

# 关于张志勇持有的房地产租赁合同所涉及 的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 房地产租金折现价值

## 说明

根据我公司（即北京数知科技股份有限公司）、鲜美乐国际食品（北京）有限公司及张志勇签订的《经营权抵账协议书》，鲜美乐国际食品（北京）有限公司、张志勇及我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我公司的资金。

### 1、合同期内20年租金

根据我公司委托的中联资产评估集团(浙江)有限公司出具的资产评估报告，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 <sup>2</sup> )	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)	<b>1451.68</b>	<b>1531.41</b>	<b>1587.22</b>	<b>1651.22</b>	<b>1753.19</b>	<b>1913.62</b>
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 <sup>2</sup> )	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)	<b>2,029.82</b>	<b>2,128.57</b>	<b>2,235.03</b>	<b>2,345.91</b>	<b>2,468.28</b>	<b>2,583.70</b>
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 <sup>2</sup> )	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)	<b>2,712.20</b>	<b>2,851.53</b>	<b>3,017.11</b>	<b>3,158.48</b>	<b>3,315.03</b>	<b>3,479.91</b>
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 <sup>2</sup> )	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				

## 2、确定折现率

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

a. 经查询中国国债收益率如下表：

中国国债收益率

日期	期限	当日 (%)
2021-6-15	3 月	1.86
	6 月	2.15
	1 年	2.47
	2 年	2.75
	3 年	2.85
	5 年	3
	7 年	3.12
	10 年	3.12
	30 年	3.66

张志勇签订的租赁合同期限为 20 年，则选择 10 年-30 年期国债平均收益率作为无风险利率，即  $rf = (3.12 + 3.66) / 2 = 3.39\%$ 。

b. 风险报酬率根据房地产风险程度确定取 3.75%

折现率=3.39%+3.75%=7.14%

## 3、收益年限及收益价值

根据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），租期为 2021 年 6 月 15 日至 2041 年 6 月 14 日，共计 20 年，故本次按照租期年限确定收益期。

合同期内房地产年租金折现明细表

内容	单位	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
年租金收益(A)	元/年	14,516,800.00	15,314,100.00	15,872,200.00	16,512,200.00	17,531,900.00
报酬率(折现率)		7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%

折现期	年	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00
折现值	元	14,516,800.00	14,293,541.16	13,827,187.22	13,426,104.22	13,305,230.93
<b>内容</b>	<b>单位</b>	<b>2026年6月至 2027年5月</b>	<b>2027年6月至 2028年5月</b>	<b>2028年6月至 2029年5月</b>	<b>2029年6月至 2030年5月</b>	<b>2030年6月至 2031年5月</b>
年租金收益(A)	元/年	19,136,200.00	20,298,100.00	21,285,700.00	22,350,300.00	23,459,100.00
报酬率(折现率)		7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%
折现期	年	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00
折现值	元	13,554,936.62	13,419,784.31	13,134,890.08	12,872,716.97	12,610,914.12
<b>内容</b>	<b>单位</b>	<b>2031年6月至 2032年5月</b>	<b>2032年6月至 2033年5月</b>	<b>2033年6月至 2034年5月</b>	<b>2034年6月至 2035年5月</b>	<b>2035年6月至 2036年5月</b>
年租金收益(A)	元/年	24,682,800.00	25,837,000.00	27,121,900.00	28,515,200.00	30,171,100.00
报酬率(折现率)		7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%
折现期	年	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00
折现值	元	12,384,486.49	12,099,683.85	11,854,968.54	11,633,357.53	11,488,627.70
<b>内容</b>	<b>单位</b>	<b>2036年6月至 2037年5月</b>	<b>2037年6月至 2038年5月</b>	<b>2038年6月至 2039年5月</b>	<b>2039年6月至 2040年5月</b>	<b>2040年6月至 2041年5月</b>
年租金收益(A)	元/年	31,584,800.00	33,150,300.00	34,799,000.00	36,626,200.00	38,341,000.00
报酬率(折现率)		7.14%	7.14%	7.14%	7.14%	7.14%
折现期	年	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00
折现值	元	11,225,443.30	10,996,669.95	10,774,294.68	10,584,304.02	10,341,469.06
<b>租金收益折现总 值</b>	<b>元</b>	<b>248,345,410.75</b>				

北京数知科技股份有限公司

2021年9月22日