

关于融信通达（天津）商业保理有限公司 2022 年度飞驰-林语第一期定向资产支持票 据注册/发行文件引用贵司专业报告的确认 函

北京康正宏基房地产评估有限公司：

我行作为融信通达（天津）商业保理有限公司 2022 年
度飞驰-林语第一期定向资产支持票据项目的主承销商，在
该项目注册/发行文件书中引用了贵司出具的专业报告及专
项意见。具体引用的内容如下：

一、《融信通达（天津）商业保理有限公司 2022 年度飞
驰-林语第一期定向资产支持票据发行协议》（以下简称“定
向发行协议”）附件一：信息披露文件“第六章 基础资产、
投资标的、项目公司、物业资产及现金流预测分析 6.4.3 物
业资产的评估价值”：

6.4.3 物业资产的评估价值

租赁住房资产价值由北京康正宏基房地产评估有限公司予以评估，并出具《北京市
大兴区德祥路 15、17 号院熙悦林语项目部分自持住宅、地下仓储、地下车库用房房地
产市场价值评估》（简称“估价报告”），根据估价报告：

（一）一般假设

- 1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2.估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方在了
解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理

预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

3.本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

4.评估专业人员已对估价委托人所提供的、估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

5.估价对象建筑面积以《不动产权证书》[京（2021）大不动产权第 0013182 号等 14 本]、《面积明细清单》上载明的为依据；估价对象分摊土地面积以《不动产权证书》[京（2017）大不动产权第 0000136、0000137 号]、《不动产权证书》[京（2021）大不动产权第 0013182 号等 14 本]、《面积明细清单》上载明的为依据，按其建筑面积占估价对象所属地块规划总建筑面积的比例分摊计算得出。

6.评估专业人员对估价对象及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。

7.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8.本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

9.估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（二）特殊事项假设前提

1.未定事项假设

无。

2.背离事实假设

无。

3.不相一致假设

无

4.依据不足假设

(1) 根据《估价委托书》，本次评估价值时点为 2021 年 9 月 3 日。评估专业人员于 2021 年 4 月 28 日对估价对象进行了实地查勘，估价对象为现房，住宅用房正在进行户内装修。根据估价委托人介绍，估价对象于本次价值时点及评估专业人员实地查勘日的实物状况无明显变化。故，本次评估估价对象在《估价委托书》约定的价值时点的实物状况以估价委托人介绍的情况为依据设定。

(2) 截至估价报告出具之日，估价委托人未能提供《不动产权证书》[京(2017)大不动产权第 0000136、0000137 号]、《不动产权证书》[京(2021)大不动产权第 0013182 号等 14 本]原件供评估专业人员核对，且评估专业人员进行了尽职调查，难以获取该资料。本次评估以估价委托人提供的《不动产权证书》[京(2017)大不动产权第 0000136、0000137 号]、《不动产权证书》[京(2021)大不动产权第 0013182 号等 14 本]复印件与原件一致为估价的假设前提。

(三) 估价对象范围

本次评估估价对象为北京市大兴区德祥路 15、17 号院熙悦林语项目部分自持住宅、地下仓储、地下车库用房房地产。估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(四) 价值时点

本次评估价值时点为 2021 年 9 月 3 日。

(五) 估价方法的选用

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种估价方法。评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

估价方法	适用性分析	是否选用
比较法	估价对象位于北京市大兴区德祥路15、17号院，用途为住宅、地下仓储、地下车库用房，估价对象全部为自持用房，因此本次评估未采用比较法进行测算。	否
收益法-现金流量折现法	估价对象为自持住宅、地下仓储、地下车库用房，为经营性物业，可持续产生稳定现金流。采用现金流量折现法能够反映估价对象未来收益的折现价值，且收益性房地产的估价应选用现金流量折现法作为其中的一种估价方法。	是
成本法	估价对象周边无同类或类似房地产交易实例，估价对象为已建成房地产，成本法能够较为准确地反映房地产的价格构成且估价对象房地产其各项成本能比较准确的测算。因此本次评估采用成本法作为其中的一种估价方法。	是

假设开发法	估价对象为已建成物业，且处于正常运营状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。	否
-------	---	---

本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用成本法和现金流量折现法为主方法进行测算，评估估价对象房地产价值。其中，成本法中土地购买价格采用比较法求取。

（六）估价结果

由于估价对象为集住宅、地下仓储、地下车库的住宅项目，现金流量折现法更能体现房地产整体运营的一致性及房地产市场价值，结合本次估价目的，本次评估选用现金流量折现法为最主要的估价方法。故，本次评估取成本法为 40%，现金流量折现法为 60%。

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合本次评估的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见下表。

物业资产及结果		估价方法	
		成本法	现金流量折现法
测算结果	总价	586432	397317
	单价	43788	29667
评估价值（设定完成装修后的价值）	总价	472963	
	单价	35315	
房地产价值（扣除后续装修费用）	总价	462838	

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

二、《融信通达（天津）商业保理有限公司 2022 年度飞驰-林语第一期定向资产支持票据发行协议》（以下简称“定向发行协议”）附件一：信息披露文件“第六章 基础资产、投资标的、项目公司、物业资产及现金流预测分析 6.5.1 现金流预测分析 1. 租赁住房资产运营收入”：

6.5 基础资产现金流预测分析、压力测试情况

6.5.1 现金流预测分析

1. 租赁住房资产运营收入

根据《现金流预测报告》，康正评估确定物业资产住宅用房起始租金水平平均为 3.7

元/天/平方米,地下仓储用房租金在 1 元/天/平方米,地下车库用房租金在 300 元/月/个。

关于租金增长率,康正评估确定物业资产未来住宅用房租金水平增长率:2023 年为 5.00%,2024~2028 年为 3.00%,2029~2036 年为 2%;物业资产地下仓储用房、地下车库用房租金增长率:2023~2031 年为 2.00%,2032~2036 年为 1.00%。

关于空置率,康正评估确定物业资产未来住宅用房空置率:2022 年为 30.00%,2023 年为 20.00%,2024 年为 10.00%,2025~2036 年为 5.00%;物业资产地下仓储和地下车库空置率:2022 年 60.00%,2023~2036 年为 50.00%。

根据《关于承担住房租赁企业运营成本的承诺函》,项目运营成本包括管理费、宣传费、保险费、维修维护费及税费等,由首开股份按 100%比例全部承担,和信金泰无需承担经营成本及税费等。

现金流预测结果如下:

物业资产预测情况(单位:万元)		
年度	租赁收入	净收入
2022 年	9,800.96	9,800.96
2023 年	11,793.12	11,793.12
2024 年	13,635.60	13,635.60
2025 年	14,803.64	14,803.64
2026 年	15,230.68	15,230.68
2027 年	15,692.84	15,692.84
2028 年	16,155.44	16,155.44
2029 年	16,477.64	16,477.64
2030 年	16,799.84	16,799.84
2031 年	17,122.00	17,122.00
2032 年	17,476.44	17,476.44
2033 年	17,830.88	17,830.88
2034 年	18,185.32	18,185.32
2035 年	18,539.72	18,539.72
2036 年	18,894.16	18,894.16
合计	238,438.28	238,438.28

数据来源:根据《现金流预测报告》整理

后附相关材料一并请贵司审阅，请贵司对以上引用予以
确认。如有异议，请及时告知我行。感谢贵司大力支持！

中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行

年 月 日

