北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目物业

资产支持专项计划目标资产未来现金流预测咨询报告书

公司名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

**2018年3月6日**

**目录**

[一、项目背景 6](#_Toc505844849)

[二、委托人 6](#_Toc505844850)

[三、咨询目的 6](#_Toc505844851)

[四、预测对象介绍 6](#_Toc505844852)

[五、作业时点及预测期间 13](#_Toc505844853)

[六、预测工作内容 13](#_Toc505844854)

[七、预测原则 14](#_Toc505844855)

[八、咨询报告依据 14](#_Toc505844856)

[九、预测假设条件 15](#_Toc505844857)

[十、预测对象所在地区同类物业市场状况 15](#_Toc505844858)

[十一、现金流预测的主要影响因素分析 18](#_Toc505844859)

[十二、预测结论 66](#_Toc505844860)

[十三、特别事项说明 67](#_Toc505844861)

[十四、咨询报告使用限制说明 68](#_Toc505844862)

[十五、咨询报告日 69](#_Toc505844863)

[咨询报告附件 70](#_Toc505844864)

## 北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目物业资产支持专项计划目标资产未来现金流预测咨询报告书摘要

北京康正宏基房地产评估有限公司接受北京富力城房地产开发有限公司的委托，于2018年1月11日至2018年3月6日止，完成必要的预测程序，出具本咨询报告。现将净租金收益预测结果摘要如下：

北京富力城房地产开发有限公司委托北京康正宏基房地产评估有限公司对北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目全部地上商业、地下商业用房、地下仓储用房以及部分地下停车位房地产在2018年4月1日至2039年3月31日期间的净现金流情况进行预测。

**预测假设条件：**

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.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和社会环境除公众已知外无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2.假设北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”物业项目持续经营；

3.假设北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”物业项目完全遵守所有有关的法律法规；

4.假设北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”物业项目（全部地上商业、地下商业及地下仓储用房、部分地下停车位及其广告收入）保持现有的管理方式和管理水平，且其经营范围、方式与目前保持一致；

5.假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”物业项目造成重大不利影响；

6.假设北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”物业项目在预测期内不出现大型经营事故。

**预测结果：**

在预测假设条件下，预计2018年4月1日至2039年3月31日北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”物业净现金流情况如下表：

表1

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2018.04.01-2019.3.31 | | | | 2019.04.01-2020.3.31 | | | |
| 2018年第二季度 | 2018年第三季度 | 2018年第四季度 | 2019年第一季度 | 2019年第二季度 | 2019年第三季度 | 2019年第四季度 | 2020年第一季度 |
| 租金收入 | 56987951 | 57139392 | 57373109 | 57576502 | 60527777 | 60700407 | 60932414 | 61029796 |
| 运营支出合计 | 12215275 | 12247583 | 12297444 | 12340835 | 12970440 | 13007269 | 13056764 | 13077540 |
| 净现金流 | 44772676 | 44891809 | 45075665 | 45235667 | 47557337 | 47693138 | 47875650 | 47952256 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2020.04.01-2021.3.31 | | | | 2021.04.01-2022.3.31 | | | |
| 2020年第二季度 | 2020年第三季度 | 2020年第四季度 | 2021年第一季度 | 2021年第二季度 | 2021年第三季度 | 2021年第四季度 | 2022年第一季度 |
| 租金收入 | 63886968 | 63886968 | 63946516 | 63946516 | 67002963 | 67002963 | 67002963 | 67002963 |
| 运营支出合计 | 13687069 | 13687069 | 13699771 | 13699771 | 14351814 | 14351814 | 14351814 | 14351814 |
| 净现金流 | 50199899 | 50199899 | 50246745 | 50246745 | 52651149 | 52651149 | 52651149 | 52651149 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022.04.01-2023.3.31 | | | | 2023.04.01-2024.3.31 | | | |
| 2022年第二季度 | 2022年第三季度 | 2022年第四季度 | 2023年第一季度 | 2023年第二季度 | 2023年第三季度 | 2023年第四季度 | 2024年第一季度 |
| 租金收入 | 69933818 | 69933818 | 69980150 | 69980150 | 72587537 | 72587537 | 72587537 | 72587537 |
| 运营支出合计 | 14977063 | 14977063 | 14986947 | 14986947 | 15543188 | 15543188 | 15543188 | 15543188 |
| 净现金流 | 54956755 | 54956755 | 54993203 | 54993203 | 57044349 | 57044349 | 57044349 | 57044349 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2024.04.01-2025.3.31 | | | | 2025.04.01-2026.3.31 | | | |
| 2024年第二季度 | 2024年第三季度 | 2024年第四季度 | 2025年第一季度 | 2025年第二季度 | 2025年第三季度 | 2025年第四季度 | 2026年第一季度 |
| 租金收入 | 75235855 | 75235855 | 75235855 | 75235855 | 77928081 | 77928081 | 77928081 | 77928081 |
| 运营支出合计 | 16108166 | 16108166 | 16108166 | 16108166 | 16682504 | 16682504 | 16682504 | 16682504 |
| 净现金流 | 59127689 | 59127689 | 59127689 | 59127689 | 61245577 | 61245577 | 61245577 | 61245577 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2026.04.01-2027.3.31 | | | | 2027.04.01-2028.3.31 | | | |
| 2026年第二季度 | 2026年第三季度 | 2026年第四季度 | 2027年第一季度 | 2027年第二季度 | 2027年第三季度 | 2027年第四季度 | 2028年第一季度 |
| 租金收入 | 80680035 | 80680035 | 80680035 | 80680035 | 83563513 | 83563513 | 83563513 | 83563513 |
| 运营支出合计 | 17269589 | 17269589 | 17269589 | 17269589 | 17884729 | 17884729 | 17884729 | 17884729 |
| 净现金流 | 63410446 | 63410446 | 63410446 | 63410446 | 65678784 | 65678784 | 65678784 | 65678784 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2028.04.01-2029.3.31 | | | | 2029.04.01-2030.3.31 | | | |
| 2028年第二季度 | 2028年第三季度 | 2028年第四季度 | 2029年第一季度 | 2029年第二季度 | 2029年第三季度 | 2029年第四季度 | 2030年第一季度 |
| 租金收入 | 86523628 | 86523628 | 86523628 | 86523628 | 89562330 | 89562330 | 89562330 | 89562330 |
| 运营支出合计 | 18516220 | 18516220 | 18516220 | 18516220 | 19164478 | 19164478 | 19164478 | 19164478 |
| 净现金流 | 68007408 | 68007408 | 68007408 | 68007408 | 70397852 | 70397852 | 70397852 | 70397852 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2030.04.01-2031.3.31 | | | | 2031.04.01-2032.3.31 | | | |
| 2030年第二季度 | 2030年第三季度 | 2030年第四季度 | 2031年第一季度 | 2031年第二季度 | 2031年第三季度 | 2031年第四季度 | 2032年第一季度 |
| 租金收入 | 92214503 | 92214503 | 92214503 | 92214503 | 94946142 | 94946142 | 94946142 | 94946142 |
| 运营支出合计 | 19730274 | 19730274 | 19730274 | 19730274 | 20313026 | 20313026 | 20313026 | 20313026 |
| 净现金流 | 72484229 | 72484229 | 72484229 | 72484229 | 74633116 | 74633116 | 74633116 | 74633116 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2032.04.01-2033.3.31 | | | | 2033.04.01-2034.3.31 | | | |
| 2032年第二季度 | 2032年第三季度 | 2032年第四季度 | 2033年第一季度 | 2033年第二季度 | 2033年第三季度 | 2033年第四季度 | 2034年第一季度 |
| 租金收入 | 97759631 | 97759631 | 97759631 | 97759631 | 100657424 | 100657424 | 100657424 | 100657424 |
| 运营支出合计 | 20913237 | 20913237 | 20913237 | 20913237 | 21531432 | 21531432 | 21531432 | 21531432 |
| 净现金流 | 76846394 | 76846394 | 76846394 | 76846394 | 79125992 | 79125992 | 79125992 | 79125992 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2034.04.01-2035.3.31 | | | | 2035.04.01-2036.3.31 | | | |
| 2034年第二季度 | 2034年第三季度 | 2034年第四季度 | 2035年第一季度 | 2035年第二季度 | 2035年第三季度 | 2035年第四季度 | 2036年第一季度 |
| 租金收入 | 103642048 | 103642048 | 103642048 | 103642048 | 106716110 | 106716110 | 106716110 | 106716110 |
| 运营支出合计 | 22168152 | 22168152 | 22168152 | 22168152 | 22823952 | 22823952 | 22823952 | 22823952 |
| 净现金流 | 81473896 | 81473896 | 81473896 | 81473896 | 83892158 | 83892158 | 83892158 | 83892158 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2036.04.01-2037.3.31 | | | | 2037.04.01-2038.3.31 | | | |
| 2036年第二季度 | 2036年第三季度 | 2036年第四季度 | 2037年第一季度 | 2037年第二季度 | 2037年第三季度 | 2037年第四季度 | 2038年第一季度 |
| 租金收入 | 109882288 | 109882288 | 109882288 | 109882288 | 113143349 | 113143349 | 113143349 | 113143349 |
| 运营支出合计 | 23499402 | 23499402 | 23499402 | 23499402 | 24195096 | 24195096 | 24195096 | 24195096 |
| 净现金流 | 86382886 | 86382886 | 86382886 | 86382886 | 88948253 | 88948253 | 88948253 | 88948253 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2038.04.01-2039.3.31 | | | |
| 2038年第二季度 | 2038年第三季度 | 2038年第四季度 | 2039年第一季度 |
| 租金收入 | 116502135 | 116502135 | 116502135 | 116502135 |
| 运营支出合计 | 24911637 | 24911637 | 24911637 | 24911637 |
| 净现金流 | 91590498 | 91590498 | 91590498 | 91590498 |

## 北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目物业资产支持专项计划目标资产未来现金流预测咨询报告书

# 一、项目背景

北京富力城房地产开发有限公司拟发行北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目商业物业资产支持票据。该资产支持专项计划是以基础资产现金流为主要还款来源。基础资产系指原始权益人广州富力地产股份有限公司直接持有的华能贵诚信托有限公司（以下简称“华能贵诚”）信托计划的全部信托受益权，并在银行间市场发行资产支持票据，投资人（代表专项计划的利益）将向原始权益人购买信托的全部信托受益权。基础资产现金流主要来源为目标资产运营收入，目标资产系指北京富力城房地产开发有限公司（以下简称“北京富力”）持有的北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”全部地上商业、地下商业、地下仓储用房及部分地下停车位等物业资产及附属广告收入。

# 二、委托人

名称：北京富力城房地产开发有限公司

住所：北京市朝阳区东三环中路63号2301

法定代表人：杨培军

# 三、咨询目的

咨询目的是为北京富力城房地产开发有限公司发行资产支持票据需要，委托北京康正宏基房地产评估有限公司对北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目物业在2018年4月1日至2039年3月31日期间的净现金流进行预测，提供净租金收益预测报告，为委托人了解该物业净现金提供参考。

# 四、预测对象介绍

（一）预测对象区位及实物状况

1.实物状况

北京市朝阳区东三环中路65号“富力广场”项目物业于2008年正式投入运营。项目建设内容为商场、地下商业街、地下停车位、地下仓储用房等。项目为集中式商业中心及其配套设施物业，分摊出让国有建设用地使用权面积（以下简称‘分摊土地面积’）共计12702.55平方米，总建筑面积为100326.75平方米（含部分非经营性用房），其中经营性用房建筑面积共计97562.77平方米（地上商业用房59992.52平方米、地下仓储（现状地下商业用房）13672.09平方米、地下停车位23898.16平方米），非经营性用房建筑面积共计2763.98平方米（地上非经营性用房223.74平方米，地下非经营性用房2540.24平方米）。预测对象所属楼宇为钢混结构11层建筑（地下3层、地上11层）。地上共11层，均为商业用房，地下共3层，地下1层为地下商业街，地下2、3层部分为地下停车场，共设有1003个临时停车位及部分长期停车位，地下3层部分为地下仓储用房。预测对象所属楼宇外部共设有15幅广告牌位，其中1幅位于所属楼宇东南侧外墙3-5层，其余14幅位于所属楼宇东侧楼体处。该项目配有5部直梯，4部扶梯，楼内配有IC一卡通控制系统、闭路电视监视系统、门传感器监视系统、24小时巡逻系统、停车控制及车牌识别系统、应急电源,照明和扩音系统、智能自动火警检测系统、自动喷水灭火系统。

本次预测对象收益构成为所属“富力广场”项目物业全部地上1至11层商业用房及15幅广告牌位、地下一层商业用房（规划用途为非燃品库房）、地下三层仓储用房（无规划用途），以及部分地下二层停车位（共11个长期停车位），可出租建筑面积（实测套内建筑面积）共计50623.76平方米，其中地上商业43141.43平方米，地下商业6440.47平方米，地下仓储用房711.86平方米，地下停车位330平方米。

预测对象现为产权人出租经营使用，根据评估专业人员实地查勘，预测对象围护墙完好；地面、墙面平整；门窗开启关闭灵活；墙面、顶棚面层涂料完好，设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好。

2.区位状况

“富力广场”项目物业位于北京市朝阳区东三环中路65号，地处双井地区，北京商务中心区区域南侧，所属项目用地东至东三环中路、西至城市支路——未命名道路、南至广渠门外大街、北至天力街。

随着北京城市规划的改变，昔日的重工业工厂区双井地区，已正成为北京CBD的国际“后花园”。双井商圈位于CBD商圈的南部，是随着CBD商圈的发展而崛起的外延商圈，主要依托区域内的高端居住人群，尤其是在CBD工作的商务人士发展起来的商圈，其和CBD的关系既紧密联系又相对独立，既存在一定的商圈合力，又彼此相互竞争，CBD商圈的外延力通过其得以体现，并使之得到更广阔的发展空间。

预测对象东侧紧邻东三环，所在区域市政路网覆盖密集，道路通达程度较好，有57路、72路、300路、402路等公交车通过并设有站点，南侧紧邻地铁10号线双井站，停车较便捷，整体交通状况较好；区域内有富力城、广泉小区、百环家园等成熟社区，有北京垂杨柳医院、北京东区儿童医院等，有富力城购物中心、乐成购物中心等购物场所。双井区域成熟较早，办公类项目较多，如有富力双子座、百环大厦、乐成中心等，入住率高，人流量大，消费人群主要以CBD及双井商圈的商务人士及周边居民为主，商业繁华度好；预测对象区域有庆丰公园、北京歌剧舞剧院、今日美术馆、紫禁书院等绿化及人文设施，综合评价自然及人文状况一般。

预测对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气）条件，且保证程度较高。预测对象周边2公里内的公共服务配套设施齐备，有购物场所（富力购物广场、乐成购物中心等）、医院（北京市东区儿童医院、北京垂杨柳医院等）、银行（中国建设银行、中国工商银行等）、学校（乐成国际学校幼儿园、文汇小学、光明小学、北京工业大学附属中学等）、餐饮（麻辣诱惑、汉拿山等）等公共服务配套设施。

（二）预测对象权益状况

1.房地产权益状况

（1）所属项目《国有土地使用证》

|  |  |
| --- | --- |
| 国有土地使用证 | |
| 证号 | 京朝国用（2006出）第0199号 |
| 土地使用权人 | 北京富力城房地产开发有限公司 |
| 坐落 | 朝阳区广渠门外大街北侧富力城C地块（南侧） |
| 地号 | 未标注 |
| 图号 | 1-2-1-[4][9] |
| 地类 | 商业、办公、地下车库、地下办公（物业管理用房） |
| 终止日期 | 商业至2042年4月24日  办公、地下车库、地下办公（物业管理用房）至2052年4月24日 |
| 宗地面积（m2） | 22104.58 |

（2）预测对象《房屋所有权证》

|  |  |
| --- | --- |
| 房屋所有权证 | |
| 证号 | X京房权证朝字第649957号 |
| 房屋所有权人 | 北京富力城房地产开发有限公司 |
| 房屋坐落 | 朝阳区东三环中路65号楼 |
| 登记时间 | 2009-3-12 |
| 房屋性质 | 未标注 |
| 规划用途 | 餐饮，地下车库，非燃品库房，商场，自行车库 |
| 建筑面积（m2） | 100326.75 |
| 总楼层数 | 11（-3） |

2.共有情况

单独所有。

3.其他权利状况

（1）租赁权

根据委托人提供的《租赁合同》及《合同台账富力广场》，经现场查勘核实，预测对象现大部分已出租，租赁期最长20年（从2008年3月1日至2028年2月28日）。其他限制条件：根据《城市房地产抵押管理办法》有关规定，对已出租的房地产设定抵押的，应将抵押情况告知承租方。

**商业用房租赁情况**

预测对象商业可出租建筑面积（实测套内建筑面积）为43141.43平方米，根据委托人提供的《租赁合同》、《合同台账富力广场》，预测对象商业用房（列示标准为选取租赁面积、租赁期等排名靠前的租户）现状租赁情况如下：

（转下页）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **商铺号** | **商铺名称** | **租赁期限** | **租赁面积（㎡）** | **所在楼层** |
|
| 1 | 一层104-107\108.108A | 飒拉商业(北京)有限公司 | 2010.07.15-2022.07.14 | 1685.70 | 1 |
|
| 2 | 一层/二层-1-2 | 绫致时装（天津）有限公司北京双井销售部 | 2015.6.15-2021.6.14 | 1508.58 | 1、2 |
|
| 3 | 一层128/二层220-222 | 西雅衣家(中国)商业有限公司 | 2008.10.24-2018.10.23 | 1367.64 | 1、2 |
|
| 4 | 三层304b-1、2、3 | 北京凯迪斯游乐设施有限公司 | 2015.11.18-2020.11.17 | 582.68 | 3 |
|
| 5 | 三层304b-5 | 北京纽乐童文化咨询有限公司 | 2015.11.18-2020.11.17 | 582.68 | 3 |
|
| 6 | 四层405-409 | 北京全城热恋商场有限公司 | 2015.5.15-2018.4.30 | 805.37 | 4 |
|
| 7 | 五层502-3b-1-2 | 北京市海淀区迈格森教育培训学校 | 2013.7.15-2018.7.14 | 511.86 | 5 |
|
| 8 | 五层504-525 | 北京大食代餐饮有限公司 | 2014.09.01-2024.08.31 | 1015.50 | 5 |
|
| 9 | 一层设票台/3层352/5层中庭大堂部分/6层全部 | 北京思远影业有限公司 | 2008.03.01-2028.02.28 | 4832.80 | 1、3、5、6 |
|
| 10 | 七层 | 北京港丽餐饮管理有限公司 | 2012.5.15-2020.5.14 | 1285.57 | 7 |
|
| 11 | 八层901 | 北京汉拿山饮食服务有限公司 | 2008.06.01-2021.8.31 | 1285.57 | 8 |
|
| 12 | 九层1001 | 北京多品达利餐饮有限公司 | 2008.06.01-2020.2.29 | 1271.17 | 9 |
|
| 13 | 十层B1001 | 北京渝信紫龙餐饮有限公司 | 18.01.01-25.12.31 | 1277.49 | 10 |
|
| 14 | 十一层B1101 | 北京多品利达餐饮有限公司 | 2010.10.25-2020.02.29 | 1277.49 | 11 |
|
| **合计** | | | | **19290.10** | **——** |

预测对象地上商业用房共出租给186家商户，已出租建筑面积（实测套内建筑面积）共计40719.51平方米，为位于地上1-11层的商业用房。

**地下仓储用房（现状地下商业用房）租赁情况**

预测对象地下仓储（现状地下商业用房）可出租建筑面积（实测套内建筑面积）为6440.47平方米，根据委托人提供的《租赁合同》、《合同台账富力广场》，预测对象地下仓储（现状地下商业用房）（列示标准为选取租赁面积、租赁期等排名靠前的租户）现状租赁情况如下：

（转下页）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **商铺号** | **商铺名称** | **租赁期限** | **租赁面积（㎡）** | **所在楼层** |
| 1 | 地下一层A01/A02/A04-A17 | 华润超级市场有限公司 | 2011.09.01-2023.08.31 | 1251.87 | -1 |
| 2 | 地下一层B01/C31/一层143 | 北京麦当劳食品有限公司 | 2008.08.30-2018.08.29 | 386.70 | -1、1 |
| 3 | 地下一层C29 | 呷哺呷哺餐饮管理有限公司 | 2017.08.02-2018.08.01 | 347.36 | -1 |
| 4 | 地下一层C30 | 万宁连锁商业(北京)有限公司 | 2017.10.01-2018.09.30 | 302.93 | -1 |
| 5 | 地下一层D01/一层131 | 北京肯德基有限公司 | 2008.07.14-2018.09.12 | 405.12 | -1 |
| **合计** | | | | **2693.98** | **——** |

预测对象地下仓储用房（现状地下商业用房）共出租给40家商户，已出租建筑面积（实测套内建筑面积）共计6121.84平方米，为位于地下1层的仓储用房（现状为地下商业用房）。

**地下车库租赁情况**

预测对象地下车库用房位于地下二、三层，可出租建筑面积（规划建筑面积）为23898.16平方米，长期停车位11个，临时停车位1003个（部分为人防出库）。根据委托人介绍及提供的《租赁合同》、《合同台账富力广场》，预测对象11个长期停车位由委托人负责出租经营使用，其余临时停车位均由北京恒富物业服务有限公司负责日常的经营、管理，预测对象11个长期停车位现状租赁情况如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **商铺号** | **商铺名称** | **租赁期限** | **所在楼层** | **个数** |
| 1 | 65号商用物业地下二层71-73/75-77/95-97停车位 | 北京美车堂汽车有限公司 | 2016.8.16-2018.8.15 | -2 | 9 |
|
| 2 | 65号商用物业地下二层92、93停车位 | 北京永高星辰商贸中心 | 2016.3.1-2018.2.28 | -2 | 2 |
| **合计** | | | | | **11** |

预测对象地下车库用房共出租给2家商户，已出租车位个数共计11个，为位于地下2层的地下车库用房。

（2）抵押权

根据委托人提供的《国有土地使用证》[京朝国用（2006出）第0199号]、《房屋所有权证》[X京房权证朝字第649957号]，截至报告的作业时点，预测对象已设定一笔抵押权。抵押权设定日期为2015年7月13日，权利人为北京农村商业银行股份有限公司北七家支行，权利范围为东三环中路65号楼-301、-201、-202、-102、-103、101-104、201、202、301、302、501、502、601、602、701、702、801-1201共24套房屋总面积为97562.77m2及分摊的12702.55m2，权利价值为140000万元，存续期限自2015年7月7日至2025年7月6日。

（3）其他他项权利状况

根据委托人介绍，除上述他项权利外，预测对象未设置如地役权、典权等其他他项权利。

# 五、作业时点及预测期间

本次预测的作业时点为2018年1月19日。

预测期间是2018年4月1日至2039年3月31日，此预测期间由委托人确定。

# 六、预测工作内容

根据委托人的要求，本项目工作内容为预测北京富力城房地产开发有限公司持有的北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目（全部地上商业、地下商业、地下仓储用房以及部分地下停车位及其附属广告收入）的物业资产2018年4月1日至2039年3月31日的现金流情况。为此项目组主要进行了下列具体工作：

1.了解北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目的基本信息，包括但不限于目前商业、地下商业、地下仓储、地下停车位的出租面积、平均租金、出租率；停车位的平均租金、出租率等。

2.了解北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目，商业、地下商业、地下仓储物业的租金制定政策，停车收费价格制定政策等。

3.审阅北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目 2015年至2017年的收入及费用情况。

4.了解北京市商业物业租赁行业的总体情况。

5.对北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目商业物业、停车位及其广告收入等物业资产2018年4月1日至2039年3月31日的收入进行预测。

# 七、 预测原则

报告遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、协调及合作、保密等原则。

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直地对各方利害关系人。

（二）价值时点原则：估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

（三）协调及合作原则：预测工作需要充分与本项目相关的各方进行协调与合作。

（四）保密原则：对企业提供的各种资料遵循为企业保密的原则。

# 八、咨询报告依据

本次评估是在遵守国家现有的有关法律、法规以及其它参考资料的前提下进行的。

1. 法律、法规依据
2. 《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》；
3. 《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（证监会公告[2014]49号）；
4. 《关于加强证券公司资产管理业务监管的通知》（证监办发[2013]26号）；
5. 《关于进一步扩大信贷资产证券化试点有关事项的通知》（银发[2012]127号）；
6. 《关于进一步加强信贷资产证券化业务管理工作的通知》（银监办发[2008]23号）；
7. 《关于信贷资产证券化有关税收政策问题的通知》（财税[2006]5号）；
8. 《信贷资产证券化试点管理办法》（银监会公告[2005]第7号）；
9. 《金融机构信贷资产证券化试点监督管理办法》（银监会2005年第3号令）；
10. 《信托法》（主席令[2001]50号）；
11. 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学〔2015〕4号）；
12. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年12月1日实施）。
13. 预测依据
14. 预测对象所属项目《国有土地使用证》[京朝国用（2006出）第0199号]；
15. 预测对象《房屋所有权证》[X京房权证朝字第649957号]；
16. 预测对象《租赁合同》；
17. 预测对象《合同台账富力广场》
18. 委托人提供的预测对象的2015年-2017年租赁、经营及财务数据；
19. 北京市商业用房房地产市场调查数据；
20. 其他参考依据。

# 九、预测假设条件

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.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和社会环境除公众已知外无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2.假设北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目持续经营；

3.假设北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目完全遵守所有有关的法律法规；

4.假设北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目（全部地上商业、地下商业、地下仓储用房以及部分地下停车位及其附属广告收入）保持现有的管理方式和管理水平，且其经营范围、方式与目前保持一致；

5.假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目造成重大不利影响；

6.假设北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目在预测期内不出现大型经营事故。

# 十、预测对象所在地区同类物业市场状况

北京市商业用房房地产市场状况

（一）宏观环境

根据北京市统计局网站公布的数据，2017年全年实现地区生产总值28000.4亿元，按可比价格计算，比2016年增长6.7%。其中，第一产业增加值120.5亿元，下降6.2%；第二产业增加值5310.6亿元，增长4.6%；第三产业增加值22569.3亿元，增长7.3%。三次产业构成由上年的0.5︰19.3︰80.2，调整为0.4︰19.0︰80.6。按常住人口计算，北京市人均地区生产总值为12.9万元。

2017年全年北京市实现市场总消费额23789亿元，比2016年增长8.5%。其中，实现服务性消费额12213.6亿元，增长11.8%；实现社会消费品零售总额11575.4亿元，增长5.2%，其中限额以上批发和零售企业实现网上零售额2371.4亿元，增长10.9%，占社会消费品零售总额的20.5%。2017年全年批发和零售业实现商品购销额130730亿元，比2016年增长10.6%。其中，实现购进额62504.1亿元，增长10.6%；销售额68225.9亿元，增长10.5%。

2017年全年北京市经济发展稳中有进、稳中向好，经济结构不断优化，增长动力持续增强，发展质量稳步提升。目前的经济环境有利于商业及办公用房房地产市场的发展。

（二）房地产开发

根据北京市统计局网站公布的数据，2017年全年完成房地产开发投资3745.9亿元，比2016年下降7.4%。其中，住宅投资1725.5亿元，下降11.6%；办公楼投资742.9亿元，增长6.3%；商业、非公益用房及其他投资1277.5亿元，下降8.5%。2017年年末北京市商品房施工面积12608.6万平方米，比2016年末下降3.7%。其中，2017年新开工面积2475.7万平方米，下降12.0%。2017年全年商品房竣工面积1466.7万平方米，下降38.5%。

（三）房地产市场供需情况

来自中国指数研究院的数据，2017年4季度北京市商业用房批准上市套数为1742套，批准上市面积为26.16万平方米。2017年全年累计可售套数6004套，可售面积77.78万平方米，比去年同比降低5.77%。可售量自2016年2季度起以季度7%的速度连续下降，至2017年3季度止跌。2017年2季度至2017年4季度商业用房可售量基本持平。

销售市场：北京市2017年商业用房销售面积95.79万平方米，同比下降44.83%；销售套数5771套，同比下降59%。成交均价为28075元/平方米，同比下降10.13%。成交总额268.92亿元，同比下降50.42%。从区域分布上看，中心城区与规划新城的销量比例为1：1.3，中心城区销售均价29872元/平方米，规划新城销售均价27728元/平方米。

2017年4季度商业用房销售排名（按成交均价）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 排名 | 项目名称 | 所在区 | [成交均价(元/㎡)](javascript:) |
| 1 | [保利中央公园](http://city.creis.fang.com/House/DealData?instalmentid=7647A464-D147-4F17-91CB-FF892AC60996&propertyid=7d737dfc-b7b0-4e23-acf8-ca8478d3db87) | 朝阳 | 99000 |
| 2 | [恒大·名都](http://city.creis.fang.com/House/DealData?instalmentid=F98ABCD4-F968-4360-AF6A-0395184F6D73&propertyid=c048aae3-ea15-4128-ac8c-26adfd84c5f0) | 朝阳 | 94515 |
| 3 | [富力金禧花园](http://city.creis.fang.com/House/DealData?instalmentid=DDD02CE7-66A2-4CC1-97AD-D0CD10F63668&propertyid=ce5cb368-efe7-42a8-b9be-594335482eda) | 通州 | 89000 |
| 4 | [方恒时代中心](http://city.creis.fang.com/House/DealData?instalmentid=0613638C-5704-4CDB-80DE-E2C4628818B3&propertyid=8be19a27-3c7c-421b-9b9e-b4f5b4499308) | 朝阳 | 84231 |
| 5 | [华业东方玫瑰](http://city.creis.fang.com/House/DealData?instalmentid=86d4be73-e330-4079-ba2f-283984ef514d&propertyid=5813DE57-9D93-4DC8-9C20-6A073AA3CB4E) | 通州 | 72128 |
| 6 | [中粮祥云国际生活区](http://city.creis.fang.com/House/DealData?instalmentid=FCE6AA48-A553-4A8C-802B-904342D2C4E5&propertyid=1759b366-2789-4c6a-8b3f-068465f5802c) | 顺义 | 70000 |
| 7 | [复地中心](http://city.creis.fang.com/House/DealData?instalmentid=83F070E9-D8F4-4A62-A7E3-2B2A5D220E99&propertyid=6b889a19-27da-40c7-ae81-d668139dc07a) | 通州 | 67420 |
| 8 | [泷悦长安](http://city.creis.fang.com/House/DealData?instalmentid=84CCE27B-B937-44C4-A7D4-8E2DEAEB5832&propertyid=7669a6bf-cf57-47aa-b243-40ffc0ab4cae) | 门头沟 | 62519 |
| 9 | [金茂府](http://city.creis.fang.com/House/DealData?instalmentid=B7B2A532-DBE6-43C6-879E-401F063B4F24&propertyid=8848d7aa-5a9b-4323-9e39-28a0120b1c1b) | 朝阳 | 62149 |
| 10 | [东亚尚品台湖](http://city.creis.fang.com/House/DealData?instalmentid=33FC229D-6D62-4BC1-BC88-EF4B819B7AA3&propertyid=ab14ffec-da06-411b-ab8f-74092f48c9a7) | 通州 | 60500 |

租赁市场：根据相关房地产咨询机构发布的信息，2017年全年，商业优质零售市场整体表现平稳，全市购物中心首层平均租金30-35元/平方米（使用面积），整体空置率仍处于5%～6%的水平。受强大消费力的吸引，更多的国际品牌计划在核心商业区设立旗舰店。规划新城优质零售项目层出，使得人们就近消费更为便捷，也使得该类项目从中受益，租金增长较城区更为明显。业态上，餐饮业依旧活跃，而以零售和体验结合式的门店扩张趋势明显。

（四）产业政策情况

2017年4月18日，北京市住房城乡建设委、市规划国土委联合发布《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》，明确了严格商业办公类项目监管的实施“细则”，3月26日前未办理施工许可证的此类项目，均需要按照公告要求修改设计方案后，重新申领建设工程规划许可证；开发企业擅自改变土地使用性质将被收回土地，并限制其在本市土地市场参与竞拍其他土地。

2017年5月23日，北京住建委公布关于“326商住新政”的补充说明，即于3月26日前已购买的商办类房屋可销售，但购房人应符合政策要求。出租、出售业务商办类房屋，不得宣传其具有居住功能。

（五）可预见未来

现阶段北京市经济持续稳定增长，有利于商用物业市场的发展。从目前的市场运行数据来看，无论商业还是办公，运行情况都较为平稳。虽然未来市场供应量将持续增加，但稳定增长的经济走势给市场以有力的支撑，整体空置率及租金水平虽会有小幅波动，但仍将维持现有水平。而优质物业与低品质物业分化将愈加明显，优质商办用房更易获得较高的租金水平及较低的空置率。

# 十一、现金流预测的主要影响因素分析

（一）2018年4月1日至2039年3月31日“富力广场”项目地上商业用房及广告牌收入现金流预测情况

1.租金的预测

根据《租赁合同》、《合同台账富力广场》及委托人介绍，预测对象商业用房及广告牌收入已出租部分，租约签署情况共分为三种：1.只收取固定租金；2.固定租金收入与按营业收入百分比计提抽成收入两者取高；3.只收取按营业收入百分比计提抽成收入（1户建筑面积1685.7平方米）。委托人具体经营模式为每月先按固定租金收入收取固定租金，月末、季度末或年末对比营业收入百分比计提抽成收入与已缴固定租金收入的差额，进行差额补缴。故，本次评估租金收入共分为两部分，一部分为固定租金收入，一部分为补缴租金抽成收入。

（1）固定租金收入

根据委托人提供的《租赁合同》及其他资料，商业用房出租套数为186套（部分未更新），商业用房部分承租范围为地上一层至十一层，可出租建筑面积（实测套内建筑面积）共计43141.43平方米，已出租建筑面积共计40719.51平方米，部分已出租未更新租约及未出租建筑面积共计2421.92平方米，出租率约为97%。经过评估专业人员整理，按租约到期长短分为8个部分，租约具体详见下表（其中1685.7平方米为只收取按营业收入百分比计提抽成收入未在统计表中）：

（转下页）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **租约终止日期** | **出租面积(㎡)** | **租金（年）** | **押金（元）** | **2018年2季度** | **2018年3季度** | **2018年4季度** | **2019年1季度** |
| 1 | 2019年2季度前到期 | 14191.98 | 80976872 | 18693733 | 20246269 | 20246269 | 20246269 | 20246269 |
| 2 | 2020年2季度前到期 | 7112.01 | 33469664 | 7909291 | 8342194 | 8376327 | 8384657 | 8512109 |
| 3 | 2021年2季度前到期 | 6057.86 | 21902874 | 5152717 | 5287645 | 5404953 | 5503541 | 5559558 |
| 4 | 2022年2季度前到期 | 4166.42 | 13848481 | 3670121 | 3505884 | 3505884 | 3505884 | 3505884 |
| 5 | 2023年2季度前到期 | 287.75 | 1260345 | 451624 | 315086 | 315086 | 315086 | 315086 |
| 6 | 2025年2季度前到期 | 1015.5 | 2455606 | 500000 | 509654 | 509654 | 602318 | 602318 |
| 7 | 2026年2季度前到期 | 1369.49 | 3559730 | 650215 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 |
| 8 | 2028年2季度前到期 | 4832.8 | 6400000 | 600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 |
| **合计** | | **39033.81** | **163873572** | **37627701** | **40696664** | **40848105** | **41047687** | **41231156** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **租约终止日期** | **2019年2季度** | **2019年3季度** | **2019年4季度** | **2020年1季度** | **2020年2季度** | **2020年3季度** | **2020年4季度** | **2021年1季度** |
| 1 | 2019年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 2 | 2020年2季度前到期 | 8524292 | 8559264 | 8559264 | 8559264 | —— | —— | —— | —— |
| 3 | 2021年2季度前到期 | 5606661 | 5606661 | 5705248 | 5760124 | 5773752 | 5773752 | 5773752 | 5773752 |
| 4 | 2022年2季度前到期 | 3505884 | 3643542 | 3717757 | 3751930 | 3751930 | 3751930 | 3765145 | 3765145 |
| 5 | 2023年2季度前到期 | 315086 | 315086 | 315086 | 315086 | 315086 | 315086 | 315086 | 315086 |
| 6 | 2025年2季度前到期 | 602318 | 602318 | 602318 | 602318 | 602318 | 602318 | 648651 | 648651 |
| 7 | 2026年2季度前到期 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 |
| 8 | 2028年2季度前到期 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 |
| **合计** | | **21044173** | **21216803** | **21389605** | **21478654** | **12933018** | **12933018** | **12992566** | **12992566** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **租约终止日期** | **2021年2季度** | **2021年3季度** | **2021年4季度** | **2022年1季度** | **2022年2季度** | **2022年3季度** | **2022年4季度** | **2023年1季度** |
| 1 | 2019年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 2 | 2020年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 3 | 2021年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 4 | 2022年2季度前到期 | 3765145 | 3765145 | 3765145 | 3765145 | —— | —— | —— | —— |
| 5 | 2023年2季度前到期 | 315086 | 315086 | 315086 | 315086 | 315086 | 315086 | 315086 | 315086 |
| 6 | 2025年2季度前到期 | 648651 | 648651 | 648651 | 648651 | 648651 | 648651 | 694983 | 694983 |
| 7 | 2026年2季度前到期 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 |
| 8 | 2028年2季度前到期 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 |
| **合计** | | **7218814** | **7218814** | **7218814** | **7218814** | **3453669** | **3453669** | **3500001** | **3500001** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **租约终止日期** | **2023年2季度** | **2023年3季度** | **2023年4季度** | **2024年1季度** | **2024年2季度** | **2024年3季度** | **2024年4季度** | **2025年1季度** |
| 1 | 2019年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 2 | 2020年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 3 | 2021年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 4 | 2022年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 5 | 2023年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 6 | 2025年2季度前到期 | 694983 | 694983 | 694983 | 694983 | 694983 | 694983 | 694983 | 694983 |
| 7 | 2026年2季度前到期 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 |
| 8 | 2028年2季度前到期 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 |
| **合计** | | **3184915** | **3184915** | **3184915** | **3184915** | **3184915** | **3184915** | **3184915** | **3184915** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **租约终止日期** | **2025年2季度** | **2025年3季度** | **2025年4季度** | **2026年1季度** | **2026年2季度** | **2026年3季度** | **2026年4季度** | **2027年1季度** |
| 1 | 2019年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 2 | 2020年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 3 | 2021年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 4 | 2022年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 5 | 2023年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 6 | 2025年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 7 | 2026年2季度前到期 | 889932 | 889932 | 889932 | 889932 | —— | —— | —— | —— |
| 8 | 2028年2季度前到期 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 |
| **合计** | | **2489932** | **2489932** | **2489932** | **2489932** | **1600000** | **1600000** | **1600000** | **1600000** |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **租约终止日期** | **2027年2季度** | **2027年3季度** | **2027年4季度** | **2028年1季度** |
| 1 | 2019年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— |
| 2 | 2020年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— |
| 3 | 2021年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— |
| 4 | 2022年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— |
| 5 | 2023年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— |
| 6 | 2025年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— |
| 7 | 2026年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— |
| 8 | 2028年2季度前到期 | 1600000 | 1600000 | 1600000 | 1600000 |
| **合计** | | **1600000** | **1600000** | **1600000** | **1600000** |

1）租赁部分分为租约期内外计算，租赁期内按照原有租约计取；租赁期外，第一年在预测对象前一年租金水平上，考虑综合增长率、综合出租率进行测算。之后每年租金在前一年租金水平上，考虑综合增长率、综合出租率进行测算。

租约外第一年年租金=租约内最后一年年租金×（1+增长率）×（1-空置率）

租约外第二年年租金=租约外第一年租金单价×365×建筑面积×（1+增长率）×（1-空置率）

租约外第三年年租金=租约外第二年租金单价×365×建筑面积×（1+增长率）×（1-空置率）

······

租约外第N年年租金=租约外第（N-1）年租金单价×365×建筑面积×（1+增长率）×（1-空置率）

2）部分已出租未更新租约及未出租部分第一年租金按照现有租金水平及周边租金水平，考虑综合增长率、综合出租率进行测算。之后每年租金在前一年租金水平上，考虑综合增长率、综合出租率进行测算。

第一年年租金=租金单价×365×建筑面积×（1-空置率）

第二年年租金=第一年租金单价×365×建筑面积×（1+增长率）×（1-空置率）

第三年年租金=第二年租金单价×365×建筑面积×（1+增长率）×（1-空置率）

······

第M年年租金=第（M-1）年租金单价×365×建筑面积×（1+增长率）×（1-空置率）

（2）补缴租金抽成收入

根据委托人提供的《租赁合同》及《合同台账富力广场》，部分仓储用房（现状地下1层商业用房）及商业用房存在补缴租金抽成收入的情况。根据委托人现有经营模式，本次评估按照以年终补缴租金抽成收入记取本部分收入，评估专业人员对预测对象2015年至2017年补缴抽成情况分析，详见下表：

2015-2017年富力广场年总补缴租金抽成收入情况表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2017年 | 2016年 | 2015年 |
| 年总补缴租金抽成收入 | 1547 | 2192 | 2503 |
| 年总固定租金收入 | 18914 | 16837 | 15496 |
| 年总补缴租金抽成收入占年总固定租金收入比例 | 8.20% | 13.00% | 16.20% |

单位：万元、%

本次评估部分仓储用房（现状地下1层商业用房）及商业用房年总补缴租金抽成收入，综合考虑年总补缴租金抽成收入与年总固定租金收入的占比、年总补缴租金抽成收入总额进行测算，各年占比详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 日期 | 2018年2季度-2024年1季度 | 2024年2季度-2025年1季度 | 2025年2季度-2026年1季度 | 2026年2季度-2027年1季度 | 2027年2季度-2028年1季度 | 2028年2季度-2029年1季度 | 2029年2季度-2039年1季度 |
| 年总补缴租金抽成收入占年总固定租金收入比例 | 8% | 7.9% | 7.7% | 7.4% | 7.1% | 6.8% | 6.4% |

（3）押金利息

根据评估专业人员对于租赁市场的调查及对预测对象押金占比分析，预测对象押金占比处于合理范围内。因此，本次预测押金利息，按照前述计算的租金水平折算至季度租金，并按照1年期存款利率1.5%计算押金利息。

2.增长率预测

（1）根据我司调查资料，2008年1季度北京市CBD区域优质零售物业首层平均日租金为28.5元/㎡（实测套内建筑面积），2017年1季度首层日平均租金为42.3元/㎡（实测套内建筑面积），增长率为49.3%，年平均增长率为4.8%左右。

（2）根据北京市统计局官网显示，北京市2017年全年CPI同比增长1.9%，2017年1月至2017年12月北京市租房CPI月同比涨幅较大，年均涨幅在3.79%，具体如下表所示：

（转下页）

（3）根据委托人提供的预测对象2015至2017年租赁情况分析，预测对象2015至2017年租金增长率如下表：

2015-2017年年总租金情况表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2017年 | 2016年 | 2015年 |
| 年总租金收入（万元） | 20461 | 19029 | 17998 |
| 年总租金涨幅 | 7.53% | 5.72% | —— |

2015-2017年1-6月短期租约情况表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2017年 | | | 2016年 | | | 2015年 | | | 2017  -2016增长率 | 2016  -2015增长率 |
| 月份 | 租赁面积 | 月收入 | 租金单价 | 租赁面积 | 月收入 | 租金单价 | 租赁面积 | 月收入 | 租金单价 |
| 6 | 12912.62 | 6300052 | 16.26 | 11457.91 | 4881993 | 14.2 | 10686.76 | 4076533 | 12.72 | 14.51% | 11.64% |
| 5 | 12826.95 | 6301725 | 16.38 | 11674.37 | 4858389 | 13.87 | 11904.6 | 4536548 | 12.7 | 18.10% | 9.21% |
| 4 | 11886.08 | 5757142 | 16.15 | 11640.49 | 4847419 | 13.88 | 11530.55 | 4264245 | 12.33 | 16.35% | 12.57% |
| 3 | 12011.56 | 5898697 | 16.37 | 11627.61 | 4925311 | 14.12 | 12852.02 | 4575970 | 11.87 | 15.93% | 18.96% |
| 2 | 12877.32 | 6315267 | 16.35 | 11542.63 | 4996764 | 14.43 | 12751.71 | 4595704 | 12.01 | 13.31% | 20.15% |
| 1 | 13122.47 | 6477095 | 16.45 | 11158.2 | 4848607 | 14.48 | 12695.02 | 4589373 | 12.05 | 13.60% | 20.17% |
| 综合 | 12606.17 | 6174996 | 16.33 | 11516.87 | 4893081 | 14.16 | 12070.11 | 4439729 | 12.26 | 15.32% | 15.5% |

单位：平方米、元、元/平方米·天

综合上述三方面原因考虑，结合物业历史租金增长率、短期租约、物业位置、周边商业氛围，未来规划发展等情况，租约期内按照租约自行约定计取，租约期外租金增长率预测如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 日期 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7-12年 | 第13年至21年 |
| 2018年2季度-2019年1季度 | 2019年2季度-2020年1季度 | 2020年2季度-2021年1季度 | 2021年2季度-2022年1季度 | 2022年2季度-2023年1季度 | 2023年2季度-2029年1季度 | 2030年2季度-2039年1季度 |
| 除6层以外租约期外商业用房租金增长率 | 12% | 7% | 6% | 5% | 4% | 4% | 3% |
| 6层商业用房租金增长率 | —— | —— | —— | —— | —— | 1.3% | 1.3% |
| 广告牌租金增长率 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |

备注：6层为影院层，最长租约至2028年1季度，考虑自身租约过程及自身租金增长率，租金增长率按1.3%计取；广告牌收入租金增长率为0。

3.空置率预测

（1）2017年第四季度，北京市优质购物中心整体空置率环比下降0.4个百分点，至5.8%。其中，核心商圈（北京商务中心区域、金融街等区域）保持良好的入驻水平，四季度空置率环比下降1.5个百分点，至5.3%。

（2）据了解预测对象周围房地产市场为北京市较早发展成熟区域，周边大型集中式商业数量较多，人流量大，对商业配套的需求比较稳定，故空置率较为稳定。根据委托人提供2012至2017年历史招商情况，详见下表：

2012-2017年富力广场项目出租率统计

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 日期 | 出租率（%） | 出租率增长率（%） |
| 2012年 | 88.85 | —— |
| 2013年 | 90.85 | 2.3 |
| 2014年 | 91.74 | 1.0 |
| 2015年 | 94.38 | 2.9 |
| 2016年 | 95 | 0.7 |
| 2017年 | 97 | 2.1 |

根据上表数据显示，2012-2017年富力广场项目出租率逐年递增2017年升至97%，空置率3%。

综合预测对象历史出租及周边情况，我司认为出租率取为97%，空置率为3%，且一直维持这个水平较为合理，则：

2018年4月1日至2039年3月31日预计北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目地上商业用房及广告牌的年租赁收入情况如下表：

（转下页）

表2

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2018.04.01-2019.3.31 | | | | 2019.04.01-2020.3.31 | | | |
| 2018年第二季度 | 2018年第三季度 | 2018年第四季度 | 2019年第一季度 | 2019年第二季度 | 2019年第三季度 | 2019年第四季度 | 2020年第一季度 |
| 租金收入 | 47563637 | 47715078 | 47914660 | 48098129 | 50403112 | 50575742 | 50765211 | 50862593 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2020.04.01-2021.3.31 | | | | 2021.04.01-2022.3.31 | | | |
| 2020年第二季度 | 2020年第三季度 | 2020年第四季度 | 2021年第一季度 | 2021年第二季度 | 2021年第三季度 | 2021年第四季度 | 2022年第一季度 |
| 租金收入 | 53121180 | 53121180 | 53180728 | 53180728 | 55654199 | 55654199 | 55654199 | 55654199 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022.04.01-2023.3.31 | | | | 2023.04.01-2024.3.31 | | | |
| 2022年第二季度 | 2022年第三季度 | 2022年第四季度 | 2023年第一季度 | 2023年第二季度 | 2023年第三季度 | 2023年第四季度 | 2024年第一季度 |
| 租金收入 | 58054020 | 58054020 | 58100352 | 58100352 | 60244118 | 60244118 | 60244118 | 60244118 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2024.04.01-2025.3.31 | | | | 2025.04.01-2026.3.31 | | | |
| 2024年第二季度 | 2024年第三季度 | 2024年第四季度 | 2025年第一季度 | 2025年第二季度 | 2025年第三季度 | 2025年第四季度 | 2026年第一季度 |
| 租金收入 | 62424593 | 62424593 | 62424593 | 62424593 | 64637068 | 64637068 | 64637068 | 64637068 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2026.04.01-2027.3.31 | | | | 2027.04.01-2028.3.31 | | | |
| 2026年第二季度 | 2026年第三季度 | 2026年第四季度 | 2027年第一季度 | 2027年第二季度 | 2027年第三季度 | 2027年第四季度 | 2028年第一季度 |
| 租金收入 | 66903572 | 66903572 | 66903572 | 66903572 | 69283846 | 69283846 | 69283846 | 69283846 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2028.04.01-2029.3.31 | | | | 2029.04.01-2030.3.31 | | | |
| 2028年第二季度 | 2028年第三季度 | 2028年第四季度 | 2029年第一季度 | 2029年第二季度 | 2029年第三季度 | 2029年第四季度 | 2030年第一季度 |
| 租金收入 | 71722358 | 71722358 | 71722358 | 71722358 | 74234289 | 74234289 | 74234289 | 74234289 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2030.04.01-2031.3.31 | | | | 2031.04.01-2032.3.31 | | | |
| 2030年第二季度 | 2030年第三季度 | 2030年第四季度 | 2031年第一季度 | 2031年第二季度 | 2031年第三季度 | 2031年第四季度 | 2032年第一季度 |
| 租金收入 | 76436480 | 76436480 | 76436480 | 76436480 | 78704736 | 78704736 | 78704736 | 78704736 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2032.04.01-2033.3.31 | | | | 2033.04.01-2034.3.31 | | | |
| 2032年第二季度 | 2032年第三季度 | 2032年第四季度 | 2033年第一季度 | 2033年第二季度 | 2033年第三季度 | 2033年第四季度 | 2034年第一季度 |
| 租金收入 | 81041039 | 81041039 | 81041039 | 81041039 | 83447431 | 83447431 | 83447431 | 83447431 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2034.04.01-2035.3.31 | | | | 2035.04.01-2036.3.31 | | | |
| 2034年第二季度 | 2034年第三季度 | 2034年第四季度 | 2035年第一季度 | 2035年第二季度 | 2035年第三季度 | 2035年第四季度 | 2036年第一季度 |
| 租金收入 | 85926015 | 85926015 | 85926015 | 85926015 | 88478957 | 88478957 | 88478957 | 88478957 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2036.04.01-2037.3.31 | | | | 2037.04.01-2038.3.31 | | | |
| 2036年第二季度 | 2036年第三季度 | 2036年第四季度 | 2037年第一季度 | 2037年第二季度 | 2037年第三季度 | 2037年第四季度 | 2038年第一季度 |
| 租金收入 | 91108487 | 91108487 | 91108487 | 91108487 | 93816905 | 93816905 | 93816905 | 93816905 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2038.04.01-2039.3.31 | | | |
| 2038年第二季度 | 2038年第三季度 | 2038年第四季度 | 2039年第一季度 |
| 租金收入 | 96606573 | 96606573 | 96606573 | 96606573 |

4.运营费用及税费的预测

北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目地上商业用房及广告牌的运营费用及税费主要是增值税及附加、房产税、土地使用税、维修费及房屋保险费等其他费用。

根据委托人介绍及相关税收的规定，应缴纳增值税金及附加费为收入的5.6% ，2016年5月起营业税改增值税后，“富力广场”项目地上商业用房及广告牌适用5%的增值税简易征收办法，和12%的增值税附加，房产税约占收入的12%。土地使用税：根据预测对象所在区域土地使用税缴纳标准为24元/平方米，预测对象地上商业用房分摊土地面积7810.95平方米。

结合预测对象2015至2017年各项费用与年总租金收入占比（2015年占比4.12%，2016年占比2.41%，2017年占比3.23%，三年平均占比3.25%），且在与委托人管理层充分沟通了解后，我们预计未来北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目地上商业用房及广告牌，维修费及房屋保险费等其他费用约占收入的4%。

2018年4月1日至2039年3月31日预计“富力广场”项目地上商业用房及广告牌运营费用及税费如下表：

表3

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2018.04.01-2019.3.31 | | | | 2019.04.01-2020.3.31 | | | |
| 2018年第二季度 | 2018年第三季度 | 2018年第四季度 | 2019年第一季度 | 2019年第二季度 | 2019年第三季度 | 2019年第四季度 | 2020年第一季度 |
| 运营支出合计 | 10193774 | 10226082 | 10268660 | 10307800 | 10799529 | 10836358 | 10876777 | 10897553 |
| 房产税 | 5707636 | 5725809 | 5749759 | 5771775 | 6048373 | 6069089 | 6091825 | 6103511 |
| 增值税及附加 | 2536727 | 2544804 | 2555449 | 2565234 | 2688166 | 2697373 | 2707478 | 2712672 |
| 维修费等其他 | 1902545 | 1908603 | 1916586 | 1923925 | 2016124 | 2023030 | 2030608 | 2034504 |
| 土地使用税 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2020.04.01-2021.3.31 | | | | 2021.04.01-2022.3.31 | | | |
| 2020年第二季度 | 2020年第三季度 | 2020年第四季度 | 2021年第一季度 | 2021年第二季度 | 2021年第三季度 | 2021年第四季度 | 2022年第一季度 |
| 运营支出合计 | 11379385 | 11379385 | 11392087 | 11392087 | 11919762 | 11919762 | 11919762 | 11919762 |
| 房产税 | 6374542 | 6374542 | 6381687 | 6381687 | 6678504 | 6678504 | 6678504 | 6678504 |
| 增值税及附加 | 2833130 | 2833130 | 2836305 | 2836305 | 2968224 | 2968224 | 2968224 | 2968224 |
| 维修费等其他 | 2124847 | 2124847 | 2127229 | 2127229 | 2226168 | 2226168 | 2226168 | 2226168 |
| 土地使用税 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022.04.01-2023.3.31 | | | | 2023.04.01-2024.3.31 | | | |
| 2022年第二季度 | 2022年第三季度 | 2022年第四季度 | 2023年第一季度 | 2023年第二季度 | 2023年第三季度 | 2023年第四季度 | 2024年第一季度 |
| 运营支出合计 | 12431723 | 12431723 | 12441607 | 12441607 | 12898945 | 12898945 | 12898945 | 12898945 |
| 房产税 | 6966482 | 6966482 | 6972042 | 6972042 | 7229294 | 7229294 | 7229294 | 7229294 |
| 增值税及附加 | 3096214 | 3096214 | 3098685 | 3098685 | 3213020 | 3213020 | 3213020 | 3213020 |
| 维修费等其他 | 2322161 | 2322161 | 2324014 | 2324014 | 2409765 | 2409765 | 2409765 | 2409765 |
| 土地使用税 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2024.04.01-2025.3.31 | | | | 2025.04.01-2026.3.31 | | | |
| 2024年第二季度 | 2024年第三季度 | 2024年第四季度 | 2025年第一季度 | 2025年第二季度 | 2025年第三季度 | 2025年第四季度 | 2026年第一季度 |
| 运营支出合计 | 13364113 | 13364113 | 13364113 | 13364113 | 13836107 | 13836107 | 13836107 | 13836107 |
| 房产税 | 7490951 | 7490951 | 7490951 | 7490951 | 7756448 | 7756448 | 7756448 | 7756448 |
| 增值税及附加 | 3329312 | 3329312 | 3329312 | 3329312 | 3447310 | 3447310 | 3447310 | 3447310 |
| 维修费等其他 | 2496984 | 2496984 | 2496984 | 2496984 | 2585483 | 2585483 | 2585483 | 2585483 |
| 土地使用税 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2026.04.01-2027.3.31 | | | | 2027.04.01-2028.3.31 | | | |
| 2026年第二季度 | 2026年第三季度 | 2026年第四季度 | 2027年第一季度 | 2027年第二季度 | 2027年第三季度 | 2027年第四季度 | 2028年第一季度 |
| 运营支出合计 | 14319629 | 14319629 | 14319629 | 14319629 | 14827420 | 14827420 | 14827420 | 14827420 |
| 房产税 | 8028429 | 8028429 | 8028429 | 8028429 | 8314062 | 8314062 | 8314062 | 8314062 |
| 增值税及附加 | 3568191 | 3568191 | 3568191 | 3568191 | 3695138 | 3695138 | 3695138 | 3695138 |
| 维修费等其他 | 2676143 | 2676143 | 2676143 | 2676143 | 2771354 | 2771354 | 2771354 | 2771354 |
| 土地使用税 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2028.04.01-2029.3.31 | | | | 2029.04.01-2030.3.31 | | | |
| 2028年第二季度 | 2028年第三季度 | 2028年第四季度 | 2029年第一季度 | 2029年第二季度 | 2029年第三季度 | 2029年第四季度 | 2030年第一季度 |
| 运营支出合计 | 15347635 | 15347635 | 15347635 | 15347635 | 15883515 | 15883515 | 15883515 | 15883515 |
| 房产税 | 8606683 | 8606683 | 8606683 | 8606683 | 8908115 | 8908115 | 8908115 | 8908115 |
| 增值税及附加 | 3825192 | 3825192 | 3825192 | 3825192 | 3959162 | 3959162 | 3959162 | 3959162 |
| 维修费等其他 | 2868894 | 2868894 | 2868894 | 2868894 | 2969372 | 2969372 | 2969372 | 2969372 |
| 土地使用税 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2030.04.01-2031.3.31 | | | | 2031.04.01-2032.3.31 | | | |
| 2030年第二季度 | 2030年第三季度 | 2030年第四季度 | 2031年第一季度 | 2031年第二季度 | 2031年第三季度 | 2031年第四季度 | 2032年第一季度 |
| 运营支出合计 | 16353315 | 16353315 | 16353315 | 16353315 | 16837209 | 16837209 | 16837209 | 16837209 |
| 房产税 | 9172378 | 9172378 | 9172378 | 9172378 | 9444568 | 9444568 | 9444568 | 9444568 |
| 增值税及附加 | 4076612 | 4076612 | 4076612 | 4076612 | 4197586 | 4197586 | 4197586 | 4197586 |
| 维修费等其他 | 3057459 | 3057459 | 3057459 | 3057459 | 3148189 | 3148189 | 3148189 | 3148189 |
| 土地使用税 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2032.04.01-2033.3.31 | | | | 2033.04.01-2034.3.31 | | | |
| 2032年第二季度 | 2032年第三季度 | 2032年第四季度 | 2033年第一季度 | 2033年第二季度 | 2033年第三季度 | 2033年第四季度 | 2034年第一季度 |
| 运营支出合计 | 17335622 | 17335622 | 17335622 | 17335622 | 17848985 | 17848985 | 17848985 | 17848985 |
| 房产税 | 9724925 | 9724925 | 9724925 | 9724925 | 10013692 | 10013692 | 10013692 | 10013692 |
| 增值税及附加 | 4322189 | 4322189 | 4322189 | 4322189 | 4450530 | 4450530 | 4450530 | 4450530 |
| 维修费等其他 | 3241642 | 3241642 | 3241642 | 3241642 | 3337897 | 3337897 | 3337897 | 3337897 |
| 土地使用税 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2034.04.01-2035.3.31 | | | | 2035.04.01-2036.3.31 | | | |
| 2034年第二季度 | 2034年第三季度 | 2034年第四季度 | 2035年第一季度 | 2035年第二季度 | 2035年第三季度 | 2035年第四季度 | 2036年第一季度 |
| 运营支出合计 | 18377750 | 18377750 | 18377750 | 18377750 | 18922377 | 18922377 | 18922377 | 18922377 |
| 房产税 | 10311122 | 10311122 | 10311122 | 10311122 | 10617475 | 10617475 | 10617475 | 10617475 |
| 增值税及附加 | 4582721 | 4582721 | 4582721 | 4582721 | 4718878 | 4718878 | 4718878 | 4718878 |
| 维修费等其他 | 3437041 | 3437041 | 3437041 | 3437041 | 3539158 | 3539158 | 3539158 | 3539158 |
| 土地使用税 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2036.04.01-2037.3.31 | | | | 2037.04.01-2038.3.31 | | | |
| 2036年第二季度 | 2036年第三季度 | 2036年第四季度 | 2037年第一季度 | 2037年第二季度 | 2037年第三季度 | 2037年第四季度 | 2038年第一季度 |
| 运营支出合计 | 19483342 | 19483342 | 19483342 | 19483342 | 20061139 | 20061139 | 20061139 | 20061139 |
| 房产税 | 10933018 | 10933018 | 10933018 | 10933018 | 11258029 | 11258029 | 11258029 | 11258029 |
| 增值税及附加 | 4859119 | 4859119 | 4859119 | 4859119 | 5003568 | 5003568 | 5003568 | 5003568 |
| 维修费等其他 | 3644339 | 3644339 | 3644339 | 3644339 | 3752676 | 3752676 | 3752676 | 3752676 |
| 土地使用税 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2038.04.01-2039.3.31 | | | |
| 2038年第二季度 | 2038年第三季度 | 2038年第四季度 | 2039年第一季度 |
| 运营支出合计 | 20656269 | 20656269 | 20656269 | 20656269 |
| 房产税 | 11592789 | 11592789 | 11592789 | 11592789 |
| 增值税及附加 | 5152351 | 5152351 | 5152351 | 5152351 |
| 维修费等其他 | 3864263 | 3864263 | 3864263 | 3864263 |
| 土地使用税 | 46866 | 46866 | 46866 | 46866 |

5.2018年4月1日至2039年3月31日预计“富力广场”项目地上商业用房及广告牌净现金流情况如下表：

表4

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2018.04.01-2019.3.31 | | | | 2019.04.01-2020.3.31 | | | |
| 2018年第二季度 | 2018年第三季度 | 2018年第四季度 | 2019年第一季度 | 2019年第二季度 | 2019年第三季度 | 2019年第四季度 | 2020年第一季度 |
| 租金收入 | 47563637 | 47715078 | 47914660 | 48098129 | 50403112 | 50575742 | 50765211 | 50862593 |
| 运营支出合计 | 10193774 | 10226082 | 10268660 | 10307800 | 10799529 | 10836358 | 10876777 | 10897553 |
| 净现金流 | 37369863 | 37488996 | 37646000 | 37790329 | 39603583 | 39739384 | 39888434 | 39965040 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2020.04.01-2021.3.31 | | | | 2021.04.01-2022.3.31 | | | |
| 2020年第二季度 | 2020年第三季度 | 2020年第四季度 | 2021年第一季度 | 2021年第二季度 | 2021年第三季度 | 2021年第四季度 | 2022年第一季度 |
| 租金收入 | 53121180 | 53121180 | 53180728 | 53180728 | 55654199 | 55654199 | 55654199 | 55654199 |
| 运营支出合计 | 11379385 | 11379385 | 11392087 | 11392087 | 11919762 | 11919762 | 11919762 | 11919762 |
| 净现金流 | 41741795 | 41741795 | 41788641 | 41788641 | 43734437 | 43734437 | 43734437 | 43734437 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022.04.01-2023.3.31 | | | | 2023.04.01-2024.3.31 | | | |
| 2022年第二季度 | 2022年第三季度 | 2022年第四季度 | 2023年第一季度 | 2023年第二季度 | 2023年第三季度 | 2023年第四季度 | 2024年第一季度 |
| 租金收入 | 58054020 | 58054020 | 58100352 | 58100352 | 60244118 | 60244118 | 60244118 | 60244118 |
| 运营支出合计 | 12431723 | 12431723 | 12441607 | 12441607 | 12898945 | 12898945 | 12898945 | 12898945 |
| 净现金流 | 45622297 | 45622297 | 45658745 | 45658745 | 47345173 | 47345173 | 47345173 | 47345173 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2024.04.01-2025.3.31 | | | | 2025.04.01-2026.3.31 | | | |
| 2024年第二季度 | 2024年第三季度 | 2024年第四季度 | 2025年第一季度 | 2025年第二季度 | 2025年第三季度 | 2025年第四季度 | 2026年第一季度 |
| 租金收入 | 62424593 | 62424593 | 62424593 | 62424593 | 64637068 | 64637068 | 64637068 | 64637068 |
| 运营支出合计 | 13364113 | 13364113 | 13364113 | 13364113 | 13836107 | 13836107 | 13836107 | 13836107 |
| 净现金流 | 49060480 | 49060480 | 49060480 | 49060480 | 50800961 | 50800961 | 50800961 | 50800961 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2026.04.01-2027.3.31 | | | | 2027.04.01-2028.3.31 | | | |
| 2026年第二季度 | 2026年第三季度 | 2026年第四季度 | 2027年第一季度 | 2027年第二季度 | 2027年第三季度 | 2027年第四季度 | 2028年第一季度 |
| 租金收入 | 66903572 | 66903572 | 66903572 | 66903572 | 69283846 | 69283846 | 69283846 | 69283846 |
| 运营支出合计 | 14319629 | 14319629 | 14319629 | 14319629 | 14827420 | 14827420 | 14827420 | 14827420 |
| 净现金流 | 52583943 | 52583943 | 52583943 | 52583943 | 54456426 | 54456426 | 54456426 | 54456426 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2028.04.01-2029.3.31 | | | | 2029.04.01-2030.3.31 | | | |
| 2028年第二季度 | 2028年第三季度 | 2028年第四季度 | 2029年第一季度 | 2029年第二季度 | 2029年第三季度 | 2029年第四季度 | 2030年第一季度 |
| 租金收入 | 71722358 | 71722358 | 71722358 | 71722358 | 74234289 | 74234289 | 74234289 | 74234289 |
| 运营支出合计 | 15347635 | 15347635 | 15347635 | 15347635 | 15883515 | 15883515 | 15883515 | 15883515 |
| 净现金流 | 56374723 | 56374723 | 56374723 | 56374723 | 58350774 | 58350774 | 58350774 | 58350774 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2030.04.01-2031.3.31 | | | | 2031.04.01-2032.3.31 | | | |
| 2030年第二季度 | 2030年第三季度 | 2030年第四季度 | 2031年第一季度 | 2031年第二季度 | 2031年第三季度 | 2031年第四季度 | 2032年第一季度 |
| 租金收入 | 76436480 | 76436480 | 76436480 | 76436480 | 78704736 | 78704736 | 78704736 | 78704736 |
| 运营支出合计 | 16353315 | 16353315 | 16353315 | 16353315 | 16837209 | 16837209 | 16837209 | 16837209 |
| 净现金流 | 60083165 | 60083165 | 60083165 | 60083165 | 61867527 | 61867527 | 61867527 | 61867527 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2032.04.01-2033.3.31 | | | | 2033.04.01-2034.3.31 | | | |
| 2032年第二季度 | 2032年第三季度 | 2032年第四季度 | 2033年第一季度 | 2033年第二季度 | 2033年第三季度 | 2033年第四季度 | 2034年第一季度 |
| 租金收入 | 81041039 | 81041039 | 81041039 | 81041039 | 83447431 | 83447431 | 83447431 | 83447431 |
| 运营支出合计 | 17335622 | 17335622 | 17335622 | 17335622 | 17848985 | 17848985 | 17848985 | 17848985 |
| 净现金流 | 63705417 | 63705417 | 63705417 | 63705417 | 65598446 | 65598446 | 65598446 | 65598446 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2034.04.01-2035.3.31 | | | | 2035.04.01-2036.3.31 | | | |
| 2034年第二季度 | 2034年第三季度 | 2034年第四季度 | 2035年第一季度 | 2035年第二季度 | 2035年第三季度 | 2035年第四季度 | 2036年第一季度 |
| 租金收入 | 85926015 | 85926015 | 85926015 | 85926015 | 88478957 | 88478957 | 88478957 | 88478957 |
| 运营支出合计 | 18377750 | 18377750 | 18377750 | 18377750 | 18922377 | 18922377 | 18922377 | 18922377 |
| 净现金流 | 67548265 | 67548265 | 67548265 | 67548265 | 69556580 | 69556580 | 69556580 | 69556580 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2036.04.01-2037.3.31 | | | | 2037.04.01-2038.3.31 | | | |
| 2036年第二季度 | 2036年第三季度 | 2036年第四季度 | 2037年第一季度 | 2037年第二季度 | 2037年第三季度 | 2037年第四季度 | 2038年第一季度 |
| 租金收入 | 91108487 | 91108487 | 91108487 | 91108487 | 93816905 | 93816905 | 93816905 | 93816905 |
| 运营支出合计 | 19483342 | 19483342 | 19483342 | 19483342 | 20061139 | 20061139 | 20061139 | 20061139 |
| 净现金流 | 71625145 | 71625145 | 71625145 | 71625145 | 73755766 | 73755766 | 73755766 | 73755766 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2038.04.01-2039.3.31 | | | |
| 2038年第二季度 | 2038年第三季度 | 2038年第四季度 | 2039年第一季度 |
| 租金收入 | 96606573 | 96606573 | 96606573 | 96606573 |
| 运营支出合计 | 20656269 | 20656269 | 20656269 | 20656269 |
| 净现金流 | 75950304 | 75950304 | 75950304 | 75950304 |

（二）2018年4月1日至2039年3月31日“富力广场”项目地下商业用房现金流预测情况

1.租金的预测

根据《房屋所有权证》[X京房权证朝字第649957号]，预测对象地下商业用房，规划用途为仓储用房（非燃料库房），位于地下1层；根据评估专业人员现场查勘及委托人介绍，预测对象地下1层现状为地下商业用房。根据《租赁合同》、《富力广场租赁台账》，预测对象地下商业用房与商业用房经营方式一致，同前述。

（1）固定租金收入

根据委托人提供资料，地下商业用房出租套数为40套（部分未更新），地下商业用房部分承租范围为地下一层，可出租建筑面积（实测套内建筑面积）共计6440.47平方米，已出租建筑面积共计6121.84平方米，部分已出租未更新租约及未出租建筑面积共计318.63平方米，出租率约为97%。经过评估专业人员整理，按租约到期长短分为5个部分，租约具体详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **租约终止日期** | **出租面积(㎡)** | **租金（年）** | **押金（元）** | **2018年2季度** | **2018年3季度** | **2018年4季度** | **2019年1季度** |
| 1 | 2019年2季度前到期 | 3805.36 | 24431785 | 4684064 | 6150347 | 6150347 | 6150347 | 6150347 |
| 2 | 2020年2季度前到期 | 534.53 | 3973744 | 885223 | 973724 | 973724 | 1002878 | 1022802 |
| 3 | 2021年2季度前到期 | 109.18 | 677462 | 166875 | 164384 | 164384 | 169365 | 169365 |
| 4 | 2022年2季度前到期 | 420.9 | 2208533 | 545398 | 547322 | 547322 | 547322 | 547322 |
| 5 | 2024年2季度前到期 | 1251.87 | 533088 | 300000 | 131446 | 131446 | 131446 | 131446 |
| 合计 | | 6121.84 | 31824612 | 6581560 | 7967223 | 7967223 | 8001358 | 8021282 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **租约终止日期** | **2019年2季度** | **2019年3季度** | **2019年4季度** | **2020年1季度** | **2020年2季度** | **2020年3季度** | **2020年4季度** | **2021年1季度** |
| 1 | 2019年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 2 | 2020年2季度前到期 | 1022802 | 1022802 | 1022802 | 1022802 | —— | —— | —— | —— |
| 3 | 2021年2季度前到期 | 169365 | 169365 | 174347 | 174347 | 174347 | 174347 | 174347 | 174347 |
| 4 | 2022年2季度前到期 | 556944 | 556944 | 556944 | 556944 | 556944 | 556944 | 556944 | 556944 |
| 5 | 2024年2季度前到期 | 131446 | 131446 | 169002 | 169002 | 169002 | 169002 | 169002 | 169002 |
| 合计 | | 1880557 | 1880557 | 1923095 | 1923095 | 900293 | 900293 | 900293 | 900293 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **租约终止日期** | **2021年2季度** | **2021年3季度** | **2021年4季度** | **2022年1季度** | **2022年2季度** | **2022年3季度** | **2022年4季度** | **2023年1季度** |
| 1 | 2019年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 2 | 2020年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 3 | 2021年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— | —— |
| 4 | 2022年2季度前到期 | 556944 | 556944 | 556944 | 556944 | —— | —— | —— | —— |
| 5 | 2024年2季度前到期 | 169002 | 169002 | 169002 | 169002 | 169002 | 169002 | 169002 | 169002 |
| 合计 | | 725946 | 725946 | 725946 | 725946 | 169002 | 169002 | 169002 | 169002 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **租约终止日期** | **2023年2季度** | **2023年3季度** | **2023年4季度** | **2024年1季度** |
| 1 | 2019年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— |
| 2 | 2020年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— |
| 3 | 2021年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— |
| 4 | 2022年2季度前到期 | —— | —— | —— | —— |
| 5 | 2024年2季度前到期 | 169002 | 169002 | 169002 | 169002 |
| 合计 | | 169002 | 169002 | 169002 | 169002 |

2.增长率、空置率预测

由于预测对象为整体运营，且现状用途地下商业与地上商业无特别差异，年租金增长，空置率等均为整体统计数据，故租金增长率、空置率与前述商业用房取值一致。

3.租金收入情况预测

2018年4月1日至2039年3月31日预计北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目地下商业用房的年租赁收入情况如下表：

表5

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2018.04.01-2019.3.31 | | | | 2019.04.01-2020.3.31 | | | |
| 2018年第二季度 | 2018年第三季度 | 2018年第四季度 | 2019年第一季度 | 2019年第二季度 | 2019年第三季度 | 2019年第四季度 | 2020年第一季度 |
| 租金收入 | 9047337 | 9047337 | 9081472 | 9101396 | 9741775 | 9741775 | 9784313 | 9784313 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2020.04.01-2021.3.31 | | | | 2021.04.01-2022.3.31 | | | |
| 2020年第二季度 | 2020年第三季度 | 2020年第四季度 | 2021年第一季度 | 2021年第二季度 | 2021年第三季度 | 2021年第四季度 | 2022年第一季度 |
| 租金收入 | 10367297 | 10367297 | 10367297 | 10367297 | 10936159 | 10936159 | 10936159 | 10936159 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022.04.01-2023.3.31 | | | | 2023.04.01-2024.3.31 | | | |
| 2022年第二季度 | 2022年第三季度 | 2022年第四季度 | 2023年第一季度 | 2023年第二季度 | 2023年第三季度 | 2023年第四季度 | 2024年第一季度 |
| 租金收入 | 11454814 | 11454814 | 11454814 | 11454814 | 11905686 | 11905686 | 11905686 | 11905686 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2024.04.01-2025.3.31 | | | | 2025.04.01-2026.3.31 | | | |
| 2024年第二季度 | 2024年第三季度 | 2024年第四季度 | 2025年第一季度 | 2025年第二季度 | 2025年第三季度 | 2025年第四季度 | 2026年第一季度 |
| 租金收入 | 12364773 | 12364773 | 12364773 | 12364773 | 12835594 | 12835594 | 12835594 | 12835594 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2026.04.01-2027.3.31 | | | | 2027.04.01-2028.3.31 | | | |
| 2026年第二季度 | 2026年第三季度 | 2026年第四季度 | 2027年第一季度 | 2027年第二季度 | 2027年第三季度 | 2027年第四季度 | 2028年第一季度 |
| 租金收入 | 13311937 | 13311937 | 13311937 | 13311937 | 13805851 | 13805851 | 13805851 | 13805851 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2028.04.01-2029.3.31 | | | | 2029.04.01-2030.3.31 | | | |
| 2028年第二季度 | 2028年第三季度 | 2028年第四季度 | 2029年第一季度 | 2029年第二季度 | 2029年第三季度 | 2029年第四季度 | 2030年第一季度 |
| 租金收入 | 14317978 | 14317978 | 14317978 | 14317978 | 14835084 | 14835084 | 14835084 | 14835084 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2030.04.01-2031.3.31 | | | | 2031.04.01-2032.3.31 | | | |
| 2030年第二季度 | 2030年第三季度 | 2030年第四季度 | 2031年第一季度 | 2031年第二季度 | 2031年第三季度 | 2031年第四季度 | 2032年第一季度 |
| 租金收入 | 15280137 | 15280137 | 15280137 | 15280137 | 15738540 | 15738540 | 15738540 | 15738540 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2032.04.01-2033.3.31 | | | | 2033.04.01-2034.3.31 | | | |
| 2032年第二季度 | 2032年第三季度 | 2032年第四季度 | 2033年第一季度 | 2033年第二季度 | 2033年第三季度 | 2033年第四季度 | 2034年第一季度 |
| 租金收入 | 16210697 | 16210697 | 16210697 | 16210697 | 16697018 | 16697018 | 16697018 | 16697018 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2034.04.01-2035.3.31 | | | | 2035.04.01-2036.3.31 | | | |
| 2034年第二季度 | 2034年第三季度 | 2034年第四季度 | 2035年第一季度 | 2035年第二季度 | 2035年第三季度 | 2035年第四季度 | 2036年第一季度 |
| 租金收入 | 17197927 | 17197927 | 17197927 | 17197927 | 17713865 | 17713865 | 17713865 | 17713865 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2036.04.01-2037.3.31 | | | | 2037.04.01-2038.3.31 | | | |
| 2036年第二季度 | 2036年第三季度 | 2036年第四季度 | 2037年第一季度 | 2037年第二季度 | 2037年第三季度 | 2037年第四季度 | 2038年第一季度 |
| 租金收入 | 18245280 | 18245280 | 18245280 | 18245280 | 18792638 | 18792638 | 18792638 | 18792638 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2038.04.01-2039.3.31 | | | |
| 2038年第二季度 | 2038年第三季度 | 2038年第四季度 | 2039年第一季度 |
| 租金收入 | 19356417 | 19356417 | 19356417 | 19356417 |

4.运营费用及税费的预测

北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目地下商业用房的运营费用及税费主要是增值税及附加、房产税、土地使用税、维修费及房屋保险费等其他费用。

根据委托人介绍及相关税收的规定，应缴纳增值税及附加费为收入的5.6% ，2016年5月起营业税改增值税后，“富力广场”项目地下商业用房适用5%的增值税简易征收办法，和12%的增值税附加，房产税约占收入的12%。土地使用税：根据预测对象所在区域土地使用税缴纳标准为24元/平方米，预测对象地下商业用房分摊土地面积1780.09平方米。

结合预测对象2015至2017年各项费用与年总租金收入占比，且在与预测对象管理层充分沟通了解后，我们预计未来北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目地下商业用房，维修费及房屋保险费等其他费用约占收入的4%。

2018年4月1日至2039年3月31日预计“富力广场”项目地下商业用房运营费用及税费如下表：

表6

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2018.04.01-2019.3.31 | | | | 2019.04.01-2020.3.31 | | | |
| 2018年第二季度 | 2018年第三季度 | 2018年第四季度 | 2019年第一季度 | 2019年第二季度 | 2019年第三季度 | 2019年第四季度 | 2020年第一季度 |
| 运营支出合计 | 1940779 | 1940779 | 1948062 | 1952313 | 2088926 | 2088926 | 2098002 | 2098002 |
| 房产税 | 1085680 | 1085680 | 1089777 | 1092168 | 1169013 | 1169013 | 1174118 | 1174118 |
| 增值税及附加 | 482525 | 482525 | 484345 | 485408 | 519561 | 519561 | 521830 | 521830 |
| 维修费等其他 | 361893 | 361893 | 363259 | 364056 | 389671 | 389671 | 391373 | 391373 |
| 土地使用税 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2020.04.01-2021.3.31 | | | | 2021.04.01-2022.3.31 | | | |
| 2020年第二季度 | 2020年第三季度 | 2020年第四季度 | 2021年第一季度 | 2021年第二季度 | 2021年第三季度 | 2021年第四季度 | 2022年第一季度 |
| 运营支出合计 | 2222372 | 2222372 | 2222372 | 2222372 | 2343728 | 2343728 | 2343728 | 2343728 |
| 房产税 | 1244076 | 1244076 | 1244076 | 1244076 | 1312339 | 1312339 | 1312339 | 1312339 |
| 增值税及附加 | 552923 | 552923 | 552923 | 552923 | 583262 | 583262 | 583262 | 583262 |
| 维修费等其他 | 414692 | 414692 | 414692 | 414692 | 437446 | 437446 | 437446 | 437446 |
| 土地使用税 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022.04.01-2023.3.31 | | | | 2023.04.01-2024.3.31 | | | |
| 2022年第二季度 | 2022年第三季度 | 2022年第四季度 | 2023年第一季度 | 2023年第二季度 | 2023年第三季度 | 2023年第四季度 | 2024年第一季度 |
| 运营支出合计 | 2454375 | 2454375 | 2454375 | 2454375 | 2550560 | 2550560 | 2550560 | 2550560 |
| 房产税 | 1374578 | 1374578 | 1374578 | 1374578 | 1428682 | 1428682 | 1428682 | 1428682 |
| 增值税及附加 | 610923 | 610923 | 610923 | 610923 | 634970 | 634970 | 634970 | 634970 |
| 维修费等其他 | 458193 | 458193 | 458193 | 458193 | 476227 | 476227 | 476227 | 476227 |
| 土地使用税 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2024.04.01-2025.3.31 | | | | 2025.04.01-2026.3.31 | | | |
| 2024年第二季度 | 2024年第三季度 | 2024年第四季度 | 2025年第一季度 | 2025年第二季度 | 2025年第三季度 | 2025年第四季度 | 2026年第一季度 |
| 运营支出合计 | 2648500 | 2648500 | 2648500 | 2648500 | 2748941 | 2748941 | 2748941 | 2748941 |
| 房产税 | 1483773 | 1483773 | 1483773 | 1483773 | 1540271 | 1540271 | 1540271 | 1540271 |
| 增值税及附加 | 659455 | 659455 | 659455 | 659455 | 684565 | 684565 | 684565 | 684565 |
| 维修费等其他 | 494591 | 494591 | 494591 | 494591 | 513424 | 513424 | 513424 | 513424 |
| 土地使用税 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2026.04.01-2027.3.31 | | | | 2027.04.01-2028.3.31 | | | |
| 2026年第二季度 | 2026年第三季度 | 2026年第四季度 | 2027年第一季度 | 2027年第二季度 | 2027年第三季度 | 2027年第四季度 | 2028年第一季度 |
| 运营支出合计 | 2850560 | 2850560 | 2850560 | 2850560 | 2955929 | 2955929 | 2955929 | 2955929 |
| 房产税 | 1597432 | 1597432 | 1597432 | 1597432 | 1656702 | 1656702 | 1656702 | 1656702 |
| 增值税及附加 | 709970 | 709970 | 709970 | 709970 | 736312 | 736312 | 736312 | 736312 |
| 维修费等其他 | 532477 | 532477 | 532477 | 532477 | 552234 | 552234 | 552234 | 552234 |
| 土地使用税 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2028.04.01-2029.3.31 | | | | 2029.04.01-2030.3.31 | | | |
| 2028年第二季度 | 2028年第三季度 | 2028年第四季度 | 2029年第一季度 | 2029年第二季度 | 2029年第三季度 | 2029年第四季度 | 2030年第一季度 |
| 运营支出合计 | 3065182 | 3065182 | 3065182 | 3065182 | 3175498 | 3175498 | 3175498 | 3175498 |
| 房产税 | 1718157 | 1718157 | 1718157 | 1718157 | 1780210 | 1780210 | 1780210 | 1780210 |
| 增值税及附加 | 763625 | 763625 | 763625 | 763625 | 791204 | 791204 | 791204 | 791204 |
| 维修费等其他 | 572719 | 572719 | 572719 | 572719 | 593403 | 593403 | 593403 | 593403 |
| 土地使用税 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2030.04.01-2031.3.31 | | | | 2031.04.01-2032.3.31 | | | |
| 2030年第二季度 | 2030年第三季度 | 2030年第四季度 | 2031年第一季度 | 2031年第二季度 | 2031年第三季度 | 2031年第四季度 | 2032年第一季度 |
| 运营支出合计 | 3270443 | 3270443 | 3270443 | 3270443 | 3368237 | 3368237 | 3368237 | 3368237 |
| 房产税 | 1833616 | 1833616 | 1833616 | 1833616 | 1888625 | 1888625 | 1888625 | 1888625 |
| 增值税及附加 | 814941 | 814941 | 814941 | 814941 | 839389 | 839389 | 839389 | 839389 |
| 维修费等其他 | 611205 | 611205 | 611205 | 611205 | 629542 | 629542 | 629542 | 629542 |
| 土地使用税 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2032.04.01-2033.3.31 | | | | 2033.04.01-2034.3.31 | | | |
| 2032年第二季度 | 2032年第三季度 | 2032年第四季度 | 2033年第一季度 | 2033年第二季度 | 2033年第三季度 | 2033年第四季度 | 2034年第一季度 |
| 运营支出合计 | 3468964 | 3468964 | 3468964 | 3468964 | 3572712 | 3572712 | 3572712 | 3572712 |
| 房产税 | 1945284 | 1945284 | 1945284 | 1945284 | 2003642 | 2003642 | 2003642 | 2003642 |
| 增值税及附加 | 864571 | 864571 | 864571 | 864571 | 890508 | 890508 | 890508 | 890508 |
| 维修费等其他 | 648428 | 648428 | 648428 | 648428 | 667881 | 667881 | 667881 | 667881 |
| 土地使用税 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2034.04.01-2035.3.31 | | | | 2035.04.01-2036.3.31 | | | |
| 2034年第二季度 | 2034年第三季度 | 2034年第四季度 | 2035年第一季度 | 2035年第二季度 | 2035年第三季度 | 2035年第四季度 | 2036年第一季度 |
| 运营支出合计 | 3679572 | 3679572 | 3679572 | 3679572 | 3789639 | 3789639 | 3789639 | 3789639 |
| 房产税 | 2063751 | 2063751 | 2063751 | 2063751 | 2125664 | 2125664 | 2125664 | 2125664 |
| 增值税及附加 | 917223 | 917223 | 917223 | 917223 | 944739 | 944739 | 944739 | 944739 |
| 维修费等其他 | 687917 | 687917 | 687917 | 687917 | 708555 | 708555 | 708555 | 708555 |
| 土地使用税 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2036.04.01-2037.3.31 | | | | 2037.04.01-2038.3.31 | | | |
| 2036年第二季度 | 2036年第三季度 | 2036年第四季度 | 2037年第一季度 | 2037年第二季度 | 2037年第三季度 | 2037年第四季度 | 2038年第一季度 |
| 运营支出合计 | 3903008 | 3903008 | 3903008 | 3903008 | 4019778 | 4019778 | 4019778 | 4019778 |
| 房产税 | 2189434 | 2189434 | 2189434 | 2189434 | 2255117 | 2255117 | 2255117 | 2255117 |
| 增值税及附加 | 973082 | 973082 | 973082 | 973082 | 1002274 | 1002274 | 1002274 | 1002274 |
| 维修费等其他 | 729811 | 729811 | 729811 | 729811 | 751706 | 751706 | 751706 | 751706 |
| 土地使用税 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2038.04.01-2039.3.31 | | | |
| 2038年第二季度 | 2038年第三季度 | 2038年第四季度 | 2039年第一季度 |
| 运营支出合计 | 4140050 | 4140050 | 4140050 | 4140050 |
| 房产税 | 2322770 | 2322770 | 2322770 | 2322770 |
| 增值税及附加 | 1032342 | 1032342 | 1032342 | 1032342 |
| 维修费等其他 | 774257 | 774257 | 774257 | 774257 |
| 土地使用税 | 10681 | 10681 | 10681 | 10681 |

5.2018年4月1日至2039年3月31日预计“富力广场”项目地下商业用房净现金流情况如下表：

表7

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2018.04.01-2019.3.31 | | | | 2019.04.01-2020.3.31 | | | |
| 2018年第二季度 | 2018年第三季度 | 2018年第四季度 | 2019年第一季度 | 2019年第二季度 | 2019年第三季度 | 2019年第四季度 | 2020年第一季度 |
| 租金收入 | 9047337 | 9047337 | 9081472 | 9101396 | 9741775 | 9741775 | 9784313 | 9784313 |
| 运营支出合计 | 1940779 | 1940779 | 1948062 | 1952313 | 2088926 | 2088926 | 2098002 | 2098002 |
| 净现金流 | 7106558.00 | 7106558 | 7133410 | 7149083 | 7652849 | 7652849 | 7686311 | 7686311 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2020.04.01-2021.3.31 | | | | 2021.04.01-2022.3.31 | | | |
| 2020年第二季度 | 2020年第三季度 | 2020年第四季度 | 2021年第一季度 | 2021年第二季度 | 2021年第三季度 | 2021年第四季度 | 2022年第一季度 |
| 租金收入 | 10367297 | 10367297 | 10367297 | 10367297 | 10936159 | 10936159 | 10936159 | 10936159 |
| 运营支出合计 | 2222372 | 2222372 | 2222372 | 2222372 | 2343728 | 2343728 | 2343728 | 2343728 |
| 净现金流 | 8144925 | 8144925 | 8144925 | 8144925 | 8592431 | 8592431 | 8592431 | 8592431 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022.04.01-2023.3.31 | | | | 2023.04.01-2024.3.31 | | | |
| 2022年第二季度 | 2022年第三季度 | 2022年第四季度 | 2023年第一季度 | 2023年第二季度 | 2023年第三季度 | 2023年第四季度 | 2024年第一季度 |
| 租金收入 | 11454814 | 11454814 | 11454814 | 11454814 | 11905686 | 11905686 | 11905686 | 11905686 |
| 运营支出合计 | 2454375 | 2454375 | 2454375 | 2454375 | 2550560 | 2550560 | 2550560 | 2550560 |
| 净现金流 | 9000439 | 9000439 | 9000439 | 9000439 | 9355126 | 9355126 | 9355126 | 9355126 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2024.04.01-2025.3.31 | | | | 2025.04.01-2026.3.31 | | | |
| 2024年第二季度 | 2024年第三季度 | 2024年第四季度 | 2025年第一季度 | 2025年第二季度 | 2025年第三季度 | 2025年第四季度 | 2026年第一季度 |
| 租金收入 | 12364773 | 12364773 | 12364773 | 12364773 | 12835594 | 12835594 | 12835594 | 12835594 |
| 运营支出合计 | 2648500 | 2648500 | 2648500 | 2648500 | 2748941 | 2748941 | 2748941 | 2748941 |
| 净现金流 | 9716273 | 9716273 | 9716273 | 9716273 | 10086653 | 10086653 | 10086653 | 10086653 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2026.04.01-2027.3.31 | | | | 2027.04.01-2028.3.31 | | | |
| 2026年第二季度 | 2026年第三季度 | 2026年第四季度 | 2027年第一季度 | 2027年第二季度 | 2027年第三季度 | 2027年第四季度 | 2028年第一季度 |
| 租金收入 | 13311937 | 13311937 | 13311937 | 13311937 | 13805851 | 13805851 | 13805851 | 13805851 |
| 运营支出合计 | 2850560 | 2850560 | 2850560 | 2850560 | 2955929 | 2955929 | 2955929 | 2955929 |
| 净现金流 | 10461377 | 10461377 | 10461377 | 10461377 | 10849922 | 10849922 | 10849922 | 10849922 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2028.04.01-2029.3.31 | | | | 2029.04.01-2030.3.31 | | | |
| 2028年第二季度 | 2028年第三季度 | 2028年第四季度 | 2029年第一季度 | 2029年第二季度 | 2029年第三季度 | 2029年第四季度 | 2030年第一季度 |
| 租金收入 | 14317978 | 14317978 | 14317978 | 14317978 | 14835084 | 14835084 | 14835084 | 14835084 |
| 运营支出合计 | 3065182 | 3065182 | 3065182 | 3065182 | 3175498 | 3175498 | 3175498 | 3175498 |
| 净现金流 | 11252796 | 11252796 | 11252796 | 11252796 | 11659586 | 11659586 | 11659586 | 11659586 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2030.04.01-2031.3.31 | | | | 2031.04.01-2032.3.31 | | | |
| 2030年第二季度 | 2030年第三季度 | 2030年第四季度 | 2031年第一季度 | 2031年第二季度 | 2031年第三季度 | 2031年第四季度 | 2032年第一季度 |
| 租金收入 | 15280137 | 15280137 | 15280137 | 15280137 | 15738540 | 15738540 | 15738540 | 15738540 |
| 运营支出合计 | 3270443 | 3270443 | 3270443 | 3270443 | 3368237 | 3368237 | 3368237 | 3368237 |
| 净现金流 | 12009694 | 12009694 | 12009694 | 12009694 | 12370303 | 12370303 | 12370303 | 12370303 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2032.04.01-2033.3.31 | | | | 2033.04.01-2034.3.31 | | | |
| 2032年第二季度 | 2032年第三季度 | 2032年第四季度 | 2033年第一季度 | 2033年第二季度 | 2033年第三季度 | 2033年第四季度 | 2034年第一季度 |
| 租金收入 | 16210697 | 16210697 | 16210697 | 16210697 | 16697018 | 16697018 | 16697018 | 16697018 |
| 运营支出合计 | 3468964 | 3468964 | 3468964 | 3468964 | 3572712 | 3572712 | 3572712 | 3572712 |
| 净现金流 | 12741733 | 12741733 | 12741733 | 12741733 | 13124306 | 13124306 | 13124306 | 13124306 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2034.04.01-2035.3.31 | | | | 2035.04.01-2036.3.31 | | | |
| 2034年第二季度 | 2034年第三季度 | 2034年第四季度 | 2035年第一季度 | 2035年第二季度 | 2035年第三季度 | 2035年第四季度 | 2036年第一季度 |
| 租金收入 | 17197927 | 17197927 | 17197927 | 17197927 | 17713865 | 17713865 | 17713865 | 17713865 |
| 运营支出合计 | 3679572 | 3679572 | 3679572 | 3679572 | 3789639 | 3789639 | 3789639 | 3789639 |
| 净现金流 | 13518355 | 13518355 | 13518355 | 13518355 | 13924226 | 13924226 | 13924226 | 13924226 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2036.04.01-2037.3.31 | | | | 2037.04.01-2038.3.31 | | | |
| 2036年第二季度 | 2036年第三季度 | 2036年第四季度 | 2037年第一季度 | 2037年第二季度 | 2037年第三季度 | 2037年第四季度 | 2038年第一季度 |
| 租金收入 | 18245280 | 18245280 | 18245280 | 18245280 | 18792638 | 18792638 | 18792638 | 18792638 |
| 运营支出合计 | 3903008 | 3903008 | 3903008 | 3903008 | 4019778 | 4019778 | 4019778 | 4019778 |
| 净现金流 | 14342272 | 14342272 | 14342272 | 14342272 | 14772860 | 14772860 | 14772860 | 14772860 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2038.04.01-2039.3.31 | | | |
| 2038年第二季度 | 2038年第三季度 | 2038年第四季度 | 2039年第一季度 |
| 租金收入 | 19356417 | 19356417 | 19356417 | 19356417 |
| 运营支出合计 | 4140050 | 4140050 | 4140050 | 4140050 |
| 净现金流 | 15216367 | 15216367 | 15216367 | 15216367 |

（三）2018年4月1日至2039年3月31日“富力广场”项目地下三层仓储用房现金流预测情况

1.租金的预测

目前北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目地下三层仓储用房可租赁面积（实测套内建筑面积）为711.86平方米，已对外出租面积（实测套内建筑面积）为658.97平方米，部分已出租未更新租约及未出租建筑面积共计52.89平方米，经过评估专业人员整理，租约均于2019年2季度前到期，租约具体详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **租约终止日期** | **出租面积(㎡)** | **租金（年）** | **押金（元）** | **2018年2季度** | **2018年3季度** | **2018年4季度** | **2019年1季度** |
| 1 | 2019年2季度前到期 | 658.97 | 743920 | 0 | 185805 | 185805 | 185805 | 185805 |

（1）租赁部分分为租约期内外计算，租赁期内按照原有租约计取；租赁期外，第一年在预测对象前一年租金水平上，考虑综合增长率、综合出租率进行测算。之后每年租金在前一年租金水平上，考虑综合增长率、综合出租率进行测算。

租约外第一年年租金=租约内最后一年年租金×（1+增长率）×（1-空置率）

租约外第二年年租金=租约外第一年租金单价×365×建筑面积×（1+增长率）×（1-空置率）

租约外第三年年租金=租约外第二年租金单价×365×建筑面积×（1+增长率）×（1-空置率）

······

租约外第N年年租金=租约外第（N-1）年租金单价×365×建筑面积×（1+增长率）×（1-空置率）

（2）部分已出租未更新租约及未出租部分第一年租金按照现有租金水平及周边租金水平，考虑综合增长率、综合出租率进行测算。之后每年租金在前一年租金水平上，考虑综合增长率、综合出租率进行测算。

第一年年租金=租金单价×365×建筑面积×（1-空置率）

第二年年租金=第一年租金单价×365×建筑面积×（1+增长率）×（1-空置率）

第三年年租金=第二年租金单价×365×建筑面积×（1+增长率）×（1-空置率）

······

第M年年租金=第（M-1）年租金单价×365×建筑面积×（1+增长率）×（1-空置率）（2）押金利息

（3）根据评估专业人员核对预测对象租赁情况，无押金及抽成收入，故未计取押金利息收入及补缴抽成收入。

2.增长率预测

（1）根据北京市统计局官网显示，北京市2017年全年CPI同比增长1.9%，2017年1月至2017年12月北京市租房CPI月同比涨幅较大，年均涨幅在3.79%，具体如下表所示：

（2）根据委托人提供的预测对象地下仓储用房2015至2017年租赁情况分析，预测对象2015至2017年租金增长率如下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 地上商业用房所在位置 | 现状用途 | 2016-2017年租金增长率 | 2015-2016年租金增长率 | 近三年平均增长率 |
| -3层地下仓储用房 | 仓储用房 | 3.53% | 8.77% | 6.20% |

在相关数据支持下，结合物业历史租金增长率、物业位置、周边商业氛围，未来规划发展等情况，所以我司预计如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 日期 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7-12年 | 第13年至21年 |
| 2018年2季度-2019年1季度 | 2019年2季度-2020年1季度 | 2020年2季度-2021年1季度 | 2021年2季度-2022年1季度 | 2022年2季度-2023年1季度 | 2023年2季度-2029年1季度 | 2030年2季度-2039年1季度 |
| 地下3层仓储用房租金增长率 | 6.00% | 5.00% | 4.00% | 3.00% | 3.00% | 2.00% | 1% |

3.空置率预测

预测对象地下3层仓储用房为商业用房配套用房，为商业用房已出租部分租户租用，故本次预测，地下3层仓储出租率参考商业用房出租率，依前述，出租率取为97%，空置率为3%较为合理。

2018年4月1日至2039年3月31日预计北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目地下三层仓储用房的年租赁收入情况如下表：

表8

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2018.04.01-2019.3.31 | | | | 2019.04.01-2020.3.31 | | | |
| 2018年第二季度 | 2018年第三季度 | 2018年第四季度 | 2019年第一季度 | 2019年第二季度 | 2019年第三季度 | 2019年第四季度 | 2020年第一季度 |
| 租金收入 | 199674 | 199674 | 199674 | 199674 | 205746 | 205746 | 205746 | 205746 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2020.04.01-2021.3.31 | | | | 2021.04.01-2022.3.31 | | | |
| 2020年第二季度 | 2020年第三季度 | 2020年第四季度 | 2021年第一季度 | 2021年第二季度 | 2021年第三季度 | 2021年第四季度 | 2022年第一季度 |
| 租金收入 | 216033 | 216033 | 216033 | 216033 | 224674 | 224674 | 224674 | 224674 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022.04.01-2023.3.31 | | | | 2023.04.01-2024.3.31 | | | |
| 2022年第二季度 | 2022年第三季度 | 2022年第四季度 | 2023年第一季度 | 2023年第二季度 | 2023年第三季度 | 2023年第四季度 | 2024年第一季度 |
| 租金收入 | 231415 | 231415 | 231415 | 231415 | 238357 | 238357 | 238357 | 238357 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2024.04.01-2025.3.31 | | | | 2025.04.01-2026.3.31 | | | |
| 2024年第二季度 | 2024年第三季度 | 2024年第四季度 | 2025年第一季度 | 2025年第二季度 | 2025年第三季度 | 2025年第四季度 | 2026年第一季度 |
| 租金收入 | 243125 | 243125 | 243125 | 243125 | 247987 | 247987 | 247987 | 247987 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2026.04.01-2027.3.31 | | | | 2027.04.01-2028.3.31 | | | |
| 2026年第二季度 | 2026年第三季度 | 2026年第四季度 | 2027年第一季度 | 2027年第二季度 | 2027年第三季度 | 2027年第四季度 | 2028年第一季度 |
| 租金收入 | 252946 | 252946 | 252946 | 252946 | 258004 | 258004 | 258004 | 258004 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2028.04.01-2029.3.31 | | | | 2029.04.01-2030.3.31 | | | |
| 2028年第二季度 | 2028年第三季度 | 2028年第四季度 | 2029年第一季度 | 2029年第二季度 | 2029年第三季度 | 2029年第四季度 | 2030年第一季度 |
| 租金收入 | 263164 | 263164 | 263164 | 263164 | 268427 | 268427 | 268427 | 268427 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2030.04.01-2031.3.31 | | | | 2031.04.01-2032.3.31 | | | |
| 2030年第二季度 | 2030年第三季度 | 2030年第四季度 | 2031年第一季度 | 2031年第二季度 | 2031年第三季度 | 2031年第四季度 | 2032年第一季度 |
| 租金收入 | 271111 | 271111 | 271111 | 271111 | 273822 | 273822 | 273822 | 273822 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2032.04.01-2033.3.31 | | | | 2033.04.01-2034.3.31 | | | |
| 2032年第二季度 | 2032年第三季度 | 2032年第四季度 | 2033年第一季度 | 2033年第二季度 | 2033年第三季度 | 2033年第四季度 | 2034年第一季度 |
| 租金收入 | 276561 | 276561 | 276561 | 276561 | 279327 | 279327 | 279327 | 279327 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2034.04.01-2035.3.31 | | | | 2035.04.01-2036.3.31 | | | |
| 2034年第二季度 | 2034年第三季度 | 2034年第四季度 | 2035年第一季度 | 2035年第二季度 | 2035年第三季度 | 2035年第四季度 | 2036年第一季度 |
| 租金收入 | 282121 | 282121 | 282121 | 282121 | 284943 | 284943 | 284943 | 284943 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2036.04.01-2037.3.31 | | | | 2037.04.01-2038.3.31 | | | |
| 2036年第二季度 | 2036年第三季度 | 2036年第四季度 | 2037年第一季度 | 2037年第二季度 | 2037年第三季度 | 2037年第四季度 | 2038年第一季度 |
| 租金收入 | 287793 | 287793 | 287793 | 287793 | 290671 | 290671 | 290671 | 290671 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2038.04.01-2039.3.31 | | | |
| 2038年第二季度 | 2038年第三季度 | 2038年第四季度 | 2039年第一季度 |
| 租金收入 | 293578 | 293578 | 293578 | 293578 |

4.运营费用及税费的预测

北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目地下三层仓储用房的运营费用及税费主要是增值税及附加、房产税、维修费及房屋保险费等其他费用。

根据委托人介绍及相关税收的规定，应缴纳增值税及附加费为收入的5.6% ，2016年5月起营业税改增值税后，“富力广场”项目地下3层仓储用房适用5%的增值税简易征收办法，和12%的增值税附加，房产税约占收入的12%。

结合预测对象2015至2017年各项费用与年总租金收入占比，且在与委托人管理层充分沟通了解后，我们预计未来北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目地下仓储用房，维修费及房屋保险费等其他费用约占收入的4%。

2018年4月1日至2039年3月31日预计“富力广场”项目地下三层仓储用房运营费用及税费如下表：

表9

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2018.04.01-2019.3.31 | | | | 2019.04.01-2020.3.31 | | | |
| 2018年第二季度 | 2018年第三季度 | 2018年第四季度 | 2019年第一季度 | 2019年第二季度 | 2019年第三季度 | 2019年第四季度 | 2020年第一季度 |
| 运营支出合计 | 42597 | 42597 | 42597 | 42597 | 43893 | 43893 | 43893 | 43893 |
| 房产税 | 23961 | 23961 | 23961 | 23961 | 24690 | 24690 | 24690 | 24690 |
| 增值税及附加 | 10649 | 10649 | 10649 | 10649 | 10973 | 10973 | 10973 | 10973 |
| 维修费等其他 | 7987 | 7987 | 7987 | 7987 | 8230 | 8230 | 8230 | 8230 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2020.04.01-2021.3.31 | | | | 2021.04.01-2022.3.31 | | | |
| 2020年第二季度 | 2020年第三季度 | 2020年第四季度 | 2021年第一季度 | 2021年第二季度 | 2021年第三季度 | 2021年第四季度 | 2022年第一季度 |
| 运营支出合计 | 46087 | 46087 | 46087 | 46087 | 47931 | 47931 | 47931 | 47931 |
| 房产税 | 25924 | 25924 | 25924 | 25924 | 26961 | 26961 | 26961 | 26961 |
| 增值税及附加 | 11522 | 11522 | 11522 | 11522 | 11983 | 11983 | 11983 | 11983 |
| 维修费等其他 | 8641 | 8641 | 8641 | 8641 | 8987 | 8987 | 8987 | 8987 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022.04.01-2023.3.31 | | | | 2023.04.01-2024.3.31 | | | |
| 2022年第二季度 | 2022年第三季度 | 2022年第四季度 | 2023年第一季度 | 2023年第二季度 | 2023年第三季度 | 2023年第四季度 | 2024年第一季度 |
| 运营支出合计 | 49369 | 49369 | 49369 | 49369 | 50849 | 50849 | 50849 | 50849 |
| 房产税 | 27770 | 27770 | 27770 | 27770 | 28603 | 28603 | 28603 | 28603 |
| 增值税及附加 | 12342 | 12342 | 12342 | 12342 | 12712 | 12712 | 12712 | 12712 |
| 维修费等其他 | 9257 | 9257 | 9257 | 9257 | 9534 | 9534 | 9534 | 9534 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2024.04.01-2025.3.31 | | | | 2025.04.01-2026.3.31 | | | |
| 2024年第二季度 | 2024年第三季度 | 2024年第四季度 | 2025年第一季度 | 2025年第二季度 | 2025年第三季度 | 2025年第四季度 | 2026年第一季度 |
| 运营支出合计 | 51867 | 51867 | 51867 | 51867 | 52903 | 52903 | 52903 | 52903 |
| 房产税 | 29175 | 29175 | 29175 | 29175 | 29758 | 29758 | 29758 | 29758 |
| 增值税及附加 | 12967 | 12967 | 12967 | 12967 | 13226 | 13226 | 13226 | 13226 |
| 维修费等其他 | 9725 | 9725 | 9725 | 9725 | 9919 | 9919 | 9919 | 9919 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2026.04.01-2027.3.31 | | | | 2027.04.01-2028.3.31 | | | |
| 2026年第二季度 | 2026年第三季度 | 2026年第四季度 | 2027年第一季度 | 2027年第二季度 | 2027年第三季度 | 2027年第四季度 | 2028年第一季度 |
| 运营支出合计 | 53962 | 53962 | 53962 | 53962 | 55040 | 55040 | 55040 | 55040 |
| 房产税 | 30354 | 30354 | 30354 | 30354 | 30960 | 30960 | 30960 | 30960 |
| 增值税及附加 | 13490 | 13490 | 13490 | 13490 | 13760 | 13760 | 13760 | 13760 |
| 维修费等其他 | 10118 | 10118 | 10118 | 10118 | 10320 | 10320 | 10320 | 10320 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2028.04.01-2029.3.31 | | | | 2029.04.01-2030.3.31 | | | |
| 2028年第二季度 | 2028年第三季度 | 2028年第四季度 | 2029年第一季度 | 2029年第二季度 | 2029年第三季度 | 2029年第四季度 | 2030年第一季度 |
| 运营支出合计 | 56142 | 56142 | 56142 | 56142 | 57264 | 57264 | 57264 | 57264 |
| 房产税 | 31580 | 31580 | 31580 | 31580 | 32211 | 32211 | 32211 | 32211 |
| 增值税及附加 | 14035 | 14035 | 14035 | 14035 | 14316 | 14316 | 14316 | 14316 |
| 维修费等其他 | 10527 | 10527 | 10527 | 10527 | 10737 | 10737 | 10737 | 10737 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2030.04.01-2031.3.31 | | | | 2031.04.01-2032.3.31 | | | |
| 2030年第二季度 | 2030年第三季度 | 2030年第四季度 | 2031年第一季度 | 2031年第二季度 | 2031年第三季度 | 2031年第四季度 | 2032年第一季度 |
| 运营支出合计 | 57836 | 57836 | 57836 | 57836 | 58416 | 58416 | 58416 | 58416 |
| 房产税 | 32533 | 32533 | 32533 | 32533 | 32859 | 32859 | 32859 | 32859 |
| 增值税及附加 | 14459 | 14459 | 14459 | 14459 | 14604 | 14604 | 14604 | 14604 |
| 维修费等其他 | 10844 | 10844 | 10844 | 10844 | 10953 | 10953 | 10953 | 10953 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2032.04.01-2033.3.31 | | | | 2033.04.01-2034.3.31 | | | |
| 2032年第二季度 | 2032年第三季度 | 2032年第四季度 | 2033年第一季度 | 2033年第二季度 | 2033年第三季度 | 2033年第四季度 | 2034年第一季度 |
| 运营支出合计 | 58999 | 58999 | 58999 | 58999 | 59589 | 59589 | 59589 | 59589 |
| 房产税 | 33187 | 33187 | 33187 | 33187 | 33519 | 33519 | 33519 | 33519 |
| 增值税及附加 | 14750 | 14750 | 14750 | 14750 | 14897 | 14897 | 14897 | 14897 |
| 维修费等其他 | 11062 | 11062 | 11062 | 11062 | 11173 | 11173 | 11173 | 11173 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2034.04.01-2035.3.31 | | | | 2035.04.01-2036.3.31 | | | |
| 2034年第二季度 | 2034年第三季度 | 2034年第四季度 | 2035年第一季度 | 2035年第二季度 | 2035年第三季度 | 2035年第四季度 | 2036年第一季度 |
| 运营支出合计 | 60186 | 60186 | 60186 | 60186 | 60788 | 60788 | 60788 | 60788 |
| 房产税 | 33855 | 33855 | 33855 | 33855 | 34193 | 34193 | 34193 | 34193 |
| 增值税及附加 | 15046 | 15046 | 15046 | 15046 | 15197 | 15197 | 15197 | 15197 |
| 维修费等其他 | 11285 | 11285 | 11285 | 11285 | 11398 | 11398 | 11398 | 11398 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2036.04.01-2037.3.31 | | | | 2037.04.01-2038.3.31 | | | |
| 2036年第二季度 | 2036年第三季度 | 2036年第四季度 | 2037年第一季度 | 2037年第二季度 | 2037年第三季度 | 2037年第四季度 | 2038年第一季度 |
| 运营支出合计 | 61396 | 61396 | 61396 | 61396 | 62010 | 62010 | 62010 | 62010 |
| 房产税 | 34535 | 34535 | 34535 | 34535 | 34881 | 34881 | 34881 | 34881 |
| 增值税及附加 | 15349 | 15349 | 15349 | 15349 | 15502 | 15502 | 15502 | 15502 |
| 维修费等其他 | 11512 | 11512 | 11512 | 11512 | 11627 | 11627 | 11627 | 11627 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2038.04.01-2039.3.31 | | | |
| 2038年第二季度 | 2038年第三季度 | 2038年第四季度 | 2039年第一季度 |
| 运营支出合计 | 62629 | 62629 | 62629 | 62629 |
| 房产税 | 35229 | 35229 | 35229 | 35229 |
| 增值税及附加 | 15657 | 15657 | 15657 | 15657 |
| 维修费等其他 | 11743 | 11743 | 11743 | 11743 |

5.2018年4月1日至2039年3月31日预计“富力广场”项目地下三层仓储用房净现金流情况如下表：

表10

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2018.04.01-2019.3.31 | | | | 2019.04.01-2020.3.31 | | | |
| 2018年第二季度 | 2018年第三季度 | 2018年第四季度 | 2019年第一季度 | 2019年第二季度 | 2019年第三季度 | 2019年第四季度 | 2020年第一季度 |
| 租金收入 | 199674 | 199674 | 199674 | 199674 | 205746 | 205746 | 205746 | 205746 |
| 运营支出合计 | 42597 | 42597 | 42597 | 42597 | 43893 | 43893 | 43893 | 43893 |
| 净现金流 | 157077 | 157077 | 157077 | 157077 | 161853 | 161853 | 161853 | 161853 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2020.04.01-2021.3.31 | | | | 2021.04.01-2022.3.31 | | | |
| 2020年第二季度 | 2020年第三季度 | 2020年第四季度 | 2021年第一季度 | 2021年第二季度 | 2021年第三季度 | 2021年第四季度 | 2022年第一季度 |
| 租金收入 | 216033 | 216033 | 216033 | 216033 | 224674 | 224674 | 224674 | 224674 |
| 运营支出合计 | 46087 | 46087 | 46087 | 46087 | 47931 | 47931 | 47931 | 47931 |
| 净现金流 | 169946 | 169946 | 169946 | 169946 | 176743 | 176743 | 176743 | 176743 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022.04.01-2023.3.31 | | | | 2023.04.01-2024.3.31 | | | | |
| 2022年第二季度 | 2022年第三季度 | 2022年第四季度 | 2023年第一季度 | 2023年第二季度 | 2023年第三季度 | 2023年第四季度 | 2024年第一季度 |
| 租金收入 | 231415 | 231415 | 231415 | 231415 | 238357 | 238357 | 238357 | 238357 |
| 运营支出合计 | 49369 | 49369 | 49369 | 49369 | 50849 | 50849 | 50849 | 50849 |
| 净现金流 | 182046 | 182046 | 182046 | 182046 | 187508 | 187508 | 187508 | 187508 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2024.04.01-2025.3.31 | | | | 2025.04.01-2026.3.31 | | | |
| 2024年第二季度 | 2024年第三季度 | 2024年第四季度 | 2025年第一季度 | 2025年第二季度 | 2025年第三季度 | 2025年第四季度 | 2026年第一季度 |
| 租金收入 | 243125 | 243125 | 243125 | 243125 | 247987 | 247987 | 247987 | 247987 |
| 运营支出合计 | 51867 | 51867 | 51867 | 51867 | 52903 | 52903 | 52903 | 52903 |
| 净现金流 | 191258 | 191258 | 191258 | 191258 | 195084 | 195084 | 195084 | 195084 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2026.04.01-2027.3.31 | | | | 2027.04.01-2028.3.31 | | | |
| 2026年第二季度 | 2026年第三季度 | 2026年第四季度 | 2027年第一季度 | 2027年第二季度 | 2027年第三季度 | 2027年第四季度 | 2028年第一季度 |
| 租金收入 | 252946 | 252946 | 252946 | 252946 | 258004 | 258004 | 258004 | 258004 |
| 运营支出合计 | 53962 | 53962 | 53962 | 53962 | 55040 | 55040 | 55040 | 55040 |
| 净现金流 | 198984 | 198984 | 198984 | 198984 | 202964 | 202964 | 202964 | 202964 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 202.04.01-2029.3.31 | | | | 2029.04.01-2030.3.31 | | | |
| 2028年第二季度 | 2028年第三季度 | 2028年第四季度 | 2029年第一季度 | 2029年第二季度 | 2029年第三季度 | 2029年第四季度 | 2030年第一季度 |
| 租金收入 | 263164 | 263164 | 263164 | 263164 | 268427 | 268427 | 268427 | 268427 |
| 运营支出合计 | 56142 | 56142 | 56142 | 56142 | 57264 | 57264 | 57264 | 57264 |
| 净现金流 | 207022 | 207022 | 207022 | 207022 | 211163 | 211163 | 211163 | 211163 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2030.04.01-2031.3.31 | | | | 2031.04.01-2032.3.31 | | | |
| 2030年第二季度 | 2030年第三季度 | 2030年第四季度 | 2031年第一季度 | 2031年第二季度 | 2031年第三季度 | 2031年第四季度 | 2032年第一季度 |
| 租金收入 | 271111 | 271111 | 271111 | 271111 | 273822 | 273822 | 273822 | 273822 |
| 运营支出合计 | 57836 | 57836 | 57836 | 57836 | 58416 | 58416 | 58416 | 58416 |
| 净现金流 | 213275 | 213275 | 213275 | 213275 | 215406 | 215406 | 215406 | 215406 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2032.04.01-2033.3.31 | | | | 2033.04.01-2034.3.31 | | | |
| 2032年第二季度 | 2032年第三季度 | 2032年第四季度 | 2033年第一季度 | 2033年第二季度 | 2033年第三季度 | 2033年第四季度 | 2034年第一季度 |
| 租金收入 | 276561 | 276561 | 276561 | 276561 | 279327 | 279327 | 279327 | 279327 |
| 运营支出合计 | 58999 | 58999 | 58999 | 58999 | 59589 | 59589 | 59589 | 59589 |
| 净现金流 | 217562 | 217562 | 217562 | 217562 | 219738 | 219738 | 219738 | 219738 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2034.04.01-2035.3.31 | | | | 2035.04.01-2036.3.31 | | | |
| 2034年第二季度 | 2034年第三季度 | 2034年第四季度 | 2035年第一季度 | 2035年第二季度 | 2035年第三季度 | 2035年第四季度 | 2036年第一季度 |
| 租金收入 | 282121 | 282121 | 282121 | 282121 | 284943 | 284943 | 284943 | 284943 |
| 运营支出合计 | 60186 | 60186 | 60186 | 60186 | 60788 | 60788 | 60788 | 60788 |
| 净现金流 | 221935 | 221935 | 221935 | 221935 | 224155 | 224155 | 224155 | 224155 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2036.04.01-2037.3.31 | | | | 2037.04.01-2038.3.31 | | | |
| 2036年第二季度 | 2036年第三季度 | 2036年第四季度 | 2037年第一季度 | 2037年第二季度 | 2037年第三季度 | 2037年第四季度 | 2038年第一季度 |
| 租金收入 | 287793 | 287793 | 287793 | 287793 | 290671 | 290671 | 290671 | 290671 |
| 运营支出合计 | 61396 | 61396 | 61396 | 61396 | 62010 | 62010 | 62010 | 62010 |
| 净现金流 | 226397 | 226397 | 226397 | 226397 | 228661 | 228661 | 228661 | 228661 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2038.04.01-2039.3.31 | | | |
| 2038年第二季度 | 2038年第三季度 | 2038年第四季度 | 2039年第一季度 |
| 租金收入 | 293578 | 293578 | 293578 | 293578 |
| 运营支出合计 | 62629 | 62629 | 62629 | 62629 |
| 净现金流 | 230949 | 230949 | 230949 | 230949 |

（四）2018年4月1日至2039年3月31日“富力广场”项目地下二层部分停车位经营产生的现金流预测情况

1.租金的预测

（1）固定租金收入

预测对象“富力广场”项目部分停车位设于地下二层，建筑面积（实测建筑面积面积）合计为330平方米，共有11个车位，分别出租给北京美车堂汽车有限公司和北京永高星辰商贸中心。根据预测委托方提供的《合同台账富力广场》，具体出租情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 商铺号 | 商铺名称 | 租赁期限 | 所在楼层 | 个数 | 年租金（元） | 押金（元） |
| 1 | 65号商用物业地下二层71-73/75-77/95-97停车位 | 北京美车堂汽车有限公司 | 2016.8.16-2018.8.15 | -2 | 9 | 600000 | 350000 |
| 2 | 65号商用物业地下二层92、93停车位 | 北京永高星辰商贸中心 | 2016.3.1-2018.2.28 | -2 | 2 | 103200 | 48000 |
| 合计 | | | | —— | 11 | 703200 | 398000 |

预测对象租赁部分分为租约期内外计算，租赁期内按照原有租约计取；租赁期外，第一年在预测对象前一年租金水平上，考虑综合增长率、综合出租率进行测算。之后每年租金在前一年租金水平上，考虑综合增长率、综合出租率进行测算。

租约外第一年年租金=租约内最后一年年租金×（1+增长率）×（1-空置率）

租约外第二年年租金=租约外第一年租金单价×365×建筑面积×（1+增长率）×（1-空置率）

租约外第三年年租金=租约外第二年租金单价×365×建筑面积×（1+增长率）×（1-空置率）

······

租约外第N年年租金=租约外第（N-1）年租金单价×365×建筑面积×（1+增长率）×（1-空置率）

（2）押金利息

根据评估专业人员对于租赁市场的调查及对预测对象押金占比分析，预测对象押金占比处于合理范围内。因此，本次预测押金利息，按照前述计算的租金水平折算至季度租金，并按照1年期存款利率1.5%计算押金利息。

2.增长率预测

根据我司调查资料及对北京市整体租房CPI增长率分析，以及结合预测对象2015至2017年租金增长率（2015至2017年停车位租金无增长），综合上述两方面原因考虑，租约期内按照租约自行约定计取，租约期外租金增长率预测如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 日期 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7-12年 | 第13年至21年 |
| 2018年2季度-2019年1季度 | 2019年2季度-2020年1季度 | 2020年2季度-2021年1季度 | 2021年2季度-2022年1季度 | 2022年2季度-2023年1季度 | 2023年2季度-2029年1季度 | 2030年2季度-终止日期 |
| 地下车库租金增长率 | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 2.00% | 1.00% |

3.空置率预测

据了解预测对象周围房地产市场为北京市较早发展成熟区域，周边大型集中式商业数量较多，人流量大，对地下停车位的需求比较稳定。预测对象整体为商场，地下停车位主要以临时停车位为主，本次预测对象为地下二层11个已出租停车位，结合本次评估预测对象历史空置率及周边同类物业空置情况，本次评估地下停车位综合空置率取3%。

2018年4月1日至2039年3月31日“富力广场”项目地下二层部分停车位租金收入预测：

表11

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2018.04.01-2019.3.31 | | | | 2019.04.01-2020.3.31 | | | |
| 2018年第二季度 | 2018年第三季度 | 2018年第四季度 | 2019年第一季度 | 2019年第二季度 | 2019年第三季度 | 2019年第四季度 | 2020年第一季度 |
| 租金收入 | 177303 | 177303 | 177303 | 177303 | 177144 | 177144 | 177144 | 177144 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2020.04.01-2021.3.31 | | | | 2021.04.01-2022.3.31 | | | |
| 2020年第二季度 | 2020年第三季度 | 2020年第四季度 | 2021年第一季度 | 2021年第二季度 | 2021年第三季度 | 2021年第四季度 | 2022年第一季度 |
| 租金收入 | 182458 | 182458 | 182458 | 182458 | 187931 | 187931 | 187931 | 187931 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022.04.01-2023.3.31 | | | | 2023.04.01-2024.3.31 | | | |
| 2022年第二季度 | 2022年第三季度 | 2022年第四季度 | 2023年第一季度 | 2023年第二季度 | 2023年第三季度 | 2023年第四季度 | 2024年第一季度 |
| 租金收入 | 193569 | 193569 | 193569 | 193569 | 199376 | 199376 | 199376 | 199376 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2024.04.01-2025.3.31 | | | | 2025.04.01-2026.3.31 | | | |
| 2024年第二季度 | 2024年第三季度 | 2024年第四季度 | 2025年第一季度 | 2025年第二季度 | 2025年第三季度 | 2025年第四季度 | 2026年第一季度 |
| 租金收入 | 203364 | 203364 | 203364 | 203364 | 207432 | 207432 | 207432 | 207432 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2026.04.01-2027.3.31 | | | | 2027.04.01-2028.3.31 | | | |
| 2026年第二季度 | 2026年第三季度 | 2026年第四季度 | 2027年第一季度 | 2027年第二季度 | 2027年第三季度 | 2027年第四季度 | 2028年第一季度 |
| 租金收入 | 211580 | 211580 | 211580 | 211580 | 215812 | 215812 | 215812 | 215812 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2028.04.01-2029.3.31 | | | | 2029.04.01-2030.3.31 | | | |
| 2028年第二季度 | 2028年第三季度 | 2028年第四季度 | 2029年第一季度 | 2029年第二季度 | 2029年第三季度 | 2029年第四季度 | 2030年第一季度 |
| 租金收入 | 220128 | 220128 | 220128 | 220128 | 224530 | 224530 | 224530 | 224530 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2030.04.01-2031.3.31 | | | | 2031.04.01-2032.3.31 | | | |
| 2030年第二季度 | 2030年第三季度 | 2030年第四季度 | 2031年第一季度 | 2031年第二季度 | 2031年第三季度 | 2031年第四季度 | 2032年第一季度 |
| 租金收入 | 226775 | 226775 | 226775 | 226775 | 229044 | 229044 | 229044 | 229044 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2032.04.01-2033.3.31 | | | | 2033.04.01-2034.3.31 | | | |
| 2032年第二季度 | 2032年第三季度 | 2032年第四季度 | 2033年第一季度 | 2033年第二季度 | 2033年第三季度 | 2033年第四季度 | 2034年第一季度 |
| 租金收入 | 231334 | 231334 | 231334 | 231334 | 233648 | 233648 | 233648 | 233648 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2034.04.01-2035.3.31 | | | | 2035.04.01-2036.3.31 | | | |
| 2034年第二季度 | 2034年第三季度 | 2034年第四季度 | 2035年第一季度 | 2035年第二季度 | 2035年第三季度 | 2035年第四季度 | 2036年第一季度 |
| 租金收入 | 235985 | 235985 | 235985 | 235985 | 238345 | 238345 | 238345 | 238345 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2036.04.01-2037.3.31 | | | | 2037.04.01-2038.3.31 | | | |
| 2036年第二季度 | 2036年第三季度 | 2036年第四季度 | 2037年第一季度 | 2037年第二季度 | 2037年第三季度 | 2037年第四季度 | 2038年第一季度 |
| 租金收入 | 240728 | 240728 | 240728 | 240728 | 243135 | 243135 | 243135 | 243135 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2038.04.01-2039.3.31 | | | |
| 2038年第二季度 | 2038年第三季度 | 2038年第四季度 | 2039年第一季度 |
| 租金收入 | 245567 | 245567 | 245567 | 245567 |

4. 运营费用及税费的预测

北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目地下二层部分停车位运营费用及税费主要是增值税及附加、房产税、土地使用税、维修费及房屋保险费等其他费用。

根据委托人介绍及相关税收的规定，预测对象应缴纳增值税金及附加费为收入的5.6% ，2016年5月起营业税改增值税后，“富力广场”项目地下二层部分停车位适用5%的增值税简易征收办法，和12%的增值税附加，房产税约占收入的12%。土地使用税：根据预测对象所在区域土地使用税缴纳标准为24元/平方米，预测对象对象地下二层部分停车位分摊土地面积50.13平方米。

结合预测对象对象2015至2017年各项费用与年总租金收入占比（2015年占比4.12%，2016年占比2.41%，2017年占比3.23%，三年平均占比3.25%），且在与委托人管理层充分沟通了解后，我们预计未来北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目地下车库，维修费及房屋保险费等其他费用约占收入的4%。

2018年4月1日至2039年3月31日预计“富力广场”项目地下二层部分停车位运营费用及税费如下表：

（转下页）

表12

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2018.04.01-2019.3.31 | | | | 2019.04.01-2020.3.31 | | | |
| 2018年第二季度 | 2018年第三季度 | 2018年第四季度 | 2019年第一季度 | 2019年第二季度 | 2019年第三季度 | 2019年第四季度 | 2020年第一季度 |
| 运营支出合计 | 38125 | 38125 | 38125 | 38125 | 38092 | 38092 | 38092 | 38092 |
| 房产税 | 21276 | 21276 | 21276 | 21276 | 21257 | 21257 | 21257 | 21257 |
| 增值税及附加 | 9456 | 9456 | 9456 | 9456 | 9448 | 9448 | 9448 | 9448 |
| 维修费等其他 | 7092 | 7092 | 7092 | 7092 | 7086 | 7086 | 7086 | 7086 |
| 土地使用税 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2020.04.01-2021.3.31 | | | | 2021.04.01-2022.3.31 | | | |
| 2020年第二季度 | 2020年第三季度 | 2020年第四季度 | 2021年第一季度 | 2021年第二季度 | 2021年第三季度 | 2021年第四季度 | 2022年第一季度 |
| 运营支出合计 | 39225 | 39225 | 39225 | 39225 | 40393 | 40393 | 40393 | 40393 |
| 房产税 | 21895 | 21895 | 21895 | 21895 | 22552 | 22552 | 22552 | 22552 |
| 增值税及附加 | 9731 | 9731 | 9731 | 9731 | 10023 | 10023 | 10023 | 10023 |
| 维修费等其他 | 7298 | 7298 | 7298 | 7298 | 7517 | 7517 | 7517 | 7517 |
| 土地使用税 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022.04.01-2023.3.31 | | | | 2023.04.01-2024.3.31 | | | |
| 2022年第二季度 | 2022年第三季度 | 2022年第四季度 | 2023年第一季度 | 2023年第二季度 | 2023年第三季度 | 2023年第四季度 | 2024年第一季度 |
| 运营支出合计 | 41596 | 41596 | 41596 | 41596 | 42834 | 42834 | 42834 | 42834 |
| 房产税 | 23228 | 23228 | 23228 | 23228 | 23925 | 23925 | 23925 | 23925 |
| 增值税及附加 | 10324 | 10324 | 10324 | 10324 | 10633 | 10633 | 10633 | 10633 |
| 维修费等其他 | 7743 | 7743 | 7743 | 7743 | 7975 | 7975 | 7975 | 7975 |
| 土地使用税 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2024.04.01-2025.3.31 | | | | 2025.04.01-2026.3.31 | | | |
| 2024年第二季度 | 2024年第三季度 | 2024年第四季度 | 2025年第一季度 | 2025年第二季度 | 2025年第三季度 | 2025年第四季度 | 2026年第一季度 |
| 运营支出合计 | 43686 | 43686 | 43686 | 43686 | 44553 | 44553 | 44553 | 44553 |
| 房产税 | 24404 | 24404 | 24404 | 24404 | 24892 | 24892 | 24892 | 24892 |
| 增值税及附加 | 10846 | 10846 | 10846 | 10846 | 11063 | 11063 | 11063 | 11063 |
| 维修费等其他 | 8135 | 8135 | 8135 | 8135 | 8297 | 8297 | 8297 | 8297 |
| 土地使用税 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2026.04.01-2027.3.31 | | | | 2027.04.01-2028.3.31 | | | |
| 2026年第二季度 | 2026年第三季度 | 2026年第四季度 | 2027年第一季度 | 2027年第二季度 | 2027年第三季度 | 2027年第四季度 | 2028年第一季度 |
| 运营支出合计 | 45438 | 45438 | 45438 | 45438 | 46340 | 46340 | 46340 | 46340 |
| 房产税 | 25390 | 25390 | 25390 | 25390 | 25897 | 25897 | 25897 | 25897 |
| 增值税及附加 | 11284 | 11284 | 11284 | 11284 | 11510 | 11510 | 11510 | 11510 |
| 维修费等其他 | 8463 | 8463 | 8463 | 8463 | 8632 | 8632 | 8632 | 8632 |
| 土地使用税 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2028.04.01-2029.3.31 | | | | 2029.04.01-2030.3.31 | | | |
| 2028年第二季度 | 2028年第三季度 | 2028年第四季度 | 2029年第一季度 | 2029年第二季度 | 2029年第三季度 | 2029年第四季度 | 2030年第一季度 |
| 运营支出合计 | 47261 | 47261 | 47261 | 47261 | 48201 | 48201 | 48201 | 48201 |
| 房产税 | 26415 | 26415 | 26415 | 26415 | 26944 | 26944 | 26944 | 26944 |
| 增值税及附加 | 11740 | 11740 | 11740 | 11740 | 11975 | 11975 | 11975 | 11975 |
| 维修费等其他 | 8805 | 8805 | 8805 | 8805 | 8981 | 8981 | 8981 | 8981 |
| 土地使用税 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2030.04.01-2031.3.31 | | | | 2031.04.01-2032.3.31 | | | |
| 2030年第二季度 | 2030年第三季度 | 2030年第四季度 | 2031年第一季度 | 2031年第二季度 | 2031年第三季度 | 2031年第四季度 | 2032年第一季度 |
| 运营支出合计 | 48680 | 48680 | 48680 | 48680 | 49164 | 49164 | 49164 | 49164 |
| 房产税 | 27213 | 27213 | 27213 | 27213 | 27485 | 27485 | 27485 | 27485 |
| 增值税及附加 | 12095 | 12095 | 12095 | 12095 | 12216 | 12216 | 12216 | 12216 |
| 维修费等其他 | 9071 | 9071 | 9071 | 9071 | 9162 | 9162 | 9162 | 9162 |
| 土地使用税 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2032.04.01-2033.3.31 | | | | 2033.04.01-2034.3.31 | | | |
| 2032年第二季度 | 2032年第三季度 | 2032年第四季度 | 2033年第一季度 | 2033年第二季度 | 2033年第三季度 | 2033年第四季度 | 2034年第一季度 |
| 运营支出合计 | 49652 | 49652 | 49652 | 49652 | 50146 | 50146 | 50146 | 50146 |
| 房产税 | 27760 | 27760 | 27760 | 27760 | 28038 | 28038 | 28038 | 28038 |
| 增值税及附加 | 12338 | 12338 | 12338 | 12338 | 12461 | 12461 | 12461 | 12461 |
| 维修费等其他 | 9253 | 9253 | 9253 | 9253 | 9346 | 9346 | 9346 | 9346 |
| 土地使用税 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2034.04.01-2035.3.31 | | | | 2035.04.01-2036.3.31 | | | |
| 2034年第二季度 | 2034年第三季度 | 2034年第四季度 | 2035年第一季度 | 2035年第二季度 | 2035年第三季度 | 2035年第四季度 | 2036年第一季度 |
| 运营支出合计 | 50644 | 50644 | 50644 | 50644 | 51148 | 51148 | 51148 | 51148 |
| 房产税 | 28318 | 28318 | 28318 | 28318 | 28601 | 28601 | 28601 | 28601 |
| 增值税及附加 | 12586 | 12586 | 12586 | 12586 | 12712 | 12712 | 12712 | 12712 |
| 维修费等其他 | 9439 | 9439 | 9439 | 9439 | 9534 | 9534 | 9534 | 9534 |
| 土地使用税 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2036.04.01-2037.3.31 | | | | 2037.04.01-2038.3.31 | | | |
| 2036年第二季度 | 2036年第三季度 | 2036年第四季度 | 2037年第一季度 | 2037年第二季度 | 2037年第三季度 | 2037年第四季度 | 2038年第一季度 |
| 运营支出合计 | 51656 | 51656 | 51656 | 51656 | 52169 | 52169 | 52169 | 52169 |
| 房产税 | 28887 | 28887 | 28887 | 28887 | 29176 | 29176 | 29176 | 29176 |
| 增值税及附加 | 12839 | 12839 | 12839 | 12839 | 12967 | 12967 | 12967 | 12967 |
| 维修费等其他 | 9629 | 9629 | 9629 | 9629 | 9725 | 9725 | 9725 | 9725 |
| 土地使用税 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 | 301 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2038.04.01-2039.3.31 | | | |
| 2038年第二季度 | 2038年第三季度 | 2038年第四季度 | 2039年第一季度 |
| 运营支出合计 | 52689 | 52689 | 52689 | 52689 |
| 房产税 | 29468 | 29468 | 29468 | 29468 |
| 增值税及附加 | 13097 | 13097 | 13097 | 13097 |
| 维修费等其他 | 9823 | 9823 | 9823 | 9823 |
| 土地使用税 | 301 | 301 | 301 | 301 |

5. 2018年4月1日至2039年3月31日预计“富力广场”项目地下二层部分停车位净现金流情况如下表：

表13

单位：元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2018.04.01-2019.3.31 | | | | 2019.04.01-2020.3.31 | | | |
| 2018年第二季度 | 2018年第三季度 | 2018年第四季度 | 2019年第一季度 | 2019年第二季度 | 2019年第三季度 | 2019年第四季度 | 2020年第一季度 |
| 租金收入 | 177303 | 177303 | 177303 | 177303 | 151612 | 151612 | 151612 | 151612 |
| 运营支出合计 | 38125 | 38125 | 38125 | 38125 | 32644 | 32644 | 32644 | 32644 |
| 净现金流 | 139178 | 139178 | 139178 | 139178 | 118968 | 118968 | 118968 | 118968 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2020.04.01-2021.3.31 | | | | 2021.04.01-2022.3.31 | | | |
| 2020年第二季度 | 2020年第三季度 | 2020年第四季度 | 2021年第一季度 | 2021年第二季度 | 2021年第三季度 | 2021年第四季度 | 2022年第一季度 |
| 租金收入 | 182458 | 182458 | 182458 | 182458 | 187931 | 187931 | 187931 | 187931 |
| 运营支出合计 | 39225 | 39225 | 39225 | 39225 | 40393 | 40393 | 40393 | 40393 |
| 净现金流 | 143233 | 143233 | 143233 | 143233 | 147538 | 147538 | 147538 | 147538 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022.04.01-2023.3.31 | | | | 2023.04.01-2024.3.31 | | | |
| 2022年第二季度 | 2022年第三季度 | 2022年第四季度 | 2023年第一季度 | 2023年第二季度 | 2023年第三季度 | 2023年第四季度 | 2024年第一季度 |
| 租金收入 | 193569 | 193569 | 193569 | 193569 | 199376 | 199376 | 199376 | 199376 |
| 运营支出合计 | 41596 | 41596 | 41596 | 41596 | 42834 | 42834 | 42834 | 42834 |
| 净现金流 | 151973 | 151973 | 151973 | 151973 | 156542 | 156542 | 156542 | 156542 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2024.04.01-2025.3.31 | | | | 2025.04.01-2026.3.31 | | | |
| 2024年第二季度 | 2024年第三季度 | 2024年第四季度 | 2025年第一季度 | 2025年第二季度 | 2025年第三季度 | 2025年第四季度 | 2026年第一季度 |
| 租金收入 | 203364 | 203364 | 203364 | 203364 | 207432 | 207432 | 207432 | 207432 |
| 运营支出合计 | 43686 | 43686 | 43686 | 43686 | 44553 | 44553 | 44553 | 44553 |
| 净现金流 | 159678 | 159678 | 159678 | 159678 | 162879 | 162879 | 162879 | 162879 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2026.04.01-2027.3.31 | | | | 2027.04.01-2028.3.31 | | | |
| 2026年第二季度 | 2026年第三季度 | 2026年第四季度 | 2027年第一季度 | 2027年第二季度 | 2027年第三季度 | 2027年第四季度 | 2028年第一季度 |
| 租金收入 | 211580 | 211580 | 211580 | 211580 | 215812 | 215812 | 215812 | 215812 |
| 运营支出合计 | 45438 | 45438 | 45438 | 45438 | 46340 | 46340 | 46340 | 46340 |
| 净现金流 | 166142 | 166142 | 166142 | 166142 | 169472 | 169472 | 169472 | 169472 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2028.04.01-2029.3.31 | | | | 2029.04.01-2030.3.31 | | | |
| 2028年第二季度 | 2028年第三季度 | 2028年第四季度 | 2029年第一季度 | 2029年第二季度 | 2029年第三季度 | 2029年第四季度 | 2030年第一季度 |
| 租金收入 | 220128 | 220128 | 220128 | 220128 | 224530 | 224530 | 224530 | 224530 |
| 运营支出合计 | 47261 | 47261 | 47261 | 47261 | 48201 | 48201 | 48201 | 48201 |
| 净现金流 | 172867 | 172867 | 172867 | 172867 | 176329 | 176329 | 176329 | 176329 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2030.04.01-2031.3.31 | | | | 2031.04.01-2032.3.31 | | | |
| 2030年第二季度 | 2030年第三季度 | 2030年第四季度 | 2031年第一季度 | 2031年第二季度 | 2031年第三季度 | 2031年第四季度 | 2032年第一季度 |
| 租金收入 | 226775 | 226775 | 226775 | 226775 | 229044 | 229044 | 229044 | 229044 |
| 运营支出合计 | 48680 | 48680 | 48680 | 48680 | 49164 | 49164 | 49164 | 49164 |
| 净现金流 | 178095 | 178095 | 178095 | 178095 | 179880 | 179880 | 179880 | 179880 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2032.04.01-2033.3.31 | | | | 2033.04.01-2034.3.31 | | | |
| 2032年第二季度 | 2032年第三季度 | 2032年第四季度 | 2033年第一季度 | 2033年第二季度 | 2033年第三季度 | 2033年第四季度 | 2034年第一季度 |
| 租金收入 | 231334 | 231334 | 231334 | 231334 | 233648 | 233648 | 233648 | 233648 |
| 运营支出合计 | 49652 | 49652 | 49652 | 49652 | 50146 | 50146 | 50146 | 50146 |
| 净现金流 | 181682 | 181682 | 181682 | 181682 | 183502 | 183502 | 183502 | 183502 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2034.04.01-2035.3.31 | | | | 2035.04.01-2036.3.31 | | | |
| 2034年第二季度 | 2034年第三季度 | 2034年第四季度 | 2035年第一季度 | 2035年第二季度 | 2035年第三季度 | 2035年第四季度 | 2036年第一季度 |
| 租金收入 | 235985 | 235985 | 235985 | 235985 | 238345 | 238345 | 238345 | 238345 |
| 运营支出合计 | 50644 | 50644 | 50644 | 50644 | 51148 | 51148 | 51148 | 51148 |
| 净现金流 | 185341 | 185341 | 185341 | 185341 | 187197 | 187197 | 187197 | 187197 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2036.04.01-2037.3.31 | | | | 2037.04.01-2038.3.31 | | | |
| 2036年第二季度 | 2036年第三季度 | 2036年第四季度 | 2037年第一季度 | 2037年第二季度 | 2037年第三季度 | 2037年第四季度 | 2038年第一季度 |
| 租金收入 | 240728 | 240728 | 240728 | 240728 | 243135 | 243135 | 243135 | 243135 |
| 运营支出合计 | 51656 | 51656 | 51656 | 51656 | 52169 | 52169 | 52169 | 52169 |
| 净现金流 | 189072 | 189072 | 189072 | 189072 | 190966 | 190966 | 190966 | 190966 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2038.04.01-2039.3.31 | | | |
| 2038年第二季度 | 2038年第三季度 | 2038年第四季度 | 2039年第一季度 |
| 租金收入 | 245567 | 245567 | 245567 | 245567 |
| 运营支出合计 | 52689 | 52689 | 52689 | 52689 |
| 净现金流 | 192878 | 192878 | 192878 | 192878 |

# 十二、预测结论

本着独立、客观和公正的原则，预测人员对“富力广场”物业项目全部地上商业用房及广告收入、地下商业用房、地下仓储用房、以及部分地下停车位2018年4月1日至2039年3月31日的现金流进行了预测。

在“富力广场”物业项目持续稳定经营的前提下，2018年4月1日至2039年3月31日净现金流预测的详细情况如下：

表14： 单位：元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2018.04.01-2019.3.31 | 2019.04.01-2020.3.31 | 2020.04.01-2021.3.31 | 2021.04.01-2022.3.31 |
| 地上商业及广告牌部分 | 150295188 | 159196441 | 167060872 | 174937748 |
| 地下商业部分 | 28495609 | 30678320 | 32579700 | 34369724 |
| 地下仓储部分 | 628308 | 647412 | 679784 | 706972 |
| 地下停车位部分 | 556712 | 556208 | 572932 | 590152 |
| 净现金流合计 | 179975817 | 191078381 | 200893288 | 210604596 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2022.04.01-2023.3.31 | 2023.04.01-2024.3.31 | 2024.04.01-2025.3.31 | 2025.04.01-2026.3.31 |
| 地上商业及广告牌部分 | 182562084 | 189380692 | 196241920 | 203203844 |
| 地下商业部分 | 36001756 | 37420504 | 38865092 | 40346612 |
| 地下仓储部分 | 728184 | 750032 | 765032 | 780336 |
| 地下停车位部分 | 607892 | 626168 | 638712 | 651516 |
| 净现金流合计 | 219899916 | 228177396 | 236510756 | 244982308 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2026.04.01-2027.3.31 | 2027.04.01-2028.3.31 | 2028.04.01-2029.3.31 | 2029.04.01-2030.3.31 |
| 地上商业及广告牌部分 | 210335772 | 217825704 | 225498892 | 233403096 |
| 地下商业部分 | 41845508 | 43399688 | 45011184 | 46638344 |
| 地下仓储部分 | 795936 | 811856 | 828088 | 844652 |
| 地下停车位部分 | 664568 | 677888 | 691468 | 705316 |
| 净现金流合计 | 253641784 | 262715136 | 272029632 | 281591408 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2030.04.01-2031.3.31 | 2031.04.01-2032.3.31 | 2032.04.01-2033.3.31 | 2033.04.01-2034.3.31 |
| 地上商业及广告牌部分 | 240332660 | 247470108 | 254821668 | 262393784 |
| 地下商业部分 | 48038776 | 49481212 | 50966932 | 52497224 |
| 地下仓储部分 | 853100 | 861624 | 870248 | 878952 |
| 地下停车位部分 | 712380 | 719520 | 726728 | 734008 |
| 净现金流合计 | 289936916 | 298532464 | 307385576 | 316503968 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 2034.04.01-2035.3.31 | 2035.04.01-2036.3.31 | 2036.04.01-2037.3.31 | 2037.04.01-2038.3.31 |
| 地上商业及广告牌部分 | 270193060 | 278226320 | 286500580 | 295023064 |
| 地下商业部分 | 54073420 | 55696904 | 57369088 | 59091440 |
| 地下仓储部分 | 887740 | 896620 | 905588 | 914644 |
| 地下停车位部分 | 741364 | 748788 | 756288 | 763864 |
| 净现金流合计 | 325895584 | 335568632 | 345531544 | 355793012 |

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 2038.04.01-2039.3.31 |
| 地上商业及广告牌部分 | 303801216 |
| 地下商业部分 | 60865468 |
| 地下仓储部分 | 923796 |
| 地下停车位部分 | 771512 |
| 净现金流合计 | 366361992 |

# 十三、特别事项说明

1. 由委托人提供的与预测相关的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《房屋租赁合同》、《合同台账富力广场》、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托人应对其提供的以上预测原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。
2. 委托人仅提供《房屋租赁合同》、的纸质复印版资料和电子版资料，我们亦核实了部分租赁合同原件，本次评估假设电子版资料与预测对象房屋租赁合同原件一致为预测结果成立的前提条件，如与原件不一致，预测结果需进行相应调整。
3. 对北京市朝阳区东三环中路65号楼“富力广场”项目物业存在的可能影响房价、出租率、营业毛利（GOP）预测值、租赁面积、租赁单价、出租率等的瑕疵事项，在其未作特殊说明而评估专业人员已履行调查程序仍无法获知的情况下，评估机构不承担相关责任；
4. 在预测报告出具前评估专业人员已与委托人进行了必要沟通，并提示预测报告使用者需合理理解并恰当使用本预测报告，预测机构及评估专业人员不承担相关当事人决策的责任。
5. 本次预测是以产权持有单位与租户签订的《房屋租赁合同》及补充协议在预测期内能够按照合同约定事项正常稳定持续履行为假设前提，未考虑合同存续期间发生违约等事项导致合同提前终止对本次预测的影响，在此提请报告使用方注意。
6. 咨询报告使用者应注意以上特别事项可能对预测结果所产生的影响。

# 十四、咨询报告使用限制说明

1. 本报告只能用于报告中预测目的中载明的目的和用途，因使用不当造成的后果与评估机构无关；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；

2.本咨询报告只能由与本次项目发行资产支持票据相关机构使用。

3.本报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者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；

4.本报告需经评估机构盖章后，并依据国家法律法规的有关规定发生法律效力；

5.本报告使用的有效期为一年，起止日期为2018年3月6日至2019年3月5日。在此期间咨询目的实现时，要以该预测结果作为参考依据，结合价值时点期后有关事项进行调整。超过一年使用本报告所列示的预测结果无效。

# 十五、咨询报告日

本报告的出具日期为2018年3月6日。

评估机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

# 咨询报告附件

预测对象位置图

预测对象照片

《国有土地使用证》[京朝国用（2006出）第0199号]复印件

《房屋所有权证》[X京房权证朝字第649957号]

委托方《营业执照（副本）》复印件

北京康正宏基房地产评估有限公司《营业执照（副本）》复印件

**附件(一)预测对象位置图**

**附件(二)预测对象四至照片**

**附件(三)预测对象照片**