

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

购入基础设施项目交割审计情况的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	中金联东科创 REIT
公募 REITs 代码	508003
公募 REITs 合同生效日	2024 年 10 月 17 日
基金管理人名称	中金基金管理有限公司
基金托管人名称	交通银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》等有关规定以及《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》

二、交割审计情况

中金基金管理有限公司就中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：508003，基金简称：中金联东科创 REIT，以下简称“本基金”）发售并购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）完成对购入项目公司北京恒星意达科技有限公司、北京亚美耳康科技发展有限公司和北京京燕奥得赛化学有限公司的交割审计，并出具了上述 3 个购入项目公司的交割审计专项报告（详见附件：中金联东科创 REIT 基础设施项目交割审计报告）。

根据交割审计报告，3 个购入项目公司于交割审计基准日（即交割日前一日 2024 年 10 月 17 日 24 时）总资产合计 1,734,801,449.94 元，负债合计 601,872,344.54 元，所有者权益合计 1,132,929,105.40 元。

三、交割评估情况

根据本基金招募说明书及询价公告披露安排,已由深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司完成对本次交易中基础设施项目的交割评估,并出具交割评估报告(详见附件:中金联东科创 REIT 基础设施项目交割评估报告)。

交割评估的相关假设前提与本基金招募说明书所披露的基础设施项目评估报告保持一致,根据交割评估报告,以交割日 2024 年 10 月 18 日为评估基准日的基础设施项目评估价值为 1,611,000,000.00 元。

截至本公告发布日,本基金运作平稳,后续将根据本次交易相关协议约定以及交割审计和交割评估情况,按计划完成交易对价支付工作。

特此公告。

中金基金管理有限公司

2024 年 12 月 11 日

北京恒星意达科技有限公司

自 2024 年 1 月 1 日
至 2024 年 10 月 17 日 (交割定价基准日) 止期间的模拟财务报表





KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码: 100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振审字第 2414744 号

北京恒星意达科技有限公司:

一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 31 页的北京恒星意达科技有限公司 (以下简称“北京恒星意达公司”) 模拟财务报表, 包括 2024 年 10 月 17 日 (交割定价基准日) 的模拟资产负债表, 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日止期间的模拟利润表以及相关模拟财务报表附注。

我们认为, 后附的模拟财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注 2 (以下简称“附注 2”) 所述的编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则 (以下简称“审计准则”) 的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对模拟财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于北京恒星意达公司, 并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2414744 号

三、强调事项-编制基础

我们提醒模拟财务报表使用者关注附注 2 对编制基础的说明。北京恒星意达公司模拟财务报表仅为北京恒星意达公司的母公司北京联东金园管理科技有限公司与中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划就北京恒星意达公司的股权进行交割之目的而编制。因此，该模拟财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告分发和使用的限制

本报告仅为北京联东金园管理科技有限公司与中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划就北京恒星意达公司的股权进行交割之目的使用。未经本所书面同意，不得用于任何其他目的。

五、管理层和治理层对模拟财务报表的责任

管理层负责按照附注 2 所述的编制基础编制模拟财务报表(包括确定附注 2 所述的编制基础对于在具体情况下编制模拟财务报表的可接受性)，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟财务报表时，管理层负责评估北京恒星意达公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非北京恒星意达公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北京恒星意达公司的财务报告过程。

六、注册会计师对模拟财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响模拟财务报表使用者依据模拟财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2414744 号

六、注册会计师对模拟财务报表审计的责任 (续)

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的模拟财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对北京恒星意达公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请模拟财务报表使用者注意模拟财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致北京恒星意达公司不能持续经营。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2414744 号

六、注册会计师对模拟财务报表审计的责任 (续)

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)


中国注册会计师

何曙

何曙



中国 北京

岑平平

岑平平



2024 -12- 09



北京恒星意达科技有限公司
模拟资产负债表
2024年10月17日(交割定价基准日)
(金额单位:人民币元)

	附注	2024年 10月17日
资产		
流动资产:		
货币资金	6	13,739,649.42
应收账款	7	174,303.17
其他应收款	8	63,170,033.34
其他流动资产	9	<u>1,447,276.98</u>
流动资产合计		<u>78,531,262.91</u>
非流动资产:		
投资性房地产	10	865,241,272.71
固定资产		<u>2,791,705.60</u>
非流动资产合计		<u>868,032,978.31</u>
资产总计		<u>946,564,241.22</u>

刊载于第5页至第31页的模拟财务报表附注为本模拟财务报表的组成部分。



北京恒星意达科技有限公司
模拟资产负债表(续)
2024年10月17日(交割定价基准日)
(金额单位:人民币元)

	附注	2024年 10月17日
负债和所有者权益		
流动负债:		
应付账款		13,624,347.36
预收账款		10,518,207.88
应交税费	5(3)	24,583.55
其他应付款	12	4,721,258.08
一年内到期的非流动负债	13	45,000,000.00
流动负债合计		73,888,396.87
非流动负债:		
长期借款	14	124,500,000.00
长期应付款	15	11,073,693.34
递延所得税负债	11	150,605,938.48
非流动负债合计		286,179,631.82
负债合计		360,068,028.69

刊载于第 5 页至第 31 页的模拟财务报表附注为本模拟财务报表的组成部分。



北京恒星意达科技有限公司
模拟资产负债表(续)
2024年10月17日(交割定价基准日)
(金额单位:人民币元)

	附注	2024年 10月17日
所有者权益		
实收资本	16	150,000,000.00
盈余公积		32,553,167.39
未分配利润		<u>403,943,045.14</u>
所有者权益合计		<u>586,496,212.53</u>
负债和所有者权益合计		<u>946,564,241.22</u>

此模拟财务报表已于 2024-12-09 获北京恒星意达科技有限公司批准。

李立华
法定代表人



马婧
主管会计工作的
公司负责人



赵允满
会计机构负责人

(公司盖章)

刊载于第5页至第31页的模拟财务报表附注为本模拟财务报表的组成部分。



北京恒星意达科技有限公司

模拟利润表

自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 (交割定价基准日) 止期间

(金额单位: 人民币元)

	附注	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 止期间
营业收入	17	48,228,664.26
减: 营业成本		10,858,909.98
税金及附加	18	6,236,645.62
销售费用		590,991.94
管理费用		731,963.97
财务费用	19	6,462,163.26
其中: 利息费用		6,490,422.84
利息收入		27,089.18
加: 其他收益		507,330.13
营业利润		23,855,319.62
加: 营业外收入		139,581.40
利润总额		23,994,901.02
减: 所得税费用	20	-
净利润		23,994,901.02
其他综合收益的税后净额		-
综合收益总额		23,994,901.02

刊载于第 5 页至第 31 页的模拟财务报表附注为本模拟财务报表的组成部分。



北京恒星意达科技有限公司
模拟财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

1 公司基本情况

北京恒星意达科技有限公司(以下简称“本公司”)是2011年12月在中华人民共和国北京市成立的有限责任公司。营业执照号码为91110112587677570G。

本公司营业期限为长期，主要从事产业园区租赁业务。

本公司的母公司为北京联东金园管理科技有限公司(以下简称“北京联东金园公司”)。本公司的最终控制人为刘振东。

2024年6月27日，本公司的母公司北京联东金园公司与中国国际金融股份有限公司(计划管理人)签订了关于本公司的股权转让协议，根据该协议的条款和条件，北京联东金园公司向中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)转让其持有的本公司100%股权，交割日为专项计划设立日2024年10月18日。上述交易完成后，专项计划成为本公司的母公司，持有本公司100%股权。本公司于2024年10月18日完成工商变更。

2 模拟财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础编制本模拟财务报表。

本模拟财务报表仅为北京联东金园公司与专项计划就本公司的股权进行交割之目的而编制，不适用于其他目的。

本模拟财务报表仅列示本公司于2024年10月17日¹(以下简称“交割定价基准日”)的模拟资产负债表，自2024年1月1日至2024年10月17日止期间的模拟利润表以及相关模拟财务报表附注，不列示自2024年1月1日至2024年10月17日止期间的模拟现金流量表、模拟所有者权益变动表，不列示比较数据及相关财务报表附注，亦未披露金融工具的风险分析及敏感性分析、公允价值、资本管理、承担等相关性较低的财务报表附注。本模拟财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。



此外，本模拟财务报表假设本公司于交割定价基准日发生会计政策变更，将投资性房地产的后续计量模式从成本模式变为公允价值模式，并将计量模式变更时公允价值与账面价值的差额调整期初留存收益，并确认相应的递延所得税负债同时调整期初留存收益。

除上述事项以外，本模拟财务报表根据后附的会计政策变更，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

注1：2024年10月17日的模拟财务报表为截至2024年10月17日24:00的模拟财务报表。

(1) 会计年度

本公司的会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(2) 记账本位币及列报货币

本公司的记账本位币为人民币，编制模拟财务报表采用的货币为人民币。

3 主要会计政策和主要会计估计

(1) 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(2) 投资性房地产

本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。

2024年10月17日前(成本模式下)：

成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备(参见附注3(6))在资产负债表内列示。投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。

自行建造投资性房地产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用(参见附注3(13))和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建投资性房地产以成本减减值准备(参见附注3(6))在资产负债表内列示。

土地使用权于投资性房地产开始建造之时转入投资性房地产核算。



	使用寿命	预计净残值	折旧率
土地使用权	44 年 - 46 年	0.00%	2.17%-2.27%
房屋及建筑物	20 年	0.00%	5.00%

至少在每年年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

2024 年 10 月 17 日 (公允价值模式下):

同时满足下列条件时, 本公司对持有的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量:

- 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;
- 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息, 从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产, 本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销, 以资产负债表日投资性房地产的公允价值 (参见附注 3(7)) 为基础调整其账面价值, 公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 固定资产及在建工程

固定资产指本公司为经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注 3(6)) 在资产负债表内列示, 在建工程以成本减减值准备 (参见附注 3(6)) 在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用 (参见附注 3(13)) 和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

企业将固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售, 按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定, 对相关的收入和成本分别进行会计处理, 计入当期损益。



对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入目标主体时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件，各类固定资产的使用寿命、残值率和折旧率分别为：

	使用寿命	预计净残值	折旧率
房屋及建筑物	20年	0.00%	5.00%
办公设备及其他设备	3-5年	0.00%-3.00%	19.4%-33.3%

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(4) 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(a) 本公司作为承租人

本公司无作为承租人的租赁。



(b) 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司无融资租赁。

本公司无作为转租出租人的情形。经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(5) 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、交易性金融资产、除长期股权投资以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款及实收资本等。

(a) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本公司按照根据附注3(11)会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(b) 金融资产的分类和后续计量

(i) 本公司金融资产的分类

本公司通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。



本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。



(ii) 本公司金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(c) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债



初始确认后,对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(d) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,没有相互抵销。但是,同时满足下列条件的,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

- 本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;
- 本公司计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(e) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时,本公司终止确认该金融资产:

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 该金融资产已转移,且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;
- 该金融资产已转移,虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的,本公司将下列两项金额的差额计入当期损益:

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值;
- 因转移金融资产而收到的对价,与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资)之和。

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

(f) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后,计入所有者权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用,减少所有者权益。



(g) 减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资及权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

(i) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限 (包括考虑续约选择权)。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内 (若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期) 可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和租赁应收款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和租赁应收款外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

(ii) 具有较低的信用风险



如果金融工具的违约风险较低,借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强,并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力,该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(iii) 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括:

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况;
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化;
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化;
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化,并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质,本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时,本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类,例如逾期信息和信用风险评级。

(iv) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

- 发行方或债务人发生重大财务困难;
- 债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组;
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。



(v) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化,本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失,由此形成的损失准备的增加或转回金额,应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产,损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值;对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资,本公司在其他综合收益中确认其损失准备,不抵减该金融资产的账面价值。

(vi) 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回,则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是,被减记的金融资产仍可能受到本公司催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的,作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 资产减值准备

除附注 3(5) 及 (9) 中涉及的资产减值外,长期资产的减值按下述原则处理。

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象,包括:

- 固定资产;
- 采用成本模式计量的投资性房地产等。

本公司对存在减值迹象的资产进行减值测试,估计资产的可收回金额。

资产组由创造现金流入相关的资产组成,是可以认定的最小资产组合,其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产的公允价值(参见附注 3(7))减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。



可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，根据资产组或者资产组组合中的各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额(如可确定的)、该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的)和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

(7) 公允价值的计量

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征(包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

(8) 职工薪酬

(a) 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(b) 离职后福利 - 设定提存计划

本公司所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本公司职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本公司在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(9) 所得税

除因直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。



当期所得税是按本期应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本公司拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

资产负债表日，本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 并且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(10) 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司，以及有关金额能够可靠地计量，则本公司会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

(11) 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。



本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。



本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示,合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

(12) 政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产,但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件,并能够收到时,予以确认。

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量。

与资产相关的政府补助,本公司将其冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助,如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的,本公司将其确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间,计入其他收益或营业外收入;否则直接冲减相关成本。

(13) 借款费用

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用,予以资本化并计入相关资产的成本,其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内,本公司按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额(包括折价或溢价的摊销):

- 对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款,本公司以专门借款按实际利率计算的当期利息费用,减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款,本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。



资本化期间是指本公司从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，本公司暂停借款费用的资本化。

(14) 利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

(15) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

(16) 主要会计估计及判断

编制模拟财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

本公司的主要会计估计包括附注 7 和 8 载有各类资产减值涉及的会计估计。

4 主要会计政策的变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本公司于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

《企业会计准则解释第 17 号》(财会 [2023] 21 号) (以下简称“解释第 17 号”) 中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定；

根据解释第 17 号的规定，本公司在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本公司在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利 (以下简称“推迟清偿负债的权利”)，而不考虑本公司是否有行使上述权利的主观可能性。



对于本公司贷款安排产生的负债，如果本公司推迟清偿负债的权利取决于本公司是否遵循了贷款安排中规定的条件(以下简称“契约条件”)，本公司在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本公司在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

对于本公司在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债，若本公司按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类为权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。

采用该规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

5 税项

- (1) 本公司适用的与房屋租赁相关的税费有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、城镇土地使用税及房产税等。

税种	计缴标准
增值税	按税法规定的不动产经营租赁服务收入的9%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税
城市维护建设税	按实际缴纳增值税的7%
教育费附加	按实际缴纳增值税的3%
地方教育费附加	按实际缴纳增值税的2%
城镇土地使用税	每年每平方米人民币1.5元
房产税	对于从租计征的部分，按房屋租金收入的12%计算房产税；对于从价计征的部分，按房产原值一次减除30%后的余值的1.2%计算房产税

注：根据财政部、国家税务总局《关于增值税留抵退税有关城市建设税、教育费附加及地方教育费附加政策的通知》(财税[2008]80号)，对实行增值税期末留抵退税的纳税人，允许其从城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加的计税(征)依据中扣除退还的增值税税额。

(2) 所得税

本公司的法定税率为25%，本期间按法定税率执行。由于本公司存在未弥补完的亏损，本期间未计提当期所得税费用。



(3) 应交税费

项目	2024年 10月17日
应交个人所得税	90.00
应交增值税	<u>24,493.55</u>
合计	<u>24,583.55</u>

6 货币资金

项目	2024年 10月17日
银行存款	<u>13,739,649.42</u>

7 应收账款

	2024年 10月17日
应收第三方	174,303.17
减：坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>174,303.17</u>

本公司应收账款账龄均为一年以内，账龄自应收账款确认日起开始计算。



8 其他应收款

(1) 按客户类别分析如下:

	2024年 10月17日
应收关联公司	63,159,033.34
应收第三方	<u>11,000.00</u>
小计	63,170,033.34
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>63,170,033.34</u>

上述应收北京联东投资(集团)有限公司(北京联东金园公司的母公司)关联方往来款人民币63,159,033.34元已于2024年10月24日收回,除上述款项外,截至交割定价基准日,应收第三方往来款人民币11,000.00元尚未收回。

(2) 按账龄分析如下:

账龄	2024年 10月17日
1年以内(含1年)	22,440,359.17
3年以上	<u>40,729,674.17</u>
小计	63,170,033.34
减: 坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>63,170,033.34</u>

账龄自其他应收款确认日起开始计算。



9 其他流动资产

项目	2024年 10月17日
预缴土地使用税	16,905.01
预缴房产税	<u>1,430,371.97</u>
合计	<u>1,447,276.98</u>

除上述预缴税费外，本公司无其他流动资产。

10 投资性房地产

	房屋建筑物及 土地使用权
原价	
2024年1月1日余额	333,431,148.90
本期增加	<u>192,776.75</u>
2024年10月17日余额	<u>333,623,925.65</u>
减：累计折旧或摊销	
2024年1月1日余额	59,947,496.86
本期增加	<u>10,858,909.98</u>
2024年10月17日余额	<u>70,806,406.84</u>
成本模式下账面价值	
2024年10月17日余额	262,817,518.81
加：公允价值变动模拟调整	<u>602,423,753.90</u>
公允价值模式下账面价值	
2024年10月17日余额	<u>865,241,272.71</u>

本公司投资性房地产为用于对外出租的北京大兴科创产业园一期及二期项目。于2024年10月17日，本公司投资性房地产用于长期借款抵押，详见附注14。



11 递延所得税负债

	2024年 1月1日 人民币元	本期增减 计入权益 人民币元	2024年 10月17日 人民币元
--	-----------------------	----------------------	-------------------------

投资性房地产	-	150,605,938.48	150,605,938.48
--------	---	----------------	----------------

12 其他应付款

按性质列示：

2024年
10月17日

应付关联方往来款			1,010,632.50
----------	--	--	--------------

应付租赁保证金			3,710,625.58
---------	--	--	--------------

合计			4,721,258.08
----	--	--	--------------

13 一年内到期的非流动负债

2024年

			10月17日
--	--	--	--------

一年内到期的长期借款			45,000,000.00
------------	--	--	---------------



14 长期借款

项目	2024年 10月17日
长期借款	169,500,000.00
减：一年内到期的长期借款	<u>45,000,000.00</u>
合计	<u>124,500,000.00</u>

本公司于2017年3月与交通银行股份有限公司北京通州支行签订本金合计为人民币130,000,000.00元的借款合同。于2024年10月17日，借款余额为人民币27,750,000.00元的借款部分，借款利率为贷款入账日适用的中国人民银行公布的金融机构人民币贷款基准利率（五年以上）期限；借款本金为人民币27,750,000.00元的借款部分，借款利率为贷款入账日适用的中国人民银行公布的金融机构人民币贷款基准利率（五年以上）期限上浮5%。上述借款期限至2027年3月17日，用于本公司北京大兴科创产业园项目一期建设。

本公司于2018年8月与交通银行股份有限公司北京通州支行签订本金为人民币170,000,000.00元的借款合同，于2024年10月17日，借款余额为人民币114,000,000.00元，借款利率为LPR六个月至一年（含一年）期限（自2019年8月20日，根据提款日当日全国银行间同业拆借中心发布公告适用LPR一年期限加1.325个百分点），借款期限至2028年8月21日。上述借款用于本公司北京大兴科创产业园项目二期建设。

上述长期借款均以本公司投资性房地产作为抵押，并由北京联东投资（集团）有限公司提供担保，已于2024年10月24日全部提前偿还。

15 长期应付款

项目	2024年 10月17日
租赁保证金	<u>11,073,693.34</u>



16 实收资本

本公司于期末的注册资本和实收资本结构如下：

	2024年10月17日	
	金额	%
	人民币	
北京联东金园公司	150,000,000.00	100.00

17 营业收入

按收入类别的对外交易收入：

	自2024年1月 1日至2024年 10月17日 止期间
经营租赁收入	48,228,664.26

18 税金及附加

项目	自2024年1月 1日至2024年 10月17日 止期间
房产税	5,811,174.55
土地使用税	65,591.45
印花税	359,879.62
合计	6,236,645.62



19 财务费用

<u>项目</u>	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 <u>止期间</u>
利息支出	6,490,422.84
利息收入	(27,089.18)
其他	<u>(1,170.40)</u>
合计	<u>6,462,163.26</u>

20 所得税费用

<u>项目</u>	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 <u>止期间</u>
本期所得税	<u>-</u>

(1) 所得税费用与会计利润的关系如下:

<u>项目</u>	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 <u>止期间</u>
税前利润	23,994,901.02
按税率 25%计算的预期所得税	5,998,725.26
不可抵税支出	3,607.46
使用前期未确认递延所得税资产的 可抵扣亏损的影响	<u>(6,002,332.72)</u>
本年所得税费用	<u>-</u>



(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损:

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

项目	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 止期间
2025 年	2,532,464.19
2026 年	12,914,273.87
2027 年	<u>2,223,877.12</u>
合计	<u>17,670,615.18</u>

21 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类:

项目	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 止期间
营业收入	48,228,664.26
减: 职工薪酬费用	911,560.33
折旧和摊销费用	11,008,665.11
财务费用	6,462,163.26
税金及附加	6,236,645.62
其他费用	261,640.45
加: 其他收益	<u>507,330.13</u>
营业利润	<u>23,855,319.62</u>



22 关联方关系及其交易

(1) 有关本公司母公司的信息如下:

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司的 持股比例	对本公司的 表决权比例
北京联东金园公司	北京市	商务服务业	100%	100%

(2) 本公司与关联方之间的交易:

(a) 与关联方之间的交易金额如下:

	自2024年1月 1日至2024年 10月17日 止期间
房产租赁收入	903,170.31
接受往来款项	3,375,184.87

上述往来款项均为无息款项。上述与关联方进行的交易是按一般正常商业条款或按相关协议进行的。

(b) 与关联方之间的交易余额如下:

	2024年 10月17日
其他应收款	63,159,033.34
其他应付款	1,010,632.50
长期应付款	297,952.20
取得担保余额	169,500,000.00



(c) (2)(a) 和 (b) 涉及交易的关联方与本公司的关系

<u>公司名称</u>	<u>与本公司关系</u>
北京联东金园公司	母公司
北京联东投资(集团)有限公司	同一最终控制方
北京联东金泰科技有限公司	同一最终控制方
北京联东金桥置业有限责任公司	同一最终控制方
北京联东物业管理股份有限公司第四分公司	同一最终控制方





营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110000599649382G



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邹俊

出资额 人民币元 12129 万元

成立日期 2012 年 07 月 10 日

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场东2
座办公楼8层

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2024 年 11 月 27 日

本文件仅用于出具业务报告目的使用，不得作任何其他用途



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号: NO.000421

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一二年七月五日

中华人民共和国财政部

此复印件仅供出具业务报告目的使用, 其他用途无效

会计师事务所 执业证书



名称: 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 邹俊

主任会计师:

办公场所: 北京市东长安街1号东方广场

东2座办公楼8层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

会计师事务所编号: 11000241

注册资本(出资额): 人民币壹亿零壹拾伍万元整

批准设立文号: 财会函(2012)31号

批准设立日期: 二〇一二年七月五日



北京亚美耳康科技发展有限公司

自 2024 年 1 月 1 日
至 2024 年 10 月 17 日 (交割定价基准日) 止期间的模拟财务报表





KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码: 100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振审字第 2414746 号

北京亚美耳康科技发展有限公司:

一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 29 页的北京亚美耳康科技发展有限公司 (以下简称“北京亚美耳康公司”) 模拟财务报表, 包括 2024 年 10 月 17 日 (交割定价基准日) 的模拟资产负债表, 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日止期间的模拟利润表以及相关模拟财务报表附注。

我们认为, 后附的模拟财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注 2 (以下简称“附注 2”) 所述的编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则 (以下简称“审计准则”) 的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对模拟财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于北京亚美耳康公司, 并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2414746 号

三、强调事项-编制基础

我们提醒模拟财务报表使用者关注附注 2 对编制基础的说明。北京亚美耳康公司模拟财务报表仅为北京亚美耳康公司的母公司北京联东金园管理科技有限公司与中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划就北京亚美耳康公司的股权进行交割之目的而编制。因此，该模拟财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——审计报告使用目的

本报告仅为北京联东金园管理科技有限公司与中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划就北京亚美耳康公司的股权进行交割之目的使用。未经本所书面同意，不得用于任何其他目的。

五、管理层和治理层对模拟财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制模拟财务报表 (包括确定附注 2 所述的编制基础对于在具体情况下编制模拟财务报表的可接受性)，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟财务报表时，管理层负责评估北京亚美耳康公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非北京亚美耳康公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北京亚美耳康公司的财务报告过程。

六、注册会计师对模拟财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响模拟财务报表使用者依据模拟财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2414746 号

六、注册会计师对模拟财务报表审计的责任 (续)

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的模拟财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对北京亚美耳康公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请模拟财务报表使用者注意模拟财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致北京亚美耳康公司不能持续经营。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2414746 号

六、注册会计师对模拟财务报表审计的责任 (续)

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)



中国注册会计师

何曙

何曙



中国 北京

岑平平

岑平平



2024 -12- 09



北京亚美耳康科技发展有限公司
模拟资产负债表
2024年10月17日(交割定价基准日)
(金额单位:人民币元)

	附注	2024年 10月17日
资产		
流动资产:		
货币资金	6	6,877,258.55
应收账款		20,944.71
其他应收款	7	41,742,203.93
其他流动资产	8	<u>833,462.52</u>
流动资产合计		<u>49,473,869.71</u>
非流动资产:		
投资性房地产	9	442,000,000.00
固定资产		<u>256.50</u>
非流动资产合计		<u>442,000,256.50</u>
资产总计		<u>491,474,126.21</u>

刊载于第5页至第29页的模拟财务报表附注为本模拟财务报表的组成部分。



北京亚美耳康科技发展有限公司
模拟资产负债表(续)
2024年10月17日(交割定价基准日)
(金额单位:人民币元)

	附注	2024年 10月17日
负债和所有者权益		
流动负债:		
应付账款		760,220.00
预收账款		5,402,916.54
应交税费	5(3)	277,833.16
其他应付款	11	<u>7,230,136.41</u>
流动负债合计		<u>13,671,106.11</u>
非流动负债:		
长期借款	12	49,870,000.00
长期应付款		4,335,527.71
递延所得税负债	10	<u>71,423,816.98</u>
非流动负债合计		<u>125,629,344.69</u>
负债合计		<u>139,300,450.80</u>

刊载于第5页至第29页的模拟财务报表附注为本模拟财务报表的组成部分。



北京亚美耳康科技发展有限公司
模拟资产负债表(续)
2024年10月17日(交割定价基准日)
(金额单位:人民币元)

	附注	2024年 10月17日
所有者权益		
实收资本	13	140,000,000.00
盈余公积		21,255,821.45
未分配利润		<u>190,917,853.96</u>
所有者权益合计		<u>352,173,675.41</u>
负债和所有者权益合计		<u>491,474,126.21</u>

此模拟财务报表已于 2024-12-09 获北京亚美耳康科技发展有限公司批准。

张立凯  马靖 赵尤满
法定代表人 主管会计工作的 会计机构负责人
公司负责人



刊载于第5页至第29页的模拟财务报表附注为本模拟财务报表的组成部分。



北京亚美耳康科技发展有限公司

模拟利润表

自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 (交割定价基准日) 止期间

(金额单位: 人民币元)

	附注	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 止期间
营业收入	14	25,056,978.70
减: 营业成本		6,631,003.04
税金及附加	15	3,280,861.83
销售费用		272,752.30
管理费用		234,890.39
财务费用	16	1,961,110.95
其中: 利息费用		1,976,340.12
利息收入		16,423.17
加: 其他收益		1,613.62
投资收益		13,041.10
营业利润		12,691,014.91
加: 营业外收入		164,174.83
利润总额		12,855,189.74
减: 所得税费用	17	248,072.88
净利润		12,607,116.86
其他综合收益的税后净额		-
综合收益总额		12,607,116.86

刊载于第 5 页至第 29 页的模拟财务报表附注为本模拟财务报表的组成部分。



北京亚美耳康科技发展有限公司
模拟财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

1 公司基本情况

北京亚美耳康科技发展有限公司(以下简称“本公司”)是2012年5月在中华人民共和国北京市成立的有限责任公司。营业执照号码为911101135960045384。

本公司营业期限为长期，主要从事产业园区租赁业务。

本公司的母公司为北京联东金园管理科技有限公司(以下简称“北京联东金园公司”)。本公司的最终控制人为刘振东。

2024年6月27日，本公司的母公司北京联东金园公司与中国国际金融股份有限公司(计划管理人)签订了关于本公司的股权转让协议，根据该协议的条款和条件，北京联东金园公司向中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)转让其持有的本公司100%股权，交割日为专项计划设立日2024年10月18日。上述交易完成后，专项计划成为本公司的母公司，持有本公司100%股权。本公司于2024年10月18日完成工商变更。

2 模拟财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础编制本模拟财务报表。

本模拟财务报表仅为北京联东金园公司与专项计划就本公司的股权进行交割之目的而编制，不适用于其他目的。

本模拟财务报表仅列示本公司于2024年10月17日¹(以下简称“交割定价基准日”)的模拟资产负债表，自2024年1月1日至2024年10月17日止期间的模拟利润表以及相关模拟财务报表附注，不列示自2024年1月1日至2024年10月17日止期间的模拟现金流量表、模拟所有者权益变动表，不列示比较数据及相关财务报表附注，亦未披露金融工具的风险分析及敏感性分析、公允价值、资本管理、承担等相关性较低的财务报表附注。本模拟财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。



此外，本模拟财务报表假设本公司于交割定价基准日发生会计政策变更，将投资性房地产的后续计量模式从成本模式变为公允价值模式，并将计量模式变更时公允价值与账面价值的差额调整期初留存收益，并确认相应的递延所得税负债同时调整期初留存收益。

除上述事项以外，本模拟财务报表根据后附的会计政策变更，这些会计政策符合企业会计准则的要求。

注1：2024年10月17日的模拟财务报表为截至2024年10月17日24:00的模拟财务报表。

(1) 会计年度

本公司的会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(2) 记账本位币及列报货币

本公司的记账本位币为人民币，编制模拟财务报表采用的货币为人民币。

3 主要会计政策和主要会计估计

(1) 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(2) 投资性房地产

本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。

2024年10月17日前(成本模式下)：

成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备(参见附注3(6))在资产负债表内列示。投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。

自行建造投资性房地产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用(参见附注3(13))和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建投资性房地产以成本减减值准备(参见附注3(6))在资产负债表内列示。

土地使用权于投资性房地产开始建造之时转入投资性房地产核算。



	使用寿命	预计净残值	折旧率
土地使用权	44 年	0.00%	2.27%
房屋及建筑物	20 年	0.00%	5.00%

至少在每年年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

2024 年 10 月 17 日 (公允价值模式下)：

同时满足下列条件时，本公司对持有的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量：

- 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值 (参见附注 3(7)) 为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 固定资产及在建工程

固定资产指本公司为经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注 3(6)) 在资产负债表内列示，在建工程以成本减减值准备在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用 (参见附注 3(13)) 和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

企业将固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。



对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在与支出相关的经济利益很可能流入目标主体时资本化计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额，并于报废或处置日在损益中确认。

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(4) 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；
- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(a) 本公司作为承租人

本公司无作为承租人的租赁。

(b) 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司无融资租赁。

本公司无作为转租出租人的情形。经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。



(5) 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收款项、应付款项、借款及实收资本等。

(a) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本公司按照根据附注3(11)会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(b) 金融资产的分类和后续计量

(i) 本公司金融资产的分类

本公司通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：



- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(ii) 本公司金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产



初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(c) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(d) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；



- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(e) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资)之和。

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

(f) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入所有者权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少所有者权益。

(g) 减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资及权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

(i) 预期信用损失的计量



预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限 (包括考虑续约选择权)。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内 (若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期) 可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和租赁应收款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和租赁应收款外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

(ii) 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(iii) 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。



在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

(iv) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

(v) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(vi) 核销



如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本公司催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 资产减值准备

除附注 3(5) 及 (9) 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

长期资产的减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产等。

本公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产的公允价值(参见附注 3(7)) 减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，根据资产组或者资产组组合中的各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额(如可确定的)、该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的) 和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。



(7) 公允价值的计量

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征(包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

(8) 职工薪酬

(a) 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(b) 离职后福利 - 设定提存计划

本公司所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本公司职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本公司在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(9) 所得税

除因直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本期应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本公司拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。



递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

资产负债表日，本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 并且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(10) 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司，以及有关金额能够可靠地计量，则本公司会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

(11) 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。



交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。



(12) 政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

与资产相关的政府补助，本公司将其冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，本公司将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接冲减相关成本。

(13) 借款费用

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化并计入相关资产的成本，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内，本公司按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额(包括折价或溢价的摊销)：

- 对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本公司以专门借款按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。
- 对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

资本化期间是指本公司从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过6个月的，本公司暂停借款费用的资本化。



(14) 利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

(15) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

(16) 主要会计估计及判断

编制模拟财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

本公司的主要会计估计包括附注 3 (3) 载有关于固定资产等资产的折旧和附注 7 载有其他应收款资产减值。

4 主要会计政策的变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本公司于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

《企业会计准则解释第 17 号》(财会 [2023] 21 号) (以下简称“解释第 17 号”) 中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定；

根据解释第 17 号的规定，本公司在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本公司在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利 (以下简称“推迟清偿负债的权利”)，而不考虑本公司是否有行使上述权利的主观可能性。

对于本公司贷款安排产生的负债，如果本公司推迟清偿负债的权利取决于本公司是否遵循了贷款安排中规定的条件 (以下简称“契约条件”)，本公司在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本公司在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。



对于本公司在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债，若本公司按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。

采用该规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。

5 税项

- (1) 本公司适用的与房屋租赁相关的税费有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、城镇土地使用税及房产税等。

税种	计缴标准
增值税	按照简易征收办法计算的不动产经营租赁服务收入的 5% 计算应纳税额
城市维护建设税	按实际缴纳增值税的 5%
教育费附加	按实际缴纳增值税的 3%
地方教育费附加	按实际缴纳增值税的 2%
城镇土地使用税	每年每平方米人民币 1.5 元
房产税	对于从租计征的部分，按房屋租金收入的 12% 计算房产税；对于从价计征的部分，按房产原值一次减除 30% 后的余值的 1.2% 计算房产税

- (2) 所得税

本公司的法定税率为 25%，本期间按法定税率执行。

- (3) 应交税费

项目	2024 年 10 月 17 日
应交企业所得税	248,072.88
应交增值税	16,241.73
应交个人所得税	13,518.55
合计	277,833.16



6 货币资金

项目	2024年 10月17日
银行存款	<u>6,877,258.55</u>

7 其他应收款

(1) 按客户类别分析如下：

	2024年 10月17日
应收关联公司	41,739,568.93
应收第三方	<u>2,635.00</u>
小计	41,742,203.93
减：坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>41,742,203.93</u>

上述应收北京联东投资（集团）有限公司（北京联东金园公司的母公司）和北京联东金赫科技有限公司关联方往来款人民币 41,645,336.93 元和人民币 94,232.00 元分别已于 2024 年 10 月 25 日和 2024 年 12 月 4 日收回，除上述款项外，截至交割定价基准日，应收第三方往来款人民币 2,635.00 元尚未收回。



(2) 按账龄分析如下:

账龄	2024年 10月17日
1年以内(含1年)	41,742,203.93
减: 坏账准备	-
合计	<u>41,742,203.93</u>

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

8 其他流动资产

项目	2024年 10月17日
预缴房产税	824,027.46
预缴土地使用税	<u>9,435.06</u>
合计	<u>833,462.52</u>

除上述预缴税费外, 本公司无其他流动资产。



9 投资性房地产

	房屋建筑物及 土地使用权
原价	
2024年1月1日余额	205,285,786.40
本期减少	<u>(2,232,581.61)</u>
2024年10月17日余额	<u>203,053,204.79</u>
减：累计折旧或摊销	
2024年1月1日余额	40,117,469.66
本期增加	<u>6,631,003.04</u>
2024年10月17日余额	<u>46,748,472.70</u>
成本模式下账面价值	
2024年10月17日余额	156,304,732.09
加：公允价值变动模拟调整	<u>285,695,267.91</u>
公允价值模式下账面价值	
2024年10月17日余额	<u>442,000,000.00</u>

本公司投资性房地产为用于对外出租的北京马坡科技园一期项目。于2024年10月17日，本公司投资性房地产用于长期借款抵押，详见附注12。



10 递延所得税负债

	2024 年 1月1日 人民币元	本期增减 计入权益 人民币元	2024 年 10月17日 人民币元
投资性房地产	-	71,423,816.98	71,423,816.98

11 其他应付款

按性质列示:

	2024 年 10月17日
应付关联方往来款	3,390,954.67
应付租赁保证金	3,839,181.74
合计	7,230,136.41

12 长期借款

<u>项目</u>	2024 年 10月17日
长期借款	49,870,000.00
减：一年内到期的长期借款	-
合计	49,870,000.00

本公司于 2022 年 4 月与兴业银行股份有限公司北京分行签订人民币 117,000,000.00 元长期借款合同，于 2024 年 10 月 17 日，借款余额为人民币 49,870,000.00 元，借款利率为每笔借款发放日前一个工作日全国银行间同业拆借中心计算并公布的贷款市场报价利率（LPR）五年期限上调 0.20%，借款期限至 2029 年 4 月 28 日。该笔借款以本公司投资性房地产作为抵押，以应收账款作为质押，由北京联东投资（集团）有限公司（北京联东金园公司的母公司）、刘振东提供担保。上述借款已于 2024 年 10 月 24 日全部提前偿还。



13 实收资本

本公司于期末的注册资本和实收资本结构如下:

<u>项目</u>	2024 年 10 月 17 日	
	<u>人民币金额</u>	<u>%</u>
北京联东金园公司	140,000,000.00	100.00

14 营业收入

按收入类别的对外交易收入:

	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 <u>止期间</u>
经营租赁收入	25,056,978.70

15 税金及附加

	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 <u>止期间</u>
<u>项目</u>	
房产税	3,006,837.44
土地使用税	36,608.04
城市维护建设税	76,345.30
教育费附加及地方教育费附加	76,340.46
印花税	84,730.59
合计	3,280,861.83



16 财务费用

<u>项目</u>	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 <u>止期间</u>
利息支出	1,976,340.12
利息收入	(16,423.17)
其他	1,194.00
合计	<u>1,961,110.95</u>

17 所得税费用

<u>项目</u>	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 <u>止期间</u>
本期所得税	<u>248,072.88</u>

所得税费用与会计利润的关系如下:

<u>项目</u>	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 <u>止期间</u>
税前利润	12,855,189.74
按税率 25%计算的预期所得税	3,213,797.44
不可抵税支出	331.98
使用前期未确认递延所得税资产 的可抵扣亏损的影响	<u>(2,966,056.54)</u>
本期所得税费用	<u>248,072.88</u>



18 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类：

项目	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 止期间
营业收入	25,056,978.70
减：职工薪酬费用	450,131.23
折旧和摊销费用	6,631,003.04
财务费用	1,961,110.95
税金及附加	3,280,861.83
其他费用	57,511.46
加：其他收益	1,613.62
投资收益	13,041.10
营业利润	<u>12,691,014.91</u>

19 关联方关系及其交易

(1) 有关本公司母公司的信息如下：

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司的 持股比例	对本公司的 表决权比例
北京联东金园公司	北京市	商务服务业	100.00%	100.00%



(2) 本公司与关联方之间的交易:

(a) 与关联方之间的交易金额如下:

	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 止期间
提供往来款项	40,105,615.62

上述往来款项为无息款项。上述与关联方进行的交易是按一般正常商业条款或按相关协议进行的。

(b) 与关联方之间的交易余额如下:

	2024 年 10 月 17 日
其他应收款	41,739,568.93
其他应付款	3,390,954.67
取得担保余额	49,870,000.00

(c) (2)(a) 和 (b) 涉及交易的关联方与本公司的关系

公司名称	与本公司关系
北京联东金园公司	母公司
北京联东投资(集团)有限公司	同一最终控制方
北京联东世纪房地产租赁有限公司	同一最终控制方
北京联东金赫科技有限公司	同一最终控制方





营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110000599649382G



扫描市场主体身价码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 台港澳投资特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 邹俊

出资额 人民币元 12129 万元
成立日期 2012 年 07 月 10 日
主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场东2
座办公楼8层

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



2024 年 11 月 27 日

登记机关

本文件仅用于出具业务报告目的使用，不得作任何其他用途。

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



证书序号: NO.000421

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一二年七月五日

中华人民共和国财政部

此复印件仅供出具业务报告目的使用, 其他用途无效



会计师事务所 执业证书



名称: 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 邹俊

主任会计师:

办公场所: 北京市东长安街1号东方广场

东2座办公楼8层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

会计师事务所编号: 11000241

注册资本(出资额): 人民币壹亿零壹拾伍万元整

批准设立文号: 财会函(2012)31号

批准设立日期: 二〇一二年七月五日



北京京燕奥得赛化学有限公司

自 2024 年 1 月 1 日
至 2024 年 10 月 17 日 (交割定价基准日) 止期间的模拟财务报表

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编号：京24AVFGPRK9





KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码: 100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振审字第 2414747 号

北京京燕奥得赛化学有限公司:

一、 审计意见

我们审计了后附的第 1 页至第 30 页的北京京燕奥得赛化学有限公司 (以下简称“北京奥得赛公司”) 模拟财务报表, 包括 2024 年 10 月 17 日 (交割定价基准日) 的模拟资产负债表, 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日止期间的模拟利润表以及相关模拟财务报表附注。

我们认为, 后附的模拟财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注 2 (以下简称“附注 2”) 所述的编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则 (以下简称“审计准则”) 的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对模拟财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于北京奥得赛公司, 并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

第 1 页, 共 4 页



审计报告(续)

毕马威华振审字第 2414747 号

三、强调事项-编制基础

我们提醒模拟财务报表使用者关注附注 2 对编制基础的说明。北京奥得赛公司模拟财务报表仅为北京奥得赛公司的母公司北京联东金园管理科技有限公司与中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划就北京奥得赛公司的股权进行交割之目的而编制。因此，该模拟财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——审计报告使用目的

本报告仅为北京联东金园管理科技有限公司与中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划就北京奥得赛公司的股权进行交割之目的使用。未经本所书面同意，不得用于任何其他目的。

五、管理层和治理层对模拟财务报表的责任

管理层负责按照附注 2 所述的编制基础编制模拟财务报表(包括确定附注 2 所述的编制基础对于在具体情况下编制模拟财务报表的可接受性)，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟财务报表时，管理层负责评估北京奥得赛公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非北京奥得赛公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北京奥得赛公司的财务报告过程。

六、注册会计师对模拟财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响模拟财务报表使用者依据模拟财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。



六、注册会计师对模拟财务报表审计的责任 (续)

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的模拟财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对北京奥得赛公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请模拟财务报表使用者注意模拟财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致北京奥得赛公司不能持续经营。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2414747 号

六、注册会计师对模拟财务报表审计的责任 (续)

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)



中国注册会计师

何曙

何曙



中国 北京

岑平平

岑平平



2024 -12- 09



北京京燕奥得赛化学有限公司
模拟资产负债表
2024年10月17日(交割定价基准日)
(金额单位:人民币元)

	附注	2024年 10月17日
资产		
流动资产:		
货币资金	6	300,528.86
应收账款	7	34,245.15
其他应收款	8	1,768,984.52
其他流动资产	9	<u>658,697.17</u>
流动资产合计		<u>2,762,455.70</u>
非流动资产:		
投资性房地产	10	294,000,000.00
固定资产		<u>626.81</u>
非流动资产合计		<u>294,000,626.81</u>
资产总计		<u>296,763,082.51</u>

刊载于第 5 页至第 30 页的模拟财务报表附注为本模拟财务报表的组成部分。



北京京燕奥得赛化学有限公司
模拟资产负债表 (续)
2024 年 10 月 17 日 (交割定价基准日)
(金额单位: 人民币元)

	附注	2024 年 10 月 17 日
负债和所有者权益		
流动负债:		
应付账款		7,367,553.31
预收款项		4,154,653.70
应交税费	5(3)	1,336,136.93
其他应付款	12	<u>60,685,581.89</u>
流动负债合计		<u>73,543,925.83</u>
非流动负债:		
长期应付款	13	5,325,346.83
递延所得税负债	11	<u>23,634,592.39</u>
非流动负债合计		<u>28,959,939.22</u>
负债合计		<u>102,503,865.05</u>

刊载于第 5 页至第 30 页的模拟财务报表附注为本模拟财务报表的组成部分。



北京京燕奥得赛化学有限公司
模拟资产负债表(续)
2024年10月17日(交割定价基准日)
(金额单位:人民币元)

	附注	2024年 10月17日
所有者权益		
实收资本	14	120,000,000.00
盈余公积		7,425,921.75
未分配利润		66,833,295.71
所有者权益合计		<u>194,259,217.46</u>
负债和所有者权益合计		<u>296,763,082.51</u>

此模拟财务报表已于 2024-12-09 获北京京燕奥得赛化学有限公司批准。


李立华
法定代表人


马靖
主管会计工作的
公司负责人


杨帅
会计机构负责人 (公司盖章)

刊载于第5页至第30页的模拟财务报表附注为本模拟财务报表的组成部分。



北京京燕奥得赛化学有限公司

模拟利润表

自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 (交割定价基准日) 止期间

(金额单位: 人民币元)

	附注	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 止期间
营业收入	15	16,797,592.33
减: 营业成本		8,564,228.43
税金及附加	16	2,126,134.15
销售费用		256,049.79
管理费用		28,496.71
财务费用	17	(14,599.99)
其中: 利息收入		14,705.94
加: 其他收益		2,000.83
营业利润		5,839,284.07
加: 营业外收入		365,175.65
利润总额		6,204,459.72
减: 所得税费用	18	1,599,990.07
净利润		4,604,469.65
其他综合收益的税后净额		-
综合收益总额		4,604,469.65

刊载于第 5 页至第 30 页的模拟财务报表附注为本模拟财务报表的组成部分。



北京京燕奥得赛化学有限公司
模拟财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

1 公司基本情况

北京京燕奥得赛化学有限公司(以下简称“本公司”)是2012年9月在中华人民共和国北京市成立的有限责任公司。营业执照号码为91110304055611765W。

本公司营业期限为长期, 主要从事产业园区租赁业务。

本公司的母公司为北京联东金园管理科技有限公司(以下简称“北京联东金园公司”)。本公司的最终控制人为刘振东。

2024年6月27日, 本公司的母公司北京联东金园公司与中国国际金融股份有限公司(计划管理人签订了关于本公司的股权转让协议, 根据该协议的条款和条件, 北京联东金园公司向中金-联东科技创新产业园基础设施资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)转让其持有的本公司100%股权, 交割日为专项计划设立日2024年10月18日。上述交易完成后, 专项计划成为本公司的母公司, 持有本公司100%股权。本公司于2024年10月18日完成工商变更。

2 模拟财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础编制本模拟财务报表。

于2024年10月17日, 本公司流动负债已超过流动资产人民币70,781,470.13元。根据《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》, 专项计划的计划管理人(代表专项计划利益)承诺向本公司提供金额约人民币7,600万元的股东借款, 承诺该股东借款到期日不早于2025年10月17日, 从而确保本公司能够持续经营, 因此本模拟财务报表仍然以持续经营为基础编制。

本模拟财务报表仅为北京联东金园公司与专项计划就本公司的股权进行交割之目的而编制, 不适用于其他目的。



本模拟财务报表仅列示本公司于 2024 年 10 月 17 日¹ (以下简称“交割定价基准日”) 的模拟资产负债表, 自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日止期间的模拟利润表以及相关模拟财务报表附注, 不列示自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日止期间的模拟现金流量表、模拟所有者权益变动表, 不列示比较数据及相关财务报表附注, 亦未披露金融工具的风险分析及敏感性分析、公允价值、资本管理、承担等相关性较低的财务报表附注。本模拟财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。

此外, 本模拟财务报表假设本公司于交割定价基准日发生会计政策变更, 将投资性房地产的后续计量模式从成本模式变为公允价值模式, 并将计量模式变更时公允价值与账面价值的差额调整期初留存收益, 并确认相应的递延所得税负债同时调整期初留存收益。

除上述事项以外, 本模拟财务报表根据后附的会计政策编制, 这些会计政策符合企业会计准则的要求。

注 1: 2024 年 10 月 17 日的模拟财务报表为截至 2024 年 10 月 17 日 24: 00 的模拟财务报表。

(1) 会计年度

本公司的会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币及列报货币

本公司的记账本位币为人民币, 编制模拟财务报表采用的货币为人民币。

3 主要会计政策和主要会计估计

(1) 现金和现金等价物

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(2) 投资性房地产

本公司将持有的为赚取租金或资本增值, 或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。

2024 年 10 月 17 日前 (成本模式下):



成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备 (参见附注 3(6)) 在资产负债表内列示。投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。

自行建造投资性房地产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合资本化条件的借款费用 (参见附注 3(13)) 和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建投资性房地产以成本减减值准备 (参见附注 3(6)) 在资产负债表内列示。

土地使用权于投资性房地产开始建造之时转入投资性房地产核算。

	使用寿命	预计净残值	折旧率
土地使用权	43 年-45 年	0.00%	2.22%-2.33%
房屋及建筑物	20 年	0.00%	5.00%

至少在每年年度终了对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

2024 年 10 月 17 日 (公允价值模式下)：

同时满足下列条件时，本公司对持有的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量：

- 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值 (参见附注 3(7)) 为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 固定资产及在建工程

固定资产指本公司为经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以成本减累计折旧及减值准备 (参见附注 3(6)) 在资产负债表内列示，在建工程以成本减减值准备在资产负债表内列示。

外购固定资产的初始成本包括购买价款、相关税费以及使该资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的支出。自行建造固定资产的初始成本包括工程用物资、直接人工、符合



资本化条件的借款费用 (参见附注 3(13)) 和使该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出。

在建工程于达到预定可使用状态时转入固定资产。在建工程不计提折旧。

企业将固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售, 按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定, 对相关的收入和成本分别进行会计处理, 计入当期损益。

对于固定资产的后续支出, 包括与更换固定资产某组成部分相关的支出, 在与支出相关的经济利益很可能流入目标主体时资本化计入固定资产成本, 同时将被替换部分的账面价值扣除; 与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

报废或处置固定资产项目所产生的损益为处置所得款项净额与项目账面金额之间的差额, 并于报废或处置日在损益中确认。

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧, 除非固定资产符合持有待售的条件, 各类固定资产的使用寿命、残值率和折旧率分别为:

	使用寿命	预计净残值	折旧率
办公设备及其他设备	3 - 5 年	3%	19.4%-32.3%

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(4) 租赁

在合同开始日, 本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价, 则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利, 本公司进行如下评估:

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定, 并且该资产在物理上可区分, 或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能, 从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权, 则该资产不属于已识别资产;



- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益;
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(a) 本公司作为承租人

本公司无作为承租人的租赁。

(b) 本公司作为出租人

在租赁开始日, 本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司无融资租赁。

本公司无作为转租出租人的情形。经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化, 在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊, 分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(5) 金融工具

本公司的金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收款项、应付款项、借款及实收资本等。

(a) 金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时, 于资产负债表内确认。

在初始确认时, 金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债, 相关交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产或金融负债, 相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款, 本公司按照根据附注3(11)会计政策确定的交易价格进行初始计量。

(b) 金融资产的分类和后续计量

(i) 本公司金融资产的分类



本公司通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。



本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(ii) 本公司金融资产的后续计量

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

- 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(c) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债



该类金融负债包括交易性金融负债 (含属于金融负债的衍生工具) 和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后, 对于该类金融负债以公允价值进行后续计量, 除与套期会计有关外, 产生的利得或损失 (包括利息费用) 计入当期损益。

- 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后, 对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

(d) 抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示, 没有相互抵销。但是, 同时满足下列条件的, 以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

- 本公司具有抵销已确认金额的法定权利, 且该种法定权利是当前可执行的;
- 本公司计划以净额结算, 或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(e) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时, 本公司终止确认该金融资产:

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 该金融资产已转移, 且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;
- 该金融资产已转移, 虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的, 本公司将下列两项金额的差额计入当期损益:

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值;
- 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额 (涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资) 之和。



金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

(f) 权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后,计入所有者权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用,减少所有者权益。

(g) 减值

本公司以预期信用损失为基础,对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

- 以摊余成本计量的金融资产。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型,包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资及权益工具投资,指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资,以及衍生金融资产。

(i) 预期信用损失的计量

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时,本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限(包括考虑续约选择权)。

整个存续期预期信用损失,是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来12个月内预期信用损失,是指因资产负债表日后12个月内(若金融工具的预计存续期少于12个月,则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失,是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款和租赁应收款,本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失,相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素,以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。



除应收账款和租赁应收款外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

(ii) 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(iii) 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

(iv) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：



- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

(v) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(vi) 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到本公司催收到期款项相关执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 资产减值准备

除附注 3(5) 及 (9) 中涉及的资产减值外，其他资产的减值按下述原则处理：

长期资产的减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

- 固定资产
- 采用成本模式计量的投资性房地产等。

本公司对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。



资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

可收回金额是指资产的公允价值(参见附注3(7))减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，根据资产组或者资产组组合中的各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额(如可确定的)、该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的)和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

(7) 公允价值的计量

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征(包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等)，并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

(8) 职工薪酬

(a) 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(b) 离职后福利 - 设定提存计划



本公司所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本公司职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本公司在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(9) 所得税

除因直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本期应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本公司拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

资产负债表日，本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 并且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。



(10) 预计负债

如果与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司，以及有关金额能够可靠地计量，则本公司会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

(11) 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：



- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示,合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

(12) 政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产,但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件,并能够收到时,予以确认。

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量。

与资产相关的政府补助,本公司将其冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助,如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的,本公司将其确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间,计入其他收益或营业外收入;否则直接冲减相关成本。

(13) 借款费用

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用,予以资本化并计入相关资产的成本,其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

在资本化期间内,本公司按照下列方法确定每一会计期间的利息资本化金额(包括折价或溢价的摊销):

- 对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款,本公司以专门借款按实际利率计算的当期利息费用,减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款应予资本化的利息金额。



- 对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

资本化期间是指本公司从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当资本支出和借款费用已经发生及为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。对于符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 6 个月的，本公司暂停借款费用的资本化。

(14) 利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

(15) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

(16) 主要会计估计及判断

编制模拟财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

本公司的主要会计估计包括附注 7 和 8 载有各类资产减值涉及的会计估计。



4 主要会计政策的变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本公司于 2024 年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

《企业会计准则解释第 17 号》(财会 [2023] 21 号) (以下简称“解释第 17 号”) 中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定；

根据解释第 17 号的规定，本公司在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本公司在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利 (以下简称“推迟清偿负债的权利”)，而不考虑本公司是否有行使上述权利的主观可能性。

对于本公司贷款安排产生的负债，如果本公司推迟清偿负债的权利取决于本公司是否遵循了贷款安排中规定的条件 (以下简称“契约条件”)，本公司在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本公司在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

对于本公司在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债，若本公司按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。

采用该规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。



5 税项

- (1) 本公司适用的与房屋租赁相关的税费有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、城镇土地使用税及房产税等。

税种	计缴标准
增值税	按税法规定的不动产经营租赁服务收入的 9% 计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税
城市维护建设税	按实际缴纳增值税的 7%
教育费附加	按实际缴纳增值税的 3%
地方教育费附加	按实际缴纳增值税的 2%
城镇土地使用税	每年每平方米人民币 1.5 元
房产税	对于从租计征的部分，按房屋租金收入的 12% 计算房产税；对于从价计征的部分，按房产原值一次减除 30% 后的余值的 1.2% 计算房产税

注：根据财政部、国家税务总局《关于增值税留抵退税有关城市建设税、教育费附加及地方教育费附加政策的通知》（财税 [2018] 80 号），对实行增值税期末留抵退税的纳税人，允许其从城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加的计税（征）依据中扣除退还的增值税税额。

(2) 所得税

本公司的法定税率为 25%，本期间按法定税率执行。

(3) 应交税费

项目	2024 年 10 月 17 日
应交增值税	307,455.43
应交企业所得税	1,021,874.80
应交个人所得税	6,806.70
合计	<u>1,336,136.93</u>



6 货币资金

项目	2024年 10月17日
银行存款	<u>300,528.86</u>

7 应收账款

	2024年 10月17日
应收第三方	34,245.15
减：坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>34,245.15</u>

于2024年10月17日，本公司应收账款账龄均为一年以内。账龄自应收账款确认日起开始计算。

8 其他应收款

(1) 按客户类别分析如下：

	2024年 10月17日
应收关联公司	1,768,984.52
减：坏账准备	<u>-</u>
合计	<u>1,768,984.52</u>

上述应收北京联东世纪房地产租赁有限公司关联方往来款人民币1,768,984.52元已于2024年10月24日收回，除上述款项外，截至交割定价基准日，本公司无其他应收款。



(2) 按账龄分析如下:

账龄	2024年 10月17日
1年以内(含1年)	1,768,984.52
小计	1,768,984.52
减: 坏账准备	-
合计	1,768,984.52

账龄自其他应收款确认日起开始计算。

9 其他流动资产

项目	2024年 10月17日
预缴房产税	647,118.99
预缴土地使用税	11,578.18
合计	658,697.17

除上述预缴税费外, 本公司无其他流动资产。



10 投资性房地产

	房屋建筑物及 土地使用权
原价	
2024年1月1日余额	245,689,105.57
本期减少	<u>(777,871.66)</u>
2024年10月17日余额	<u>244,911,233.91</u>
减：累计折旧或摊销	
2024年1月1日余额	36,885,375.05
本期增加	<u>8,564,228.43</u>
2024年10月17日余额	<u>45,449,603.48</u>
成本模式下账面价值	
2024年10月17日余额	199,461,630.43
加：公允价值变动模拟调整	<u>94,538,369.57</u>
公允价值模式下账面价值	
2024年10月17日余额	<u>294,000,000.00</u>

本公司投资性房地产为用于对外出租的北京房山奥得赛产业园项目。



11 递延所得税负债

	2024年 1月1日 人民币元	本期增减 计入权益 人民币元	2024年 10月17日 人民币元
投资性房地产	-	23,634,592.39	23,634,592.39

12 其他应付款

按性质列示:

	2024年 10月17日
应付关联方往来款	60,325,574.83
应付租赁保证金	360,007.06
合计	60,685,581.89

13 长期应付款

	2024年 10月17日
项目	
租赁保证金	5,325,346.83

14 实收资本

本公司于期末的注册资本和实收资本结构如下:

	2024年10月17日	
	<u>人民币金额</u>	<u>%</u>
北京联东金园公司	120,000,000.00	100.00



15 营业收入

按收入类别的对外交易收入:

自2024年1月
1日至2024年
10月17日
止期间

经营租赁收入

16,797,592.33

16 税金及附加

自2024年1月
1日至2024年
10月17日
止期间

项目

房产税

2,052,780.35

城镇土地使用税

44,923.32

印花税

28,430.48

合计

2,126,134.15

17 财务费用

自2024年1月
1日至2024年
10月17日
止期间

项目

利息收入

(14,705.94)

其他财务费用

105.95

合计

(14,599.99)



18 所得税费用

项目	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 止期间
本期所得税	1,552,114.93
汇算清缴差异调整	<u>47,875.14</u>
合计	<u>1,599,990.07</u>

(1) 所得税费用与会计利润的关系如下:

项目	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 止期间
税前利润	6,204,459.72
按税率 25%计算的预期所得税	1,551,114.93
汇算清缴差异调整	47,875.14
不可抵税支出	<u>1,000.00</u>
本期所得税费用	<u>1,599,990.07</u>



19 利润表补充资料

对利润表中的费用按性质分类：

项目	自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 17 日 止期间
营业收入	16,797,592.33
减：职工薪酬费用	256,049.79
折旧和摊销费用	8,564,228.43
财务费用	(14,599.99)
税金及附加	2,126,134.15
其他费用	28,496.71
加：其他收益	<u>2,000.83</u>
营业利润	<u>5,839,284.07</u>

20 关联方关系及其交易

(1) 有关本公司母公司的信息如下：

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司的 持股比例	对本公司的 表决权比例
北京联东金园公司	北京市	商务服务业	100%	100%



(2) 本公司与关联方之间的交易:

(a) 与关联方之间的交易金额如下:

	自2024年1月 1日至2024年 10月17日 止期间
房产租赁收入	242,257.13
提供往来款项	15,108,232.29

上述往来款项均为无息款项。上述与关联方进行的交易是按一般正常商业条款或按相关协议进行的。

(b) 与关联方之间的交易余额如下:

项目	2024年 10月17日
其他应收款	1,768,984.52
其他应付款	60,325,574.83
长期应付款	61,099.05

(c) (2)(a) 和 (b) 涉及交易的关联方与本公司的关系

公司名称	与本公司关系
北京联东金园公司	母公司
北京联东投资(集团)有限公司	同一最终控制方
北京联东世纪房地产租赁有限公司	同一最终控制方
北京联东金泰科技有限公司	同一最终控制方
北京联东物业管理股份有限公司	同一最终控制方
廊坊鑫中福食品有限公司	同一最终控制方





营业执照

(副本(3-1))

统一社会信用代码

91110000599649382G



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邹俊

出资额 人民币元 12129 万元

成立日期 2012 年 07 月 10 日

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场东2
座办公楼8层

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资
报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具
相关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、
税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经
批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；
不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



2024 年 11 月 27 日

登记机关

本文件仅用于出具业务报告目的使用，不得作任何其他用途

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号: NO.000421

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一二年七月五日

中华人民共和国财政部制

此复印件仅供出具业务报告目的使用, 其他用途无效



会计师事务所 执业证书



名称: 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 邹俊

主任会计师:

办公场所: 北京市东长安街1号东方广场

东2座办公楼8层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

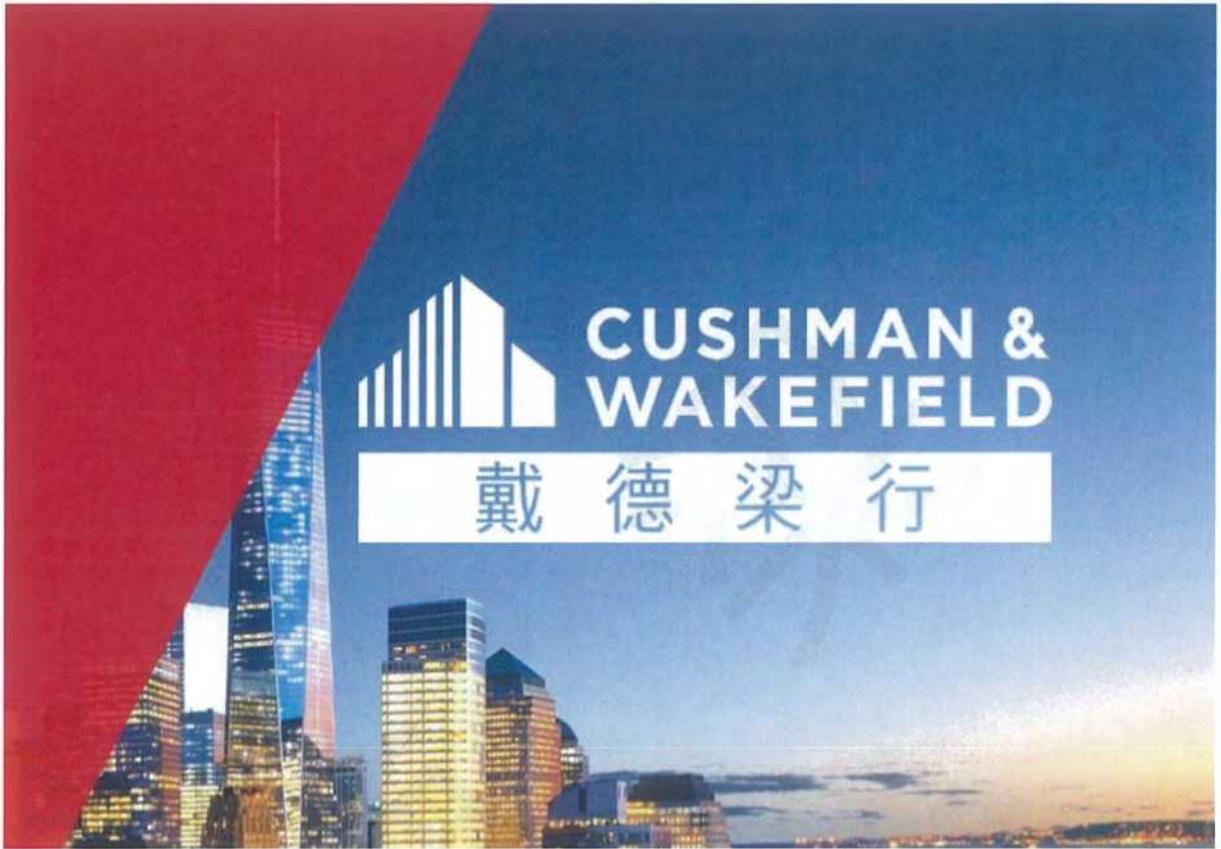
会计师事务所编号: 11000241

注册资本(出资额): 人民币壹亿零壹拾伍万元整

批准设立文号: 财会函(2012)31号

批准设立日期: 二〇一二年七月五日





基础设施公募基金评估报告

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

(公募 REITs 代码 508003) 持有的全部基础设施项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2024 年 12 月 5 日

基础设施项目评估报告

估价项目名称：

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508003）持有的全部基础设施项目的市场价值

估价委托人：

中金基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

张秀娟（1120200121）

许力丹（1120210061）

估价报告出具日期：

二〇二四年十二月五日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2024/BJ/F1）第 076 号



致估价委托人函

中金基金管理有限公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”或者“我们”）荣幸地获得中金基金管理有限公司（以下简称“委托人”）委托，对中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金通过“中金-联东科技创新产业园资产支持专项计划”持有的全部基础设施项目（以下简称“全部基础设施项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”、“估价对象三”）于基金成立后以交割日 2024 年 10 月 18 日为评估基准日进行评估。

根据《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》所载内容，基础设施资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即（一）北京恒星意达科技有限公司持有的位于中国北京市大兴区华佗路 50 号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目；（二）北京亚美耳康科技发展有限公司持有的位于中国北京市顺义区聚源中路 12 号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目；（三）北京京燕奥得赛化学有限公司持有的位于中国北京市房山区燕新南路 18 号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目；（以下简称“全部基础设施项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”、“估价对象三”）。

我们按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部基础设施项目的市场价值。估价结果如下：

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目均为产业园项目，总建筑面积为 198,383.91 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2024 年 10 月 18 日的市场价值为人民币 1,611,000,000 元（大写人民币壹拾陆亿壹仟壹佰万元整）。

备注：

- ① 本基金持有的全部基础设施项目数量为三个，评估结果为全部基础设施项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。
- ② 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。
- ③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- ④ 总估值取整至百万位，估价结果不含增值税；
- ⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

二〇二四年十二月五日

评估结果摘要表

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 中金联东科创 REIT
公募 REITs 代码	: 508003
评估委托人	: 中金基金管理有限公司
评估目的	: 为委托人中金基金管理有限公司了解全部基础设施项目的市场价值提供参考
价值时点	: 2024 年 10 月 18 日
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
估价对象一	: 项目公司一北京恒星意达科技有限公司持有的位于中国北京市大兴区华佗路 50 号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目，产证证载建筑面积共计为 84,148.14 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 875,000,000 元，折合单价 10,398 元/平方米
估价对象二	: 项目公司二北京亚美耳康科技发展有限公司持有的位于中国北京市顺义区聚源中路 12 号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目，产证证载建筑面积 61,898.26 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 442,000,000 元，折合单价 7,141 元/平方米
估价对象三	: 项目公司三北京京燕奥得赛化学有限公司持有的位于中国北京市房山区燕新南路 18 号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目，产证证载建筑面积共计为 52,337.51 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 294,000,000 元，折合单价 5,617 元/平方米

目录

1. 注册估价师声明	1
2. 估价的假设和限制条件	2
2.1 释义	2
2.2 一般假设	3
2.3 未定事项假设	4
2.4 背离实际情况假设	4
2.5 不相一致假设	4
2.6 依据不足假设	4
2.7 期后事项	4
2.8 估价报告使用限制	4
3. 估价结果报告	6
3.1 委托人概况	6
3.2 产权方概况	6
3.3 委托人与产权方之间的关系	8
3.4 报告使用人	8
3.5 估价机构	8
3.6 估价目的	8
3.7 估价对象	8
3.8 价值时点	39
3.9 价值类型	39
3.10 估价依据	39
3.11 估价原则	40
3.12 估价方法	41
3.13 估价参数选取	42
3.14 估价结果	42
3.15 注册估价师	42
3.16 协助估价的人员	43
3.17 实地查勘期	43
3.18 估价作业日期	43
4. 附件	44
4.1 委托评估函	44
4.2 企业关于评估的有关事项说明	45
4.3 项目公司营业执照	46
4.4 物业位置图	48
4.5 估价对象内外部状况及周围环境	50
4.6 估价对象权属证明	56
4.7 估价机构营业执照	83
4.8 估价机构相关资质证明	84
4.9 估价人员相关专业执业资格	85

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/委托人	指	中金基金管理有限公司
产权方/项目公司	指	北京恒星意达科技有限公司；北京亚美耳康科技发展有限公司；北京京燕奥得赛化学有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
原始权益人/运营管理机构	指	北京联东金园管理科技有限公司
基础设施项目/估价对象/估价对象一	指	中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目
基础设施项目/估价对象/估价对象二	指	中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目
基础设施项目/估价对象/估价对象三	指	中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目
本估价报告	指	《中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

项目公司依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以原始权益人所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值，即估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。根据原始权益人提供资料，估价对象于价值时点已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。

估价对象实地查勘期为2024年10月24日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

根据原始权益人提供的相关资料，估价对象主要通过工业厂房租赁获取经营收入，于价值时点部分租户签约面积与测绘后可出租建筑面积面积有所差异，在租约到期后将按照可出租建筑面积面积进行调整，本次评估可出租面积及已出租面积以调整后面积为准。截至价值时点估价对象已部分出租，本次评估已考虑租赁合同对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

原始权益人已提供给我们估价对象产权文件，我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查，我们将以原始权益人提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

原始权益人已提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2024年10月24日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细

的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据原始权益人及委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或重大变化。

2.8 估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

(3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。

(4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、准确性、完整性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、准确性、完整性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

(6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：中金基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

法定代表人：李金泽

注册资金：60,000万元人民币

成立日期：2014年2月10日

营业期限：2014年2月10日至无固定期限

统一社会信用代码：911100000918666422

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.2 产权方概况

项目公司一：

企业名称：北京恒星意达科技有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市大兴区华佗路50号院1号楼1层101

法定代表人：李立华

注册资金：15,000万元人民币

成立日期：2011年12月2日

营业期限：2011年12月2日至无固定期限

统一社会信用代码：91110112587677570G

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；计算机系统服务；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

项目公司二：

企业名称：北京亚美耳康科技发展有限公司

企业类型：其他有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市顺义区聚源中路12号院6号楼1至4层101内1层102室

法定代表人：张立凯

注册资金：14,000万元人民币

成立日期：2012年5月25日

营业期限：2012年5月25日至无固定期限

统一社会信用代码：911101135960045384

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；非居住房地产租赁；计算机软硬件及外围设备制造；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；规划设计管理；专业设计服务。（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：互联网信息服务；建设工程设计。（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。）

项目公司三：

企业名称：北京京燕奥得赛化学有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市房山区燕山岗南路东一巷6号C-218

法定代表人：李立华

注册资金：12,000万元人民币

成立日期：2012年9月29日

营业期限：2012年9月29日至无固定期限

统一社会信用代码：91110304055611765W

经营范围：一般项目：工程和技术研究和试验发展；医学研究和试验发展；化工产品生产（不含许可类化工产品）；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

息咨询服务)；企业管理；专业设计服务。(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：建设工程施工；建设工程设计。(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。)

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为中金基金管理有限公司；物业产权方为北京恒星意达科技有限公司、北京亚美耳康科技发展有限公司及北京京燕奥得赛化学有限公司。根据中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司即产权方的全部股权，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。

3.4 报告使用人

报告使用方为委托人及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.6 估价目的

为委托人了解基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

3.7.1 估价对象一：中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目

3.7.1.1 实物及区位状况

估价对象一坐落于北京市大兴区华佗路50号院，宗地面积为54,997.64平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东临百利街，南临凯信厂区在建工程，西临紫竹街(规

划道路)，北临华佗路。估价对象一所占用地块成较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象一周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有中国农业银行、中国民生银行、中国邮政储蓄银行等，医疗配套主要有北京市利康医院、大兴区心康医院、庞各庄镇中心卫生院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

估价对象一周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利达到估价对象。周边城市交通主干道包括魏永路、芦求路、南六环路等；周边设有华佗路西、百利街南口等多个公交站，分布有兴39路内环、兴66路、兴77路等多条公交线路；距离地铁4号线大兴线天宫院站约2.8公里，生物医药基地站约3.4公里。

估价对象一分二期完成建设，于2018年至2019年间陆续完工；一期由11栋多层工业厂房、1栋地下车库及设备间构成，二期由14栋多层工业厂房构成。根据原始权益人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象一各部分建筑面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

期数	栋号	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	建筑结构	楼层	装修及设备设施
一期	1号楼	3,666.42	3,666.42	厂房及配套	钢混框架	F1-F3	防火等级：戊类； 层高： 首层7.2米，其余楼层5米； 柱距：8*8米； 承重： 首层5吨，其余楼层0.8吨； 设备设施： 提升门：电动提升门；
	2号楼	3,664.27	3,664.27	厂房	钢混框架	F1-F3	
	3号楼	4,388.07	4,388.07	厂房	钢混框架	F1-F4	
	4号楼	3,526.59	3,526.59	厂房	钢混框架	F1-F4	
	7号楼	2,450.64	2,450.64	厂房	钢混框架	F1-F3	
	8号楼	2,450.64	2,450.64	厂房	钢混框架	F1-F3	
	9号楼	2,450.64	2,450.64	厂房	钢混框架	F1-F3	
	10号楼	2,450.64	2,450.64	厂房	钢混框架	F1-F3	
	11号楼	3,087.01	3,087.01	厂房	钢混框架	F1-F3	
	12号楼	3,389.03	3,389.03	厂房	钢混框架	F1-F3	
	13号楼	3,391.16	3,391.16	厂房	钢混框架	F1-F3	
	100幢	1,648.28	—	设备用房/ 地下车库	钢混框架	B1-F1	
二期	5号楼	4,093.10	4,093.10	厂房	钢混框架	F1-F4	消防：消防栓系统； 配电：70KVA/1,000平方米； 电梯： 每栋楼客梯1部，承重1吨； 货梯1-2部，承重3吨；
	6号楼	4,093.10	4,093.10	厂房	钢混框架	F1-F4	
	14号楼	3,299.48	3,299.48	厂房	钢混框架	F1-F4	
	15号楼	3,299.48	3,299.48	厂房	钢混框架	F1-F4	
	16号楼	2,514.53	2,514.53	厂房	钢混框架	F1-F4	
	17号楼	3,299.49	3,299.49	厂房	钢混框架	F1-F4	
	18号楼	2,470.42	2,470.42	厂房	钢混框架	F1-F3	
	19号楼	2,470.42	2,470.42	厂房	钢混框架	F1-F3	
	20号楼	2,470.42	2,470.42	厂房	钢混框架	F1-F3	

期数	栋号	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	建筑结构	楼层	装修及设备设施
	21号楼	2,470.42	2,470.42	厂房	钢混框架	F1-F3	
	22号楼	4,126.54	4,126.54	厂房	钢混框架	F1-F4	
	23号楼	4,427.73	4,427.73	厂房	钢混框架	F1-F4	
	24号楼	4,430.78	4,430.78	厂房	钢混框架	F1-F4	
	25号楼	4,118.84	4,118.84	厂房	钢混框架	F1-F4	
	合计	84,148.14	82,499.86	—	—	—	—

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象一于价值时点2024年10月18日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.1.2 权益状况

根据原始权益人提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

一期1号楼

权证号	京(2019)大不动产权第0013281号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院1号楼1至3层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/厂房
面积	共有宗地面积54,997.64平方米/房屋建筑面积3,666.42平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13起2064-02-12止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,666.42平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019年4月22日

一期2号楼

权证号	京(2019)大不动产权第0011718号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院2号楼1至3层101

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,664.27 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,664.27 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019 年 4 月 9 日

一期3号楼

权证号	京（2019）大不动产权第 0011721 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 3 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 4,388.07 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,388.07 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019 年 4 月 9 日

一期4号楼

权证号	京（2019）大不动产权第 0011719 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 4 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,526.59 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,526.59 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019 年 4 月 9 日

一期7号楼

权证号	京（2019）大不动产权第 0038100 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 7 号楼 1 至 3 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,450.64 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,450.64 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019 年 11 月 20 日

一期8号楼

权证号	京（2019）大不动产权第 0012683 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 8 号楼 1 至 3 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,450.64 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,450.64 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019 年 4 月 17 日

一期9号楼

权证号	京（2019）大不动产权第 0012682 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 9 号楼 1 至 3 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米/房屋建筑面积 2,450.64 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,450.64 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019 年 4 月 17 日

一期10号楼

权证号	京（2019）大不动产权第 0012680 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 10 号楼 1 至 3 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00080001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,450.64 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,450.64 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019 年 4 月 17 日

一期11号楼

权证号	京（2019）大不动产权第 0011722 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 11 号楼 1 至 3 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00090001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,087.01 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,087.01 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019 年 4 月 9 日

一期12号楼

权证号	京（2019）大不动产权第 0011720 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 12 号楼 1 至 3 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00100001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,389.03 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,389.03 平方米

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

	房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019年4月9日

一期13号楼

权证号	京(2019)大不动产权第0012679号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院13号楼1至3层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00110001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,391.16 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,391.16 平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和国土资源管理委员会
登记日期	2019年4月17日

一期100幢

权证号	京(2019)大不动产权第0038309号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院100幢-1层-101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00120001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 地下车库
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 1,648.28 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1,648.28 平方米 房屋总层数：2层 房屋所在层：-1层

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2019年11月21日

二期5号楼

权证号	京(2020)大不动产权第0025047号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院5号楼1至4层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00130001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 4,093.1 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,093.1 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020年10月14日

二期6号楼

权证号	京(2020)大不动产权第0024244号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院6号楼1至4层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00140001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 4,093.1 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,093.1 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

登记日期 2020年9月29日

二期14号楼

权证号	京(2020)大不动产权第0025105号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院14号楼1至4层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00260001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,299.48 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,299.48 平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020年10月14日

二期15号楼

权证号	京(2020)大不动产权第0025052号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院15号楼1至4层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00150001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,299.48 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,299.48 平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020年10月14日

二期16号楼

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

权证号	京(2020)大不动产权第0024241号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院16号楼1至4层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00160001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,514.53 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,514.53 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020年9月29日

二期17号楼

权证号	京(2020)大不动产权第0024243号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路50号院17号楼1至4层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00220001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 3,299.49 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,299.49 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020年9月29日

二期18号楼

权证号	京(2020)大不动产权第0024246号
权利人	北京恒星意达科技有限公司

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 18 号楼 1 至 3 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00230001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,470.42 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,470.42 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 9 月 29 日

二期19号楼

权证号	京（2020）大不动产权第 0025049 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 19 号楼 1 至 3 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00240001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,470.42 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,470.42 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 10 月 14 日

二期20号楼

权证号	京（2020）大不动产权第 0025050 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 20 号楼 1 至 3 层 101

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00170001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,470.42 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,470.42 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 10 月 14 日

二期21号楼

权证号	京（2020）大不动产权第 0025041 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 21 号楼 1 至 3 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00180001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 2,470.42 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,470.42 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：1-3 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 10 月 14 日

二期22号楼

权证号	京（2020）大不动产权第 0025039 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 22 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00190001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 4,126.54 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,126.54 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 10 月 14 日

二期23号楼

权证号	京（2020）大不动产权第 0025040 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 23 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00200001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 4,427.73 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,427.73 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 10 月 14 日

二期24号楼

权证号	京（2020）大不动产权第 0025042 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 24 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00210001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米 / 房屋建筑面积 4,430.78 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,430.78 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 10 月 14 日

二期25号楼

权证号	京（2020）大不动产权第 0024247 号
权利人	北京恒星意达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区华佗路 50 号院 25 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00250001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/厂房
面积	共有宗地面积 54,997.64 平方米/房屋建筑面积 4,118.84 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起 2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,118.84 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 9 月 29 日

3.7.2 估价对象二：中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目

3.7.2.1 实物及区位状况

估价对象二坐落于北京市顺义区聚源中路12号院，土地使用权面积为30,695.40平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东临空地；南邻联东U谷·马坡科技园二期项目；西临聚源中路；北临北二路。估价对象二所占用地块成较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象二周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有中国工商银行、中国建设银行、北京银行等，医疗配套主要有北京中医医院（顺义医院）、蓝家营社区卫生服务站、顺义区马坡镇卫生院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

估价对象二周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利达到估价对象。周边城市交通主干道包括京沈路、白马路、昌金路等；周边设有联东u谷站、聚源工业区东站、荆卷站等公交站，分布有顺64路、916路、980路、顺20路等公交线路；距离最近的地铁15号线石门站约6公里。

估价对象二于2018年完工，由13栋多层工业厂房构成。根据原始权益人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象二各部分建筑面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

栋号	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	建筑结构	楼层	装修及设备设施
1号楼	3,606.20	3,606.20	厂房	钢混框架	F1-F4	防火等级：戊类；
2号楼	3,606.20	3,606.20	厂房	钢混框架	F1-F4	层高： 首层 7.2 米，其余楼 层 4.2 米； 柱距 8*8 米； 承重： 首层 1.5 吨，其余楼 层 0.5 吨； 设备设施： 提升门：电动提升 门； 消防：消防栓系统； 配电：70KVA/1,000 平方米； 电梯： 每栋楼客梯 1 部，承 重 1.0 吨； 货梯 1-2 部，承重 3 吨
3号楼	3,716.76	3,716.76	厂房	钢混框架	F1-F5	
4号楼	4,053.47	4,053.47	厂房	钢混框架	F1-F5	
5号楼	6,057.88	6,057.88	厂房	钢混框架	F1-F5	
6号楼	4,053.99	4,053.99	厂房	钢混框架	F1-F4	
7号楼	6,034.96	6,034.96	厂房	钢混框架	F1-F5	
8号楼	6,034.96	6,034.96	厂房	钢混框架	F1-F5	
9号楼	4,622.68	4,622.68	厂房	钢混框架	F1-F5	
10号楼	4,049.64	4,049.64	厂房	钢混框架	F1-F5	
11号楼	4,049.64	4,049.64	厂房	钢混框架	F1-F5	
12号楼	4,622.68	4,622.68	厂房	钢混框架	F1-F5	
13号楼	7,389.20	6,103.83	厂房/设备用房	钢混框架	B1-F6	
合计	61,898.26	60,612.89	—	—	—	

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象二于价值时点2024年10月18日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2.2 权益状况

根据原始权益人提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

1号楼

权证号	京（2020）顺不动产权第 0001860 号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路 12 号院 1 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 3,606.2 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,606.2 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层
附记	该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 3 月 5 日

2号楼

权证号	京（2020）顺不动产权第 0001861 号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路 12 号院 2 号楼 1 至 4 层 101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 3,606.2 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,606.2 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：1-4 层

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

附记 该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。

登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020年3月5日

3号楼

权证号	京(2020)顺不动产权第0001862号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路12号院3号楼1至5层101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 3,716.76 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,716.76 平方米 房屋总层数：5 层 房屋所在层：1-5 层

附记 该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。

登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020年3月5日

4号楼

权证号	京(2020)顺不动产权第0001863号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路12号院4号楼1至5层101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 4,053.47 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,053.47 平方米 房屋总层数：5 层

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

房屋所在层：1-5层

附记 该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。

登记机构 北京市规划和自然资源委员会

登记日期 2020年3月5日

5号楼

权证号 京（2022）顺不动产权第0024101号

权利人 北京亚美耳康科技发展有限公司

共有情况 单独所有

坐落 顺义区聚源中路12号院5号楼1至5层101

不动产单元号 110113 009001 GB00329 F00070001

权利类型 国有建设用地使用权 / 房屋所有权

权利性质 出让

用途 工业用地 / 厂房

面积 共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 6,057.88 平方米

使用期限 国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止

权利其他状况
房屋结构：钢筋混凝土结构
专有建筑面积：6,057.88 平方米
房屋总层数：5 层
房屋所在层：1-5 层
房屋竣工时间：2018-07-25

附记 该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。

登记机构 北京市规划和自然资源委员会

登记日期 2022年11月2日

6号楼

权证号 京（2020）顺不动产权第0001864号

权利人 北京亚美耳康科技发展有限公司

共有情况 单独所有

坐落 顺义区聚源中路12号院6号楼1至4层101

不动产单元号 110113 009001 GB00329 F00020001

权利类型 国有建设用地使用权 / 房屋所有权

权利性质 出让

用途 工业用地 / 厂房

面积 共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 4,053.99 平方米

使用期限 国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止

权利其他状况
房屋结构：钢筋混凝土结构
专有建筑面积：4,053.99 平方米

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

	房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层
附记	该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020年3月5日

7号楼

权证号	京（2022）顺不动产权第0024102号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路12号院7号楼1至5层101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00080001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 6,034.96 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：6,034.96 平方米 房屋总层数：5层 房屋所在层：1-5层 房屋竣工时间：2018-07-25
附记	该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年11月2日

8号楼

权证号	京（2022）顺不动产权第0024103号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路12号院8号楼1至5层101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00090001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 6,034.96 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

	<p>专有建筑面积：6,034.96 平方米 房屋总层数：5 层 房屋所在层：1-5 层 房屋竣工时间：2018-07-25</p>
附记	该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自变更项目规划用途作为居住使用。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 11 月 2 日

9号楼

权证号	京（2020）顺不动产权第 0001865 号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路 12 号院 9 号楼 1 至 5 层 101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 4,622.68 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	<p>房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,622.68 平方米 房屋总层数：5 层 房屋所在层：1-5 层</p>
附记	该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2020 年 3 月 5 日

10号楼

权证号	京（2022）顺不动产权第 0024104 号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路 12 号院 10 号楼 1 至 5 层 101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00100001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 4,049.64 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,049.64 平方米 房屋总层数：5 层 房屋所在层：1-5 层 房屋竣工时间：2018-07-25
附记	该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 11 月 2 日

11号楼

权证号	京（2022）顺不动产权第 0024105 号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路 12 号院 11 号楼 1 至 5 层 101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00110001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 4,049.64 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,049.64 平方米 房屋总层数：5 层 房屋所在层：1-5 层 房屋竣工时间：2018-07-25
附记	该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 11 月 2 日

12号楼

权证号	京（2022）顺不动产权第 0024106 号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路 12 号院 12 号楼 1 至 5 层 101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00120001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 4,622.68 平方米

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,622.68 平方米 房屋总层数：5 层 房屋所在层：1-5 层 房屋竣工时间：2018-07-25
附记	该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自变更项目规划用途作为居住使用。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 11 月 2 日

13号楼

权证号	京（2022）顺不动产权第 0024117 号
权利人	北京亚美耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区聚源中路 12 号院 13 号楼 1 至 6 层 101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00130001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30,695.4 平方米 / 房屋建筑面积 7,389.2 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起 2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：7,389.2 平方米 房屋总层数：7 层 房屋所在层：1-6 层 房屋竣工时间：2018-07-25
附记	该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自变更项目规划用途作为居住使用。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 11 月 2 日

3.7.3 估价对象三：中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目

3.7.3.1 实物及区位状况

估价对象三坐落于北京市房山区燕新南路18号院，土地使用权面积合计为37,667.66平方米，所在宗地由两宗相邻地块构成，估价对象东邻丁家洼，西邻环宇京辉二期项目，南邻燕山玉龙石化工程有限公司，北临燕新南路。估价对象三所占用两宗地块成较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

估价对象三周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有建设银行、工商银行等，医疗配套主要有北京市房山区燕山医院、北京市房山区第一医院、北京燕化医院等，为区域内提供基本医疗服务。

估价对象三周边交通便捷度一般，自驾出行可便利达到估价对象。周边城市交通主干道包括大件路、燕房东北环线、京昆高速等；周边设有燕房东北环线南口、燕化动力厂等多个公交站，分布有集体出行3路内环、集体出行3路外环、901路快车、904路、F24路、F25路、F37路、F52路、F77路、F80路内环等多条公交线路；距离地铁燕房线燕山站约2.2公里。

估价对象三于2020年完工，由13栋多层工业厂房构成。根据原始权益人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象三各部分建筑面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

栋号	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	建筑结构	楼层	装修及设备设施
1#厂房	3,439.16	3,402.06	厂房及配套	钢混框架	B1-F3	防火等级：戊类； 层高： 首层7.2米，其余楼层 4.2米； 柱距8*8米； 承重： B1层5吨，首层1 吨，其余楼层0.5吨； 设备设施： 提升门：电动提升 门； 消防：消防栓系统； 配电：70KVA/1000 平方米； 电梯：9号楼、13号 楼一部电梯，其他楼 栋两部电梯，承重2 吨
2#厂房	4,841.36	4,841.36	厂房	钢混框架	B1-F3	
3#厂房	4,785.96	4,785.96	厂房	钢混框架	B1-F2	
4#厂房	4,784.01	4,784.01	厂房	钢混框架	B1-F2	
5#厂房	4,789.38	4,789.38	厂房	钢混框架	B1-F2	
6#厂房	4,777.44	4,777.44	厂房	钢混框架	B1-F2	
7#厂房	4,638.60	4,638.60	厂房	钢混框架	B1-F3	
8#厂房	3,779.04	3,779.04	厂房	钢混框架	B1-F3	
9#厂房	2,015.20	2,015.20	厂房	钢混框架	B1-F3	
10#厂房	3,823.68	2,809.99	厂房/设备用房	钢混框架	B1-F3	
11#厂房	3,977.76	3,977.76	厂房	钢混框架	B1-F3	
12#厂房	3,973.76	3,973.76	厂房	钢混框架	B1-F3	
13#厂房	2,712.16	2,712.16	厂房	钢混框架	B1-F3	
合计	52,337.51	51,286.72	—	—	—	—

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象三于价值时点2024年10月18日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.3.2 权益状况

根据原始权益人提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

1号楼

权证号	京（2022）房不动产权第0017176号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院1号楼-1至3层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00080001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25,137.72 平方米 / 房屋建筑面积 3,439.16 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,439.16 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：-1-3 层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

2号楼

权证号	京（2022）房不动产权第0017177号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院2号楼-1至3层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25,137.72 平方米 / 房屋建筑面积 4,841.36 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,841.36 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：-1-3 层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

权证号	京（2022）房不动产权第 0017177 号
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

3号楼

权证号	京（2022）房不动产权第 0017178 号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路 18 号院 3 号楼-1 至 2 层 101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25,137.72 平方米 / 房屋建筑面积 4,785.96 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,785.96 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：-1-2 层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

4号楼

权证号	京（2022）房不动产权第 0017180 号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路 18 号院 4 号楼-1 至 2 层 101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25,137.72 平方米 / 房屋建筑面积 4,784.01 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,784.01 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：-1-2 层 房屋竣工时间：2020-06-06

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

权证号	京（2022）房不动产权第 0017180 号
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

5号楼

权证号	京（2022）房不动产权第 0017181 号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路 18 号院 5 号楼-1 至 2 层 101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25,137.72 平方米 / 房屋建筑面积 4,789.38 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,789.38 平方米 房屋总层数：3 层 房屋所在层：-1-2 层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

6号楼

权证号	京（2022）房不动产权第 0017182 号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路 18 号院 6 号楼-1 至 2 层 101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25,137.72 平方米 / 房屋建筑面积 4,777.44 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,777.44 平方米 房屋总层数：3 层

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

权证号	京(2022)房不动产权第0017182号
	房屋所在层：-1-2层
	房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年9月20日

7号楼

权证号	京(2022)房不动产权第0017184号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院7号楼-1至2层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25,137.72 平方米 / 房屋建筑面积 4,638.6 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,638.6 平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：-1-2层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022年9月20日

8号楼

权证号	京(2022)房不动产权第0017185号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院8号楼-1至3层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25,137.72 平方米 / 房屋建筑面积 3,779.04 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,779.04 平方米

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

权证号	京（2022）房不动产权第 0017185 号
	房屋总层数：4 层
	房屋所在层：-1-3 层
	房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

9号楼

权证号	京（2022）房不动产权第 0017186 号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路 18 号院 9 号楼-1 至 3 层 101
不动产单元号	110111 001001 GB00472 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 12,529.94 平方米 / 房屋建筑面积 2,015.2 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,015.2 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：-1-3 层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

10号楼

权证号	京（2022）房不动产权第 0017187 号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路 18 号院 10 号楼-1 至 3 层 101
不动产单元号	110111 001001 GB00472 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 12,529.94 平方米 / 房屋建筑面积 3,823.68 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

权证号	京（2022）房不动产权第 0017187 号
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,823.68 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：-1-3 层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

11号楼

权证号	京（2022）房不动产权第 0017188 号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路 18 号院 11 号楼-1 至 3 层 101
不动产单元号	110111 001001 GB00472 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 12,529.94 平方米 / 房屋建筑面积 3,977.76 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,977.76 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：-1-3 层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

12号楼

权证号	京（2022）房不动产权第 0017189 号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路 18 号院 12 号楼-1 至 3 层 101
不动产单元号	110111 001001 GB00472 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 12,529.94 平方米 / 房屋建筑面积 3,973.76 平方米

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

权证号	京（2022）房不动产权第 0017189 号
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3,973.76 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：-1-3 层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

13号楼

权证号	京（2022）房不动产权第 0017190 号
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路 18 号院 13 号楼-1 至 3 层 101
不动产单元号	110111 001001 GB00472 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 12,529.94 平方米 / 房屋建筑面积 2,712.16 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起 2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2,712.16 平方米 房屋总层数：4 层 房屋所在层：-1-3 层 房屋竣工时间：2020-06-06
附记	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2022 年 9 月 20 日

3.7.4 当前经营情况

根据原始权益人提供资料，截至价值时点2024年10月18日：

估价对象一总可租赁面积为82,499.86平方米，已出租面积为81,561.37平方米，出租率约为99%，价值时点平均签约租金为2.28元/平方米/天（含增值税、按价值时点在执行合同价格统计）。

估价对象二总可租赁面积为60,612.89 平方米，已出租面积为59,480.44平方米，出租率约为98%，价值时点平均签约租金为1.58元/平方米/天（含增值税、按价值时点在执行合同价格统计）。

估价对象三总可租赁面积为51,286.72平方米，已出租面积为48,838.66平方米，出租率约为95%^①，价值时点平均签约租金为1.30元/平方米/天（含增值税、按价值时点在执行合同价格统计）。

注：①截至2024年10月31日，估价对象已出租面积为49,375.68平方米，出租率为96%。

3.8 价值时点

2024年10月18日

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点自愿进行交易的金額。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年10月18日，规划用途为厂房，实际用途为厂房的建筑物所有权价值，及土地用途为工业用地，土地剩余使用年限为37.8-41.0年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

- (a) 《中华人民共和国民法典》
- (b) 《中华人民共和国土地管理法》
- (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (d) 《中华人民共和国资产评估法》
- (e) 《不动产登记暂行条例》
- (f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》
- (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》

- (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
- (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
- (j) 《中华人民共和国印花税法》
- (k) 其他有关法律法规及规章
- (2) 技术标准：
 - (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
 - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
 - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》
 - (d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
- (3) 委托人及原始权益人提供的相关资料：
 - (a) 《委托评估函》
 - (b) 《企业关于评估的有关事项说明》
 - (c) 《不动产权证书》
 - (d) 《可出租建筑面积明细表》及《租赁合同》
 - (e) 委托人及产权方《营业执照》
 - (f) 委托人及原始权益人提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为工业用地，房屋规划用途为厂房，实际用途为厂房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

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。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了原始权益人提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用折现率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价参数选取

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限 (年)	市场租金 (元/平方米/天)	折现率 (%)	运营期内市场租金增长率 (%)	资本性支出单价 (元/平方米/年)
「北京大兴科创产业园」工业厂房	39.3	2.20 - 2.32	7.50%	2.75%	预测期内前5年为6元/平方米/年，2029年起为不含税运营收入的2%
「北京马坡科技园一期」工业厂房	37.8	1.39 - 1.73	7.50%		
「北京房山奥得赛产业园」工业厂房	41.0	0.92 - 1.53	7.75%		

备注：市场租金为含增值税、不含物业费口径

3.14 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目均为工业厂房项目，总建筑面积为198,383.91平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2024年10月18日的市场价值为人民币1,611,000,000元（大写人民币壹拾陆亿壹仟壹佰万元整）。明细如下：

编号	项目名称	土地使用权面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	估价总值 (元)	折合单价 (元/平方米)
估价对象一	「北京大兴科创产业园」工业厂房	54,997.64	84,148.14	875,000,000	10,398
估价对象二	「北京马坡科技园一期」工业厂房	30,695.40	61,898.26	442,000,000	7,141
估价对象三	「北京房山奥得赛产业园」工业厂房	37,667.66	52,337.51	294,000,000	5,617
合计	—	123,360.70	198,383.91	1,611,000,000	—

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

3.15 注册估价师

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

姓名	注册号	签名	签名日期
张秀娟	1120200121	张秀娟	2024.12.5
许力丹	1120210061	许力丹	2024.12.5

3.16 协助估价的人员

邓昭晨、邹婉盈、陈泓亚、张艾嘉、关梓璠

3.17 实地查勘期

二〇二四年十月二十四日

3.18 估价作业日期

二〇二二年七月二十五日至二〇二四年十二月五日

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

4. 附件

4.1 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 估价对象及范围：

评估标的1为北京恒星意达科技有限公司持有的中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为54,997.64平方米，总建筑面积为84,148.14平方米；

评估标的2为北京亚美耳康科技发展有限公司持有的中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为30,695.40平方米，总建筑面积为61,898.26平方米；

评估标的3为北京京燕奥得赛化学有限公司持有的中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为37,667.66平方米，总建筑面积为52,337.51平方米。

2. 价值时点：

2024年10月18日。

3. 经济行为：

本公司作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人了解基础设施项目的市场价值提供参考。

4. 委托人与产权方之间的关系

估价委托人为中金基金管理有限公司，原始权益人为北京联东金园管理科技有限公司，基础设施项目产权方为北京恒星意达科技有限公司、北京亚美耳康科技发展有限公司及北京京燕奥得赛化学有限公司，根据中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司即产权方的全部股权。委托人与原始权益人之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

5. 委托人承诺：

本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人提供，委托人所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标



的范围一致。自价值时点至目前，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. 提供的主要文件或者资料：

- (1) 委托人《企业法人营业执照》

(以下无正文，为《委托评估函》的盖章页)

委托方（签章）：



中金基金管理有限公司

2024年12月5日



公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

4.2 企业关于评估的有关事项说明



企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为中金联东科技创新产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施证券投资基金”）的原始权益人，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. 估价对象及范围：

评估标的1为北京恒星意达科技有限公司持有的中国北京市大兴区华佗路50号院「北京大兴科创产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为54,997.64平方米，总建筑面积为84,148.14平方米；

评估标的2为北京亚美耳康科技发展有限公司持有的中国北京市顺义区聚源中路12号院「北京马坡科技园一期」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为30,695.40平方米，总建筑面积为61,898.26平方米；

评估标的3为北京京燕奥得赛化学有限公司持有的中国北京市房山区燕新南路18号院「北京房山奥得赛产业园」工业厂房项目，国有建设用地使用权面积为37,667.66平方米，总建筑面积为52,337.51平方米。

2. 价值时点：

2024年10月18日。

3. 经济行为

本公司完全知悉本次估价目的为中金基金管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

4. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

5. 原始权益人与被评估单位（产权方）之间的关系：

截至价值时点，产权方为我公司的全资子公司。

6. 原始权益人承诺

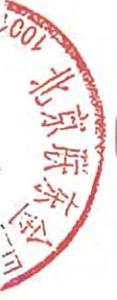
我公司提供的资料是真实、准确、完整、合法的，涉及产权方主体等的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关

的合同类及管理类文件真实完整。自价值时点至目前，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7. 提供的主要文件或者资料：

- (1) 原始权益人及产权方《企业法人营业执照》
- (2) 《不动产权证书》
- (3) 《可出租建筑面积明细表》及《租赁合同》
- (4) 其他相关资料（具体见附件）

(以下无正文，为《企业关于评估的有关事项说明》的盖章页)



原始权益人 (签章):

北京联东金园管理科技有限公司

2024 年 12 月 5 日



公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

4.3 项目公司营业执照

估价对象一：



估价对象二：



公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

估价对象三：



公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

4.4 物业位置图

估价对象一：



估价对象二：



公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

估价对象三：



公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

4.5 估价对象内外部状况及周围环境

估价对象一：



园区内部



园区内部



园区内部



配套



厂房内部



地下车库

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日



北侧华佗路



西侧紫竹街（规划道路）



南侧凯信厂区在建工程



东侧百利街

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

估价对象二：



园区内部



园区内部



园区内部



园区内部



厂房内部



厂房内部

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日



北侧北二路



西侧聚源中路



南侧联东U谷·马坡科技园二期项目



东侧空地

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

估价对象三：



估价对象园区入口



厂房外观



厂房外观



厂房外观



厂房内部



配套

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日



北侧燕新南路



西侧环宇京辉二期项目



南侧燕山玉龙石化工程有限公司



东侧丁家洼

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

一期3号楼

京 (2019) 大 不动产权第 0011721 号	
权利人	北京恒星康达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区中坨路50号院3号楼1至4层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00630001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 4388.07平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4388.07平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层

附 记	
本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或租赁。	
2017.1.3 土地一般抵押权 (2017) 大不动产权第0000057号。2017.1.3	
2017.8.3 土地53431.74平方米及在建建筑物1-4#厂房, 5、6#A、B厂房, 7-9#厂房, 地下车库50812.21平方米。一般抵押权, 京 (2017) 大不动产权第0000118号。已抵押给北京恒星康达科技有限公司。	
2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A厂房, 10#-B厂房, 11#-A厂房, 11#-B厂房, 12#-A厂房, 12#-B厂房, 13#厂房 12353.20平方米。一般抵押权, 京 (2018) 大不动产权第0000139号。	
2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A, 10#-B, 11#-A, 11#-B, 12#-A, 12#-B, 13#、14#-A, 14#-B, 15#-A, 15#-B, 16#、17#、18#厂房47619.73平方米。一般抵押权 (2018) 大不动产权第0000228号。	
2017.11.26 在建工程抵押权 (2017) 大不动产权第0000103号自起至抵押权实现之日止, 2017.11.26的产权证号和2017.11.26。	

一期4号楼

京 (2019) 大 不动产权第 0011719 号	
权利人	北京恒星康达科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大兴区中坨路50号院4号楼1至4层101
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00640001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 3526.59平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3526.59平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层

附 记	
本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或租赁。	
2017.1.3 土地一般抵押权 (2017) 大不动产权第0000057号。2017.1.3	
2017.8.3 土地53431.74平方米及在建建筑物1-4#厂房, 5、6#A、B厂房, 7-9#厂房, 地下车库50812.21平方米。一般抵押权, 京 (2017) 大不动产权第0000118号。已抵押给北京恒星康达科技有限公司。	
2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A厂房, 10#-B厂房, 11#-A厂房, 11#-B厂房, 12#-A厂房, 12#-B厂房, 13#厂房 12353.20平方米。一般抵押权, 京 (2018) 大不动产权第0000139号。	
2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A, 10#-B, 11#-A, 11#-B, 12#-A, 12#-B, 13#、14#-A, 14#-B, 15#-A, 15#-B, 16#、17#、18#厂房47619.73平方米。一般抵押权 (2018) 大不动产权第0000228号。	
2017.11.26 在建工程抵押权 (2017) 大不动产权第0000103号自起至抵押权实现之日止, 2017.11.26的产权证号和2017.11.26。	

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

一期7号楼

京(2019)大不动产权第0038100号		附记	
权利人	北京恒星康达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途,未经批准不得转让或抵押。	
共有情况	单独所有	2017.3.3 土地一般抵押,京(2017)大不动产权证明第0000051号,建筑面积117	
坐落	大兴区华佗路50号院7号楼1至3层101	2017.8.3 土地53431.74平方米及在建建筑物1-4#厂房,5-6#厂房,7-8#厂房,地下车库及附属设施等,京(2017)大不动产权证明第0000118号。	
不动产单元号	110115 010001 0200827 P00090001	2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A厂房,10#-B厂房,11#-A厂房,11#-B厂房,12#-A厂房,12#-B厂房,13#厂房,13#B,20平方米一般抵押,京(2018)大不动产权证明第0000139号。	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A,10#-B,11#-A,11#-B,12#-A,12#-B,13#,14#-A,14#-B,15#-A,15#-B,16#,17#,18#厂房47619.73平方米一般抵押,京(2018)大不动产权证明第0000228号。	
权利性质	出让	2019.12.15 房屋建设工程抵押,京(2019)大不动产权证明第100127号及房屋抵押,京(2019)大不动产权证明第100128号。	
用途	工业用地/厂房		
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 2450.64平方米		
使用期限	国有建设用地使用权,2014-02-13 起2064-02-12止		
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:2450.64平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:1-3层		

一期8号楼

京(2019)大不动产权第0012683号		附记	
权利人	北京恒星康达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途,未经批准不得转让或抵押。	
共有情况	单独所有	2017.3.3 土地一般抵押,京(2017)大不动产权证明第0000051号,建筑面积117	
坐落	大兴区华佗路50号院8号楼1至3层101	2017.8.3 土地53431.74平方米及在建建筑物1-4#厂房,5-6#厂房,7-8#厂房,地下车库及附属设施等,京(2017)大不动产权证明第0000118号。	
不动产单元号	110115 010001 0200937 P00060001	2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A厂房,10#-B厂房,11#-A厂房,11#-B厂房,12#-A厂房,12#-B厂房,13#厂房,13#B,20平方米一般抵押,京(2018)大不动产权证明第0000139号。	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物10#-A,10#-B,11#-A,11#-B,12#-A,12#-B,13#,14#-A,14#-B,15#-A,15#-B,16#,17#,18#厂房47619.73平方米一般抵押,京(2018)大不动产权证明第0000228号。	
权利性质	出让	2019.12.15 房屋建设工程抵押,京(2019)大不动产权证明第100127号及房屋抵押,京(2019)大不动产权证明第100128号。	
用途	工业用地/厂房		
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 2450.64平方米		
使用期限	国有建设用地使用权,2014-02-13 起2064-02-12止		
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:2450.64平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:1-3层		

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

一期9号楼

京 (2019) 大 不动产权第 0012682 号		附 记	
权利人	北京恒星康达科技有限公司	<p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或租赁。</p> <p>2017.3.3 土地一般抵押权 (2017) 大不动产权证第0000057号，土地面积 277.27平方米。</p> <p>2017.8.3 土地53431.74平方米及在建建筑物108-A厂房、108-B厂房、118-A厂房、118-B厂房、128-A厂房、128-B厂房、138-A厂房、138-B厂房、148-A厂房、148-B厂房、158-A厂房、158-B厂房、168-A厂房、168-B厂房、178-A厂房、178-B厂房、188-A厂房、188-B厂房，地下车库2632.27平方米，一般抵押权 (2017) 大不动产权证第000118号。</p> <p>2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物108-A厂房、108-B厂房、118-A厂房、118-B厂房、128-A厂房、128-B厂房、138-A厂房、138-B厂房、148-A厂房、148-B厂房、158-A厂房、158-B厂房、168-A厂房、168-B厂房、178-A厂房、178-B厂房、188-A厂房、188-B厂房，地下车库2632.27平方米，一般抵押权 (2018) 大不动产权证第0000139号。</p> <p>2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物108-A、108-B、118-A、118-B、128-A、128-B、138-A、138-B、148-A、148-B、158-A、158-B、168-A、168-B、178-A、178-B、188-A、188-B，地下车库2632.27平方米，一般抵押权 (2019) 大不动产权证第0000228号。</p> <p>2019.11.21 北京恒星康达科技有限公司(以下简称“恒星康达”)与北京恒星康达科技发展有限公司(以下简称“恒星康达”)签订的《不动产权转移登记申请书》。</p>	
共有情况	单独所有		
坐落	大兴区华佗路50号院9号楼1至3层101		
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00070001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让		
用途	工业用地 / 厂房		
面积	共有宗地面积 64997.64平方米/房屋建筑面积 2450.64平方米		
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2450.64平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层		

一期10号楼

京 (2019) 大 不动产权第 0012680 号		附 记	
权利人	北京恒星康达科技有限公司	<p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或租赁。</p> <p>2017.3.3 土地一般抵押权 (2017) 大不动产权证第0000057号，土地面积 277.27平方米。</p> <p>2017.8.3 土地53431.74平方米及在建建筑物108-A厂房、108-B厂房、118-A厂房、118-B厂房、128-A厂房、128-B厂房、138-A厂房、138-B厂房、148-A厂房、148-B厂房、158-A厂房、158-B厂房、168-A厂房、168-B厂房、178-A厂房、178-B厂房、188-A厂房、188-B厂房，地下车库2632.27平方米，一般抵押权 (2017) 大不动产权证第000118号。</p> <p>2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物108-A厂房、108-B厂房、118-A厂房、118-B厂房、128-A厂房、128-B厂房、138-A厂房、138-B厂房、148-A厂房、148-B厂房、158-A厂房、158-B厂房、168-A厂房、168-B厂房、178-A厂房、178-B厂房、188-A厂房、188-B厂房，地下车库2632.27平方米，一般抵押权 (2018) 大不动产权证第0000139号。</p> <p>2018.12.6 土地53431.74平方米及在建建筑物108-A、108-B、118-A、118-B、128-A、128-B、138-A、138-B、148-A、148-B、158-A、158-B、168-A、168-B、178-A、178-B、188-A、188-B，地下车库2632.27平方米，一般抵押权 (2018) 大不动产权证第0000228号。</p> <p>2019.11.21 北京恒星康达科技有限公司(以下简称“恒星康达”)与北京恒星康达科技发展有限公司(以下简称“恒星康达”)签订的《不动产权转移登记申请书》。</p>	
共有情况	单独所有		
坐落	大兴区华佗路50号院10号楼1至3层101		
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00080001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让		
用途	工业用地 / 厂房		
面积	共有宗地面积 64997.64平方米/房屋建筑面积 2450.64平方米		
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2450.64平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层		

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

一期13号楼

京 (2019) 大 不动产权第 0012679 号		附 记	
权利人	北京恒星世纪科技有限公司	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或抵押。	
共有情况	单独所有	2017.3.3 土地一般抵押，京 (2017) 京不动产权证书0000002号，土地证京 (2017) 京不动产权证书0000002号。	
坐落	大兴区中轴路50号院13号楼1至3层101	2017.8.8 土地329431.74平方米及在建建筑物109-A厂房、109-B厂房、118-A厂房、118-B厂房、128-A厂房、128-B厂房、138厂房、12853.20平方米，一般抵押，京 (2017) 京不动产权证书0000211号。	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 P00116001	2018.8.21 土地52431.74平方米及在建建筑物109-A厂房、109-B厂房、118-A厂房、118-B厂房、128-A厂房、128-B厂房、138厂房、12853.20平方米，一般抵押，京 (2018) 京不动产权证书0000139号。	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	2018.12.6 土地52431.74平方米及在建建筑物109-A、109-B、118-A、118-B、128-A、128-B、138、148-A、148-B、158-A、158-B、168、178、188厂房47819.72平方米，一般抵押，京 (2018) 京不动产权证书0000228号。	
权利性质	出让	2019.11.26 国有建设工程抵押，京 (2019) 京不动产权证书002112号。	
用途	工业用地 / 厂房		
面积	共有宗地面积 54897.04平方米/房屋建筑面积 3291.16平方米		
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3291.16平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层		

一期100幢楼

京 (2019) 大 不动产权第 0038309 号		附 记	
权利人	北京恒星世纪科技有限公司	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或抵押。	
共有情况	单独所有	2017.3.3 土地一般抵押，京 (2017) 京不动产权证书0000002号，土地证京 (2017) 京不动产权证书0000002号。	
坐落	大兴区中轴路50号院100幢1层-101	2017.8.8 土地329431.74平方米及在建建筑物109-A厂房、109-B厂房、118-A厂房、118-B厂房、128-A厂房、128-B厂房、138厂房、12853.20平方米，一般抵押，京 (2017) 京不动产权证书0000211号。	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 P00120001	2018.8.21 土地52431.74平方米及在建建筑物109-A厂房、109-B厂房、118-A厂房、118-B厂房、128-A厂房、128-B厂房、138厂房、12853.20平方米，一般抵押，京 (2018) 京不动产权证书0000139号。	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	2018.12.6 土地52431.74平方米及在建建筑物109-A、109-B、118-A、118-B、128-A、128-B、138、148-A、148-B、158-A、158-B、168、178、188厂房47819.72平方米，一般抵押，京 (2018) 京不动产权证书0000228号。	
权利性质	出让	2019.11.26 国有建设工程抵押，京 (2019) 京不动产权证书002112号。	
用途	工业用地 / 地下车库		
面积	共有宗地面积 54997.04平方米/房屋建筑面积 1948.28平方米		
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止		
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1948.28平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层		

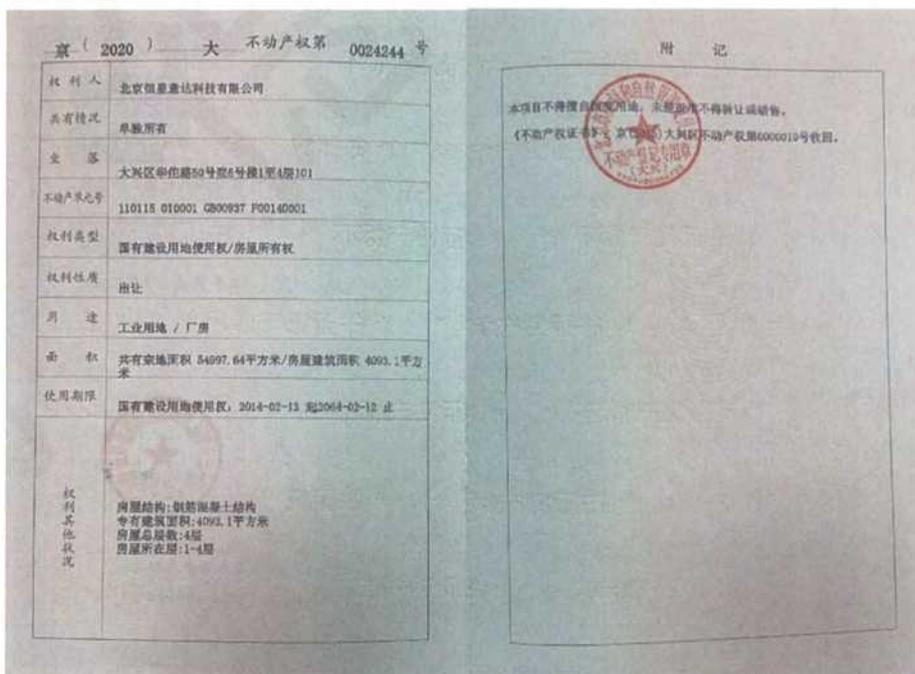
公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

二期5号楼



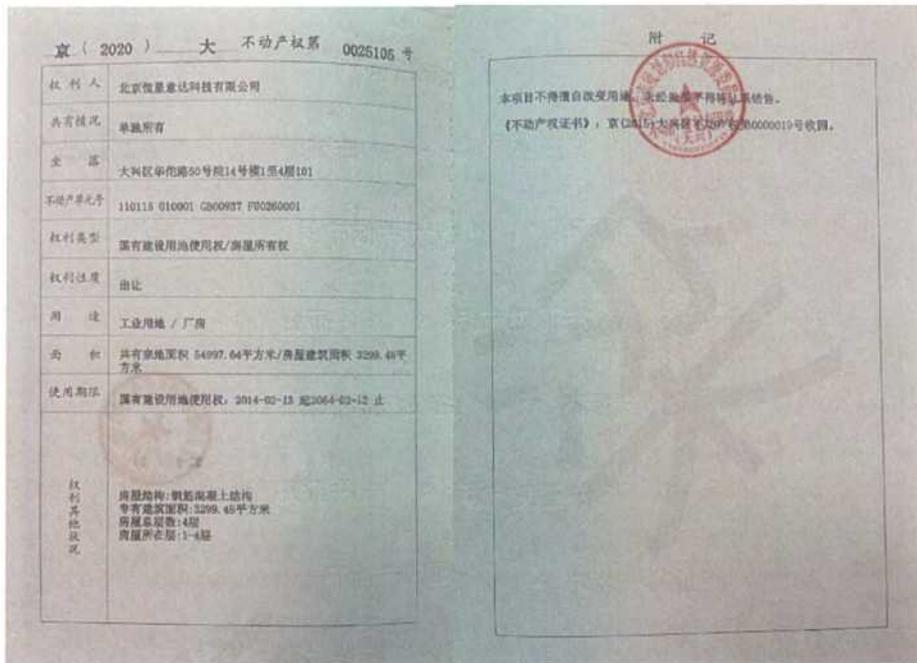
二期6号楼



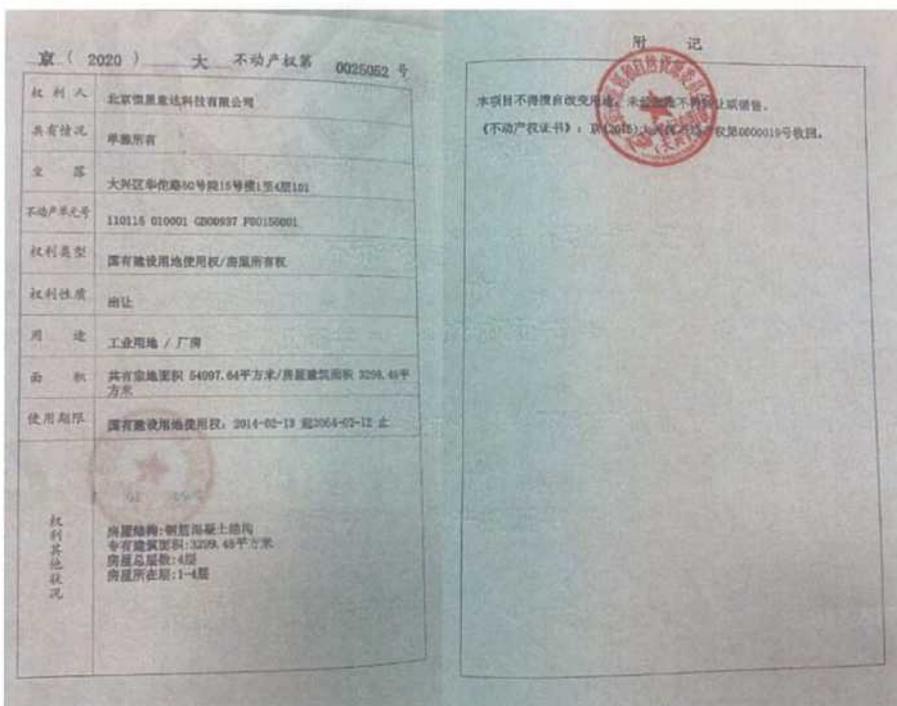
公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

二期14号楼



二期15号楼



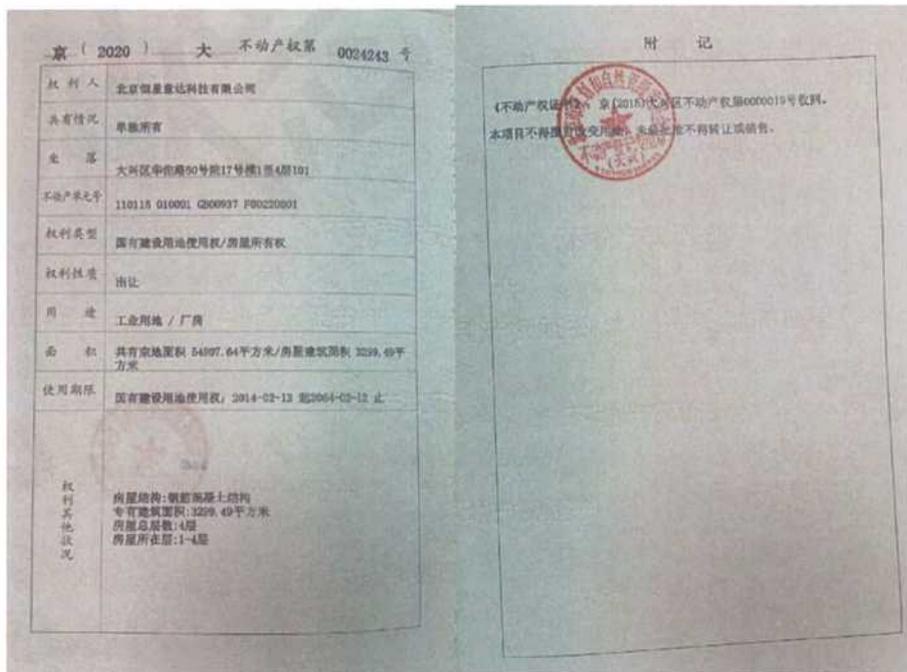
公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

二期16号楼



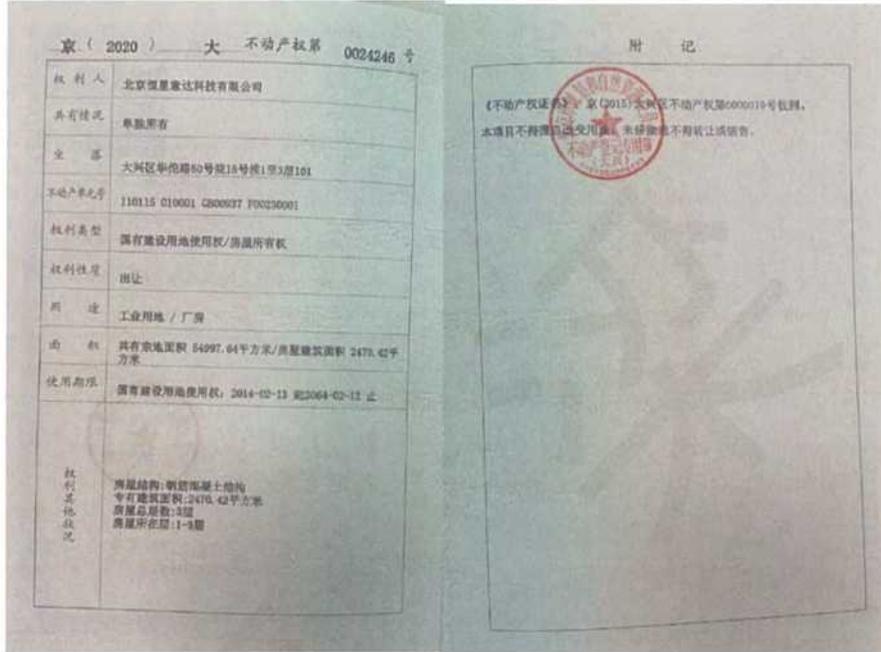
二期17号楼



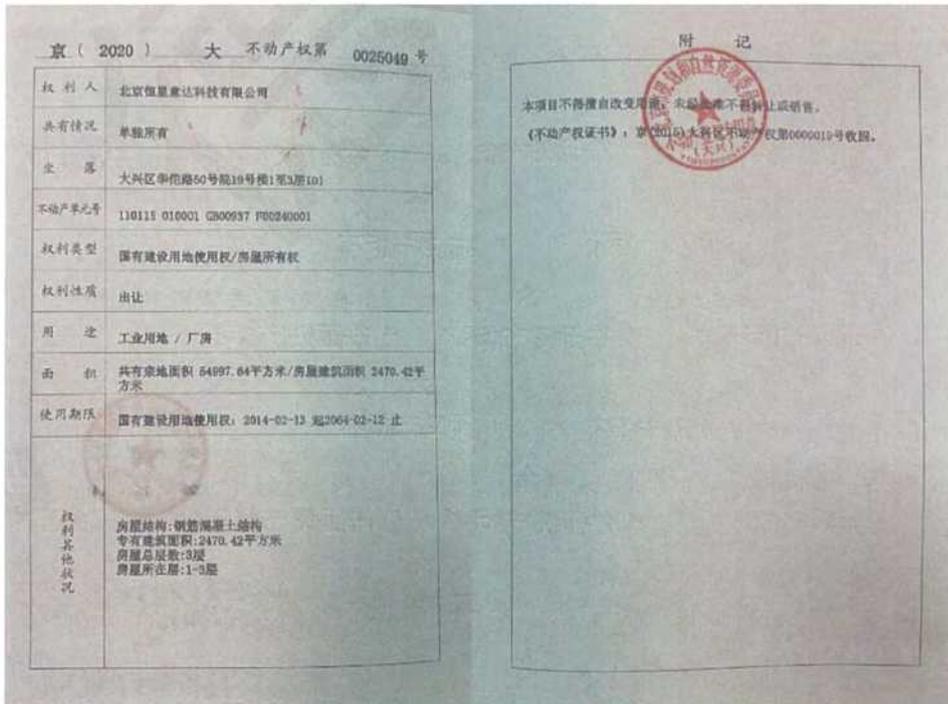
公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

二期18号楼



二期19号楼



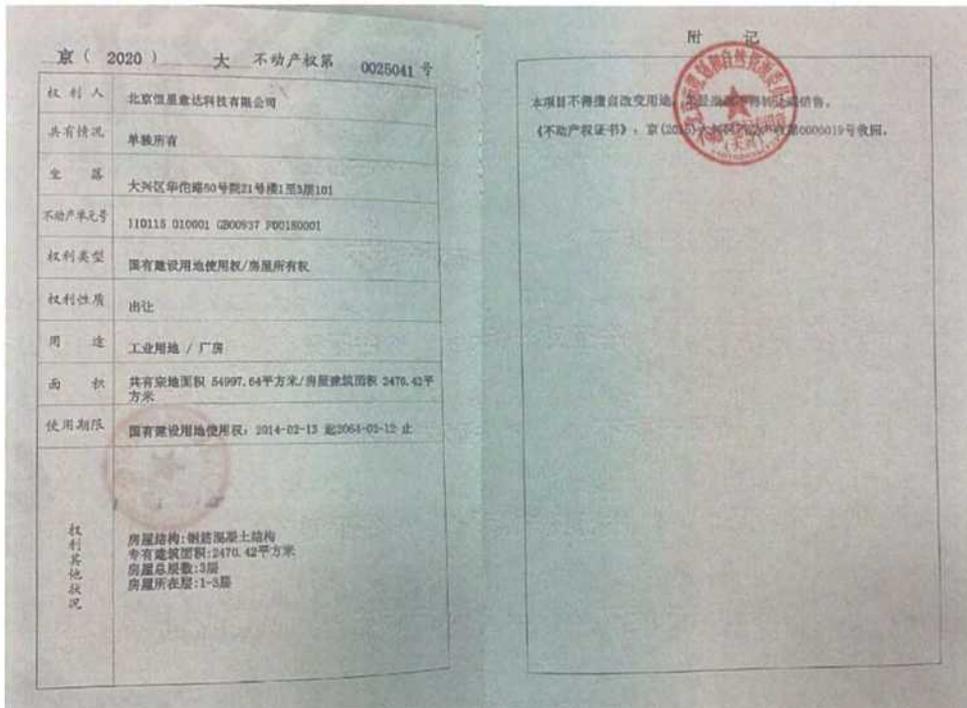
公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

二期20号楼



二期21号楼



公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

二期22号楼

京(2020)大不动产权第0025039号		附记
权利人	北京恒基康达科技有限公司	<p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或抵押。 (不动产权证书：京(2018)大不动产权第0000019号收回)</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区中坨路30号院22号楼1至4层101	
不动产单元号	110115 010001 0200937 F00190001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地/厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 4126.54平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4126.54平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

二期23号楼

京(2020)大不动产权第0025040号		附记
权利人	北京恒基康达科技有限公司	<p>本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或抵押。 (不动产权证书：京(2018)大不动产权第0000019号收回)</p>
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区中坨路50号院23号楼1至4层101	
不动产单元号	110115 010001 0200937 F00200001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地/厂房	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 4427.73平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起2064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4427.73平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

二期24号楼



二期25号楼

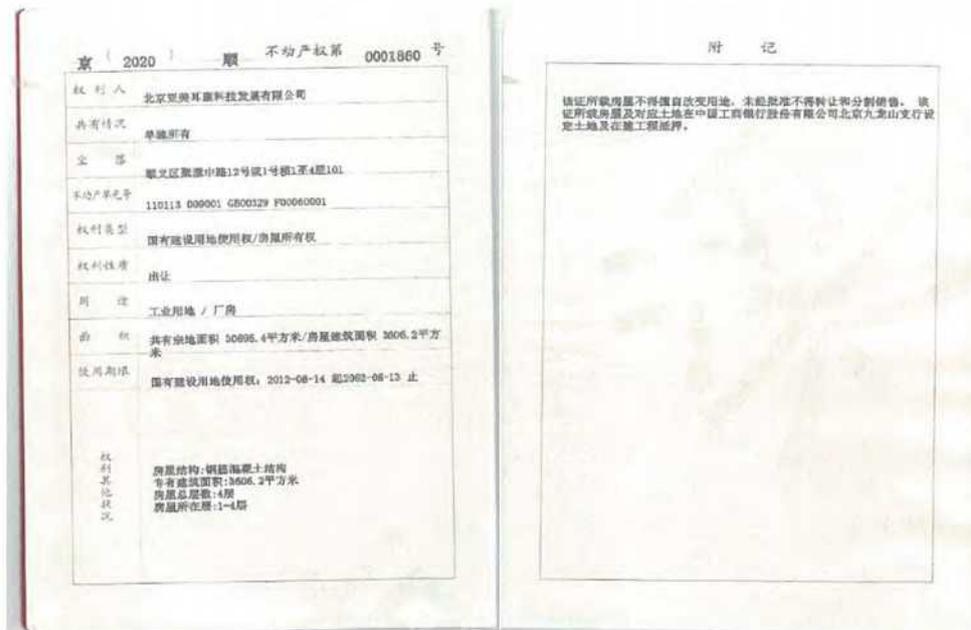


公募REITs代码 508003

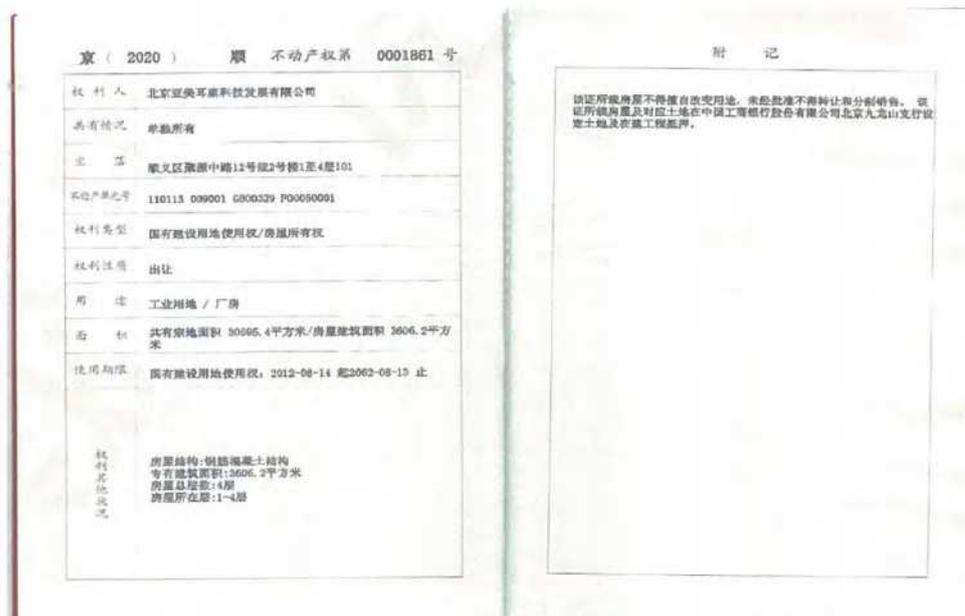
价值时点：2024年10月18日

估价对象二：

1号楼



2号楼



公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

3号楼

京 (2020) 顺 不动产权第 0001862 号		附 记
权利人	北京京联耳康科技发展有限公司	<p>该证所设房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。该证所载房屋及对应土地在中国工商银行股份有限公司北京九龙山支行设定土地及在建工程抵押。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区潮阳大街12号院3号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 099001 GB00329 F00040001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30606.4平方米/房屋建筑面积 3716.70平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:3716.70平方米 房屋总层数:5层 房屋所在层:1-5层	

4号楼

京 (2020) 顺 不动产权第 0001863 号		附 记
权利人	北京京联耳康科技发展有限公司	<p>该证所设房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。该证所载房屋及对应土地在中国工商银行股份有限公司北京九龙山支行设定土地及在建工程抵押。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区潮阳大街12号院4号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 099001 GB00329 F00050001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30895.4平方米/房屋建筑面积 4053.47平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4053.47平方米 房屋总层数:5层 房屋所在层:1-5层	

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

5号楼

京 (2022) 顺 不动产权第 0024101 号		附 记
权利人	北京亚奥耳康科技发展有限公司	该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售，严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区高丽营中路12号院5号楼3层5层101	
不动产单元号	110113 009001 0000329 P00070001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30695.4平方米/房屋建筑面积 6007.89平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：6007.89平方米 房屋总层数：5层 房屋所在层：1-5层 房屋竣工时间：2018-07-25	

6号楼

京 (2020) 顺 不动产权第 0001864 号		附 记
权利人	北京亚奥耳康科技发展有限公司	该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。该证所载房屋及对应土地在中国工商银行股份有限公司北京九龙山支行设定土地及在建工程抵押。
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区高丽营中路12号院6号楼1至4层101	
不动产单元号	110113 009001 0000329 P00020001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30695.4平方米/房屋建筑面积 4053.99平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4053.99平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

7号楼

京 (2022) 顺 不动产权第 0024102 号		附 记
权利人	北京豆英耳康科技发展有限公司	<p>该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用,未经批准不得转让和分割销售,严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区京顺中路12号院7号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00080001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30695.4平方米/房屋建筑面积 6034.96平方米	
使用期限	国有建设用地使用权: 2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:6034.96平方米 房屋总层数:6层 房屋所在层:1-5层 房屋竣工时间:2018-07-25	

8号楼

京 (2022) 顺 不动产权第 0024103 号		附 记
权利人	北京豆英耳康科技发展有限公司	<p>该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用,未经批准不得转让和分割销售,严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区京顺中路12号院8号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00090001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 厂房	
面积	共有宗地面积 30695.4平方米/房屋建筑面积 6034.96平方米	
使用期限	国有建设用地使用权: 2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:6034.96平方米 房屋总层数:8层 房屋所在层:1-5层 房屋竣工时间:2018-07-25	

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

9号楼

京 (2020) 顺 不动产权第 0001865 号		附 记
权利人	北京亚奥耳康科技发展有限公司	该证所载房屋不得擅自改变用途，未经批准不得转让和分割销售。该证所载房屋及对应土地在中国工商银行股份有限公司北京九龙山支行设定土地及在建工程抵押。
共有情况	单独所有	
坐 落	顺义区栗园中路12号院9号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 0000329 F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	工业用地 / 厂房	
面 积	共有宗地面积 30095.4平方米/房屋建筑面积 4822.09平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:14522.68平方米 房屋总层数:8层 房屋所在层:1-5层	

10号楼

京 (2022) 顺 不动产权第 0024104 号		附 记
权利人	北京亚奥耳康科技发展有限公司	该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售，严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。
共有情况	单独所有	
坐 落	顺义区栗园中路12号院10号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 0200329 F00100001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	工业用地 / 厂房	
面 积	共有宗地面积 30095.4平方米/房屋建筑面积 4040.64平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4049.64平方米 房屋总层数:5层 房屋所在层:1-5层 房屋竣工时间:2018-07-25	

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

11号楼

京 (2022) 顺 不动产权第 0024105 号

权利人	北京亚奥耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区豪源中路12号院11号楼1至5层101
不动产单元号	110113 009001 G300329 F00110001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30095.4平方米/房屋建筑面积 4049.04平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4049.04平方米 房屋总层数:5层 房屋所在层:1-5层 房屋竣工时间:2019-07-25

附 记

<p>该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售，严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。</p>
--

12号楼

京 (2022) 顺 不动产权第 0024106 号

权利人	北京亚奥耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区豪源中路12号院12号楼1至5层101
不动产单元号	110113 009001 G300329 F00120001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30095.4平方米/房屋建筑面积 4622.68平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4622.68平方米 房屋总层数:5层 房屋所在层:1-5层 房屋竣工时间:2019-07-25

附 记

<p>该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售，严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。</p>
--

13号楼

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

京 (2022) 顺 不动产权第 0024117 号

权利人	北京亚英耳康科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	顺义区李源中路12号院13号楼1至6层101
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00130001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 厂房
面积	共有宗地面积 30695.4平方米/房屋建筑面积 7389.2平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012-08-14 起2062-08-13 止
权利其他状况	房屋结构:框剪混凝土结构 专有建筑面积:7389.2平方米 房屋总层数:7层 房屋所在层:1-6层 房屋竣工时间:2018-07-25

附 记

该证所载房屋应严格按照规划用途组织设计、开发建设及使用，未经批准不得转让和分割销售。严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用。

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

估价对象三：

1号楼

京(2022)房不动产权第0017176号

权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院1号楼-1至3层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00080001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 3439.16平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3439.16平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：-1-3层 房屋竣工时间：2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

2号楼

京(2022)房不动产权第0017177号

权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院2号楼-1至3层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 4841.36平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4841.36平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：-1-3层 房屋竣工时间：2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

3号楼

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

京 (2022) 房 不动产权第 0017178 号

附 记

权利人	北京京燕奥得妻化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院3号楼-1至2层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 4785.96平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4785.96平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:-1-2层 房屋竣工时间:2020-05-06

<p>（经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。）</p>

4号楼

京 (2022) 房 不动产权第 0017180 号

附 记

权利人	北京京燕奥得妻化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院4号楼-1至2层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 4784.01平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4784.01平方米 房屋总层数:3层 房屋所在层:-1-2层 房屋竣工时间:2020-06-06

<p>（经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。）</p>

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

5号楼

京 (2022) 房 不动产权第 0017181 号

权利人	北京京燕奥得泰化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院5号楼-1至2层101
不动产单元号	110111 001001 G800473 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 4789.38平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4789.38平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：-1-2层 房屋竣工时间：2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

6号楼

京 (2022) 房 不动产权第 0017182 号

权利人	北京京燕奥得泰化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院6号楼-1至2层101
不动产单元号	110111 001001 G800473 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 4777.44平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4777.44平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：-1-2层 房屋竣工时间：2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

7号楼

京(2022)房不动产权第 0017184 号

权利人	北京京燕奥得美化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	唐山市燕新南路18号院7号楼-1至2层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 4638.6平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4638.6平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：-1-2层 房屋竣工时间：2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

8号楼

京(2022)房不动产权第 0017185 号

权利人	北京京燕奥得美化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	唐山市燕新南路18号院8号楼-1至3层101
不动产单元号	110111 001001 GB00473 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 25137.72平方米/房屋建筑面积 3779.04平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3779.04平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：-1-3层 房屋竣工时间：2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

9号楼

京 (2022) 房 不动产权第 0017186 号

权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院9号楼-1至3层101
不动产单元号	110111 001001 GB00472 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 12529.94平方米/房屋建筑面积 2015.2平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2015.2平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：-1-3层 房屋竣工时间：2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

10号楼

京 (2022) 房 不动产权第 0017187 号

权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	房山区燕新南路18号院10号楼-1至3层101
不动产单元号	110111 001001 GB00472 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 戊类厂房
面积	共有宗地面积 12529.94平方米/房屋建筑面积 3823.68平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3823.68平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：-1-3层 房屋竣工时间：2020-06-06

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

11号楼

京 (2022) 房 不动产权第 0017188 号		附 记
权利人	北京京燕奥得美化学有限公司	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。
共有情况	单独所有	
坐落	唐山区燕新南路18号院11号楼-1至3层101	
不动产单元号	110111 001001 G200472 F00030001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 戊类厂房	
面积	共有宗地面积 12629.94平方米/房屋建筑面积 3977.76平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3977.76平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：-1-3层 房屋竣工时间：2020-06-06	

12号楼

京 (2022) 房 不动产权第 0017189 号		附 记
权利人	北京京燕奥得美化学有限公司	未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。
共有情况	单独所有	
坐落	唐山区燕新南路18号院12号楼-1至3层101	
不动产单元号	110111 001001 G200472 F00030001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	工业用地 / 戊类厂房	
面积	共有宗地面积 12629.94平方米/房屋建筑面积 3973.76平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3973.76平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：-1-3层 房屋竣工时间：2020-06-06	

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

13号楼

京 (2022) 房 不动产权第 0017190 号		附 记
权利人	北京京燕奥得康化学有限公司	<p>未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。</p> 
共有情况	单独所有	
坐 落	房山区燕新南路18号院13号楼-1至3层101	
不动产单元号	110111 001001 G000472 F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	工业用地 / 戊类厂房	
面 积	共有宗地面积 12629.94平方米/房屋建筑面积 2712.16平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2015-10-29 起2065-10-28 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2712.16平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：-1-3层 房屋竣工时间：2020-05-06	

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年10月18日

4.7 估价机构营业执照



4.8 估价机构相关资质证明



4.9 估价人员相关专业执业资格

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00223900</p>	<p>姓名 / Full name 张秀娟</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 41120219890528152X</p> <p>注册号 / Registration No. 1120200121</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2026-11-23</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 张秀娟</p>
---	---

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00224248</p>	<p>姓名 / Full name 许力丹</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 120114199302040027</p> <p>注册号 / Registration No. 1120210061</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2027-04-15</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 许力丹</p>
--	---