

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京数知科技股份有限公司拟了解张志勇持有的
房地产租赁合同所涉及合同期内北京市通州区
景盛中街 17 号院 3 号楼 1 至 5 层 101 室等 13 处

房地产租金评估项目
资产评估报告

浙联评报字[2021]第 306 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二一年九月十六日

目 录

声明	1
摘要	3
一、委托人、租赁合同权益人及委托人以外的其他评估报告使用者	7
二、评估目的	9
三、评估对象和范围	9
四、评估价值类型及其定义	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告提交日期	24
附件	26

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、租赁合同权益人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

北京数知科技股份有限公司拟了解张志勇持有的 房地产租赁合同所涉及合同期内北京市通州区 景盛中街 17 号院 3 号楼 1 至 5 层 101 室等 13 处房 地产租金评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2021]第 306 号

摘要

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受北京数知科技股份有限公司的委托，对张志勇持有的房地产租赁合同合同期内北京市通州区景盛中街 17 号院 3 号楼 1 至 5 层 101 室等 13 处房地产租金进行了评估。

本次评估对象为张志勇持有的房地产租赁合同合同期内北京市通州区景盛中街 17 号院 3 号楼 1 至 5 层 101 室等 13 处房地产租金，评估范围为张志勇持有的房地产租赁合同对应的北京市通州区景盛中街 17 号院 3 号楼 1 至 5 层 101 室等 13 处房地产。

根据委托人及租赁合同权益人张志勇提供的资料，张志勇与鲜美乐国际食品（北京）有限公司于 2021 年 6 月 15 日签订《房屋租赁合同》（编号：顺景租字第【202106001】号），租赁面积为 28,374.59 平方米，租赁期间为 2021 年 6 月 15 日至 2041 年 6 月 14 日，租赁用途为工业办公，地下室用途为地下车库及食堂。截止评估基准日 2021 年 6 月 15 日，剩余租赁年限为 20 年。

截止现场勘察日，评估对象 A2、A4、A6、A7、A8、B2、B3、B4 均已出租使用，使用状况较好；评估对象 A3、A5、A9、B1 现为空置状

态。

待估对象所在房屋截止评估基准日已办理不动产权证及国有土地使用证，证载权利人为鲜美乐国际食品（北京）有限公司，总建筑面积为28,374.59平方米，钢混结构，设计用途为车间，宗地土地使用权总面积为13,333.33平方米，地类用途为工业用地，使用权类型为出让。本次申报建筑面积合计为28,374.59平方米，其中地上部分共计21,885.58平方米，出租用途为办公，地下室6,489.01平方米，其中车位数量为96个，出租用途为停车位，食堂建筑面积为800平方米，出租用途为食堂。

评估基准日为2021年6月15日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，根据资产的特点采用市场法进行评估。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场比较法对北京市通州区景盛中街17号院3号楼1至5层101室等13处房地产于张志勇持有的房地产租赁合同合同期内的租金进行评估。本次评估过程遵循了以下评估假设：

（1）根据委托人及租赁合同权益人提供的《抵押合同》显示，北京市通州区景盛中街17号院12号楼-1至6层101等9处房地产存在抵押登记的情况。本次评估是在假设租赁合同权益人所持有的房地产租赁合同权益合法有效的情况下进行的，未考虑抵押事项对房地产租赁的影响；

（2）根据现场查勘及向租赁合同权益人了解，如租赁合同权益人对北京市通州区景盛中街17号院3号楼1至5层101室等13处房地产的使用方式不进行调整的情况下，将会按照合同约定继续履行现有8处房

地产承租户签订的《房屋租赁合同》；本次评估结果中包含了该8处房地产租赁合同租约期内评估基准日后的租金收入；对于该8处房地产租赁合同租约期外的租金价格按照市场租金价格水平确定；

(3) 假设产权持有者或租赁合同权益人保持必要的修缮、运营资金或资源投入以使得评估基准日后北京市通州区景盛中街17号院3号楼1至5层101室等13处房地产能保持目前的市场竞争态势，相关的投入由产权持有者或租赁合同权益人承担；

(4) 本次评估结果租金是指未来年度每年支付租金的静态价格，每年租金在起租日前预付且一年一付，未考虑未来年度租金支付方式与本次评估设定方式不同造成的影响。。委托人应结合租赁合同权益人与产权人的租赁款项支付情况、委托人与租赁合同权益人未来租赁款项支付方式等因素合理参考本次租金评估结果。

经实施核查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，基于上述评估假设得出张志勇持有的房地产租赁合同合同期内北京市通州区景盛中街17号院3号楼1至5层101室等13处房地产的租金明细如下表：

项目	2021年6月至 2022年5月	2022年6月至 2023年5月	2023年6月至 2024年5月	2024年6月至 2025年5月	2025年6月至 2026年5月	2026年6月至 2027年5月
建筑面积 (m ²)	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59
期数(月)	12	12	12	12	12	12
租金单价(元 /天)	1.40	1.48	1.53	1.59	1.69	1.85
租金收入(万 元)	1451.68	1531.41	1587.22	1651.22	1753.19	1913.62
项目	2027年6月至 2028年5月	2028年6月至 2029年5月	2029年6月至 2030年5月	2030年6月至 2031年5月	2031年6月至 2032年5月	2032年6月至 2033年5月
建筑面积 (m ²)	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59
期数(月)	12	12	12	12	12	12
租金单价(元 /天)	1.96	2.06	2.16	2.27	2.38	2.49
租金收入(万 元)	2,029.82	2,128.57	2,235.03	2,345.91	2,468.28	2,583.70
项目	2033年6月至 2034年5月	2034年6月至 2035年5月	2035年6月至 2036年5月	2036年6月至 2037年5月	2037年6月至 2038年5月	2038年6月至 2039年5月

建筑面积 (m ²)	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59
期数(月)	12	12	12	12	12	12
租金单价(元/天)	2.62	2.75	2.91	3.05	3.20	3.36
租金收入(万元)	2,712.20	2,851.53	3,017.11	3,158.48	3,315.03	3,479.91
项目	2039年6月至2040年5月	2040年6月至2041年5月				
建筑面积 (m ²)	28,374.59	28,374.59				
期数(月)	12	12				
租金单价(元/天)	3.54	3.70				
租金收入(万元)	3,662.62	3,834.10				

上述租金内涵如下:

- (1) 租金在每个租赁年度期初支付;
- (2) 租赁期限设定为长期;
- (3) 相关资产在租赁期内租赁市场稳定, 租金合理增长;
- (4) 本次评估租金为含增值税租金。

(5) 委估房产证载房屋用途为车间, 土地证载用途为工业用地, 截止现场勘察日实际用途为工业办公, 本次按照目前的实际用途进行评估。

根据资产评估相关法律法规, 涉及法定评估业务的资产评估报告, 须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年, 即自2021年6月15日至2022年6月14日使用有效。超过一年, 需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告, 欲了解本评估项目的全面情况, 请认真阅读资产评估报告全文。

北京数知科技股份有限公司拟了解张志勇持有的 房地产租赁合同所涉及合同期内北京市通州区 景盛中街17号院3号楼1至5层101室等13处房 地产租金评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2021]第306号

北京数知科技股份有限公司：

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，就北京数知科技股份有限公司拟了解张志勇持有的房地产租赁合同所涉及合同期内北京市通州区景盛中街17号院3号楼1至5层101室等13处房地产租金事宜，对所涉及的张志勇持有的房地产租赁合同合同期内北京市通州区景盛中街17号院3号楼1至5层101室等13处房地产租金进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、租赁合同权益人及委托人以外的其他评估报告使用者

本次评估委托人北京数知科技股份有限公司，租赁合同权益人为张志勇。

（一）委托人概况

名称：北京数知科技股份有限公司

统一社会信用代码：91110000766769980C

法定代表人：张志勇

注册资本：117182.7123万人民币

登记机关：北京市西城区市场监督管理局

住 所：北京市西城区新街口外大街28号主楼302室(德胜园区)

经营范围：技术开发、技术推广、技术转让、技术服务；软件开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；销售广播通信铁塔及桅杆、输电线路铁塔、智能通信机箱、机柜、计算机软件及辅助设备、防雷设备；防雷技术咨询；生产智能通信机箱、机柜（仅限外埠生产）；设计、制作、代理、发布广告；经济信息咨询；企业管理咨询；会议服务；销售通讯设备、电子产品、仪器仪表、机械电气设备；企业征信服务；产品设计；出租商业用房；出租办公用房；以下项目限分公司经营：生产广播通信铁塔及桅杆产品、输电线路铁塔；专业承包；互联网信息服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服务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。）

（二）租赁合同权益人概况

姓 名：张志勇

身份证号码：110108196311156491

（三）委托人与租赁合同权益人关系

委托人为北京数知科技股份有限公司，租赁合同权益人为张志勇，租赁合同权益人为委托人的股东之一。

（四）委托人、租赁合同权益人及资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据委托人及租赁合同权益人提供的《经营权抵账协议书》，鲜美乐国际食品（北京）有限公司、张志勇、北京数知科技股份有限公司三方达成一致约定，张志勇将与鲜美乐国际食品（北京）有限公司签订的《房屋租赁合同》所对应的物业经营权冲抵清偿张志勇占用北京数知科技股份有限公司的资金。

根据北京数知科技股份有限公司出具的《资产评估委托函》，北京数知科技股份有限公司拟了解张志勇持有的房地产租赁合同合同期内北京市通州区景盛中街 17 号院 3 号楼 1 至 5 层 101 室等 13 处房地产租金市场价值，为此需进行资产评估，为北京数知科技股份有限公司确定房地产租金市场价值提供参考，决定由评估公司对涉及的房地产合同期内的租金进行评估。

本次评估目的是反映张志勇持有的房地产租赁合同合同期内北京市通州区景盛中街 17 号院 3 号楼 1 至 5 层 101 室等 13 处房地产租金市场价值，为委托方确定房地产租金市场价值提供参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象为张志勇持有的房地产租赁合同合同期内北京市通州区景盛中街 17 号院 3 号楼 1 至 5 层 101 室等 13 处房地产租金，评估范围为张志勇持有的房地产租赁合同对应的北京市通州区景盛中街 17 号院 3 号楼 1 至 5 层 101 室等 13 处房地产。

根据委托人及租赁合同权益人张志勇提供的资料，张志勇与鲜美乐国际食品（北京）有限公司于 2021 年 6 月 15 日签订《房屋租赁合同》（编号：顺景租字第【202106001】号），租赁面积为 28,374.59 平方米，租赁期间为 2021 年 6 月 15 日至 2041 年 6 月 14 日，租赁用途为工业办公，地下室用途为地下车库及食堂。合同约定租金支付方式为：租金年

付。本协议签订后5日内支付租赁保证金1000万元（壹仟万元整）、本协议签订后6个月内支付2021.6.15-2026.6.14期间租金5000万元（伍仟万元整），剩余租金58,745,616.2元（伍仟捌佰柒拾肆万伍仟陆佰壹拾陆元贰角整）于2023年10月12日前支付。自2026年6月15日起，以后各年度的租金按年度支付，由乙方在下一个租赁年度开始1个月前支付下一年度的租金（即2026年5月15日前支付2026.6.15-2027.6.14的租金），以此类推。截止评估基准日2021年6月15日，剩余租赁年限为20年。

截止现场勘察日，评估对象A2、A4、A6、A7、A8、B2、B3、B4均已出租使用，使用状况较好；评估对象A3、A5、A9、B1现为空置状态。

待估对象所在房屋截止评估基准日已办理不动产权证及国有土地使用证，证载权利人为鲜美乐国际食品（北京）有限公司，总建筑面积为28,374.59平方米，钢混结构，设计用途为车间，宗地土地使用权总面积为13,333.33平方米，地类用途为工业用地，使用权类型为出让。本次申报建筑面积合计为28,374.59平方米，其中地上部分共计21,885.58平方米，出租用途为办公，地下室6,489.01平方米，其中车位数量为96个，出租用途为停车位，食堂建筑面积为800平方米，出租用途为食堂。详见下表：

序号	房屋所有权证编号	建筑物名称	幢号	总层数	所在层数	建成年份	建筑面积 m ²
1	京（2016）通州区不动产权第0032345号	景盛中街17号院12号楼-1至6层101	A2	7	-1-6	2015/12	2,852.38
2	京（2016）通州区不动产权第0032349号	景盛中街17号院9号楼-1至5层101	A3	6	-1-5	2015/12	1,708.23
3	京（2016）通州区不动产权第0032347号	景盛中街17号院10号楼-1至4层101	A4	5	-1-4	2015/12	934.20
4	京（2016）通州区不动产权第0032348号	景盛中街17号院11号楼-1至6层101	A5	7	-1-6	2015/12	1,802.81
5	京（2016）通州区不动产权第0032350号	景盛中街17号院8号楼-1至6层101	A6	7	-1-6	2015/12	1,554.49
6	京（2016）通州区不	景盛中街17号院7	A7	5	-1-4	2015/12	2,503.52

	不动产权第0032351号	号楼-1至4层101					
7	京(2016)通州区不动产权第0032354号	景盛中街17号院5号楼-1至4层101	A8	5	-1-4	2015/12	1,854.08
8	京(2016)通州区不动产权第0032352号	景盛中街17号院6号楼-1至6层101	A9	7	-1-6	2015/12	2,481.52
9	京(2016)通州区不动产权第0032356号	景盛中街17号院4号楼1至5层101	B1	6	-1-5	2015/12	1,399.60
10	京(2016)通州区不动产权第0032357号	景盛中街17号院3号楼1至5层101	B2	6	-1-5	2015/12	1,950.30
11	京(2016)通州区不动产权第0032358号	景盛中街17号院2号楼1至5层101	B3	6	-1-5	2015/12	1,450.00
12	京(2016)通州区不动产权第0032360号	景盛中街17号院1号楼1至5层101	B4	6	-1-5	2015/12	1,394.45
13		地下室			-1	2015/12	6,489.01
合		计					28,374.59

依据现场勘查，评估对象 A2、A4、A6、A7、A8、B2、B3、B4 室内为精装修，地面铺设地砖，部分铺设木地板，墙面为乳胶漆涂料，顶棚为石膏板吊顶，维护保养状况良好，现为正常出租使用状态，使用状况较好；评估对象 A3、A5、A9、B1 室内为毛坯，现为空置状态，维护保养状况良好；评估对象地下室为简单装修，地面为环氧地坪，部分铺设地砖，墙面及顶棚为乳胶漆涂料。

对于纳入评估范围内房地产用途的设定依据委托人和租赁合同权益人盖章确认的申报表为准，经现场勘查评估对象 A2、A4、A6、A7、A8、B2、B3、B4、地下室等 9 处房地产实际用途与设定用途保持一致，评估对象 A3、A5、A9、B1 等 4 处房地产处于闲置状态，设定用途为办公。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、评估价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2021年6月15日。

北京数知科技股份有限公司为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的需要相符，同时与现场勘查日相近，经与各方协商，确定评估基准日为2021年6月15日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

北京数知科技股份有限公司出具的《资产评估委托函》。

（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日第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 第29号，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修订）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 第29号，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修订）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2015年4月24日第十二届全

国人民代表大会常务委员会第十四次会议)；

6. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 资产权属依据

1. 不动产权证及国有土地使用证；
2. 鲜美乐国际食品(北京)有限公司与张志勇签订的《房屋租赁合同》；
3. 其他资产权属证明文件。

(五) 评估取价依据

1. 中联资产评估集团(浙江)有限公司价格信息资料库相关资料；
2. 鲜美乐国际食品(北京)有限公司与其他8家租户签订的《房屋租赁合同》；

3. 北京市房地产租金市场调查资料；
4. 其他参考资料。

(六) 其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版)；
3. 工程建设有关技术资料及现场勘查资料；
4. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及本评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

依据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

本次评估对象为房地产的市场租金，与其成本高低无必然联系，故不宜采用成本法；本次评估系对房地产的租金市场价值进行评估，未独立经营，收入成本难以确定，故不宜采用收益法；而评估对象周边房地产相似物业租赁市场活跃、可取得同一地区类似物业租售案例，故适用市场法评估。

市场法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产租售实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经发生或将要发生租售的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估价房地产最可能实现的合理市场租金或者市场价格。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- a. 搜集租售实例的有关资料；
- b. 选取有效的可比市场租售实例；
- c. 建立价格可比基础；
- d. 进行交易情况修正；
- e. 进行日期修正；
- f. 进行区域因素修正；
- g. 进行个别因素修正；
- h. 求得比准价格，调整确定被评估房地产租金的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2021年7月初，与租赁合同权益人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、配合委托人和租赁合同权益人进行资产核实、并出具承诺函等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助委托人进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年7月16日。主要工作如下：

- 1、听取委托人及租赁合同权益人有关人员介绍委估资产的历史、现状及未来计划；
- 2、按评估规范的要求，对委估进行了全面核实，调查房产状态及周边情况；
- 3、搜集、查阅收集委估资产的产权证明文件；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方

法。

（三）评估汇总阶段

2021年7月17日至2021年8月20日对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2021年8月21日至2021年9月3日。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

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

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

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

（二）特殊假设

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

2、假设租赁相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、根据委托人及租赁合同权益人提供的《抵押合同》显示，北京市通州区景盛中街17号院12号楼-1至6层101等9处房地产存在抵押登记的情况。本次评估是在假设租赁合同权益人所持有的房地产租赁合同权益合法有效的情况下进行的，未考虑抵押事项对房地产租赁的影响；

5、根据现场查勘及向租赁合同权益人了解，如租赁合同权益人对北京市通州区景盛中街17号院3号楼1至5层101室等13处房地产的使用方式不进行调整的情况下，将会按照合同约定继续履行现有8处房地产承租户签订的《房屋租赁合同》；本次评估结果中包含了该8处房地产租赁合同租约期内评估基准日后的租金收入；对于该8处房地产租赁合同租约期外的租金价格按照市场租金价格水平确定；

6、假设产权所有者或租赁合同权益人保持必要的修缮、运营资金或资源投入以使得评估基准日后北京市通州区景盛中街17号院3号楼1至5层101室等13处房地产能保持目前的市场竞争态势，相关的投入由产权所有者或租赁合同权益人承担；

7、委估房产证载房屋用途为车间，土地证载用途为工业用地。张志

勇与鲜美乐国际食品（北京）有限公司签订的《房屋租赁合同》第二条标的房屋用途第1款约定乙方（即张志勇）承租的标的房屋租赁用途为车间等工业用途，土地性质为工业用地，非经甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准，乙方不得私自改变标的房屋用途、标的房屋内部结构及各种配套设施，并随时接受甲方的检查。第十二条违约及赔偿责任第2款第（2）项约定若乙方不与甲方（即鲜美乐国际食品（北京）有限公司）商议擅自改变标的房屋用途被行政机关处罚且拒不整改的，乙方应按照当期年租金标准的30%向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，应当承担赔偿责任。而截止现场勘察日委估房地产实际用途为工业办公，本次按照目前的实际用途进行评估，未考虑委估房地产改变用途可能产生的相关费用；

8、本次评估假设租金在每个租赁年度期初支付，租金价格为含增值税价格，未考虑未来年度租金支付方式与本次评估设定方式不同、租金收益及本次交易产生的相关税费对评估结果的影响；

9、本次评估假设委托人及租赁合同权益人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整，评估范围仅以委托人及租赁合同权益人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及租赁合同权益人提供清单以外可能存在的或有资产、负债；

10、资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着

独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，基于上述评估假设得出张志勇持有的房地产租赁合同合同期内北京市通州区景盛中街17号院3号楼1至5层101室等13处房地产的租金明细如下表：

项目	2021年6月至 2022年5月	2022年6月至 2023年5月	2023年6月至 2024年5月	2024年6月至 2025年5月	2025年6月至 2026年5月	2026年6月至 2027年5月
建筑面积 (m ²)	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59
期数(月)	12	12	12	12	12	12
租金单价(元 /天)	1.40	1.48	1.53	1.59	1.69	1.85
租金收入(万 元)	1451.68	1531.41	1587.22	1651.22	1753.19	1913.62
项目	2027年6月至 2028年5月	2028年6月至 2029年5月	2029年6月至 2030年5月	2030年6月至 2031年5月	2031年6月至 2032年5月	2032年6月至 2033年5月
建筑面积 (m ²)	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59
期数(月)	12	12	12	12	12	12
租金单价(元 /天)	1.96	2.06	2.16	2.27	2.38	2.49
租金收入(万 元)	2,029.82	2,128.57	2,235.03	2,345.91	2,468.28	2,583.70
项目	2033年6月至 2034年5月	2034年6月至 2035年5月	2035年6月至 2036年5月	2036年6月至 2037年5月	2037年6月至 2038年5月	2038年6月至 2039年5月
建筑面积 (m ²)	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59	28,374.59
期数(月)	12	12	12	12	12	12
租金单价(元 /天)	2.62	2.75	2.91	3.05	3.20	3.36
租金收入(万 元)	2,712.20	2,851.53	3,017.11	3,158.48	3,315.03	3,479.91
项目	2039年6月至 2040年5月	2040年6月至 2041年5月				
建筑面积 (m ²)	28,374.59	28,374.59				
期数(月)	12	12				
租金单价(元 /天)	3.54	3.70				
租金收入(万 元)	3,662.62	3,834.10				

上述租金内涵如下：

- (1) 租金在每个租赁年度期初支付；
- (2) 租赁期限设定为长期；
- (3) 相关资产在租赁期内租赁市场稳定，租金合理增长；
- (4) 本次评估租金为含增值税租金。

(5) 委估房产证载房屋用途为车间，土地证载用途为工业用地，截止现场勘察日实际用途为工业办公，本次按照目前的实际用途进行评估。

本报告所揭示的评估结论仅在上述评估目的下有效。

十一、特别事项说明

(一) 根据委托人及租赁合同权益人提供的《抵押合同》显示，北京市通州区景盛中街17号院12号楼-1至6层101等9处房地产存在抵押登记的情况。本次评估是在假设租赁合同权益人所持有的房地产租赁合同权益合法有效的情况下进行的，未考虑抵押事项对房地产租赁的影响。

(二) 根据现场查勘及向租赁合同权益人了解，如租赁合同权益人对北京市通州区景盛中街17号院3号楼1至5层101室等13处房地产的使用方式不进行调整的情况下，将会按照合同约定继续履行现有8处房地产承租户签订的《房屋租赁合同》；本次评估结果中包含了该8处房地产租赁合同租约期内评估基准日后的租金收入；对于该8处房地产租赁合同租约期外的租金价格按照市场租金价格水平确定。

(三) 委估房产证载房屋用途为车间，土地证载用途为工业用地。张志勇与鲜美乐国际食品(北京)有限公司签订的《房屋租赁合同》第二条标的房屋用途第1款约定乙方(即张志勇)承租的标的房屋租赁用途为车间等工业用途，土地性质为工业用地，非经甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准，乙方不得私自改变标的房屋用途、标的房屋内部结构及各种配套设施，并随时接受甲方的检查。第十二条违约及赔偿责任第2款第(2)项约定若乙方不与甲方(即鲜美乐国际食品(北京)有限公司)商议擅自改变标的房屋用途被行政机关处罚且拒不整改的，乙方应按照当期年租金标准的30%向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，应当承担赔偿责任。而截止现场勘察日委估房地产实际

用途为工业办公，本次按照目前的实际用途进行评估，未考虑委估房地产改变用途可能产生的相关费用。

（四）本次评估结果租金是指未来年度每年支付租金的静态价格，每年租金在起租日前预付且一年一付，未考虑未来年度租金支付方式与本次评估设定方式不同造成的影响。委托人应结合租赁合同权益人与产权人的租赁款项支付情况、委托人与租赁合同权益人未来租赁款项支付方式等因素合理参考本次租金评估结果。

（五）根据张志勇与鲜美乐国际食品（北京）有限公司签订的《房屋租赁合同》第五条租赁保证金第1款约定2021-2026年的保证金为1000万元，2026-2031年的保证金为1100万元，2031-2036年的保证金为1200万元，2036-2041年的保证金为1300万元。本次评估未考虑保证金额及未来变动事项对评估结果的影响。

（六）本次评估未考虑委估对象未来年度租赁过程中的空置、免租的影响，提请报告使用者注意。

（七）评估师未对建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定租赁合同权益人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（八）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（九）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及租赁合同权益人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及

租赁合同权益人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

（十）本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（十一）本次评估范围及采用的由租赁合同权益人提供的数据、报表及有关资料，委托人及租赁合同权益人对其提供资料的真实性、完整性负责。

（十二）评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由租赁合同权益人提供，委托人及租赁合同权益人对其真实性、合法性承担法律责任。

（十三）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（十四）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（2）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时, 本次评估结论是反映租赁合同权益人在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定, 并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有, 未经委托人许可, 本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 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对评估对象

可实现价格的保证。

（八）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2021年6月15日至2022年6月14日使用有效。

十三、评估报告提交日期

本报告提交日为二〇二一年九月十六日。

(此页无正文)

中联资产评估集团(浙江)有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇二一年九月十六日

附件

- 1、资产评估明细表；
- 2、经济行为文件（复印件）；
- 3、委托人及租赁合同权益人营业执照（复印件）；
- 4、相关产权证书；
- 5、委托人及租赁合同权益人承诺函；
- 6、资产评估机构及资产评估师承诺函；
- 7、杭州市财政局备案公告（复印件）；
- 8、中联资产评估集团（浙江）有限公司营业执照（复印件）；
- 9、本项目签字评估师登记卡（复印件）；
- 10、资产评估委托合同（复印件）。