：运管费	4.00%
物业费	1.42%
冷暖费	322,057.68

(2) 非运营支出

非运营支出包括增值税、增值税的附加税费、房产税、城镇土地使用税、维修费、保险费用。

1) 增值税

2016 年 3 月 23 日《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36 号):经国务院批准,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》，一般纳税人出租的不动产系北京国融兴华资产评估有限责任公司

2016 年 4 月 30 日后取得，一般纳税人征收税率为 9%，一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额；物业费增值税税率是 6%。

纳入本次范围内的投资性房地产属于 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目，所以采用简易征收，房租租赁收入简易增收增值税税率为 5%，物业收入增值税税率为 6%。

2) 附加税费

附加税费为城市维护建设税（7.00%）、教育费附加（3.00%）、地方教育附加（2.00%），合计为增值税的 12.00%。

3) 房产税

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011 年 1 月 8 日根据国务院令 588 号），本次评估租约期内出租部分采用从租的方式计征，承租人为企业的，按 12.00% 确认房产税，同时，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号），本次评估空置部分房产税以空置部分依照空置部分房产原值一次减除 30% 后的余值计算缴纳，年税率为 1.2%。

4) 城镇土地使用税

本次城镇土地使用税根据产权持有人历史纳税申报表标准进行测算，具体标准如下：

项目	土地面积（m ² ）	土地等级	标准（元/m ² /年）
华天项目	7,886.70	5	3

5) 印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按租赁金额千分之一贴花，印花税为年租金×0.1%。

6) 维修费（含资本性支出）

维修费用主要用于房产的日常维修及更新改造费用，经与管理层了解及行业调查，商超类业态开业后，在合同中会对使用资产责任划分，承租方自建资产的费用或使用资产的维修费用由承租方承担，出租方负责对公共区域共同使用资产的进行必要的维护、维修及资本性支出。根据历史年度经营情况，入池四个基础设施项目历史年度实际发生维修费占合计收入的比例约为 1.5%。本次根据商超

类业态的行业情况及历史实际发生情况，结合企业未来年度的支出计划，对维修费（含资本性支出）按每年收入的 1.5%进行测算。

7) 保险费用

保险费用，指资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。华天项目基准日附近投保额 24,197.06 元，本次按基准日期间实际投保金额进行测算。

（3）运营成本

运营成本=运营支出+非运营支出

（四）运营净收益

运营净收益=运营收入-运营成本

（五）折现率

折现率的本质是投资收益率，而收益率的大小与投资项目的风险，包括系统风险和个别风险大小直接相关。对本项目的折现率，选取安全利率加风险调整值法，即以安全利率加上风险调整值作为折现率，即

（1）安全利率根据参照价值时点十年到期国家债券的收益率 2.014%进行确定；

（2）风险投资报酬率

主要为投资风险补偿率：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。业内一般认为的商业房地产行业投资风险补偿率为 2.00-2.50%，本次按 2.50%确定。

（3）其他风险报酬率

①管理负担补偿率：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。影响管理负担补偿率主要因素有管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平、专业性等，一般的房地产行业管理负担补偿率为 0.50-2.00%，本次按 1.50%确定。

②缺乏流动性补偿率：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，出售要困难，变现能力弱，一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.00-2.00%，本次按 1.60%确认。

③投资带来的优惠率：是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资

(如可以抵押贷款、抵押贷款利率较低), 投资者往往会因此而降低所要求的报酬率; 同时投资房地产往往可以抵扣部分所得税, 从而得到一定的优惠, 考虑商业地产资产获取融资的可能性较其他资产容易, 因此, 投资房地产带来的优惠率本次取值为 0.70%。

通过上述分析, 折现率=2.014%+2.50%+1.50%+1.60%-0.70%=7.00% (进位取整), 本次评估测算采用 7.00% 的折现率。

(六) 收益期

截止本次评估基准日, 该项目的土地及房屋剩余年限如下:

序号	项目	土地到期日	土地剩余可使用年限 (年)	房屋建成日	房屋剩余经济耐用年限 (年)
1	华天项目	2042/11/17	19.38	2004/4/27	40.81

按熟短原则确定各项目收益期为 2042 年 11 月 17 日。

(七) 评估价值

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

式中 V — 投资性房地产资产组在评估基准日的评估价值

i — 第 i 年

A_i — 投资性房地产资产组未来第 i 年的净收益

R — 投资性房地产资产组的折现率

t — 投资性房地产资产组未来可获收益的总年限。

1、未来年度收益预测及现金流表:

2025 年至 2030 年 (单位元)

收益年期	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
年有效租金收入 (含税)	15,227,597.15	16,491,874.95	17,275,705.06	17,527,185.97	18,069,685.82	18,309,529.38
物业费收入	1,149,346.22	1,175,828.32	1,188,863.58	1,227,969.36	1,227,969.36	1,227,969.36
保证金利息收入	65,839.38	71,305.72	74,694.76	75,782.09	78,127.69	79,164.69
年收入合计	16,442,782.75	17,739,009.00	18,539,263.40	18,830,937.41	19,375,782.86	19,616,663.43
房产税	1,865,378.40	2,009,867.29	2,099,447.87	2,128,188.55	2,190,188.53	2,217,599.22
增值税	750,003.74	810,692.22	848,126.52	862,113.59	887,511.72	898,740.44
租金	725,123.67	785,327.38	822,652.62	834,627.90	860,461.23	871,882.35
物业费	24,880.07	25,364.84	25,473.89	27,485.69	27,050.49	26,858.09
城建税	52,500.26	56,748.46	59,368.86	60,347.95	62,125.82	62,911.83
教育费附加	22,500.11	24,320.77	25,443.80	25,863.41	26,625.35	26,962.21
地方教育费附加	15,000.07	16,213.84	16,962.53	17,242.27	17,750.23	17,974.81
土地使用税	64,518.00	64,518.00	64,518.00	64,518.00	64,518.00	64,518.00
印花税	15,626.94	16,857.01	17,616.44	17,893.04	18,410.14	18,638.76

收益年期	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
管理费（运管 费、物业费及冷 暖费）	592,180.34	638,804.41	667,590.07	678,068.82	697,670.61	706,336.72
	215,810.69	233,728.47	244,837.17	248,401.25	256,089.74	259,488.88
	322,057.68	322,057.68	322,057.68	322,057.68	322,057.68	322,057.68
维修费（含资本 性支出）	235,391.69	253,924.75	265,367.05	269,532.36	277,324.07	280,768.84
保险费	24,197.06	24,197.06	24,197.06	24,197.06	24,197.06	24,197.06
成本合计	4,175,164.99	4,471,929.95	4,655,533.05	4,718,423.98	4,844,468.95	4,900,194.46
年纯收益（不含 税）	12,267,617.77	13,267,079.04	13,883,730.35	14,112,513.43	14,531,313.90	14,716,468.97
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50
折现系数	0.9667	0.9035	0.8444	0.7891	0.7375	0.6893
折现值	11,859,106.09	11,986,805.92	11,723,421.91	11,136,184.35	10,716,844.00	10,144,062.06

2031 年至 2036 年(单位元)

收益年期	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
年有效租金收入 （含税）	18,832,368.08	19,157,354.91	19,606,752.04	19,957,042.36	20,455,968.42	20,967,367.63
物业费收入	1,282,717.40	1,282,717.40	1,340,202.85	1,370,382.71	1,401,317.06	1,433,024.78
保证金利息收入	81,425.29	82,830.43	84,773.48	86,288.03	88,445.23	90,656.36
年收入合计	20,196,510.77	20,522,902.74	21,031,728.37	21,413,713.09	21,945,730.70	22,491,048.76
房产税	2,277,352.22	2,314,493.57	2,365,853.24	2,405,886.42	2,462,906.54	2,521,352.17
增值税	926,317.04	941,531.90	965,825.14	983,932.92	1,009,042.06	1,034,778.94
租金	896,779.43	912,255.00	933,654.86	950,335.35	974,093.73	998,446.08
物业费	29,537.61	29,276.90	32,170.28	33,597.57	34,948.33	36,332.86
城建税	64,842.19	65,907.23	67,607.76	68,875.30	70,632.94	72,434.53
教育费附加	27,789.51	28,245.96	28,974.75	29,517.99	30,271.26	31,043.37
地方教育费附加	18,526.34	18,830.64	19,316.50	19,678.66	20,180.84	20,695.58
土地使用税	64,518.00	64,518.00	64,518.00	64,518.00	64,518.00	64,518.00
印花税	19,188.77	19,498.54	19,981.13	20,343.49	20,848.24	21,365.61
管理费（运管 费、物业费及冷 暖费）	727,177.12	738,919.65	757,203.90	770,935.10	790,063.72	809,670.56
	266,898.73	271,504.56	277,873.57	282,838.00	289,908.95	297,156.67
	322,057.68	322,057.68	322,057.68	322,057.68	322,057.68	322,057.68
维修费（含资本 性支出）	289,052.91	293,720.56	300,988.55	306,446.70	314,050.33	321,844.05
保险费	24,197.06	24,197.06	24,197.06	24,197.06	24,197.06	24,197.06
成本合计	5,027,917.57	5,103,425.34	5,214,397.28	5,299,227.33	5,418,677.64	5,541,114.21
年纯收益（不含 税）	15,168,593.20	15,419,477.39	15,817,331.09	16,114,485.76	16,527,053.07	16,949,934.55
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50
折现系数	0.6442	0.6020	0.5626	0.5258	0.4914	0.4593
折现值	9,771,607.74	9,282,525.39	8,898,830.47	8,472,996.61	8,121,393.88	7,785,104.94

2037 年至 2042 年 1-11 月(单位元)

收益年期	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年 1-11 月
年有效租金收入 （含税）	21,491,551.82	22,028,840.61	22,579,561.63	23,144,050.67	23,722,651.93	21,384,508.36

收益年期	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年 1-11 月
物业费收入	1,465,525.18	1,498,838.10	1,532,983.84	1,567,983.23	1,603,857.59	1,445,448.94
保证金利息收入	92,922.77	95,245.84	97,626.98	100,067.66	102,569.35	92,459.94
年收入合计	23,049,999.77	23,622,924.55	24,210,172.45	24,812,101.55	25,429,078.88	22,922,417.25
房产税	2,581,258.93	2,642,663.37	2,705,602.91	2,770,115.94	2,836,241.80	2,553,947.07
增值税	1,061,159.23	1,088,199.03	1,115,914.82	1,144,323.51	1,173,442.42	1,058,382.11
租金	1,023,407.23	1,048,992.41	1,075,217.22	1,102,097.65	1,129,650.09	1,018,309.92
物业费	37,752.00	39,206.62	40,697.60	42,225.86	43,792.33	40,072.19
城建税	74,281.15	76,173.93	78,114.04	80,102.65	82,140.97	74,086.75
教育费附加	31,834.78	32,645.97	33,477.44	34,329.71	35,203.27	31,751.46
地方教育费附加	21,223.18	21,763.98	22,318.30	22,886.47	23,468.85	21,167.64
土地使用税	64,518.00	64,518.00	64,518.00	64,518.00	64,518.00	56,563.73
印花税	21,895.92	22,439.48	22,996.63	23,567.71	24,153.07	21,771.58
管理费（运管 费、物业费及冷 暖费）	829,767.57 304,585.59 322,057.68	850,367.00 312,200.23 322,057.68	871,481.42 320,005.24 322,057.68	893,123.70 328,005.37 322,057.68	915,307.04 336,205.50 322,057.68	825,057.93 303,068.53 283,234.29
维修费（含资本 性支出）	329,832.61	338,020.88	346,413.86	355,016.67	363,834.55	327,960.53
保险费	24,197.06	24,197.06	24,197.06	24,197.06	24,197.06	21,280.15
成本合计	5,666,611.69	5,795,246.61	5,927,097.40	6,062,244.46	6,200,770.20	5,578,271.76
年纯收益（不含 税）	17,383,388.08	17,827,677.94	18,283,075.05	18,749,857.09	19,228,308.67	17,344,145.49
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50	17.44
折现系数	0.4292	0.4012	0.3749	0.3504	0.3275	0.3073
折现值	7,460,950.16	7,152,464.39	6,854,324.84	6,569,949.92	6,297,271.09	5,329,855.91

按上述公式计算得收益期内净收益折现值为 159,563,700.00 元（取整）。

2、华天项目评估价值

评估价值=收益期内收益价值

=159,563,700.00 元（取整）

案例四：德胜门项目（1-1-1 投资性房地产-序号 14）

（一）项目主要情况

项目：德胜门项目

建筑面积：8,729.74 m²

位置：北京市西城区安德路 118 号楼 1 至 2 层 118-1

建筑结构：钢混

建成年代：2003 年 1 月 22 日

土地到期日：2042 年 8 月 11 日

（二）运营收入

1、租约期内租金的确认

（1）根据被评单位提供的资料，本次评估租约期内非关联方的租金采用租赁合同约定的租金确认，提成租金参考历史提成租金情况确认。

（2）主要关联方物美超市的租金，评估人员调研了评估对象周边类似用途的商业地产，根据周边市场挂牌价格、周边物美承租第三方物业价格以及测算市场租金价格，综合分析关联方租金价格的公允性。

I、周边挂牌市场价格

根据对周边市场调研，周边类似用途的商业地产，其市场租金水平范围为 2.80-13.67 元/m²/天，市场挂牌在租案例情况如下：

项目名称	与德胜门项目距离	招租面积	层栋	挂牌单价 (元/m ² /天)	扣除物业费 单价 (元/m ² /天)
德胜门东大街 商铺	距离 1.5 公里	1300 m ²	1 层/共 1 层	4	3.2
德胜门外大街 商铺	距离 1.2 公里	1600 m ²	1 层/共 2 层	5.5	4.4
什刹海前海商 铺	距离 1.4 公里	1700 m ²	1 层/共 2 层	3.7	2.96
黄寺大街商铺	距离 2.2 公里	2700 m ²	1 层/共 1 层	3.5	2.8
德胜门内大街 商铺	距离 2.0 公里	2200 m ²	1 层/5 层	4	3.2
鼓楼大街商铺	距离 2.0 公里	2700 m ²	(-1 层) /20 层	3.8	3.04
德胜门外大街 2 号商铺	距离 1.8 公里	986 m ²	1 层/10 层	13.8	11.04
黄寺大街商铺	距离 2.2 公里	39 m ²	1 层/共 1 层	17.09	13.67

II、市场租金价格

正常客观情况下的市场租金采用市场法求取。本次确定估价对象市场租金时，我们采用市场法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，得到修正后估价对象的比准市场租金。具体计算过程如下：

1) 选取可比案例

选取可比实例应该符合下列要求：①可比实例房地产应是评估对象的类似房地产；②可比实例的交易类型应与评估目的吻合；③可比实例的成交日期应尽量接近评估基准日；④可比实例的成交价格应尽量为正常市场价格，或者能修正为

正常市场价格。根据以上要求，本次评估选取以下几个案例作为本次评估的可比实例：

可比实例一览表

比较项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称		安德路 118-1 号	德胜门东大街	德胜门内大街 商铺	鼓楼大街商铺
交易价格(元/平方米/天) (不含物业费)		待估	3.20	3.20	3.04
交易日期		2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
市场状况		正常	挂牌	挂牌	挂牌
区位状况	位置	安德路	德胜门东大街	德胜门内大街	鼓楼大街
	交通	交通便捷，多条公交线路通过	交通便捷，多条公交线路通过	交通便捷，多条公交线路通过	交通便捷，多条公交线路通过
	周围环境和景观	周边环境良好	周边环境良好	周边环境良好	周边环境良好
	人流量	人流量一般	人流量较大	人流量一般	人流量较大
	外部配套设施	外部配套设施齐全	外部配套设施齐全	外部配套设施齐全	外部配套设施齐全
	楼层	1-2 层	1 层	1 层	-1 层
实物状况	建筑面积	6514.358	1300	2200	2700
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	设备设施齐全	设备设施齐全	设备设施齐全	设备设施齐全
	装饰装修	简易装修	简易装修	简易装修	简易装修
	空间布局	合理，保持原始格局	合理，保持原始格局	合理，保持原始格局	合理，保持原始格局
	建筑功能	商业	商业	商业	商业
	工程质量	良好	良好	良好	良好
	外观	一般	一般	良	一般
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	物业管理	良好	良好	良好	良好
权益状况	权利性质	出让	出让	出让	出让
	土地使用期限	40	40	40	40
	出租情况	空置	空置	空置	空置
	规划条件影响	无影响	无影响	无影响	无影响

2) 建立比较基础

对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式，使各个可比实例的成交价格之间、可比实例成交价格与评估对象价值之间的口径一致、相互可比。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、统一税费负担和统一计价单位。

3) 进行因素比较，编制比较因素条件指数表

比较因素条件指数表

比较项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称		安德路 118-1 号	德胜门东大街	德胜门内大街 商铺	鼓楼大街商铺
交易价格(元/平方米/天) (不含物业费)		待估	3.20	3.20	3.04
交易日期		100	100	100	100
市场情况		100	102	102	102
区 位 状 况	位置	100	100	100	100
	交通	100	100	100	100
	周围环境和景观	100	100	100	100
	人流量	100	105	100	105
	外部配套设施	100	100	100	100
	楼层	100	105	105	95
实 物 状 况	建筑面积	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	外观	100	100	103	100
	新旧程度	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权 益 状 况	权利性质	100	100	100	100
	土地使用期限	100	100	100	100
	出租情况	100	100	100	100
	规划条件影响	100	100	100	100

4) 价格修正及调整过程

通过上述分析可比实例及比较因素条件说明表、比较因素条件指数表,进行因素修正及调整,编制比较因素修正系数表:

比较因素修正系数表

比较项目		实例 A	实例 B	实例 C
名称		德胜门东大街	德胜门内大街商铺	鼓楼大街商铺
交易价格(元/平方米/天) (不含物业费)		3.20	3.20	3.04
交易情况		100/100	100/100	100/100
市场情况		100/102	100/102	100/102
区 位 状 况	位置	100/100	100/100	100/100
	交通	100/100	100/100	100/100
	周围环境和景观	100/100	100/100	100/100
	人流量	100/105	100/100	100/105
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/105	100/105	100/95
建筑面积		100/100	100/100	100/100

比较项目		实例 A	实例 B	实例 C
实物状况	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100
	外观	100/100	100/103	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
权益情况	权利性质	100/100	100/100	100/100
	土地使用期限	100/100	100/100	100/100
	出租情况	100/100	100/100	100/100
	规划条件影响	100/100	100/100	100/100
修正价格		2.85	2.90	2.99
修正价格		2.91		

5) 比准价格的确定

三个可比实例的比准价格相差不大，均符合客观市场情况，故本次选取三个可比实例比准价格的算术平均作为评估对象房地产租金单价。

$$\text{租金比准单价} = (2.85 + 2.90 + 2.99) \div 3$$

$$\approx 2.91 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{日, 取整)}$$

通过分析，超市合同租金（不含物业费）2.84 元/平方米与市场租金差异为 2.46%，结合已获取市场在租租金范围，合同租金为市场租金，本次采用租赁合同约定的租金确认。

2、租约期外及未出租部分租金的确认

(1) 租约期外租金的确认

对于租约期外的租金，以租约到期后首年租金为价值时点考虑一定增长进行预测，即租约到期后首年租金 $\times (1+g)$ ，其中 g 为租金增长率。

(2) 未出租部分租金的确认

参照评估对象历史租金标准和市场租金水平进行确定。

3、年增长率

本次评估租约期内的租金采用租赁合同约定的租金确认，租约期外租金增长率主要参考历史租金增长率及基准日时点实际签约租金增长率情况确定。

参考本项目历史租金增长情况、基准日时点已签约合同约定增长率情况，并结合当地类似商业地产租金增长情况进行测算。本项目及本项目各子项目所在地

区域内其他同类用房项目租户租金增长率一般为 2%-5%，确定未来年度租约期外租金增长率为 2.5%。

4、空置率

德胜门基础设施项目基准日时点、报告日时点及发行至评估基准日算数平均空置率情况如下：

项目名称	2024.12.31	报告日时点空置率	发行至基准日算数平均空置率
德胜门项目	0.00%	0.00%	0.11%

本次评估预测期空置率参考该项目历史空置情况进行、报告日前实际空置情况和管理层未来规划，未来年度按空置率 5.00%进行测算。

5、租金损失率

基础设施项目历史租金收缴情况良好，出现较少量租金损失情况同时，大租户租赁期限较长且项目公司已采取租户预付租金、收取保证金等较强的缓释措施来保障年度租金收入的实现，同时，运管机构会发挥自身优势，对资产进行主动管理，通过优化运营策略、调整运营措施、提高产品质量等途径提升项目运营收入及租金收缴率。

考虑到历史租金收缴情况较好，仅存在较少量租金欠缴情况，本次评估预测期按谨慎性原则考虑，考虑 1%的租金损失率。

6、免租期

根据基础设施项目历史情况，结合所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前免租期因素的存在有可能带来租金损失。

本次基础设施项目结合历史免租期情况，租户租赁期外市场租金按照每年更新，本次假设项目每次更新租期时有效的年均免租期为 10 天。

7、增值税率

2016 年 3 月 23 日《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36 号):经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》，一般纳税人出租的不动产系 2016 年 4 月 30 日后取得，一般纳税人征收税率为 9%，一般纳税人出租其 2016

年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额；物业费增值税税率是 6%。

纳入本次范围内的投资性房地产属于 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目，所以采用简易征收，房租租赁收入简易增收增值税税率为 5%，物业收入增值税税率为 6%。

8、年有效租金收入

年有效租金收入根据截止本次评估基准日，各项目已签订租赁合同的租约期内租金收入、租约期外租金收入、未出租商铺预计的租金收入之和考虑一定房屋空置率进行测算。

9、物业费收入

物业费收入根据 2024 年 12 月在租资产租赁合同约定的物业费进行测算。

10、保证金利息收入

2025 年至预测期期末的保证金利息收入参考 2024 年 12 月保证金收入占 2024 年 12 月有效年租金收入的比例进行测算。利率参考中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一年期定期存款利率 1.50%。

11、运营收入

运营收入=年有效租金收入+物业费收入+保证金利息收入

（三）运营成本

运营成本分为运营支出和非运营支出

运营支出为综合管理服务费。

非运营支出包括增值税、增值税的附加税费、房产税、城镇土地使用税、维修费、保险费用等。

（1）运营支出

依据产权持有人提供财务数据分析历史年度的租金收入及相关成本，确定综合管理服务费中，运管费、物业费按照当年收入计取的比例确认，冷暖费参考历史年度平均金额，并根据已签订合同具体约定情况确认，物业费具体比例及冷暖费年金额情况如下：

金额单位：元

管理费	德胜门项目
其中：运管费	4.00%

物业费	0.85%
采暖费	67,267.90

(2) 非运营支出

非运营支出包括增值税、增值税的附加税费、房产税、城镇土地使用税、维修费、保险费用。

1) 增值税

2016 年 3 月 23 日《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36 号):经国务院批准,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》,一般纳税人出租的不动产系 2016 年 4 月 30 日后取得,一般纳税人征收税率为 9%,一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产,可以选择适用简易计税方法,按照 5%的征收率计算应纳税额;物业费增值税税率是 6%。

纳入本次范围内的投资性房地产属于 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目,所以采用简易征收,房租租赁收入简易增收增值税税率为 5%,物业收入增值税税率为 6%。

2) 附加税费

附加税费为城市维护建设税(5.00%)、教育费附加(3.00%)、地方教育附加(2.00%),合计为增值税的 10.00%。

3) 房产税

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》(2011 年 1 月 8 日根据国务院令 588 号),本次评估租约期内出租部分采用从租的方式计征,承租人为企业的,按 12.00%确认房产税,同时,根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号),本次评估空置部分房产税以空置部分依照空置部分房产原值一次减除 30%后的余值计算缴纳,年税率为 1.2%。

4) 城镇土地使用税

本次城镇土地使用税根据产权持有人历史纳税申报表中标标准进行测算,具体标准如下:

项目	土地面积 (m ²)	土地等级	标准 (元/m ² /年)
----	------------------------	------	--------------------------

德胜门项目	1220.42	2	24
-------	---------	---	----

5) 印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按租赁金额千分之一贴花，印花税为年租金 $\times 0.1\%$ 。

6) 维修费（含资本性支出）

维修费用主要用于房产的日常维修及更新改造费用，经与管理层了解及行业调查，商超类业态开业后，在合同中会对使用资产责任划分，承租方自建资产的费用或使用资产的维修费用由承租方承担，出租方负责对公共区域共同使用资产的进行必要的维护、维修及资本性支出。根据历史年度经营情况，入池四个基础设施项目历史年度实际发生维修费占合计收入的比例约为 1.5%。本次根据商超类业态的行业情况及历史实际发生情况，结合企业未来年度的支出计划，对维修费（含资本性支出）按每年收入的 1.5%进行测算。

7) 保险费用

保险费用，指资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。德胜门项目基准日附近投保额 210,170.48 元，本次按基准日期间实际投保金额进行测算。

（3）运营成本

运营成本=运营支出+非运营支出

（四）运营净收益

运营净收益=运营收入-运营成本

（五）折现率

折现率的本质是投资收益率，而收益率的大小与投资项目的风险，包括系统风险和个别风险大小直接相关。对本项目的折现率，选取安全利率加风险调整值法，即以安全利率加上风险调整值作为折现率，即

（1）安全利率根据参照价值时点十年到期国家债券的收益率 2.014%进行确定；

（2）风险投资报酬率

主要为投资风险补偿率：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。业内一般认为的商业房

地产行业投资风险补偿率为 2.00-2.50%，本次按 2.50% 确定。

(3) 其他风险报酬率

①管理负担补偿率：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。影响管理负担补偿率主要因素有管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平、专业性等，一般的房地产行业管理负担补偿率为 0.50-2.00%，本次按 1.50% 确定。

②缺乏流动性补偿率：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，出售要困难，变现能力弱，一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.00-2.00%，本次按 1.60% 确认。

③投资带来的优惠率：是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资（如可以抵押贷款、抵押贷款利率较低），投资者往往会因此而降低所要求的报酬率；同时投资房地产往往可以抵扣部分所得税，从而得到一定的优惠，考虑商业地产资产获取融资的可能性较其他资产容易，因此，投资房地产带来的优惠率本次取值为 0.70%。

通过上述分析，折现率=2.014%+2.50%+1.50%+1.60%-0.70%=7.00%（进位取整），本次评估测算采用 7.00% 的折现率。

(六) 收益期

截止本次评估基准日，该项目的土地及房屋剩余年限如下：

序号	项目	土地到期日	土地剩余可使用年限（年）	房屋建成日	房屋剩余经济耐用年限（年）
1	德胜门项目	2042/8/11	19.11	2003/1/22	39.55

按熟短原则确定各项目收益期为 2042 年 8 月 11 日。

(七) 评估价值

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

式中 V —投资性房地产资产组在评估基准日的评估价值

i—第 i 年

A_i—投资性房地产资产组未来第 i 年的净收益

R —投资性房地产资产组的折现率

t —投资性房地产资产组未来可获收益的总年限。

1、未来年度收益预测及现金流表：

2025 年至 2030 年(单位元)

收益年期	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
年有效租金收入 (含税)	12,835,271.44	13,143,585.67	13,339,872.94	13,749,148.22	13,992,813.85	14,167,441.92
物业费收入	1,840,818.27	1,899,614.30	1,920,303.41	1,982,087.47	2,003,660.45	2,003,660.45
保证金利息收入	37,793.34	38,701.17	39,279.14	40,484.25	41,201.72	41,715.91
年收入合计	14,713,883.05	15,081,901.15	15,299,455.49	15,771,719.94	16,037,676.02	16,212,818.28
房产税	1,509,236.13	1,544,472.05	1,566,904.88	1,613,679.19	1,641,526.69	1,661,484.19
增值税	702,517.55	720,378.84	730,802.44	753,591.93	766,298.87	774,530.43
租金	611,203.40	625,885.03	635,232.04	654,721.34	666,324.47	674,640.09
物业费	91,314.15	94,493.81	95,570.40	98,870.59	99,974.40	99,890.34
城建税	35,125.88	36,018.94	36,540.12	37,679.60	38,314.94	38,726.52
教育费附加	21,075.53	21,611.37	21,924.07	22,607.76	22,988.97	23,235.91
地方教育费附加	14,050.35	14,407.58	14,616.05	15,071.84	15,325.98	15,490.61
土地使用税	29,290.08	29,290.08	29,290.08	29,290.08	29,290.08	29,290.08
印花税	13,973.57	14,322.82	14,529.37	14,977.64	15,230.18	15,396.57
管理费(运管 费、物业费及冷 暖费)	528,730.77 109,158.23 67,267.90	541,944.24 111,780.30 67,267.90	549,760.49 113,449.64 67,267.90	566,721.81 116,930.34 67,267.90	576,278.38 119,002.61 67,267.90	582,576.90 120,487.74 67,267.90
维修费(含资本 性支出)	210,170.48	215,422.83	218,529.80	225,271.92	229,070.66	231,574.32
保险费	20,318.64	20,318.64	20,318.64	20,318.64	20,318.64	20,318.64
成本合计	3,260,915.12	3,337,235.58	3,383,933.48	3,483,408.65	3,540,913.90	3,580,379.81
年纯收益(不含 税)	11,452,967.94	11,744,665.56	11,915,522.01	12,288,311.28	12,496,762.12	12,632,438.47
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50
折现系数	0.9667	0.9035	0.8444	0.7891	0.7375	0.6893
折现值	11,071,584.10	10,611,305.33	10,061,466.79	9,696,706.43	9,216,362.07	8,707,539.84

2031 年至 2036 年(单位元)

收益年期	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
年有效租金收入 (含税)	14,695,917.92	14,879,386.54	15,434,849.37	15,604,295.26	15,994,402.65	16,394,262.71
物业费收入	2,091,031.00	2,091,031.00	2,182,770.08	2,230,933.10	2,280,300.19	2,330,901.46
保证金利息收入	43,272.00	43,812.22	45,447.78	45,946.71	47,095.38	48,272.76
年收入合计	16,830,220.92	17,014,229.77	17,663,067.23	17,881,175.07	18,321,798.22	18,773,436.94
房产税	1,721,881.45	1,742,849.29	1,806,330.75	1,825,696.00	1,870,279.70	1,915,977.99
增值税	804,387.06	813,035.34	844,411.33	855,124.82	876,307.93	898,020.62
租金	699,805.62	708,542.22	734,992.83	743,061.68	761,638.22	780,679.18
物业费	104,581.44	104,493.12	109,418.50	112,063.14	114,669.71	117,341.45
城建税	40,219.35	40,651.77	42,220.57	42,756.24	43,815.40	44,901.03
教育费附加	24,131.61	24,391.06	25,332.34	25,653.74	26,289.24	26,940.62
地方教育费附加	16,087.74	16,260.71	16,888.23	17,102.50	17,526.16	17,960.41
土地使用税	29,290.08	29,290.08	29,290.08	29,290.08	29,290.08	29,290.08
印花税	15,982.56	16,157.38	16,773.21	16,980.10	17,398.39	17,827.14
管理费(运管 费、物业费及冷 暖费)	604,748.45 124,982.19 67,267.90	611,365.83 126,542.51 67,267.90	634,666.26 131,266.47 67,267.90	642,492.46 132,707.53 67,267.90	658,320.39 136,025.22 67,267.90	674,544.01 139,425.85 67,267.90

收益年期	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
维修费（含资本性支出）	240,387.51	243,017.92	252,279.84	255,390.75	261,682.35	268,131.24
保险费	20,318.64	20,318.64	20,318.64	20,318.64	20,318.64	20,318.64
成本合计	3,709,684.53	3,751,148.41	3,887,045.62	3,930,780.77	4,024,521.40	4,120,605.55
年纯收益（不含税）	13,120,536.39	13,263,081.35	13,776,021.62	13,950,394.30	14,297,276.81	14,652,831.39
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50
折现系数	0.6442	0.6020	0.5626	0.5258	0.4914	0.4593
折现值	8,452,249.54	7,984,374.97	7,750,389.76	7,335,117.32	7,025,681.82	6,730,045.46

2037 年至 2042 年 1-8 月(单位元)

收益年期	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年 1-8 月
年有效租金收入（含税）	16,804,119.28	17,224,222.26	17,654,827.82	18,096,198.51	18,548,603.48	11,615,745.31
物业费收入	2,382,767.76	2,435,930.72	2,490,422.76	2,546,277.09	2,603,527.78	1,626,500.75
保证金利息收入	49,479.58	50,716.57	51,984.49	53,284.10	54,616.20	34,202.46
年收入合计	19,236,366.62	19,710,869.56	20,197,235.06	20,695,759.70	21,206,747.46	13,276,448.52
房产税	1,962,818.74	2,010,830.51	2,060,042.58	2,110,484.94	2,162,188.37	1,353,386.62
增值税	920,276.13	943,088.03	966,470.22	990,436.96	1,015,002.88	635,509.03
租金	800,196.16	820,201.06	840,706.09	861,723.74	883,266.83	553,130.73
物业费	120,079.97	122,886.97	125,764.13	128,713.23	131,736.05	82,378.30
城建税	46,013.81	47,154.40	48,323.51	49,521.85	50,750.14	31,775.45
教育费附加	27,608.28	28,292.64	28,994.11	29,713.11	30,450.09	19,065.27
地方教育费附加	18,405.52	18,861.76	19,329.40	19,808.74	20,300.06	12,710.18
土地使用税	29,290.08	29,290.08	29,290.08	29,290.08	29,290.08	17,814.79
印花税	18,266.61	18,717.06	19,178.78	19,652.04	20,137.13	12,606.74
管理费（运管费、物业费及采暖费）	691,173.23	708,218.17	725,689.24	743,597.08	761,952.63	477,016.58
	142,911.50	146,484.29	150,146.39	153,900.05	157,747.56	98,786.71
	67,267.90	67,267.90	67,267.90	67,267.90	67,267.90	41,097.92
维修费（含资本性支出）	274,741.36	281,516.72	288,461.47	295,579.84	302,876.17	189,614.09
保险费	20,318.64	20,318.64	20,318.64	20,318.64	20,318.64	12,413.85
成本合计	4,219,091.80	4,320,040.20	4,423,512.32	4,529,571.24	4,638,281.63	2,901,797.24
年纯收益（不含税）	15,017,274.83	15,390,829.35	15,773,722.74	16,166,188.46	16,568,465.83	10,374,651.28
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50	17.31
折现系数	0.4292	0.4012	0.3749	0.3504	0.3275	0.3101
折现值	6,445,414.36	6,174,800.74	5,913,568.65	5,664,632.44	5,426,172.56	3,217,179.36

按上述公式计算得收益期内净收益折现值为 137, 484, 600. 00 元（取整）。

2、德胜门项目评估价值

评估价值=收益期内收益价值

=137, 484, 600. 00 元（取整）

四、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，经评估，北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组评估价值为103,013.03万元(取整)。评估明细表如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	权证编号	证载权利人名称	建筑面积 ㎡	评估价值
1	大成项目	京(2020)丰不动产权第0046768号	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	6,980.44	31,717.71
2		京(2020)丰不动产权第0046772号		7,027.30	
3		京(2020)丰不动产权第0046771号		7,415.50	
4		京(2020)丰不动产权第0046715号		7,620.16	
5	玉蜓桥项目	京(2023)丰不动产权第0029761号	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	5,630.07	41,590.49
6				4,875.85	
7				6,894.78	
8				7,374.09	
9	华天项目	京(2024)海不动产权第0004374号	北京物美小马厂商业有限公司	65.62	15,956.37
10				3,466.52	
11				3,635.03	
12				4,070.82	
13	德胜门项目	京(2023)西不动产权第0015294号	北京美廉美连锁商业有限公司	4,108.36	13,748.46
14				8,729.74	
合计				77,894.28	103,013.03

注：评估结论不含增值税。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位、产权持有人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托人为嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司，产权持有人为北京玉蜓桥物美科技发展有限公司、北京物美小马厂商业有限公司及北京美廉美连锁商业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用。

(一) 委托人一概况

企业名称：嘉实基金管理有限公司

统一社会信用代码：91310000700218879J

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号 1806A 单元

法定代表人：经雷

注册资本：15000 万人民币

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

成立日期：1999 年 03 月 25 日

营业期限：1999 年 03 月 25 日至长期

经营范围：基金募集；基金销售；资产管理；中国证监会许可的其他业务。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二) 委托人二概况

企业名称：嘉实资本管理有限公司

统一社会信用代码：911100000573526218

住所：北京市怀柔区北房镇幸福西街 1 号 301 室

法定代表人：李强

注册资本：54161.07 万人民币

企业类型：有限责任公司（中外合资）

成立日期：2014 年 04 月 02 日

营业期限：2014 年 04 月 02 日至 2044 年 04 月 01 日

经营范围：特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。（“1、

未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；该企业于 2014 年 4 月 2 日由内资企业转为外商投资企业。依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

（三） 产权持有人概况

1、北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

企业名称：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司

统一社会信用代码：91110106782548969H

住所：北京市丰台区大成路 6 号院 1 号楼 1 层 1-01-A004

法定代表人：林齐勃

注册资本：21930.589458 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2005 年 11 月 04 日

营业期限：2005 年 11 月 04 日 至 2035 年 11 月 03 日

经营范围：技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；销售日用品、五金交电、化工产品（不含一类易制毒及化学危险品）、针纺织品、工艺美术品、建筑材料、装饰材料、机械设备、电气设备、电子计算机及配件、家具、医疗器械（限一类）、粮食、新鲜水果、新鲜蔬菜、珠宝首饰、金银制品、刀具；企业管理；公共机动车停车场服务；洗衣（代收活）；复印；出租商业用房；设计、制作、代理、发布广告；零售烟草；出版物零售；销售食品。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、零售烟草、出版物零售以及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、北京物美小马厂商业有限公司

企业名称：北京物美小马厂商业有限公司

统一社会信用代码：91110108782529127E

住所：北京市海淀区北小马厂 6 号华天大厦二层

法定代表人：林齐勃

注册资本：5394.02731 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2005 年 11 月 11 日

营业期限：2005 年 11 月 11 日 至 2035 年 11 月 10 日

经营范围：销售日用品、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、针纺织品、工艺品、机械设备、电子产品、计算机、软件及辅助设备、建筑材料、花、草及观赏植物、家用电器、通讯设备、汽车配件、文化用品、体育用品、首饰；机动车公共停车场服务；技术服务、技术咨询；设计、制作、代理、发布广告；验光配镜；洗车服务；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；摄影扩印服务；复印；出租商业用房。（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。）

3、北京美廉美连锁商业有限公司

企业名称：北京美廉美连锁商业有限公司

统一社会信用代码：91110109101373009N

住所：北京市门头沟区石龙工业区商务中心 1-27 号

法定代表人：林齐勃

注册资本：4424.502229 万人民币

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2002 年 12 月 12 日

营业期限：2002 年 12 月 12 日 至 2052 年 12 月 11 日

经营范围：购销医疗器械；零售及出租音像制品、图书；下述项目分支机构经营：零售预包装食品、散装食品（含熟食、水产品、鲜肉；现场制售主食、裱花蛋糕、面包）保健食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、粮食、烟；现场制售冷荤凉菜、烙、炸、烤食品、冷食糕点、豆制品；加工首饰；洗衣；零售烟花类 [C 级、D 级] 爆竹类 [C 级]；销售五金交电、保健用品、百货、针纺织品、化工产品（除一类易制毒化学品）、劳务用品、计算机软硬件及外部设备、厨具、工艺美术品、土产品、鲜花、新鲜蔬菜、花卉、日用杂品、宠物用品及饲料、仪器仪表、家具、汽车配件、民用建材、装饰材料、计划生育用品、食品添加剂、医疗器械 I 类、体温计、血压计、磁疗器具、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、医用

卫生口罩、家用血糖仪、血糖试纸条、妊娠诊断试纸（早早孕检测试纸）、避孕套、避孕帽、轮椅、医用无菌纱布；技术服务；信息咨询（不含中介服务）；出租柜台；彩扩服务；下述项目限分支机构经营：维修钟表、家用电器；机动车公共停车场服务；出租商业用房；洗车服务。（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。）

（四）委托人和产权持有人之间的关系

委托人嘉实基金管理有限公司为产权持有人北京玉蜓桥物美科技发展有限公司、北京物美小马厂商业有限公司及北京美廉美连锁商业有限公司以基础设施项目（大成项目、玉蜓桥项目、华天项目、德胜门项目）作为底层资产发行基础设施 REITs 的基金管理人，嘉实资本管理有限公司为该基础设施证券投资基金项下专项资产管理计划的管理人。

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、关于经济行为的说明

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》等的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告，为此需对北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组市场价值进行评估，为基金管理人制作及披露年度报告提供基准日价值参考。

三、关于评估对象和范围的说明

（一）评估对象

北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组价值。

（二）评估范围

评估范围为北京物美小马厂商业有限公司、北京美廉美连锁商业有限公司及北京玉蜓桥物美科技发展有限公司所持有的投资性房地产资产组，总建筑面积为

77,894.28 m²，详细情况如下：

序号	权证编号	建筑物位置	证载权利人名称	现用途	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）
1	京（2020）丰不动产权第0046768号	丰台区大成路6号院1号楼-1层-101	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	6,980.44
2	京（2020）丰不动产权第0046772号	丰台区大成路6号院1号楼1-101		商业	钢混	2010/7/22	7,027.30
3	京（2020）丰不动产权第0046771号	丰台区大成路6号院1号楼2层2-01		商业	钢混	2010/7/22	7,415.50
4	京（2020）丰不动产权第0046715号	丰台区大成路6号院1号楼3层3-01		商业	钢混	2010/7/22	7,620.16
5	京（2023）丰不动产权第0029761号	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	5630.07
6		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	4875.85
7		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	6894.78
8		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	7374.09
9		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	65.62
10	京（2024）海不动产权第0004374号	海淀区北小马厂6号	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	3466.52
11		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	3635.03
12		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4070.82
13		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4108.36
14	京（2023）西不动产权第0015294号	西城区安德路118号楼1至2层118-1	北京美廉美连锁商业有限公司	商业	钢混	2003/1/22	8729.74
合计							77,894.28

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

（三）评估范围内资产组的情况

1、位置状况

纳入本次评估范围的投资性房地产资产组分别位于北京市丰台区大成路6号院1号楼、北京市丰台区方庄蒲芳路9号8号楼、北京市海淀区北小马厂6号及北京市西城区安德路118-1号。

2、实物资产概况

纳入本次评估范围投资性房地产资产组总建筑面积为77,894.28 m²，主体为钢混结构，钢筋混凝土现浇板，屋面涂料粉刷，外墙采用涂料饰面，具体如下：

序号	权证编号	建筑物位置	证载权利人名称	现用途	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）	所在层数
1	京（2020）丰不动产权第0046768号	丰台区大成路6号院1号楼-1层-101	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	6,980.44	负1层（共28层地下3层）
2	京（2020）丰不动产权第0046772号	丰台区大成路6号院1号楼1-101		商业	钢混	2010/7/22	7,027.30	1层（共28层地下3层）
3	京（2020）丰不动产权第0046771号	丰台区大成路6号院1号楼2层2-01		商业	钢混	2010/7/22	7,415.50	2层（共28层地下3层）

4	京(2020)丰不动产权第0046715号	丰台区大成路6号院1号楼3层3-01		商业	钢混	2010/7/22	7,620.16	3层(共28层地下3层)
5	京(2023)丰不动产权第0029761号	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	5630.07	负1层(共5层地下2层)
6		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	4875.85	1层(共5层地下2层)
7		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	6894.78	2层(共5层地下2层)
8		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	7374.09	3层(共5层地下2层)
9		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	65.62	4层(共5层地下2层)
10	京(2024)海不动产权第0004374号	海淀区北小马厂6号	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	3466.52	负1层(共26层地下3层)
11		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	3635.03	1层(共26层地下3层)
12		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4070.82	2层(共26层地下3层)
13		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4108.36	3层(共26层地下3层)
14	京(2023)西不动产权第0015294号	西城区安德路118号楼1至2层118-1	北京美廉美连锁商业有限公司	商业	钢混	2003/1/22	8729.74	1-2层(共7层)

评估对象水、电、照明等设施配套齐全,评估对象所在建筑物地基无不均匀沉降,房屋承重结构和围护墙完好,门窗开户灵活,墙面涂料无脱落现象,整体运行正常,日常维护状况良好。

3、权利状况

评估对象均已取得产权证书,证载用途均为商业,土地性质均为出让,具体明细如下:

序号	权证编号	建筑物位置	证载权利人名称	现用途	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	京(2020)丰不动产权第0046768号	丰台区大成路6号院1号楼1层-101	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	6,980.44
2	京(2020)丰不动产权第0046772号	丰台区大成路6号院1号楼1-101		商业	钢混	2010/7/22	7,027.30
3	京(2020)丰不动产权第0046771号	丰台区大成路6号院1号楼2层2-01		商业	钢混	2010/7/22	7,415.50
4	京(2020)丰不动产权第0046715号	丰台区大成路6号院1号楼3层3-01		商业	钢混	2010/7/22	7,620.16
5	京(2023)丰不动产权第0029761号	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	5630.07
6		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	4875.85
7		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	6894.78
8		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	7374.09
9		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	65.62
10	京(2024)海不动产权第0004374号	海淀区北小马厂6号	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	3466.52
11		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	3635.03
12		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4070.82
13		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4108.36
14	京(2023)西不动产权第0015294号	西城区安德路118号楼1至2层118-1	北京美廉美连锁商业有限公司	商业	钢混	2003/1/22	8729.74

评估基准日的租赁情况如下：

序号	项目名称	建筑面积	已出租面积	出租率
		(m ²)	(m ²)	(%)
1	大成项目	29,043.40	27,919.45	96.13%
2	玉蜓桥项目	24,840.41	24,777.84	99.75%
3	华天项目	15,280.73	13,683.13	89.55%
4	德胜门项目	8,729.74	8,729.75	100.00%
合计		77,894.28	75,110.17	96.43%

评估对象于评估基准日无抵押、担保等他项权利。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债清查情况的说明

为了组织开展好资产清查工作，产权持有人成立了资产清查领导小组，由财务部门统一负责组织清查和协调工作，并向相关部门下发了清查实施方案，经过了准备阶段、清查阶段以及总结检查阶段。

（一）列入清查范围的资产情况

纳入本次评估范围投资性房地产资产组总建筑面积为 77,894.28 m²，明细如下：

序号	权证编号	建筑物位置	证载权利人名称	现用途	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	所在层数
1	京(2020)丰不动产权第0046768号	丰台区大成路6号院1号楼1层-101	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2010/7/22	6,980.44	负1层(共28层地下3层)
2	京(2020)丰不动产权第0046772号	丰台区大成路6号院1号楼1-101		商业	钢混	2010/7/22	7,027.30	1层(共28层地下3层)
3	京(2020)丰不动产权第0046771号	丰台区大成路6号院1号楼2层-201		商业	钢混	2010/7/22	7,415.50	2层(共28层地下3层)
4	京(2020)丰不动产权第0046715号	丰台区大成路6号院1号楼3层-301		商业	钢混	2010/7/22	7,620.16	3层(共28层地下3层)
5	京(2023)丰不动产权第0029761号	丰台区方庄蒲芳路9号8号楼	北京玉蜓桥物美科技发展有限公司	商业	钢混	2005/6/15	5630.07	负1层(共5层地下2层)
6		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	4875.85	1层(共5层地下2层)
7		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	6894.78	2层(共5层地下2层)
8		丰台区方庄蒲		商业	钢混	2005/6/15	7374.09	3层(共5层地

		芳路9号8号楼						下2层)
9		丰台区方庄蒲芳路9号8号楼		商业	钢混	2005/6/15	65.62	4层(共5层地下2层)
10	京(2024)海不动产权第0004374号	海淀区北小马厂6号	北京物美小马厂商业有限公司	商业	钢混	2004/4/27	3466.52	负1层(共26层地下3层)
11		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	3635.03	1层(共26层地下3层)
12		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4070.82	2层(共26层地下3层)
13		海淀区北小马厂6号		商业	钢混	2004/4/27	4108.36	3层(共26层地下3层)
14	京(2023)西不动产权第0015294号	西城区安德路118号楼1至2层118-1	北京美廉美连锁商业有限公司	商业	钢混	2003/1/22	8729.74	1-2层(共7层)

评估基准日的租赁情况如下：

序号	项目名称	建筑面积	已出租面积	出租率
		(m²)	(m²)	(%)
1	大成项目	29,043.40	27,919.45	96.13%
2	玉蜓桥项目	24,840.41	24,777.84	99.75%
3	华天项目	15,280.73	13,683.13	89.55%
4	德胜门项目	8,729.74	8,729.75	100.00%
合计		77,894.28	75,110.17	96.43%

（二）清查工作的组织情况

为配合本次资产评估而进行的资产清查工作于 2025 年 3 月 1 日开始，公司为此成立了以有关领导为组长的资产清查领导小组，参加人员有财务等有关人员。资产清查工作于 2025 年 3 月 3 日结束。

（三）清查核实采取的措施

对本次纳入评估范围的房地产进行了清查：对照表、卡，采用全面盘点核实，对账实不符的情况查明原因作好记录。

（四）影响资产核实的事项及处理方法

无。

（五）清查结论

通过以上资产清查核实程序，我认为，申报评估的资产与实际清查情况一致，未异常情况。委估的资产产权清晰，可正常使用。清查核实过程中未受干扰，我公司申报资料满足了“账表相符、账实相符”的评估要求。

七、资料清单

- （一）资产评估申报明细表；
- （二）不动产权证等资产权属证明文件；
- （三）其他资料。

(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

本页无正文，仅为《嘉实物美 KGI7 评估》的签署页



委托人：嘉实基金管理有限公司

法定代表人：



2025年 3 月 23 日

(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

委托人二：嘉实资本管理有限公司

法定代表人：



2025 年 3 月 23 日

(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

产权持有人：北京玉蜓桥物美科技发展有限公司



法定代表人：



2025 年 3 月 23 日

(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

产权持有人：北京物美小马厂商业有限公司



法定代表人：



2025 年 3 月 13 日

(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

限公司
章



产权持有人：北京美廉美连锁商业有限公司

法定代表人：



2025 年 3 月 23 日