

北京未来科学城发展集团有限公司拟发行项目收益票据
所涉及的北京未来科技城昌信置业有限公司 A08项目
未来现金流预测
咨询报告

华亚正信咨报字[2026]第 Z05-0007 号

(第一册, 共一册)

北京华亚正信资产评估有限公司
二〇二六年五月三十日

目录

咨询报告摘要.....	2
咨询报告正文.....	5
一、委托人及产权持有人的概况.....	5
二、咨询意见使用人.....	6
三、预测目的.....	6
四、项目发行方案.....	7
五、预测基准日.....	7
六、预测期.....	7
七、基础资产.....	7
八、预测参考依据.....	13
九、预测工作内容.....	15
十、测算基本要素及分析过程.....	16
十一、预测结论.....	19
十二、项目预期现金流压力测试情况.....	19
十三、特别事项说明及风险提示.....	21
十四、预测报告使用限制说明.....	22
十五、报告日.....	23
附件.....	24

声明

一、本项目现金流预测咨询报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，仅在报告设定的假设及前提条件下成立。

二、我们恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规的规定，并承担相应的责任。

三、本项目现金流预测工作中，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用分析报告是委托人和其他报告使用人的责任。本项目现金流预测咨询报告不应被认为是对预测对象、基础资产产权以及投资者实现其投资目的的保证。

四、本项目现金流预测咨询报告必须完整使用。本预测机构出具的项目现金流预测咨询报告中的分析、判断和结果受报告中假设和限制条件的限制，报告使用人应当充分考虑报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对预测结论的影响。

五、本预测机构及预测人员具备执行本次项目现金流预测业务所需的执业资质和相关专业经验，同时，已对预测对象涉及的基础资产履行了必要的分析程序及替代程序。

六、预测人员与预测对象涉及的基础资产没有现存的利益，同时与委托人和其他报告使用人没有个人利益关系，对委托人和其他报告使用人不存在偏见。

七、预测人员对预测对象涉及的基础资产的法律权属状况给予了必要的关注，不对预测对象涉及的基础资产的法律权属做任何形式的保证。

八、本报告的调查和测算结果以委托人确定的基准日得出，有关数据和结论应随基准日的变动而调整。

九、本报告只能用于报告载明的目的和用途，报告只能由报告载明的报告使用者使用。

十、未征得本预测机构书面同意，本项目现金流预测咨询报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及其他报告使用人另有约定的除外。

北京未来科学城发展集团有限公司拟发行项目收益票据所
涉及的北京未来科技城昌信置业有限公司A08项目
未来现金流预测
咨询报告摘要
华亚正信咨报字[2026]第 Z05-0007 号

北京未来科学城发展集团有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司（以下简称本公司）接受贵公司的委托，本着独立、客观、科学、公正的原则，实施了必要的预测分析程序和方法，对北京未来科技城昌信置业有限公司持有的北京市昌平区北七家镇（未来科学城南区）CP07-0600-0008、0011、0016、0017、0018、0020、0021 地块项目（以下简称 A08 项目）涉及的基础资产在预测期内产生的净现金流进行了预测。

本次采用了书面资料审阅与现场访谈调查、市场调研相结合的方式进行了预测。书面资料为委托人或产权持有人提供的相关资料文件，主要包括项目权属资料、规划报建资料、项目未来经营说明等。

一、预测目的

北京未来科学城发展集团有限公司拟在中国银行间市场交易商协会注册发行债务融资工具，用于北京未来科技城昌信置业有限公司项目建设及运营，需要对北京未来科技城昌信置业有限公司相关基础资产的经营净现金流进行预测，为发行项目收益票据之行为提供价值参考。

二、基础资产

本次的基础资产为昌信置业开发的 A08 项目，A08 项目共开发建设了 7 栋写字楼，根据昌信置业提供的不动产权证书，A08 项目证载总宗地面积 51,670.00 平方米，证载总建筑面积为 231,135.13 平方米。其中各栋房地产根据业态可以划分为办公部分、商业部分及配套的车位等，A08 项目具体业态信息如下：

A08 项目业态信息

序号	项目	权证编号	建筑面积 (平方米)	宗地面积(平 方米)	其中：办公 面积	其中：商 业面积	其中：车位 (个数)
----	----	------	---------------	---------------	-------------	-------------	---------------

序号	项目	权证编号	建筑面积 (平方米)	宗地面积(平 方米)	其中：办公 面积	其中：商 业面积	其中：车位 (个数)
1	1 号楼	京(2019)昌不动产权 第 0008144 号	29,092.31	6,901.52	21,294.18	3,204.80	66.00
2	2 号楼	京(2019)昌不动产权 第 0008146 号	27,581.06	6,476.40	19,950.45	3,088.50	76.00
3	3 号楼	京(2019)昌不动产权 第 0008141 号	32,977.57	6,606.75	19,635.55	4,014.48	116.00
4	4 号楼	京(2019)昌不动产权 第 0008143 号	31,058.54	6,281.47	18,746.59	3,545.63	78.00
5	5 号楼	京(2019)昌不动产权 第 0008137 号	31,555.70	6,237.24	19,576.89	3,980.12	114.00
6	6 号楼	京(2019)昌不动产权 第 0008138 号	31,741.49	6,677.51	20,681.22	2,852.97	82.00
7	7 号楼	京(2022)昌不动产权 第 0027908 号	47,128.46	12,489.11	37,685.98	3,094.76	152.00
	合计		231,135.13	51,670.00	157,570.86	23,781.26	684.00

上表所示为 A08 项目的整体业态信息，其中已售房屋已办理不动产转移登记，产权已转移至第三方业主，详见下述房地产基本情况第 5 条“房屋租售情况”，本次基础资产不包括已售房屋。

三、预测基准日

预测基准日为 2025 年 12 月 31 日。

四、预测期

根据《咨询业务委托合同》约定，本次预测期间为 2026 年 1 月 1 日至 2040 年 12 月 31 日。

五、预测结论

本次报告对预测期间 2026 年 1 月 1 日至 2040 年 12 月 31 日的经营净现金流进预测，我们是在满足假设条件且项目可行的前提下做出的预测结论，具体如下：

单位：万元

预测期	经营活动流入	经营活动流出	经营活动净现金流
2026 年	21,617.79	6,430.97	15,186.82
2027 年	21,855.85	4,030.31	17,825.54
2028 年	22,576.57	3,687.55	18,889.01
2029 年	25,782.16	4,004.13	21,778.03
2030 年	25,828.32	4,504.75	21,323.56
2031 年	25,981.26	4,650.92	21,330.34
2032 年	26,079.01	4,628.45	21,450.56
2033 年	29,769.76	5,015.26	24,754.50
2034 年	29,938.36	4,963.51	24,974.85

预测期	经营活动流入	经营活动流出	经营活动净现金流
2035 年	30,103.96	4,913.53	25,190.42
2036 年	9,062.40	2,315.52	6,746.89
2037 年	9,243.65	2,350.03	6,893.62
2038 年	9,428.52	2,385.23	7,043.29
2039 年	9,617.09	2,421.14	7,195.95
2040 年	9,809.43	2,457.77	7,351.66
合计	306,694.13	58,759.08	247,935.06

本报告书所揭示的结论仅供《咨询业务委托合同》约定的使用人使用，若未来影响本预测结果的假设前提和条件发生重大变化，需重新进行预测。

报告的使用者应注意特别事项及使用限制说明对预测结论所产生的影响。

北京未来科学城发展集团有限公司拟发行项目收益票据所涉及的北京未来科技城昌信置业有限公司A08项目

未来现金流预测

咨询报告正文

华亚正信咨报字[2026]第 Z05-0007 号

北京未来科学城发展集团有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司委托，本着独立、客观、科学、公正的原则，实施了必要的预测分析程序和方法，北京未来科学城发展集团有限公司拟发行项目收益票据，根据该经济行为之需要，需要对所涉及的北京未来科技城昌信置业有限公司 A08 项目相关基础资产的经营净现金流进行预测，为发行项目收益票据之行为提供价值参考，现将项目未来经营净现金流预测情况报告如下。

一、委托人及产权持有人的概况

1.委托人概况

名称：北京未来科学城发展集团有限公司（以下简称：未来城集团）

统一社会信用代码：91110000693243098K

法定代表人：邱勇

类型：其他有限责任公司

注册资本：737,233.753261 万(元)

成立日期：2009 年 8 月 21 日

住所：北京市昌平区未来科学城滨河大道 3 号院 6 号楼 707 室

经营范围：房地产开发、土地开发、施工总承包、专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；技术进出口、货物进出口、代理进出口。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2.产权持有人概况

名称：北京未来科技城昌信置业有限公司（以下简称：昌信置业）

统一社会信用代码：91110114089605689Y

法定代表人：芦哲

类型：其他有限责任公司

注册资本：10000 万元

成立日期：2014 年 1 月 20 日

住所：北京市昌平区北七家镇未来科学城东路一号院 111 室

经营范围：房地产开发；施工总承包、专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；技术进出口、货物进出口、代理进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京未来科技城昌信置业有限公司2014年1月20日成立，股东为北京未来科学城发展集团有限公司和北京未来科学城置业有限公司（未来科学城集团公司的全资子公司）。截至预测基准日，公司注册资本10000万元，其中北京未来科学城发展集团有限公司出资6000万元，持股比例为60%，北京未来科学城置业有限公司出资4000万元，持股比例为40%。

截至预测基准日，公司总资产为353,417.88万元，净资产为46,652.37万元，具有房地产开发二级资质。公司成立以来主要围绕着A08项目的开发与建设，目前A08项目已整体竣工并取得不动产权证书。公司未来主要经营业务为A08项目的销售、出租。

二、咨询意见使用人

本咨询报告使用人为委托人、以及为注册发行债务融资工具提供给相关单位审批使用。

三、预测目的

北京未来科学城发展集团有限公司拟在中国银行间市场交易商协会注册发行债务融资工具，用于北京未来科技城昌信置业有限公司项目建设及运营，需要对北京未来科技城昌信置业有限公司相关基础资产的经营净现金流进行预测，为发行项目收益票据之行为提供价值参考。

四、项目发行方案

昌信置业通过北京未来科学城发展集团有限公司拟发行的中期票据（项目收益）基本情况如下：

项目	内容
发行人	北京未来科学城发展集团有限公司
品种	中期票据（项目收益）
注册规模	拟发行规模不超过 1.3 亿元
期限	期限预计不超过 10 年
发行方式	公开发行
主承销商	中信证券股份有限公司
增信措施	差额支付
募集用途	募集资金拟用于偿还到期项目收益票据和中期票据（项目收益）

项目	内容
发行人	北京未来科学城发展集团有限公司
品种	中期票据（项目收益）
注册规模	拟发行规模不超过 3 亿元
期限	期限预计不超过 15 年
发行方式	公开发行，发行时根据募集项目实际需求在注册有效期两年内择机分期完成
主承销商	中信建投证券股份有限公司
增信措施	差额支付
募集用途	募集资金拟用于偿还到期项目收益票据和中期票据（项目收益）

五、预测基准日

预测基准日为 2025 年 12 月 31 日。

预测基准日由委托人确定。

六、预测期

根据《咨询业务委托合同》约定，本次预测期间为2026年1月1日至2040年12月31日。

七、基础资产

本次的基础资产为昌信置业开发的 A08 项目，基础资产具体情况如下：

（一）基础资产来源

2014 年 1 月，北京未来科技城开发建设有限公司（后更名为北京未来科学城发展集团有限公司）和北京未来科技城置业有限公司联合体通过挂牌招标竞价方式取得北京市昌平区北七家镇（未来科学城南区）CP07-0600-0008、0011、0016、0017、0018、0020、0021 地块项目（即 A08 项目），并签订了《土地出让合同》（合同编号：京地出（合）字（2014）第 0050 号）。A08 项目出让土地面积 51670 平方米，规划建筑面积 180844 平方米（地上）。

2014 年 4 月，上述联合体、北京未来科技城昌信置业有限公司以及北京市国土资源局签订《土地出让合同补充协议》，明确项目主体为昌信置业，后续立项及相关证件均以昌信置业为主体进行办理。

2014 年 8 月，北京市发改委、北京市住建委联合发布《北京市发展和改革委员会关于项目核准的批复》（京发改[2014]1731 号），批复 A08 项目规划用地 51670 平方米，建筑控制规模 180844 平方米，建设内容为办公、商业等。

（二）项目位置

A08 项目位于北京市昌平区北七家镇未来科学城南区，根据不动产权证书登记信息，项目四至为东至鲁疃东路，南至昌平未来科技城南区一路，西至未来科技城南区加密三号路，北至鲁疃东路，位置如下：



（三）项目现状

A08 项目按照 7 个地块进行划分，共建设 7 栋楼。该项目从 2015 年 9 月起陆续

建设，7 栋楼均已竣工并取得不动产权证书。截至预测基准日，该项目总投资额 394,911.25 万元，其中土地成本 179,695.52 万元，建安成本 161,661.56 万元，资本化利息 53,554.17 万元。该项目尚未支付工程款 2,119.88 万元（不含税）。

（四）权属状况

1、权证信息

A08 项目均已取得《不动产权证》，其证载权利人均均为北京未来科技城昌信置业有限公司。证载信息如下：

序号	建筑物名称	权证编号	土地位置	土地四至	使用权类型	用途	终止日期	土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)
1	1 号楼	京(2019)昌不动产权第 0008144 号	昌平区英才南一街 7 号院 1 号楼	东至鲁疃东路，南至昌平未来科技城南区一路，西至未来科技城南区加密三号路，北至鲁疃东路	出让	综合用地	2064/2/23	6,901.52	29,092.31
2	2 号楼	京(2019)昌不动产权第 0008146 号	昌平区英才南一街 7 号院 2 号楼		出让	综合用地	2064/2/23	6,476.40	27,581.06
3	3 号楼	京(2019)昌不动产权第 0008141 号	昌平区英才南一街 5 号院 1 号楼		出让	综合用地	2064/2/23	6,606.75	32,977.57
4	4 号楼	京(2019)昌不动产权第 0008143 号	昌平区英才南一街 5 号院 2 号楼		出让	综合用地	2064/2/23	6,281.47	31,058.54
5	5 号楼	京(2019)昌不动产权第 0008137 号	昌平区英才南一街 3 号院 1 号楼		出让	综合用地	2064/2/23	6,237.24	31,555.70
6	6 号楼	京(2019)昌不动产权第 0008138 号	昌平区英才南一街 3 号院 2 号楼		出让	综合用地	2064/2/23	6,677.51	31,741.49
7	7 号楼	京(2022)昌不动产权第 0027908 号	昌平区鲁疃东路 9 号院 1 号楼		出让	综合用地	2064/2/23	12,489.11	47,128.46
8	合计							51,670.00	231,135.13

上表所示为 A08 项目的整体不动产权证信息，其中已售房屋已办理不动产转移登记，产权已转移至第三方业主，详见下述房地产基本情况的第 5 条“房屋租售情况”，本次基础资产不包括已售房屋。

2、抵押情况

根据昌信置业提供的《固定资产借款合同》及补充协议（编号：兴银京昌（2022）中长期字第 45 号、兴银京昌（2022）中长期补字第 45-1 号）、《抵押合同》及变更协议（编号：兴银京昌（2022）抵字第 45-3 号），基础资产存在抵押情况。截至预测基准日，抵押信息如下：

序号	名称	抵押合同号	抵押权人	抵押期限	抵押担保金额	债权本金	权证号
1	1 号楼	兴银京昌 (2022) 抵字 第 45-3 号	兴业银行股份有限 公司北京昌平支行	2022.12.28-2040.12. 28	26 亿元	17.5 亿元	《不动产权证书》(京(2019) 昌不动产权第 0008144 号)
2	3 号楼		兴业银行股份有限 公司北京昌平支行	2022.12.28-2040.12. 28			《不动产权证书》(京(2019) 昌不动产权第 0008141 号)
3	4 号楼		兴业银行股份有限 公司北京昌平支行	2022.12.28-2040.12. 28			《不动产权证书》(京(2019) 昌不动产权第 0008143 号)
4	5 号楼		兴业银行股份有限 公司北京昌平支行	2022.12.28-2040.12. 28			《不动产权证书》(京(2019) 昌不动产权第 0008137 号)
5	6 号楼		兴业银行股份有限 公司北京昌平支行	2022.12.28-2040.12. 28			《不动产权证书》(京(2019) 昌不动产权第 0008138 号)
6	7 号楼		兴业银行股份有限 公司北京昌平支行	2022.12.28-2040.12. 28			《不动产权证书》(京(2022) 昌不动产权第 0027908 号)

(五) 房地产基本情况

为落实国家创新驱动发展战略部署,根据国务院印发的《北京加强全国科技创新中心建设总体方案》,北京将大力推动三大科学城建设,三城为“中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城”。A08 项目位于三大科学城之一的未来科学城。

未来科学城位于昌平区南部,规划占地面积约 170.6 平方公里。东至京承高速,与顺义区接壤;南至回南北路沿线行政村界,邻近回龙观、天通苑地区;西至京新高速,与海淀区接壤;北至北六环。A08 项目位于未来科学城东部地区。

1、自然状况

1-7 号楼设计规划以办公为主,昌信置业将其设计为独栋办公、标准办公、合院办公等多种模式,以满足多元化的办公需求,按其设计,标准办公空间约 500-3000 平方米,合院办公约 2800-5200 平方米,独栋办公约 20000 平方米。



A08 项目整体采用框架式结构，建筑物外立面为玻璃幕墙与石材，房屋大堂采用 10 米挑空设计，大堂无柱网空间设计，层高 4.1-4.2 米，空间格局方正。公共区域精装修。办公配套包括中央空调系统、集中供电系统（动力及照明）、给排水系统、通讯网络、通风系统、烟感消防系统、监控安保系统等，基础配套设施齐全。

各房屋的建设情况如下：

序号	楼号	建筑层数		地上控制高度	地下控制高度
1	1 号楼	地上 10 层	地下 3 层	44.9 米	9.9 米
2	2 号楼	地上 10 层	地下 3 层	44.9 米	9.9 米
3	3 号楼	地上 9 层	地下 5 层	44.4 米	13.5 米
4	4 号楼	地上 10 层	地下 5 层	44.9 米	13.5 米
5	5 号楼	地上 9 层	地下 5 层	44.4 米	13.5 米
6	6 号楼	地上 9 层	地下 5 层	43.7 米	13.5 米
7	7 号楼	地上 18 层	地下 3 层	80 米	12.4 米

2、交通状况

A08 项目东侧与北侧临鲁疃东路，南临昌平未来科技城南区一路园区（现道路名称为英才南一街）；项目紧邻京承高速北七家出入口，与定泗路、六环和立汤路构建多维立体交通网络；项目经机场北线高速约 15 公里直达首都机场；项目距离地铁 17 号线（在建）未来科学城南区站约 500 米。地铁 17 号线自北向南连接未来科学城与望京、CBD 及亦庄区域，并通过轨道网络可换乘多条地铁线路。

3、基础设施状况

未来科学城基础设施完善，园区内新建 38 条道路及 3 座桥梁，4.9 公里综合管廊全线投入使用，水电气热全部供应到位。A08 项目基础设施建设完善：

给水：由北京燕龙水务集团有限公司提供供水服务，可满足供水需求。

排水：排水管网已接入市政管网，生活污水、雨水排放通畅。

通电：市政供电，可满足用电需求。

通讯：通讯设施齐全，基本通讯设施畅通。

热力：市政供暖，热力供应通畅。

燃气：市政供给天然气，可满足供气需求。

4、公共服务配套

未来科学城集中建设商务、商业、居住和公共配套 4 大类物业，一期规划建设总

建筑面积约 300 多万平米配套设施，其中商务配套约 180 万平方米，居住配套约 73 万平方米，商业配套约 19 万平方米，教育、医疗文体等公共服务设施约 34 万平方米。

5、房屋租售情况

(1) 总体可租售情况

根据昌信置业提供的《不动产权证书》及经营规划等资料，房屋总体可租售情况如下：

单位：建筑物（平方米）/车位（个）

序号	项目	写字楼			商业			车位		
		总面积	出售	出租	总面积	出售	出租	总数量	出售	出租
1	1 号楼	21,294.18		21,294.18	3,204.80		3,204.80	66.00	66.00	
2	2 号楼	19,950.45	19,950.45		3,088.50	3,088.50		76.00	76.00	
3	3 号楼	19,635.55	19,635.55		4,014.48	307.19	3,707.29	116.00	116.00	
4	4 号楼	18,746.59	3,438.77	15,307.82	3,545.63	849.29	2,696.34	78.00	78.00	
5	5 号楼	19,576.89	-	19,576.89	3,980.12		3,980.12	114.00	114.00	
6	6 号楼	20,681.22	2,982.79	17,698.43	2,852.97		2,852.97	82.00	82.00	
7	7 号楼	37,685.98	37,685.98		3,094.76		3,094.76	152.00	152.00	
合计		157,570.86	83,693.54	73,877.32	23,781.26	4,244.98	19,536.28	684.00	684.00	

(2) 已出售情况

截至预测基准日，预测人员对昌信置业提供的 A08 项目出售情况进行了现场核实，核对了销售合同，A08 项目部分已出售，主要客户包括北京市警盾京西厨房设备有限公司、北京冀希能源科技有限公司、中国安全生产科学研究院、中国农业银行股份有限公司北京市分行等，销售期间为 2018 年 6 月至 2025 年。2 号楼已整栋销售，其中写字楼面积 19,950.45 平方米，商业面积 3,088.50 平方米，实现销售额 69,116.85 万元，销售均价 3 万元；其余楼栋写字楼实现销售 6,421.56 平方米，实现销售额 21,083.55 万元，平均销售单价 3.28 万元；商业实现销售 1,156.48 平方米，实现销售额 6,733.04 万元，平均销售单价 5.82 万元。

(3) 已出租情况

截至预测基准日，预测人员对昌信置业提供的 A08 项目租赁情况进行了现场核实，核对了租赁合同，A08 项目部分已出租，主要租户有北京平方未来国际教育科技有限公司、北京麦当劳食品有限公司、北京中税网控股股份有限公司、北京卡文新能源汽车有限公司、北京湘中缘餐饮管理有限公司、旭科氢醇（北京）液态阳光研究院

有限公司、中国银行股份有限公司北京昌平支行等租户。

根据昌信置业提供的租售管理台账，写字楼租赁期间大多为 2-5 年期，租赁单价大多在 2-4 元/平方米/天区间（不含物业费，含增值税），写字楼出租率为 79%。经对 A08 项目周边类似物业租赁情况的调查，因项目定位为中高端写字楼，该租约平均价格略高于周边类似物业租赁价格。

根据昌信置业提供的租售管理台账，商业租赁期间为大多为 3-10 年期，租金支付约定包括浮动定价、与销售额或营业额相关等多种形式，租赁单价大多在 2-6 元/平方米/天区间（不含物业费，含增值税），商业出租率为 64%。经对 A08 项目周边类似物业租赁情况的调查，因项目定位为中高端写字楼，商业平均价格略高于周边类似物业租赁价格。

八、预测参考依据

1. 《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令[2008]第 1 号）；
2. 《银行间债券市场非金融企业项目收益票据业务指引》（2014 年 6 月 24 日经中国银行间交易商协会第四届常务理事会第二次会议审议通过，2023 年 6 月 29 日经中国银行间交易商协会第四届理事会第九次会议授权修订）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
5. 《企业会计准则——基本准则》（2014 年 7 月 23 日，根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）；
6. 《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；
7. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 826 号）；

8. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号);
9. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
10. 《财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》(财税[2017]58 号);
11. 《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);
12. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令第 138 号);
13. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字(1995)6 号);
14. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
15. 《中华人民共和国印花税法》(2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
16. 《国有建设用地使用权出让合同》(京地出(合)字(2014)第 0050 号);
17. 《不动产权证书》(京(2019)昌不动产权第 0008137 号)、(京(2019)昌不动产权第 0008138 号)、(京(2019)昌不动产权第 0008141 号)、(京(2019)昌不动产权第 0008143 号)、(京(2019)昌不动产权第 0008144 号)、(京(2019)昌不动产权第 0008146 号)、(京(2022)昌不动产权第 0027908 号);
18. 《商品房现房销售备案证明》(京房现备昌字(2019)036 号)、(京房现备昌字(2019)037 号)、(京房现备昌字(2019)038 号)、(京房现备昌字(2019)039 号)、(京房现备昌字(2019)040 号)、(京房现备昌字(2019)041 号)、(京房现备昌字(2022)175 号)
19. 2025 年昌信置业财务资料;
20. 项目租售管理台账;
21. 其他相关的法律、法规等;
22. 其他资料。

九、预测工作内容

依据昌信置业提供的资料，在充分了解项目背景概况、项目投资环境、房地产市场情况后，对昌信置业A08项目涉及的基础资产根据其经营模式、经营计划合理预测未来现金流。

按照我公司与昌信置业签订的《咨询业务委托合同》，我公司预测人员已实施了对昌信置业提供的相关资料的审慎审核，以及我公司认为有必要实施的其他程序。详细过程如下：

（一）项目调查

项目工作组进入企业现场，进行现场勘察、资料收集、与企业管理层进行访谈和沟通。包括但不限于如下内容：

- 1、基础资产的基本信息，位置、规模、类型等。
- 2、基础资产未来运营情况，预测运营时的租金或经营收入结构构成、其他收入来源等确定经营净现金流。
- 3、经营中可能涉及的日常管理、经营费用、维修保养费用以及日常经营所需的成本情况。

（二）初步结论

项目工作组对收集的相关材料进行整理分析计算和汇总，昌信置业对项目涉及的基础资产在预测期产生的未来经营净现金流进行预测，得出初步结论。

（三）撰写报告

在项目负责人的协调下，项目组撰写报告初稿。

（四）报告的内部审核

报告初稿完成后，根据我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成咨询报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。经过公司内部审核后，在不影响对预测结果进行独立判断的前提下，与委托人进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式报告提交给委托人。

（五）整理归集咨询档案

对工作底稿、咨询报告及其他相关资料进行整理，形成咨询档案。

十、测算基本要素及分析过程

（一）预测假设前提

本次预测结果是在以下各项假设前提条件下得到的，若下述假设前提发生变化，应相应调整预测结论：

- 1、假设昌信置业管理层能够完全遵守所有有关的法律、法规；
- 2、假设昌信置业经营管理团队尽职尽责，能正常发挥资产生产经营功能并在预测期内保持持续经营；
- 3、假设基础资产涉及的地区的政治、法律、经济政策无重大变化；
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对昌信置业造成重大不利影响；
- 5、假设委托方向预测机构提供的经营净现金流预测所必需的情况和资料是真实可靠的。

（二）基本参数的确定

1、经营活动现金流入的确定

A08 项目的经营活动现金流入主要包含出租收入与出售收入，相关的基本参数确认如下：

（1）出售收入的确定

A08 项目的出售收入主要为写字楼销售收入与车位销售收入，其确定原则如下：

销售收入=销售单价×销售面积或

=销售单价×个数

销售单价：写字楼销售单价或车位销售单价（含税）

销售面积：写字楼每年销售面积

个数：车位每年销售个数

销售单价的确定：本次预测中涉及的销售单价依据昌信置业管理层的定价方案及我公司对周围同类房地产市场调研后综合分析确定。

销售面积/个数的确定：本次预测中涉及的销售面积或个数的确定依据昌信置业管理层的经营规划。

（2）出租收入的确定

A08 项目的出租收入主要为写字楼出租收入、商业出租收入，其中有租约部分的

出租收入在租赁期内采用合同租金，测算各年实际收入，在其租赁期结束后，按当年预测的市场租金水平进行测算：无租约部分的出租收入按市场租金水平进行预测。

无租约部分的出租收入=日租金水平×可出租面积×空置率×天数

日租金水平：写字楼及商业的日租金水平（含税）

可出租面积：写字楼及商业整体可对外出租面积

空置率：写字楼、商业当年的空置率。

日租金水平的确定：本次预测中涉及的日租金水平，预测期第一年依据现有租金平均水平确认。第一年、第二年不考虑日租金增长，以后年度日租金考虑年增长率 2% 的增长水平预测。

可出租面积的确定：本次预测中涉及可出租面积，根据昌信置业提供的《不动产权证书》及经营规划等资料确定。

空置率的确定：根据昌信置业管理层的运营计划和市场调查的相同类型物业空置率信息确定。

天数的确定：年度按 365 天。

月数的确定：年度按 12 个月。

2、建安成本的确定

昌信置业预期基准日财务报表中尚未支付的工程款 2,119.88 万元（不含税），即含税金额 2,310.67 万元，均为建安成本。建安成本上述款项根据昌信置业管理层预计的工程进度和付款安排进行预测。

3、税金及附加的确定

税金及附加包含：增值税、城市维护建设税、教育税附加、地方教育税附加、土地增值税、印花税、房产税、城镇土地使用税等。

增值税：房地产开发企业对老项目销售或租赁的，增值税按 5% 简易征收；对新项目销售或租赁的，增值税按 9% 征收。房地产老项目，是指：《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目；《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。A08 项目中 1-6 号楼为老项目，7 号楼为新项目。

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号）与《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字（1995）6 号）等规定，对房地产销售新办理预售许可和现房销售备案的商品房取得的收入，按照不含税销售收入实行 3% 进行预征，等销售完毕后进行汇算清缴。

税金及附加其他相关计税依据与税率如下：

税种	计税依据	税率
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
印花税	按建安合同、采购合同、租赁合同等合同类型分别确定税率；	0.05%、0.03%、0.1%
房产税	按房屋租赁收入计算/按房屋账面原值计算	12%/1.2%
城镇土地使用税	按实际占用的土地面积	1.5 元/平米/年

4、管理费用的确定

管理费用为物业费和中央空调运行维护费（写字楼、商业）、A08 项目保险费及其他管理费用。

物业费和中央空调运行维护费（写字楼、商业）：写字楼与商业尚未出租、出售部分的物业费和中央空调运行维护费需要由昌信置业承担，按照企业与物业公司签订合同的相关缴费标准进行计算。

A08 项目保险费用：参考同类用房的保险费用水平，按建安成本的 0.01% 计算。

其他管理费用：包括职工薪酬、服务费、通讯费、办公费等其它费用，根据历史年度平均水平进行预测。

5、销售费用的确定

销售费用为支付给第三方代理公司的代理费及昌信置业自主销售和出租产生的销售费用，按不含税经营总收入的 4% 进行预测。

（三）预测过程

根据以上分析、预测所确定的各参数，经营活动现金流入减去经营活动现金流出得到经营活动净现金流，详见附件一 A08 项目现金流预测表。

十一、预测结论

经预测，北京未来科技城昌信置业有限公司的 A08 项目在预测假设条件下，项目预测期 2026 年 1 月 1 日至 2040 年 12 月 31 日产生经营活动净现金流 247,935.06 万元。具体情况见下表：

单位：万元

预测期	经营活动流入	经营活动流出	经营活动净现金流
2026 年	21,617.79	6,430.97	15,186.82
2027 年	21,855.85	4,030.31	17,825.54
2028 年	22,576.57	3,687.55	18,889.01
2029 年	25,782.16	4,004.13	21,778.03
2030 年	25,828.32	4,504.75	21,323.56
2031 年	25,981.26	4,650.92	21,330.34
2032 年	26,079.01	4,628.45	21,450.56
2033 年	29,769.76	5,015.26	24,754.50
2034 年	29,938.36	4,963.51	24,974.85
2035 年	30,103.96	4,913.53	25,190.42
2036 年	9,062.40	2,315.52	6,746.89
2037 年	9,243.65	2,350.03	6,893.62
2038 年	9,428.52	2,385.23	7,043.29
2039 年	9,617.09	2,421.14	7,195.95
2040 年	9,809.43	2,457.77	7,351.66
合计	306,694.13	58,759.08	247,935.06

十二、项目预期现金流压力测试情况

1、融资事项

截至预测基准日，昌信置业账面包含长期借款 72,438.00 万元，为昌信置业向兴业银行股份有限公司北京昌平支行借款，年利率为定价基准利率减 0.4% 确定。截至预测基准日，按该条款计算的年利率为 3.10%，测算期内按该利率计算应付利息。

截至预测基准日，昌信置业账面包含融资性质的其他应付款 45,670.00 万元，为昌信置业向北京未来科学城发展集团有限公司借款，利率为按中国人民银行同期一至五年贷款基准利率。按借款协议，因资金出借方为昌信置业的股东，即本次项目收益票据的发行主体北京未来科学城发展集团有限公司，该借款事项属于发行主体内部资金往来，故本次测算期内未考虑该部分借款归还本金及利息的支出。

截至预测基准日，昌信置业账面包含通过北京未来科学城发展集团有限公司发行的项目收益票据，其中：发行 7 亿元，发债期间 2024 年 9 月 4 日至 2033 年 9 月 4 日，年利率 2.34%，到期一次性还本；发行 1.3 亿元，发债期间 2024 年 6 月 25 日至 2026 年 6 月 25 日，年利率 2.50%；发行 3 亿元，发债期间 2021 年 9 月 6 日至 2026 年 9 月 6 日，年利率 3.82%。测算期内按该利率计算应付利息。

预测期间昌信置业通过北京未来科学城发展集团有限公司拟发行项目收益票据，发债总规模、发债期间、债券利率根据昌信置业计划进行测算：计划将持有的 1.3 亿和 3 亿元项目收益票据 2026 年到期后续发产品，年利率预计 1.75%，按年付息，根据发行方案，1.3 亿预测期不超过 10 年，在第 10 年一次性还本，3 亿预测期不超过 15 年，在第 15 年一次性还本。

2、压力测试

由于募投项目投入运营后的收入和各项费用、利率等均具有一定的不确定性，且鉴于募投项目规模较大，北京写字楼目前整体行情承压，存量高，上述风险影响因素对经营稳定的影响效果相对较大。因此，对运营后的收入采取 5% 的下降幅度、成本采取 5% 的上升幅度、本次拟发行的项目收益票据（合计 4.3 亿规模）利率上升 50 基点的变化幅度进行压力测试。根据上述编制的现金流量表进行的压力测试计算结果汇总如下：

压力测试预测表

单位：万元

压力测试条件	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
正常情況下	经营活动净现金流	15,186.82	17,825.54	18,889.01	21,778.03	21,323.56	21,330.34	21,450.56
	本期利息	5,124.75	4,594.95	4,502.23	4,338.63	4,167.74	3,957.47	3,749.94
	利息保障倍数	2.96	3.88	4.20	5.02	5.12	5.39	5.72
收入下降 5%	经营活动净现金流	14,105.93	16,732.75	17,760.18	20,488.92	20,032.15	20,031.28	20,146.61
	本期利息	5,124.75	4,594.95	4,502.23	4,338.63	4,167.74	3,957.47	3,749.94
	利息保障倍数	2.75	3.64	3.94	4.72	4.81	5.06	5.37
成本上升 5%	经营活动净现金流	14,865.27	17,624.03	18,704.63	21,577.83	21,098.33	21,097.80	21,219.14
	本期利息	5,124.75	4,594.95	4,502.23	4,338.63	4,167.74	3,957.47	3,749.94
	利息保障倍数	2.90	3.84	4.15	4.97	5.06	5.33	5.66
利率上升 50 基点	经营活动净现金流	15,186.82	17,825.54	18,889.01	21,778.03	21,323.56	21,330.34	21,450.56
	本期利息	5,172.42	4,809.95	4,717.23	4,553.63	4,382.74	4,172.47	3,964.94
	利息保障倍数	2.94	3.71	4.00	4.78	4.87	5.11	5.41

单位：万元

压力测试条件	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
正常情況下	经营活动净现金流	24,754.50	24,974.85	25,190.42	6,746.89	6,893.62	7,043.29	7,195.95	7,351.66
	本期利息	2,982.62	1,663.88	1,338.95	972.54	718.95	525.00	525.00	350.00
	利息保障倍数	8.30	15.01	18.81	6.94	9.59	13.42	13.71	21.00
收入下降 5%	经营活动净现金流	23,266.02	23,477.93	23,685.22	6,293.77	6,431.44	6,571.86	6,715.09	6,861.19
	本期利息	2,982.62	1,663.88	1,338.95	972.54	718.95	525.00	525.00	350.00
	利息保障倍数	7.80	14.11	17.69	6.47	8.95	12.52	12.79	19.60
成本上升 5%	经营活动净现金流	24,503.74	24,726.68	24,944.75	6,631.11	6,776.12	6,924.03	7,074.89	7,228.78
	本期利息	2,982.62	1,663.88	1,338.95	972.54	718.95	525.00	525.00	350.00
	利息保障倍数	8.22	14.86	18.63	6.82	9.42	13.19	13.48	20.65
利率上升 50 基点	经营活动净现金流	24,754.50	24,974.85	25,190.42	6,746.89	6,893.62	7,043.29	7,195.95	7,351.66
	本期利息	3,197.62	1,878.88	1,526.87	1,122.54	868.95	675.00	675.00	450.00
	利息保障倍数	7.74	13.29	16.50	6.01	7.93	10.43	10.66	16.34

在对预测时的收入采取 5% 的下降幅度、成本采取 5% 的上升幅度、对预测时的本次拟发行项目收益票据利率上升 50 基点后进行压力测试后可以发现，2026 年至 2040 年中在不同压力测试情况下，各年经营性净现金流对本项目收益票据的利息均能实现较好的覆盖。

十三、特别事项说明及风险提示

以下为在经营活动净现金流过程中发现的可能影响预测结论但非预测人员执业水平和能力所能预测的有关事项：

（一）预测结论是北京华亚正信资产评估有限公司出具的，本报告中的意见是咨询性和服务性的，本报告中的结论更多依赖各方提供资料的真实性和预测人员的调查及执业判断。本报告中较多地运用了预测人员的执业判断，报告受具体参加本次项目的人员的执业水平和能力的影响；

（二）由产权持有人和其他当事人提供的与预测相关的土地权属资料、规划报建资料、不动产权证书、基础资产清单及其他有关资料，是编制本报告的基础。产权持有人和相关当事人应对其提供的以上原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

（三）在报告出具前预测人员已与委托人进行了必要沟通，并提示报告使用者需合理理解并恰当使用本报告，预测人员及评估机构不承担相关当事人决策的责任；

（四）对可能影响基础资产经营活动净现金流结果的瑕疵事项，在委托人委托时也未作特别说明本评估机构及相关人员不承担相关责任；

（五）影响基础资产未来经营活动现金流的因素主要包括列示于本报告第八部分中的预测假设前提条件，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对基础资产未来经营活动净现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差；

（六）截至预测基准日 2025 年 12 月 31 日，昌信置业向北京未来科学城发展集团有限公司借款 45,670.00 万元，利率为按中国人民银行同期一至五年贷款基准利率，因资金出借方为昌信置业的股东，即本次项目收益票据的发行主体北京未来科学城发展集团有限公司，该借款事项属于发行主体内部资金往来，故本次测算期内未考虑该部分借款归还本金及利息的支出。

（七）产权持有人持有的基础资产权属证书原件因办理抵押贷款留存于银行，未能现场查阅原件。预测人员前往不动产登记主管部门调取不动产登记档案，依据登记档案核实不动产坐落、权属人、抵押查封等登记信息，本次权属确认以不动产登记档案记载内容为准。据此确认不动产权属清晰、登记信息真实有效。

（八）本咨询报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如总计数值与各分项数值之和存在尾差，均为金额单位转换过程中四舍五入所致。

报告使用者应注意以上特别事项对预测结论所产生的影响。

十四、预测报告使用限制说明

（一）本报告只能用于报告中载明的目的和用途，因使用不当造成的后果与预测机构无关；本次预测结论亦受外部市场环境变化等因素的影响，如市场条件或资产状况等发生重大变化时，需重新预测；

（二）本咨询报告使用人为委托人以及为注册发行债务融资工具提供给相关单位审批使用，除此之外，任何机构或个人不能由于得到报告而成为报告使用者；

（三）未经得预测机构同意，报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。委托人或者其他报告使用人未按照法律、行政法规规定和报告载明的适用范围使用报告的，预测机构及其人员不承担责任。

（四）咨询报告使用人应当正确理解预测结论，预测结论不等同于基础资产的可

实现价格，预测结论不应当被认为是对基础资产可实现价格的保证。

十五、报告日

本预测报告日为 2026 年 5 月 30 日。


北京华亚正信资产评估有限公司
二〇二六年五月三十日

附件

- (一) A08 项目现金流预测表
- (二) 委托人企业营业执照复印件
- (三) 产权持有人企业营业执照复印件
- (四) 基础资产产权资料复印件
- (五) 预测机构企业营业执照复印件
- (六) 预测机构备案证书

附件 1：A08 项目现金流预测表

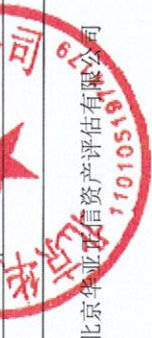
A08 项目现金流预测表

金额单位：万元

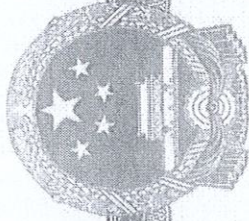
序号	项目	总计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	1-经营活动净现金流	247,935.06	15,186.82	17,825.54	18,889.01	21,778.03	21,323.56	21,330.34	21,450.56
2	1-1 经营活动现金流入	306,694.13	21,617.79	21,855.85	22,576.57	25,782.16	25,828.32	25,981.26	26,079.01
3	其中：房地产出售收入	176,772.08	14,141.17	14,141.17	14,141.17	17,680.21	17,680.21	17,680.21	17,680.21
4	出租收入-无租约	26,030.08	483.65	967.29	1,552.61	1,716.85	1,751.19	1,786.21	1,821.93
5	出租收入-有租约-办公	81,840.42	5,648.25	5,402.67	5,561.64	4,968.39	4,970.48	5,086.20	5,146.56
6	出租收入-有租约-商业	22,051.54	1,344.73	1,344.73	1,321.15	1,416.72	1,426.44	1,428.65	1,430.30
7	1-2 经营活动现金流出	58,759.08	6,430.97	4,030.31	3,687.55	4,004.13	4,504.75	4,650.92	4,628.45
8	1-2-1 建安成本流出	2,310.67	2,310.67	-	-	-	-	-	-
9	1-2-2 税金及附加	36,183.94	2,248.30	2,245.92	2,009.09	2,197.78	2,759.57	2,967.37	3,003.52
10	1-2-3 管理费用	8,517.38	1,052.65	956.09	812.99	819.22	756.28	688.71	626.32
11	1-2-4 销售费用	11,747.08	819.35	828.30	865.47	987.13	988.91	994.83	998.62

金额单位：万元

序号	项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	1-经营活动净现金流	24,754.50	24,974.85	25,190.42	6,746.89	6,893.62	7,043.29	7,195.95	7,351.66
2	1-1 经营活动现金流入	29,769.76	29,938.36	30,103.96	9,062.40	9,243.65	9,428.52	9,617.09	9,809.43
3	其中：房地产出售收入	21,204.25	21,204.25	21,219.25	-	-	-	-	-
4	出租收入-无租约	1,858.37	1,895.54	1,933.45	1,972.12	2,011.56	2,051.79	2,092.83	2,134.69
5	出租收入-有租约-办公	5,249.49	5,354.48	5,461.57	5,570.80	5,682.22	5,795.86	5,911.78	6,030.02
6	出租收入-有租约-商业	1,457.64	1,484.09	1,489.68	1,519.48	1,549.87	1,580.86	1,612.48	1,644.73
7	1-2 经营活动现金流出	5,015.26	4,963.51	4,913.53	2,315.52	2,350.03	2,385.23	2,421.14	2,457.77
8	1-2-1 建安成本流出	-	-	-	-	-	-	-	-
9	1-2-2 税金及附加	3,323.70	3,355.42	3,387.99	1,680.97	1,708.46	1,736.50	1,765.10	1,794.28
10	1-2-3 管理费用	552.32	462.31	373.41	283.41	283.41	283.41	283.41	283.41
11	1-2-4 销售费用	1,139.25	1,145.78	1,152.13	351.14	358.16	365.32	372.63	380.08



附件 2：委托人企业营业执照复印件



营业执照

(副本) (3-2)

统一社会信用代码
91113000693243098K



名称 北京未来科学城发展集团有限公司
类型 其他有限责任公司
法定代表人 邱勇
经营范围 房地产开发、土地开发、施工总承包、专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；技术进出口、货物进出口、代理进出口。（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。）

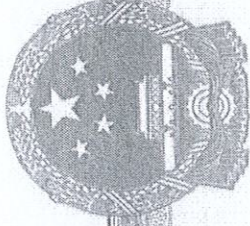
注册资本 737233.753261万元
成立日期 2009年08月21日
住所 北京市昌平区未来科学城滨河大道3号院6号楼707室



登记机关

2023年09月11日

附件 3： 产权持有人企业营业执照复印件



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91110114089605689Y



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 北京未来科技城昌信置业有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 芦哲

经营范围 房地产开发；施工总承包、专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务；技术进出口、货物进出口、代理进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 10000万元

成立日期 2014年01月20日

营业期限 2014年01月20日 至 2064年01月19日

住所 北京市昌平区北七家镇未来科学城东路一号院A111室



登记机关

2019年 04 月 26 日

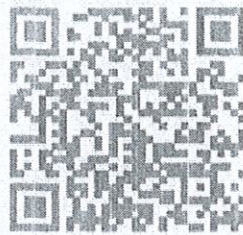
附件 4：基础资产产权资料复印件

(1) 不动产权证书



中華人民共和國
不動產權證書





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 11001921783

京 (2019) 昌 不动产权第 0008144 号

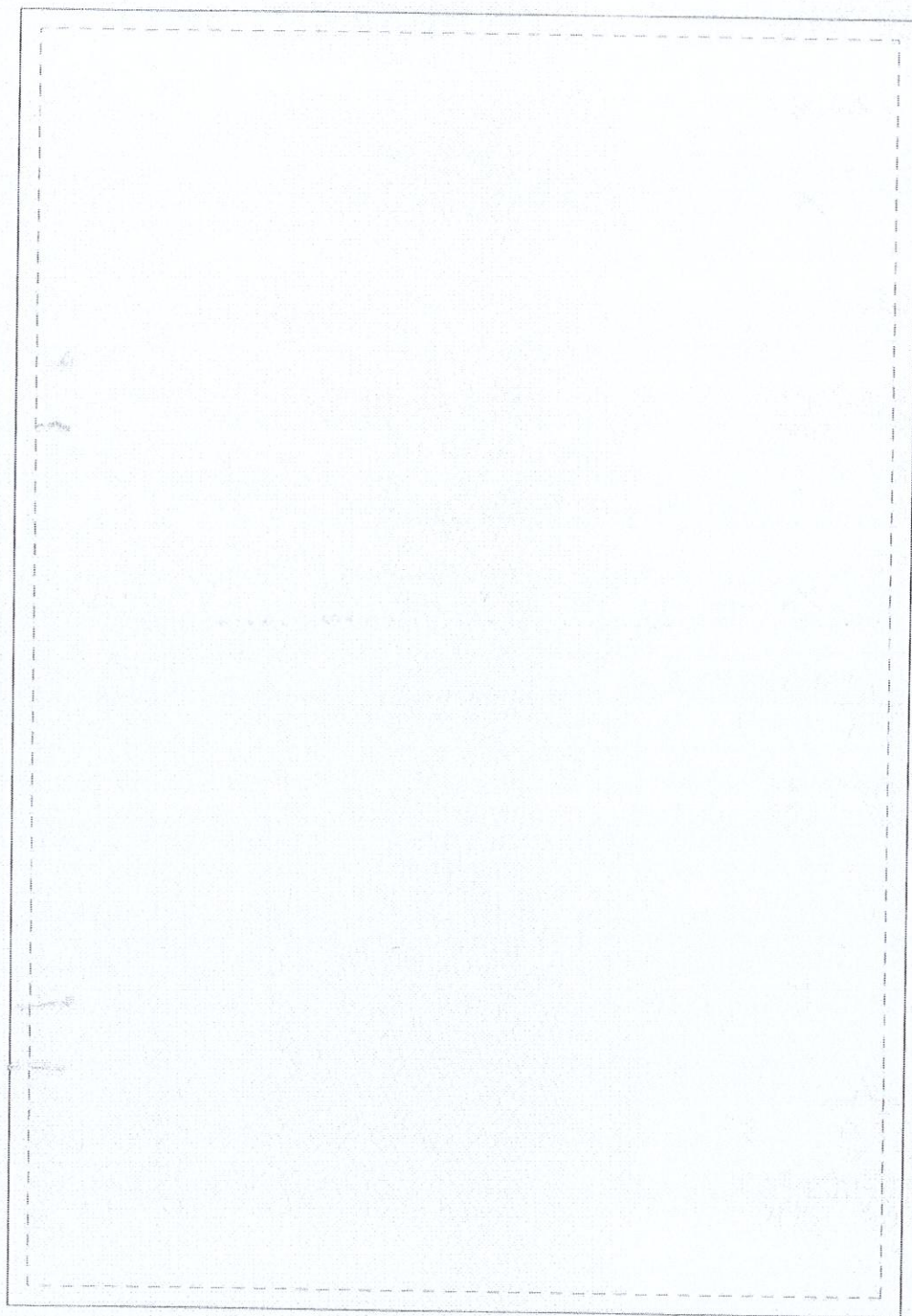
权利人	北京未来科技城昌信置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	昌平区英才南一街7号院1号楼10层1003等[153]套
不动产单元号	[110114 115001 GB00631 F00010153]等[153]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	办公,商业,地下车库 / 车位,办公,商业,自行车库
面积	共有宗地面积 6901.52平方米/房屋建筑面积 29092.31平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2014-02-24 起2064-02-23 止
权利其他状况	 详见附表

附 记

土地已抵押

抵押登记已注销
2019年9月3日

附 图 页



宗地 图

单位: m. m²

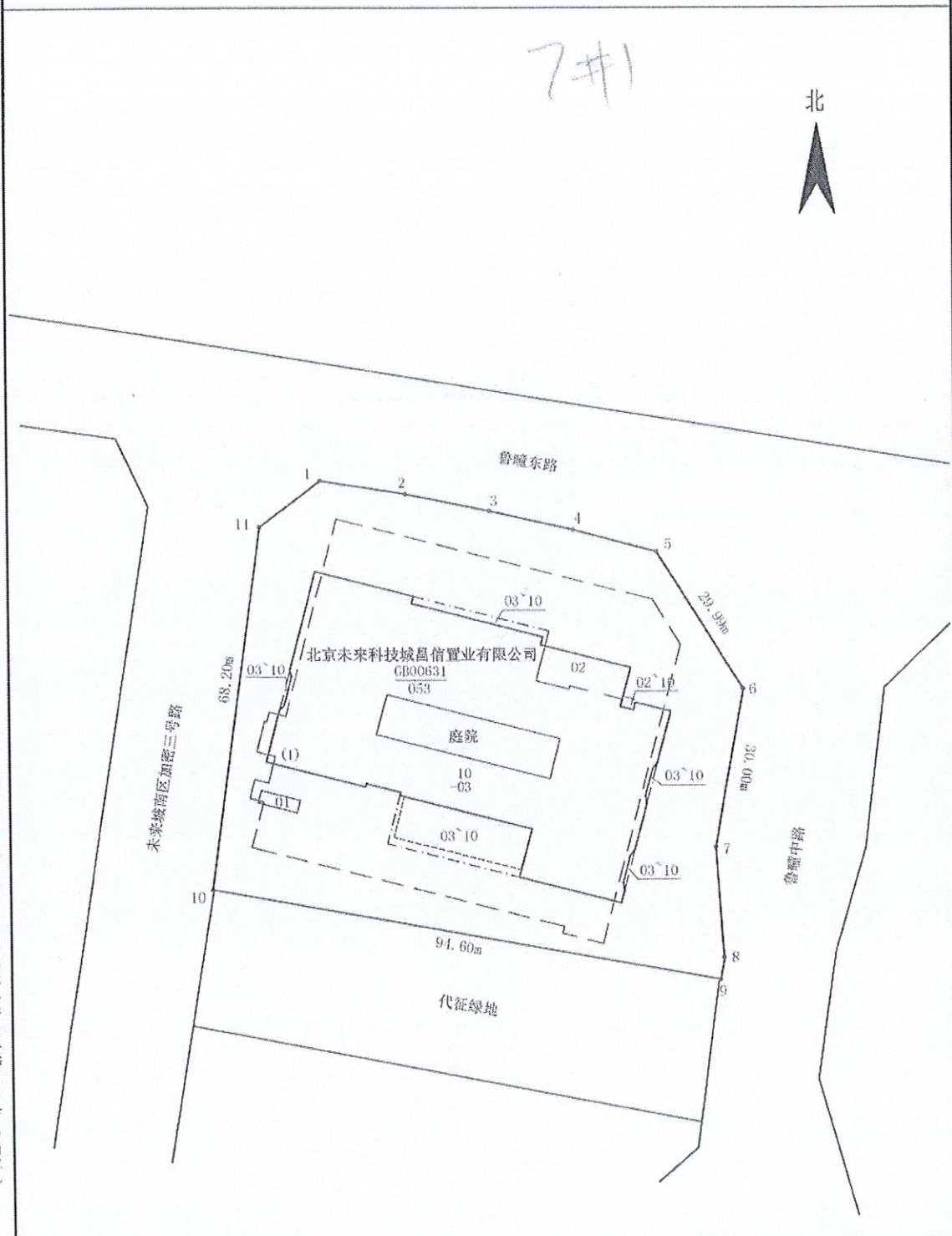
宗地代码: 110114115001GB00631

土地权利人: 北京未来科技城昌信置业有限公司

所在图幅号: I-3-7-1 (3)

宗地面积: 6901.52

北京市规划和国土资源管理委员会(昌平)



年 月解析法测绘界址点

制图日期:

1:1000

制图者:

审核日期:

审核者:

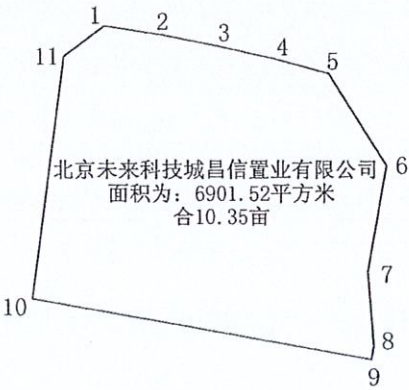
宗地界址点坐标成果表

地籍号：110114115001GB00631

坐标系：北京地方坐标系

界址点编号		标志类型	等级	坐 标 (m)		边长	说明
①	②			X	Y		
	1	其他	I	327756.960	510086.744		
						15.78	
	2	其他	I	327754.468	510102.330		
						15.78	
	3	其他	I	327751.300	510117.792		
						15.78	
	4	其他	I	327747.800	510133.183		
						15.78	
	5	其他	I	327743.633	510148.406		
						29.99	
	6	其他	I	327718.054	510164.053		
						30.00	
	7	其他	I	327688.508	510158.852		
						20.62	
	8	其他	I	327667.944	510160.309		
						4.17	
	9	其他	I	327663.838	510159.586		
						94.60	
	10	其他	I	327680.809	510066.525		
						68.20	
	11	其他	I	327748.417	510075.520		
						14.11	
	1	其他	I	327756.960	510086.744		

宗地略图：



填表人：

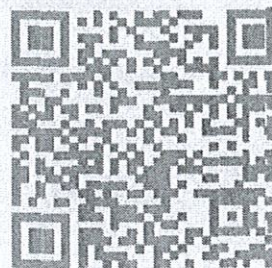
检查人：

日期：



中华人民共和国
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 11001921701

京 (2019) 昌 不动产权第 0008141 号

权利人	北京未来科技城昌信置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	昌平区英才南一街5号院1号楼4层411等[279]套
不动产单元号	[110114 115001 GB00634 F00010228]等[279]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/商品房
用途	办公, 地下商业, 商业, 地下车库 / 车位, 办公, 自行车库, 商业
面积	共有宗地面积 6606.75平方米/房屋建筑面积 32977.57平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2014-02-24 起2064-02-23 止
权利其他状况	详见附表

附 记

土地及在建工程已抵押

抵押登记已注销

2019年9月23日

宗 地 图

单位: m, m²

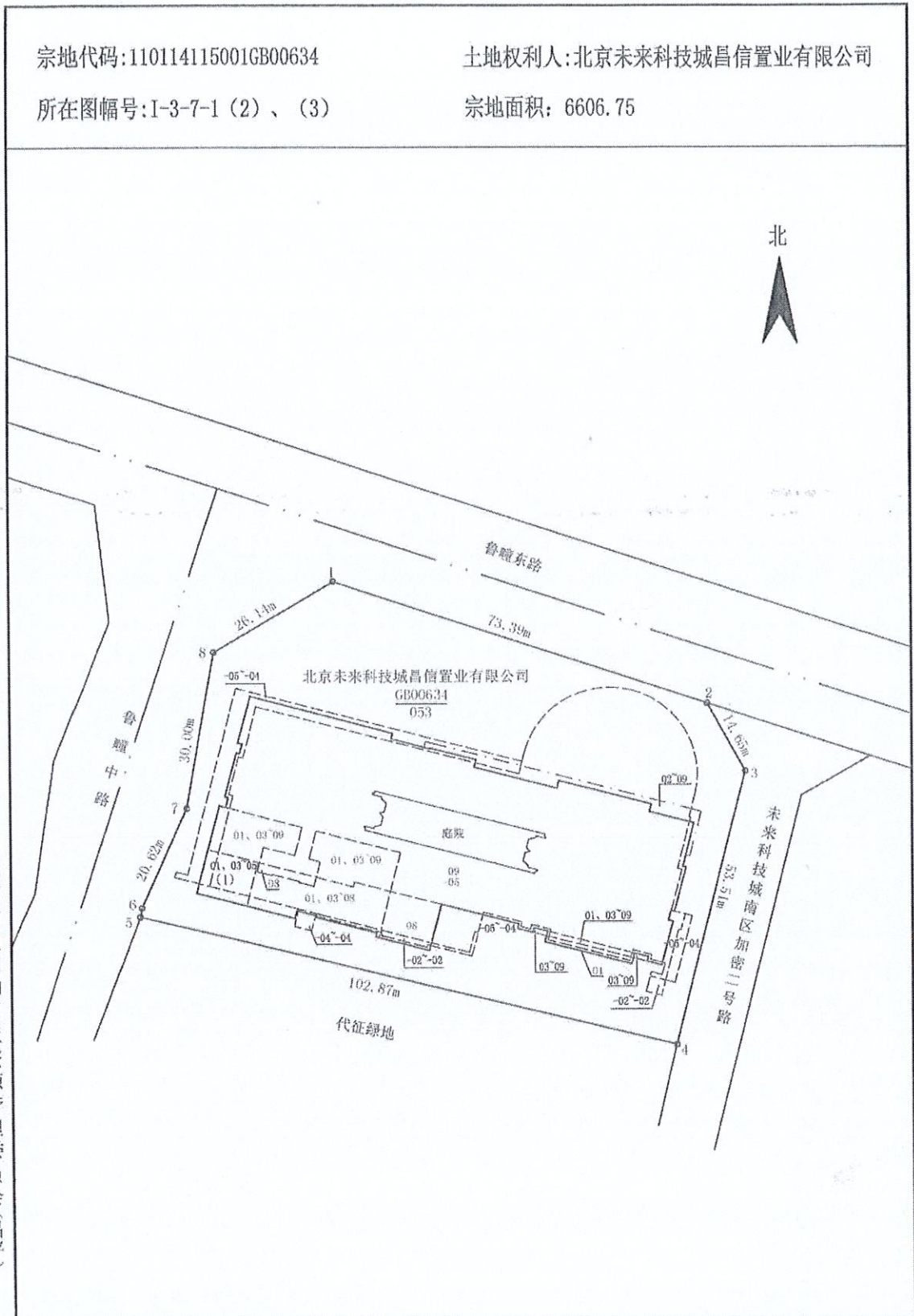
宗地代码: 110114115001GB00634

土地权利人: 北京未来科技城昌信置业有限公司

所在图幅号: I-3-7-1 (2)、(3)

宗地面积: 6606.75

北京市规划和国土资源管理委员会(昌平)



年 月解析法测绘界址点
制图日期:
审核日期:

1:1100

制图者:
审核者:

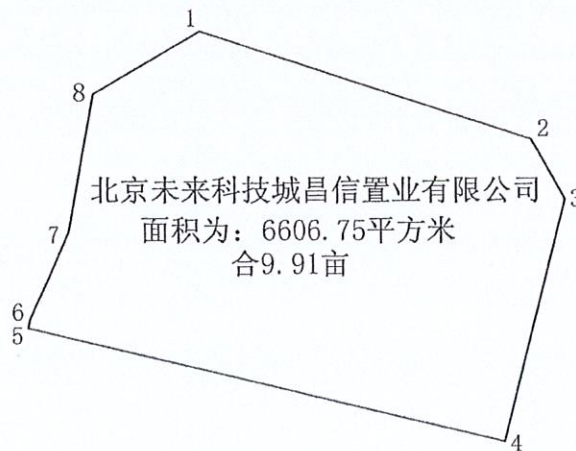
宗地界址点坐标成果表

地籍号: 110114115001GB00634

坐标系：北京地方坐标系

[illegible]

宗地略图:



填表人：

检查人:

日期:

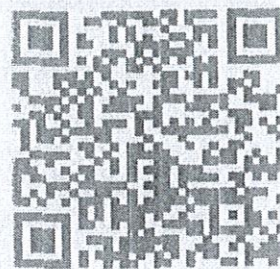


中华人民共和国
不动产权证书

北京金源

康乐中心





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 11001921703

京 (2019) 昌 不动产权第 0008143 号

权利人	北京未来科技城昌信置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	昌平区英才南一街5号院2号楼-4层B202等[255]套
不动产单元号	[110114 115001 GB00636 F00010028]等[255]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/商品房
用途	办公,地下仓储,商业,地下商业,地下车库 / 车位,库房,办公,商业,自行车库
面积	共有宗地面积 6281.47平方米/房屋建筑面积 31058.54平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2014-02-24 起2064-02-23 止
权利其他状况	详见附表

附 记

土地及在建工程已抵押

抵押登记已注销
2019年9月23日

昌平区国土资源局

宗 地 图

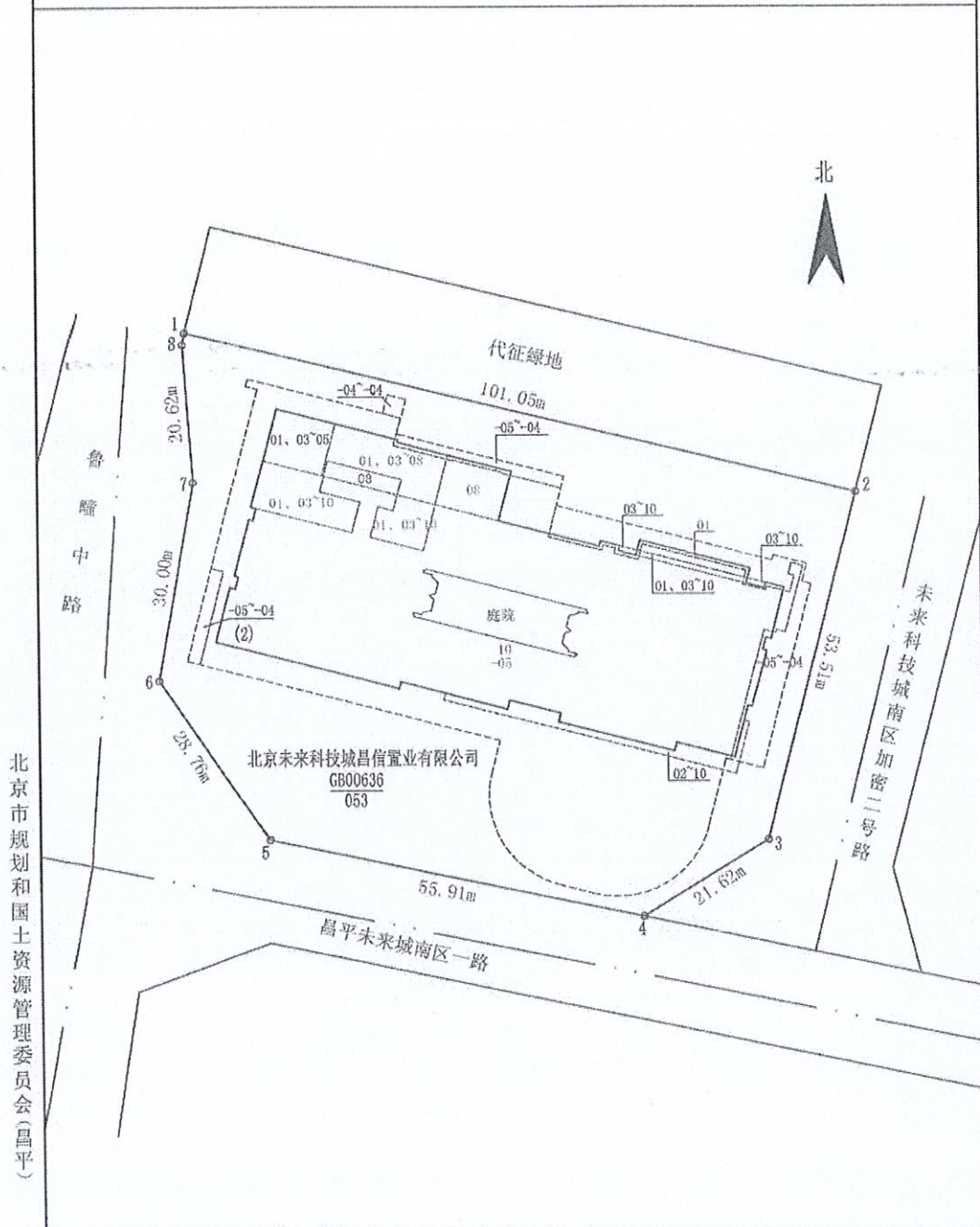
单位:m.m²

宗地代码:110114115001GB00636

土地权利人:北京未来科技城昌信置业有限公司

所在图幅号:I-3-7-1 (2)、(3)、I-3-7-11 (1)、(4)

宗地面积: 6281.47



北京市规划和国土资源管理委员会(昌平)

年 月解析法测绘界址点

制图日期:

1:1000

审核日期:

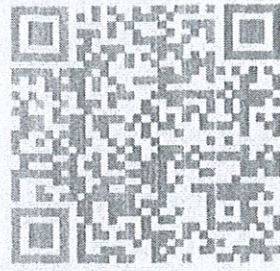
制图者:

审核者:



中华人民共和国
不动产权证书





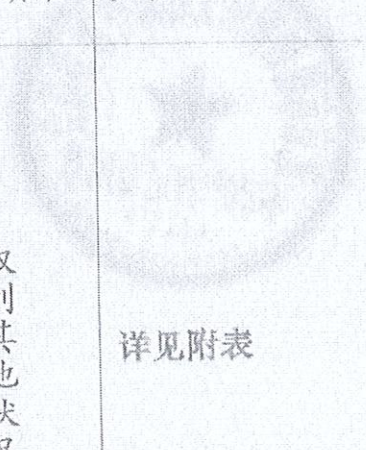
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11001921785

京 (2019) 昌 不动产权第 0008137 号

权 利 人	北京未来科技城昌信置业有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	昌平区英才南一街3号院1号楼-4层B202等[210]套
不动产单元号	[110114 115001 GB00638 F00010042]等[210]个
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	办公,商业,地下商业,地下车库 / 车位,办公,商业,自行车库
面 积	共有宗地面积 6237.24平方米/房屋建筑面积 31555.7平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2014-02-24 起2064-02-23 止
权利其他状况	 详见附表

附 记

土地及在建工程已抵押

抵押登记已注销
2019年9月3日

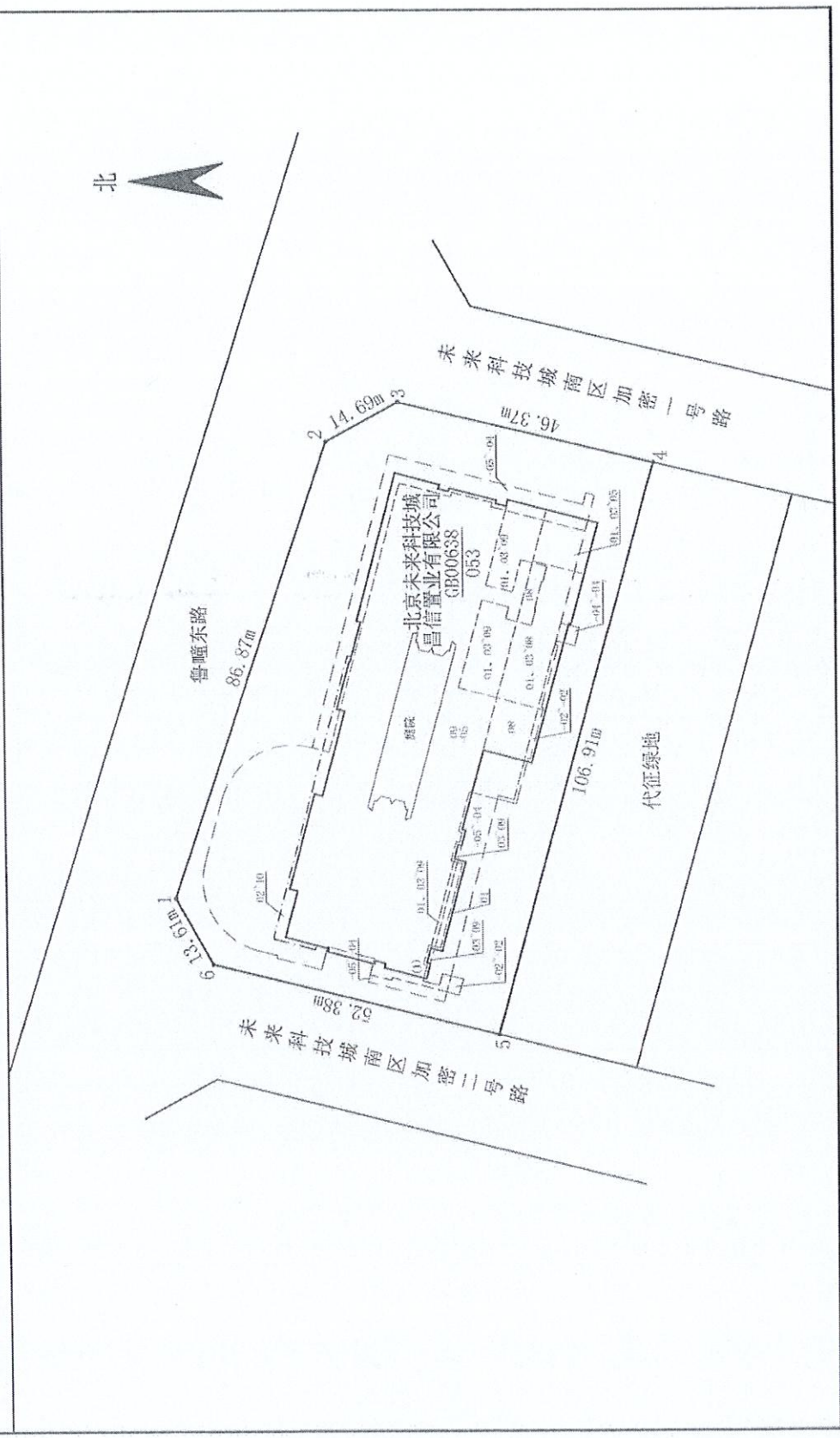
35院13号

宗地附图

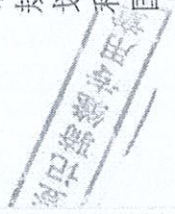
单位: m²

土地权利人: 北京未来科技城昌信置业有限公司
宗地面积: 6237.24

宗地代码: 110114115001GB00638
所在图幅号: I-3-7-1 (2)、I-3-7-11 (1)



北京市规划和国土资源管理委员会(昌平)



年 月 解析法测绘界址点

制图日期:
审核日期:

制图者:
审核者:

1:1200

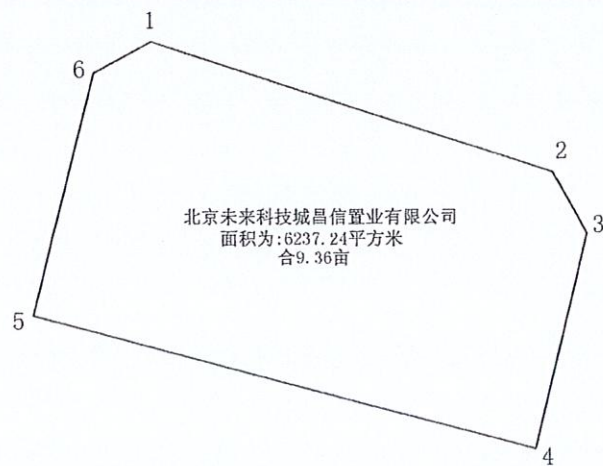
宗地界址点坐标成果表

地籍号: 110114115001GB00638

坐标系：北京地方坐标系

[illegible]

宗地略图:



填表人：

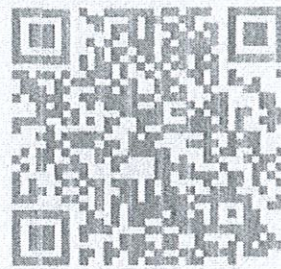
检查人:

日期:



中华人民共和国
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 11001921784

京 (2019) 昌 不动产权第 0008138 号

权利人	北京未来科技城昌信置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	昌平区英才南一街3号院2号楼-5层合用前室等[230]套
不动产单元号	[110114 115001 GB00640 F00010009]等[230]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/商品房
用途	办公, 地下仓储, 地下商业, 商业, 地下车库 / 车位, 库房, 办公, 商业, 邮局, 自行车库
面积	共有宗地面积 6677.51平方米/房屋建筑面积 31741.49平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2014-02-24 起2064-02-23 止
权利其他状况	详见附表

附 记

土地已抵押

抵押登记已注销
2019年9月23日

宗地 图

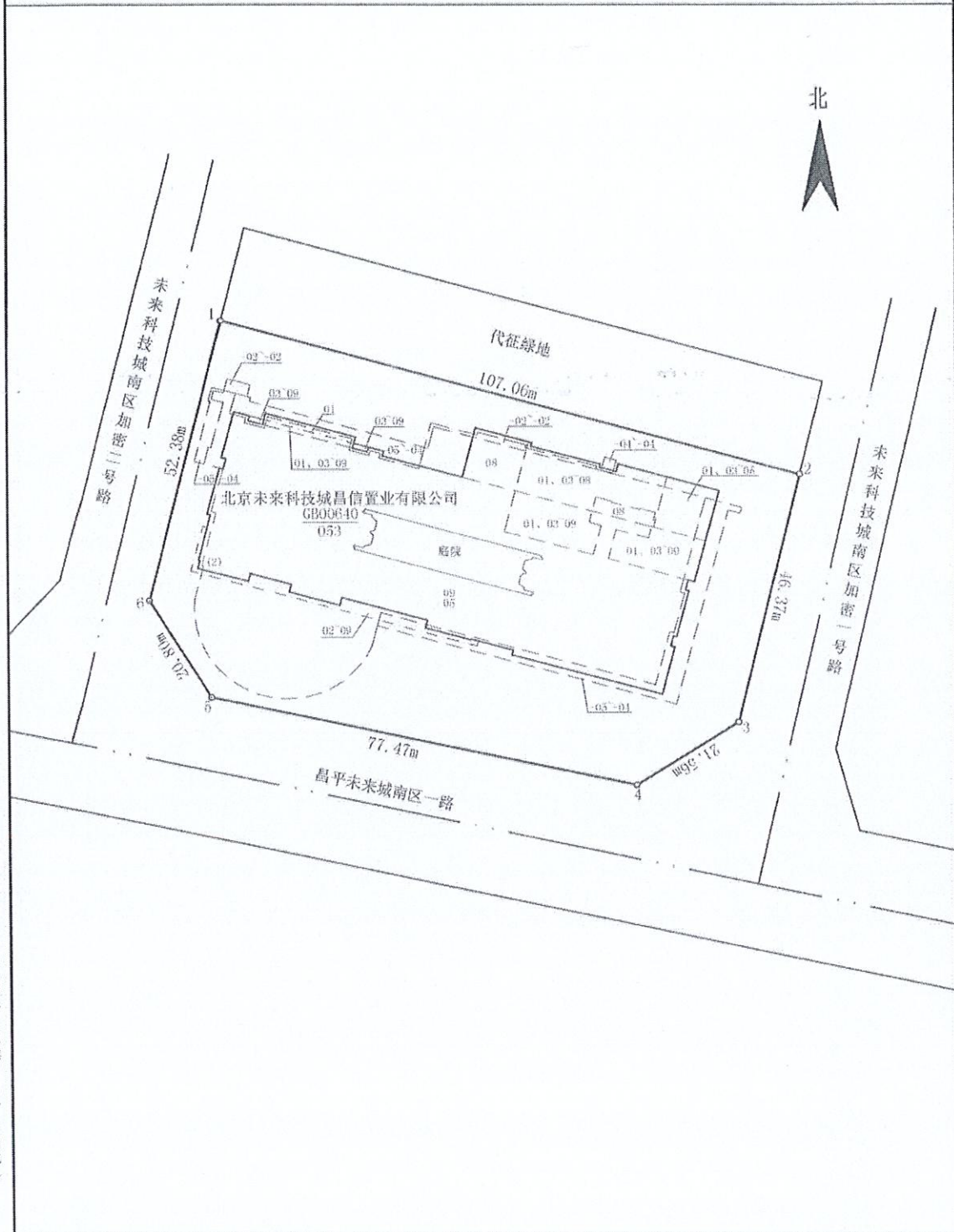
单位:m.m²

宗地代码:110114115001GB00640

土地权利人:北京未来科技城昌信置业有限公司

所在图幅号:I-3-7-1(2)、I-3-7-11(1)

宗地面积:6677.51



北京市规划和国土资源管理委员会(昌平)

年 月解析法测绘界址点
制图日期:
审核日期:

1:1100

制图者:
审核者:

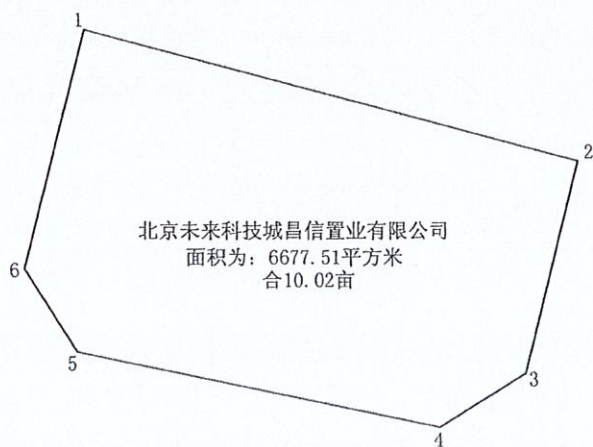
宗地界址点坐标成果表

地籍号: 110114115001GB00640

坐标系：北京地方坐标系

[illegible]

宗地略图:



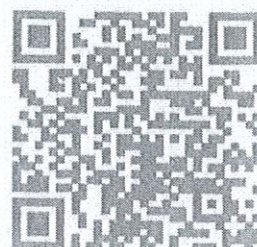
填表人：

检查人:

日期:



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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11004007320

京(2022)

昌 不动产权第

0027908 号

权利人	北京未来科技城昌信置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	昌平区鲁嘎东路9号院1号楼、B2001-B2152、B3001-B31239层905等[241]套
不动产单元号	[110114 115001 GB00642 F00020213]等[241]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/商品房
用途	办公,地下仓储,商业,地下车库,地下公共服务设施 / 车位,办公,商业
面积	共有宗地面积 12489.11平方米/房屋建筑面积 47128.46平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2014-02-24 起2064-02-23 止
权利其他状况	详见附表

附 记

本次不申请登记的房屋201、304、305、306、405、406、407、408

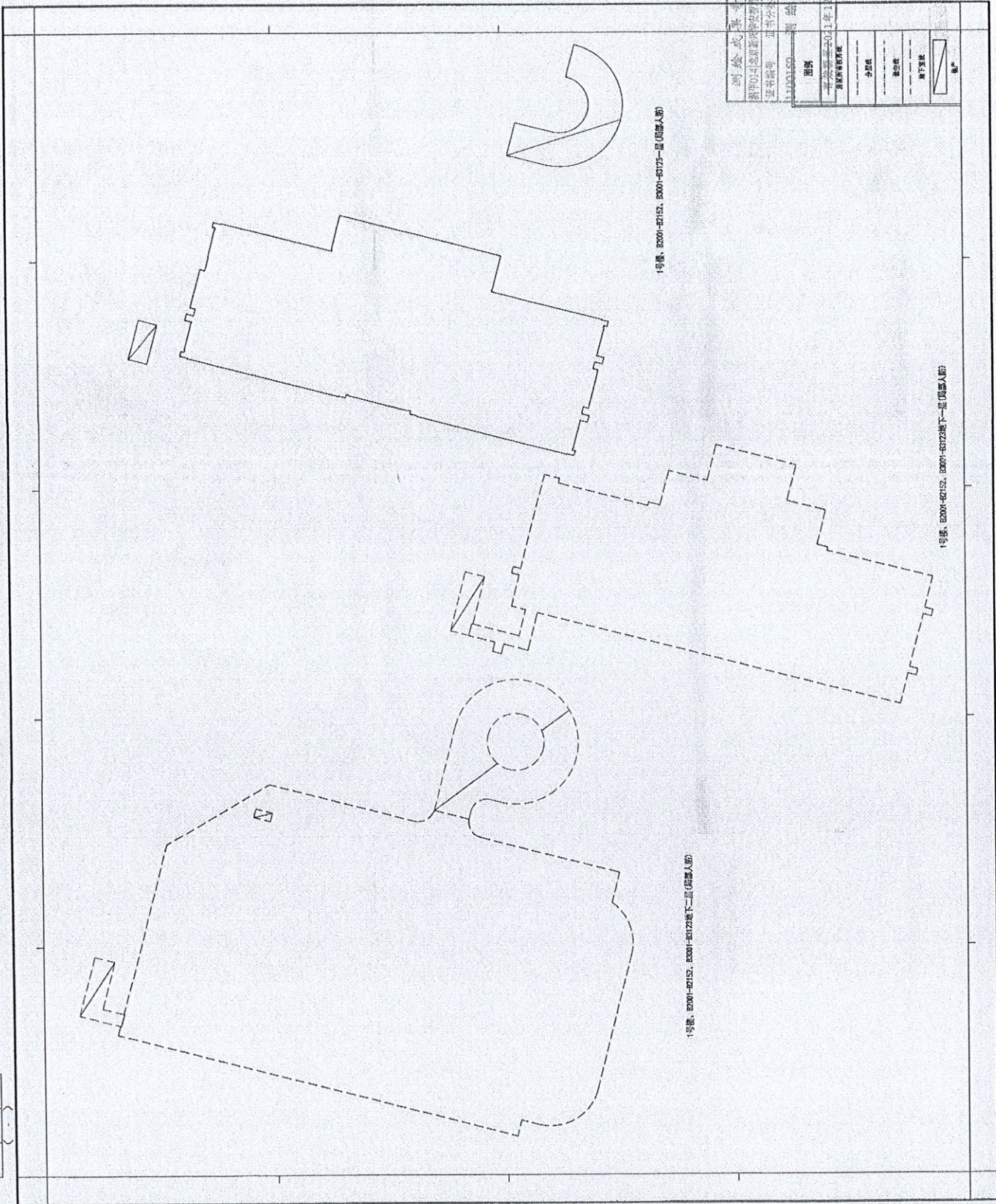
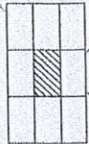
附图页

不

缝专用章

房产平面图

房屋权证号：
土地证号：
地址：昌平区鲁东大街6号院



1号楼、E2001-E2152、E3001-E3173-层(局部人防)

1号楼、E2001-E2152、E3001-E3173地下二层(局部人防)

1号楼、E2001-E2152、E3001-E3173地下三层(局部人防)

测绘成果	盖章
测绘单位	北京中地数码科技股份有限公司
证书编号	京测证字(2008)第001号
测绘等级	甲级
测绘日期	2011年1月31日止

图例	说明
分界线	分界线
墙	墙
地下室外墙	地下室外墙

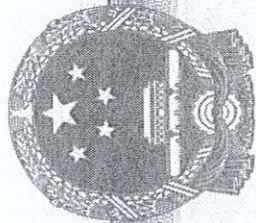
2011年6月29日

1:500

检查人：苗兰梅

测绘人：王民

附件 5：预测机构企业营业执照复印件



营业执照

统一社会信用代码

91110105722612527M

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) (5-1)

名称 北京华亚正信资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 姜波

经营范围

一般项目：资产评估；价格鉴证评估；房地产咨询；社会经济咨询；企业管理咨询；工程管理服务；破产清算服务；土地整治服务；财政咨询服务；评价服务；知识产权服务（专利代理服务）；招投标代理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
（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 2000年08月09日

住所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼4至45层101内14层2170B室

登记机关



2025年10月25日

附件 6：预测机构备案证书

北京市财政局

京财资评备〔2025〕0173号

变更备案公告

北京华亚正信资产评估有限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：

北京华亚正信资产评估有限公司股东由姜波（资产评估师证书编号：21000204）、杨奕（资产评估师证书编号：11000992）、吴斐（资产评估师证书编号：42030035）、贺华（资产评估师证书编号：44000839）、王昱文（资产评估师证书编号：32030027）、张健（资产评估师证书编号：32180058）、古文丽（资产评估师证书编号：44140025）、常虹（资产评估师证书编号：11130125），变更为姜波（资产评估师证书编号：21000204）、杨奕（资产评估师证书编号：11000992）、吴斐（资产评估师证书编号：42030035）、张国强（资产评估师证书编号：12030020）、王昱文（资产评估师证书编号：32030027）、张健（资产评估师证书编号：32180058）、古文丽（资产评估师证书编号：44140025）、常虹（资产评估师证书编号：11130125）。

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。



公司