

本报告依据中国资产评估准则编制

北京九州一轨环境科技股份有限公司拟资产出租  
涉及位于北京市房山区广茂路 32 号院  
部分房地产租赁价值评估项目

# 资产评估报告

金资评报字[2026]第 0022 号

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司

二〇二六年六月十五日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111180019202600034
合同编号:	金资评报字[2026]第0022号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	金资评报字[2026]第0022号
报告名称:	北京九州一轨环境科技股份有限公司拟资产出租 涉及位于北京市房山区广茂路32号院 部分房地产租赁价值评估项目
评估结论:	5,644,025.00元至6,264,193.00元
评估报告日:	2026年06月15日
评估机构名称:	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司
签名人员:	南锟 (资产评估师) 正式会员 编号: 11200122 王红 (资产评估师) 正式会员 编号: 11000198
南锟、王红已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年06月18日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目 录

声 明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告 .....	7
一、 委托人暨产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	7
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	8
四、 价值类型 .....	11
五、 评估基准日 .....	11
六、 评估依据 .....	12
七、 评估方法 .....	14
八、 评估程序实施过程和情况 .....	15
九、 评估假设 .....	17
十、 评估结论 .....	18
十一、 特别事项说明 .....	18
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	20
十三、 资产评估报告日 .....	20
十四、 签名盖章 .....	21
资产评估报告附件 .....	22

## 声 明

1、本资产评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

3、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

4、评估对象及其所涉及资产资料由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

委托人、产权持有人和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

5、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

6、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。资产评估师不

具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

7、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 北京九州一轨环境科技股份有限公司拟资产出租涉及的 位于北京市房山区广茂路 32 号院部分房地产租赁价值评 估项目

## 资产评估报告摘要

金资评报字[2026]第0022号

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司接受北京九州一轨环境科技股份有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对位于北京市房山区广茂路 32 号院 2 号楼 1 至 3、5 层 101、4 号楼 1 至 2 层 101、5 号楼 1 层 101、6 号楼 1 层 101 部分房地产租赁的市场租赁价值进行了评估。

### 一、评估目的

根据《北京九州一轨环境科技股份有限公司总裁办公会决议》（2026）111 号，北京九州一轨环境科技股份有限公司拟资产出租，为此需对涉及的位于北京市房山区广茂路 32 号院 2 号楼 1 至 3、5 层 101、4 号楼 1 至 2 层 101、5 号楼 1 层 101、6 号楼 1 层 101 部分房地产于评估基准日的市场租赁价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为北京市房山区广茂路 32 号院 2 号楼 1 至 3、5 层 101、4 号楼 1 至 2 层 101、5 号楼 1 层 101、6 号楼 1 层 101 部分房地产的租赁价值（不含增值税、不含物业费）。

评估范围为北京市房山区广茂路 32 号院 2 号楼 1 至 3、5 层 101、4 号楼 1 至 2 层 101、5 号楼 1 层 101、6 号楼 1 层 101 部分房地产，不动产权证载用途为生产厂房、联合厂房、焊接车间、生产辅料库，已取得不动产证，证载建筑面积共计 19,400.92 平方米，土地使用权面积为 27,039.83 平方米。纳入本次评估范围内的建筑面积为 16,990.89 平方米，详情如下：

序号	楼号/楼层/房号	证载面积 (m <sup>2</sup> )	出租面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	租赁用途
1	2 号楼 1 至 3、5 层 101	8464.65	6,768.88	生产厂房	厂房
2	4 号楼 1 至 2 层 101	8759.24	8,704.84	联合厂房	厂房、设备间

序号	楼号/楼层/房号	证载面积 (m <sup>2</sup> )	出租面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	租赁用途
3	5号1层101	2122.66	1,462.80	焊接车间	
4	6号1层101	54.37	54.37	生产辅料库	

### 三、价值类型

市场价值。

### 四、评估基准日

2026年5月31日。

### 五、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为市场法。

### 六、评估结论及其使用有效期

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，采用市场法，于评估基准日，北京九州一轨环境科技股份有限公司拟资产出租涉及的北京市房山区广茂路32号院2号楼1至3、5层101不含税日租金0.93元/m<sup>2</sup>·天，4号楼1至2层101、5号楼1层101、6号楼1层101不含税日租金0.98元/m<sup>2</sup>·天。

截至评估基准日，北京市工业厂办房市场呈现“弱复苏、强分化”的复杂格局，高空置率与租金持续承压是当前的核心特征，其成因受供需结构、产业变迁及政策调整等多维度影响。考虑到目前市场供应过剩、经济不确定性下，企业普遍压缩运营成本以及跨资产类别竞争等多方面原因对租金收益的不确定性影响，本次评估结论出具价格区间。

综上所述，鉴于租赁市场波动较大、评估对象体量大且不宜分割出租，加之其所在区域非核心产业集聚区，抗风险能力明显弱于核心工业园区，上述因素均使评估结果存在较大不确定性，难以精确量化。基于谨慎性原则，本次评估结果采用区间价值，以测算结果为基础上下浮动5%的合理租金区间，作为评估对象的最终估值。具体各分项租金结论如下：

序号	楼层/房号	面积 (m <sup>2</sup> )	出租用途	日租金 (元/m <sup>2</sup> ·天)	年租金 (元/年)
1	2号楼1至3、5层101	6,768.88	厂房	0.88-0.98	2,174,164.00-2,421,228.00
2	4号楼1至2层101	8,704.84	厂房、设备间	0.93-1.03	3,469,861.00-3,842,965.00
3	5号1层101	1,462.80			
4	6号1层101	54.37			

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2026年5月

31日起至2027年5月30日止。

#### 七、对评估结论产生影响的特别事项

1、根据产权持有人提供的《不动产权证书》（京（2026）房不动产权第0016625号、京（2020）房不动产权第0013521号、京（2020）房不动产权第0013499号、京（2020）房不动产权第0013518号），不动产权证载用途为生产厂房、联合厂房、焊接车间、生产辅料库。实际用途为生产车间、厂房、设备间。根据本次评估目的，本次评估对象用途以厂房、设备间为准，如上述情况发生变化，评估结果需做相应调整，在此提请报告使用者注意。

2、本次评估结论为评估基准日的房地产市场租金价值，未考虑谈判交易时间长短、租赁条件（如免租期）、空置率以及押金收益等因素对评估结论的影响。

3、本次评估结论为房地合一的租金价值。

4、本次租金价值内涵为企业申报的待评估建筑面积整租，不含增值税、不含物业费条件下的公开市场价值。

5、根据产权持有人提供的《不动产权证书》【京（2026）房不动产权第0016625号、京（2020）房不动产权第0013521号、京（2020）房不动产权第0013499号、京（2020）房不动产权第0013518号】，不动产权证载建筑面积共计19,400.92平方米。根据本次评估目的，本次评估以委托方划定范围的建筑面积16,990.89平方米为准，如上述情况发生变化，评估结果需做相应调整，在此提请报告使用者注意。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当完整阅读资产评估报告正文。

# 北京九州一轨环境科技股份有限公司拟资产出租涉及的 位于北京市房山区广茂路 32 号院部分房地产租赁价值评 估项目 资产评估报告

金资评报字[2026]第0022号

北京九州一轨环境科技股份有限公司：

北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司接受北京九州一轨环境科技股份有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对位于北京市房山区广茂路 32 号院 2 号楼 1 至 3、5 层 101、4 号楼 1 至 2 层 101、5 号楼 1 层 101、6 号楼 1 层 101 部分房地产租赁的市场租赁价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

## 一、 委托人暨产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人暨产权持有人为北京九州一轨环境科技股份有限公司，依据资产评估委托合同出具的资产评估报告书仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告书的使用人。

### （一）委托人暨产权持有人概况

名称：北京九州一轨环境科技股份有限公司

地址：北京市房山区窦店镇广茂路 32 号

统一社会信用代码：91110111560444056L

法定代表人：曹卫东

注册资本：15,029.2062 万人民币

成立日期：2010 年 07 月 23 日

营业期限：2010-07-23 至 无固定期限

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；噪声与振动控制服务；数据处理服务；对外承包工程；机械设备销售；工业机器人销售；数控机床销售；电气设备销售；电子元器件与机电组件设备销售；仪器仪表销售；轨道交通专用设备、关键系统及部件销售；减振降噪设备销售；机械零

件、零部件销售；五金产品零售；五金产品批发；工业机器人安装、维修；普通机械设备安装服务；专用设备修理；通用设备修理；电子、机械设备维护（不含特种设备）；电气设备修理；交通设施维修；仪器仪表修理；货物进出口；技术进出口；进出口代理；减振降噪设备制造；通用零部件制造；城市轨道交通设备制造；电子元器件与机电组件设备制造；智能仪器仪表制造；仪器仪表制造；国内货物运输代理；机械设备租赁；通讯设备销售；通讯设备修理；计算机及通讯设备租赁；计算机及办公设备维修；办公设备租赁服务；办公设备销售；软件开发；软件销售；电子专用设备销售；电子专用设备制造；环境监测专用仪器仪表制造；环境监测专用仪器仪表销售；电子测量仪器制造；电子测量仪器销售；金属结构制造；金属结构销售；5G 通信技术服务；集成电路设计；集成电路销售；工程管理服务；土石方工程施工；园林绿化工程施工；安全技术防范系统设计施工服务；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及外围设备制造；环境保护专用设备制造；环境保护专用设备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；电气安装服务；建设工程施工；施工专业作业；建筑劳务分包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告书仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告书的使用人。

## 二、 评估目的

根据《北京九州一轨环境科技股份有限公司总裁办公会决议》（2026）111号，北京九州一轨环境科技股份有限公司拟资产出租，为此需对涉及的位于北京市房山区广茂路 32 号院 2 号楼 1 至 3、5 层 101、4 号楼 1 至 2 层 101、5 号楼 1 层 101、6 号楼 1 层 101 部分房地产租赁于评估基准日的市场租赁价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、 评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为北京市房山区广茂路 32 号院 2 号楼 1 至 3、5 层 101、4 号楼 1 至 2 层

101、5 号楼 1 层 101、6 号楼 1 层 101 部分房地产的租赁价值（不含增值税、不含物业费）。

评估范围为北京市房山区广茂路 32 号院 2 号楼 1 至 3、5 层 101、4 号楼 1 至 2 层 101、5 号楼 1 层 101、6 号楼 1 层 101 部分房地产，不动产权证载用途为生产厂房、联合厂房、焊接车间、生产辅料库。所在项目建筑面积共计 19,400.92 平方米，土地使用权面积为 27,039.83 平方米。

纳入本次评估范围内的建筑面积为 16,990.89 平方米，详情情况如下：

序号	楼号/楼层/房号	证载面积 (m <sup>2</sup> )	出租面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	租赁用途
1	2 号楼 1 至 3、5 层 101	8464.65	6,768.88	生产厂房	厂房
2	4 号楼 1 至 2 层 101	8759.24	8,704.84	联合厂房	厂房、设备间
3	5 号 1 层 101	2122.66	1,462.80	焊接车间	
4	6 号 1 层 101	54.37	54.37	生产辅料库	

### 1、评估对象资产情况

评估对象通过自建方式取得。具体情况如下：

#### 1.权益状况

##### (1) 土地权利状况

根据产权持有人提供的《不动产权证书》为【京（2026）房不动产权第 0016625 号、京（2020）房不动产权第 0013521 号、京（2020）房不动产权第 0013499 号、京（2020）房不动产权第 0013518 号】，记载土地坐落为：北京市房山区广茂路 32 号院，证载使用权人为北京九州一轨环境科技股份有限公司。土地用途为工业用地，土地使用权类型为出让，证载土地使用权面积 27,039.83 平方米，土地终止日期为 2063 年 11 月 7 日，至评估基准日剩余土地年期为 37.4 年。

##### (2) 房屋权利状况

根据产权持有人提供的《不动产权证书》【京（2026）房不动产权第 0016625 号、京（2020）房不动产权第 0013521 号、京（2020）房不动产权第 0013499 号、京（2020）房不动产权第 0013518 号】，权利人为北京九州一轨环境科技股份有限公司，坐落为北京市房山区广茂路 32 号院。

序号	权证编号	位置	结构	总层数	规划用途	租赁用途	建成年月	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	京（2026）房不动产权第 0016625 号	北京市房山区广茂路 32 号院 2 号楼 1 至 5 层 101	钢	5	生产厂房	厂房	2026 年 1 月	8464.65

序号	权证编号	位置	结构	总层数	规划用途	租赁用途	建成年月	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )
2	京(2020)房不动产权第0013521号	北京市房山区广茂路32号院4号楼1至2层101	钢混	2	联合厂房	厂房、设备间	2016年11月	8759.24
3	京(2020)房不动产权第0013499号	北京市房山区广茂路32号院5号1层101	钢混	1	焊接车间		2016年11月	2122.66
4	京(2020)房不动产权第0013518号	北京市房山区广茂路32号院6号1层101	钢混	1	生产辅料房		2016年11月	54.37

根据产权持有人提供的《不动产权证书》【京(2026)房不动产权第0016625号、京(2020)房不动产权第0013521号、京(2020)房不动产权第0013499号、京(2020)房不动产权第0013518号】，证载建筑面积共计19,400.92平方米。根据本次评估目的，委托方对上述证载面积所对应的实物资产范围进行了划定。评估人员依据委托方划定的评估范围，确定本次评估的建筑面积为16,990.89平方米。该面积已由委托方书面确认，作为本次评估的测算依据。详情情况如下：

序号	楼号/楼层/房号	证载面积 (m <sup>2</sup> )	出租面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	租赁用途
1	2号楼1至3、5层101	8464.65	6,768.88	生产厂房	厂房
2	4号楼1至2层101	8759.24	8,704.84	联合厂房	厂房、设备间
3	5号1层101	2122.66	1,462.80	焊接车间	
4	6号1层101	54.37	54.37	生产辅料库	

### (3) 他项权利状况

截至评估基准日，评估对象不存在租赁、抵押、担保等他项权利。

## 2. 实物状况

### (1) 土地实物状况

评估对象位于北京市房山区广茂路32号院，所在项目宗地四至为：东至交道西街7号院、南至弘安路、西至智慧东街、北至广茂路。评估对象所在宗地地势平坦，形状较规则，自然排水状况良好，土壤状况良好，土地开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖）、宗地内“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖）及场地平整。

### (2) 房屋建筑物实物状况

评估对象现名北京九州一轨环境科技股份有限公司，现状为空置，房屋维护状况良好。基本情况如下：

2号楼为地上5层钢结构建筑，建成于2026年，证载用途为生产厂房。本次评估范围包括该楼宇的地上1至3层及第5层，拟出租建筑面积合计6,768.88平方米，出租

用途仍为厂房。未出租的第 4 层目前处于公司计划自用中，该层无独立出入口，与本次出租的 1-3 层及 5 层共用电梯。

主体外墙面：部分瓷砖、石材；内部：水泥地面，墙面刷白，顶部为刷白；每层均有卫生间、电梯、暖气等。

4 号楼为地上 2 层，实际地上 1 层和局部 2 层钢结构建筑，建成于 2016 年，证载用途为联合厂房。本次评估范围包括该楼宇的地上 1 层和局部 2 层，拟出租建筑面积合计 8,704.84 平方米，出租用途仍为厂房。未出租的是 1 层局部的疲劳实验室目前处于公司自用状态，有独立出入口，与拟出租部分可实现物理隔离。

主体外立面竖向波纹彩钢夹芯板，内部：环氧自流平地面，分为三个车间，有行吊（10T 一部、5T 两部）、空调、排风等设施。

5 号楼为地上 1 层钢结构建筑，建成于 2016 年，证载用途为焊接车间。本次评估范围包括该楼宇的地上 1 层局部，拟出租建筑面积合计 1,462.80 平方米，出租用途仍为厂房。未出租的是 1 层局部目前处于公司自用状态，有独立出入口，与拟出租部分可实现物理隔离。

主体外立面竖向波纹彩钢夹芯板，内部：环氧自流平地面，空调、排风等设施。

6 号楼，所在楼宇地上 1 层，钢混结构，建成年代为 2016 年。纳入本次评估范围的资产位于地上 1 层，出租建筑面积为 54.37 平方米，证载用途为生产辅料间，本次与 4 号楼、5 号楼一并拟出租用作厂房、设备间。主体外墙面刷白，内部：水泥地面，墙面刷白，顶部刷白。

评估对象房屋建筑物消防系统等设施完善，供水、供电、照明灯等设施完好。

本次评估是以委估产权权属明确、不存在经济纠纷的前提下进行的。

#### 四、 价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2026 年 5 月 31 日。

评估基准日是根据经济行为文件，本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目的，评估基准日能较为准确地反映相关资产的最新状况，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。

## 六、 评估依据

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

### (一) 经济行为依据

1. 《北京九州一轨环境科技股份有限公司总裁办公会决议》〔2026〕111 号。

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于修订通过）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，于 2020 年 3 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国全国人民代表大会，2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过并颁布，2021 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号 2019 年修改）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
7. 《北京市市场监督管理局关于印发进一步推进市场主体登记便利化优化营商环境实施办法的通知》（京市监发〔2020〕49 号）；
8. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016 年 2 月 6 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016 年 3 月 23 日（财税

(2016)36号)；

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第691号修订）；
12. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
13. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号)；
14. 《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
15. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025年12月19日国务院第75次常务会议通过，自2026年1月1日起施行）；
16. 《资产评估机构从事证券服务业务备案办法》（财资〔2020〕114号）；
17. 《上市公司信息披露管理办法》（2021年3月18日中国证券监督管理委员会令第182号）；
18. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
12. 《资产评估机构从事证券服务业务自律监督管理办法》（中评协[2025]4号）。

### (四) 权属依据

1. 《不动产权证书》【京（2026）房不动产权第0016625号、京（2020）房不动产权第0013521号、京（2020）房不动产权第0013499号、京（2020）房不动产权第0013518号】。

### (五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 互联网房地产报价及信息；
3. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料等。

### (六) 参考依据

1. 《房地产估价规范 GBT50291-2015》。

## 七、 评估方法

根据企业提供的评估明细表，在核查的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

根据本评估项目性质以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益反推法和成本法三种不动产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益反推法是指根据预期原则，通过预测资产客观的市场价格，然后根据有效收益期，采用合理的报酬率进行折现，反推房地产租金价格的方法。

成本法是在周边实例较少，无法选用市场比较法时选用的一种方法，是站在出租方能承受的最低租金角度确定租金的一种方式。成本法是根据房屋租金的构成因素实际测算各因素费用，相加后求出试算租金，然后根据房屋的新旧程度、朝向等进行修正，求出房屋租金的一种方法。

本次评估，通过市场调查，可以取得3个以上同一区域、同样用途、类似资产的市场租赁价值进行比较，因此可采用市场法进行评估；本次评估的是评估对象的租赁价值，主要取决于资产的设定用途、所在区域、租赁市场的供求关系等，与其成本的相关性较弱，不适宜采用成本法评估。不动产所有者获得的预期收益所承担的风险以及预期获利年限等方面存在着很多不确定的因素，也无法准确用货币度量，考虑本次评估目的以及评估方法应用所选择数据的质量和数量情况，收益反推法不适宜本次评估。

综上所述，根据评估对象的实际情况，本次评估采用市场法，

计算公式如下：

评估对象修正后的出租单价（元/平方米·天）（不含税价、不含物业服务费）=可比实例出租价格（不含税价）×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（基准

日市场价格指数/可比实例交易日市场价格指数) × (评估对象区位因素条件指数/可比实例区位因素条件指数) × (评估对象实物因素条件指数/可比实例实物因素条件指数) × (评估对象权益状况指数/可比实例权益状况指数)。

评估对象日租金单价 (元/平方米·天) 区间=评估对象日租金单价 (元/平方米·天) × (1±5%)

评估对象年出租价值 (元/年) 区间=评估对象日租金单价 (元/平方米·天) × (1±5%) × 建筑面积 (平方米) × 365天

根据委托方需求, 本次评估最终以租金单价区间和年租金区间作为评估结论。

## 八、 评估程序实施过程 and 情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查及收集整理评估资料工作、评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等, 主要评估工作过程如下:

### (一) 接受委托阶段

1. 初步了解此次经济行为及评估对象的有关情况, 明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项。

2. 经综合分析专业胜任能力和独立性及评价业务风险, 确定接受委托, 签订资产评估委托合同。

3. 根据资产评估规范要求, 布置资产评估申报表和资料清单。

4. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件, 按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求, 拟定评估工作计划和方案, 组织评估工作团队。

### (二) 现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上, 按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求, 进行登记填报, 同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料, 了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后, 审查评估明细表, 检查有无填列不全、资产项目不明确现象, 并根据经验及掌握的有关资料, 检查评估明细表有无漏项等。

3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。在现场调查阶段，采用询问、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

#### (1) 评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，对评估对象进行了核查，以确定评估对象的真实准确。

#### (2) 对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查等核查验证的方式。

#### (3) 资产实际状态的调查

资产实际状态的调查采用重点和一般相结合的原则，主要通过访谈相关管理和使用人员，以及在企业资产管理人员的配合下现场实地观察等方式进行，在调查的基础上完善资产调查表。

### 4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

### (三) 评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益反推法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### (四) 评估汇总、提交资产评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2. 经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通。

3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。

4. 按照法律、行政法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

## 九、 评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

### (一) 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产目前为空置，但仍具备使用功能，其次假定处于使用状态的资产还将按出租用途继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

### (二) 特殊假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

3. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4. 本次租金价值内涵为企业申报的待评估建筑面积整租，不含增值税、不含物业费条件下的公开市场价值；

5. 本次评估设定评估对象的租赁方式为按企业申报分为两部分整体出租，一部分为2号楼1至3、5层，建筑面积6,768.88平方米，另一部分为4号楼1至2层、5号楼1层、6号楼1层部分房地产，建筑面积10,222.01平方米。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结

论无效。

## 十、 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，采用市场法，于评估基准日，北京九州一轨环境科技股份有限公司拟资产出租涉及的北京市房山区广茂路32号院2号楼1至3、5层101不含税日租金0.93元/m<sup>2</sup>·天，4号楼1至2层101、5号楼1层101、6号楼1层101不含税日租金0.98元/m<sup>2</sup>·天。

截至评估基准日，北京市工业厂办房市场呈现“弱复苏、强分化”的复杂格局，高空置率与租金持续承压是当前的核心特征，其成因受供需结构、产业变迁及政策调整等多维度影响。考虑到目前市场供应过剩、经济不确定性下，企业普遍压缩运营成本以及跨资产类别竞争等多方面原因对租金收益的不确定性影响，本次评估结论出具价格区间。

综上所述，鉴于租赁市场波动较大、评估对象体量大且不宜分割出租，加之其所在区域非核心产业集聚区，抗风险能力明显弱于核心工业园区，上述因素均使评估结果存在较大不确定性，难以精确量化。基于谨慎性原则，本次评估结果采用区间价值，以测算结果为基础上下浮动5%的合理租金区间，作为评估对象的最终估值。具体各分项租金结论如下：

序号	楼层/房号	面积 (m <sup>2</sup> )	出租用途	日租金 (元/m <sup>2</sup> ·天)	年租金 (元/年)
1	2号楼1至3、5层101	6,768.88	厂房	0.88-0.98	2,174,164.00-2,421,228.00
2	4号楼1至2层101	8,704.84	厂房、设备间	0.93-1.03	3,469,861.00-3,842,965.00
3	5号1层101	1,462.80			
4	6号1层101	54.37			

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2026年5月31日起至2027年5月30日止。

## 十一、 特别事项说明

由北京九州一轨环境科技股份有限公司提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。北京九州一轨环境科技股份有限公司应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 引用其他机构出具报告结论的情况

无。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

3. 评估程序受到限制的情形

无。

4. 其他主要评估资料不完整的情形

无。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

6. 担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

8. 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

9. 其他事项

(1) 根据产权持有人提供的《不动产权证书》(京(2026)房不动产权第 0016625 号、京(2020)房不动产权第 0013521 号、京(2020)房不动产权第 0013499 号、京(2020)房不动产权第 0013518 号)，不动产权证载用途为生产厂房、联合厂房、焊接车间、生产辅料库。实际用途为生产车间、厂房、设备间。根据本次评估目的，本次评估对象用途以厂房、设备间为准，如上述情况发生变化，评估结果需做相应调整，在此提请报告使用者注意。

(2) 根据产权持有人提供的《不动产权证书》(京(2026)房不动产权第 0016625 号、京(2020)房不动产权第 0013521 号、京(2020)房不动产权第 0013499 号、京(2020)房不动产权第 0013518 号)，不动产权证载建筑面积共计 19,400.92 平方米。根据本次评估目的，本次评估以委托方划定范围的建筑面积 16,990.89 平方米为准，如上述情况发生变化，评估结果需做相应调整，在此提请报告使用者注意。

(3) 本次评估结论为评估基准日的房地产市场租金价值，未考虑谈判交易时间长

短、租赁条件（如免租期）、空置率以及押金收益等因素对评估结果的影响；

（4）本次评估结论为房地合一的租金价值。

（5）本次租金价值内涵为企业申报的待评估建筑面积整租，不含增值税、不含物业费条件下的公开市场价值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

1、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2026年6月15日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

#### 十四、 签名盖章

资产评估机构：北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



## 资产评估报告附件

- 一、经济行为文件复印件
- 二、委托人暨产权持有人营业执照复印件
- 三、评估对象的主要权属证明资料复印件
- 四、资产评估委托合同复印件
- 五、委托人及产权持有人承诺函
- 六、签名资产评估师承诺函
- 七、北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司资产评估资格备案公告复印件
- 八、北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司营业执照副本复印件
- 九、签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件
- 十、资产评估明细表