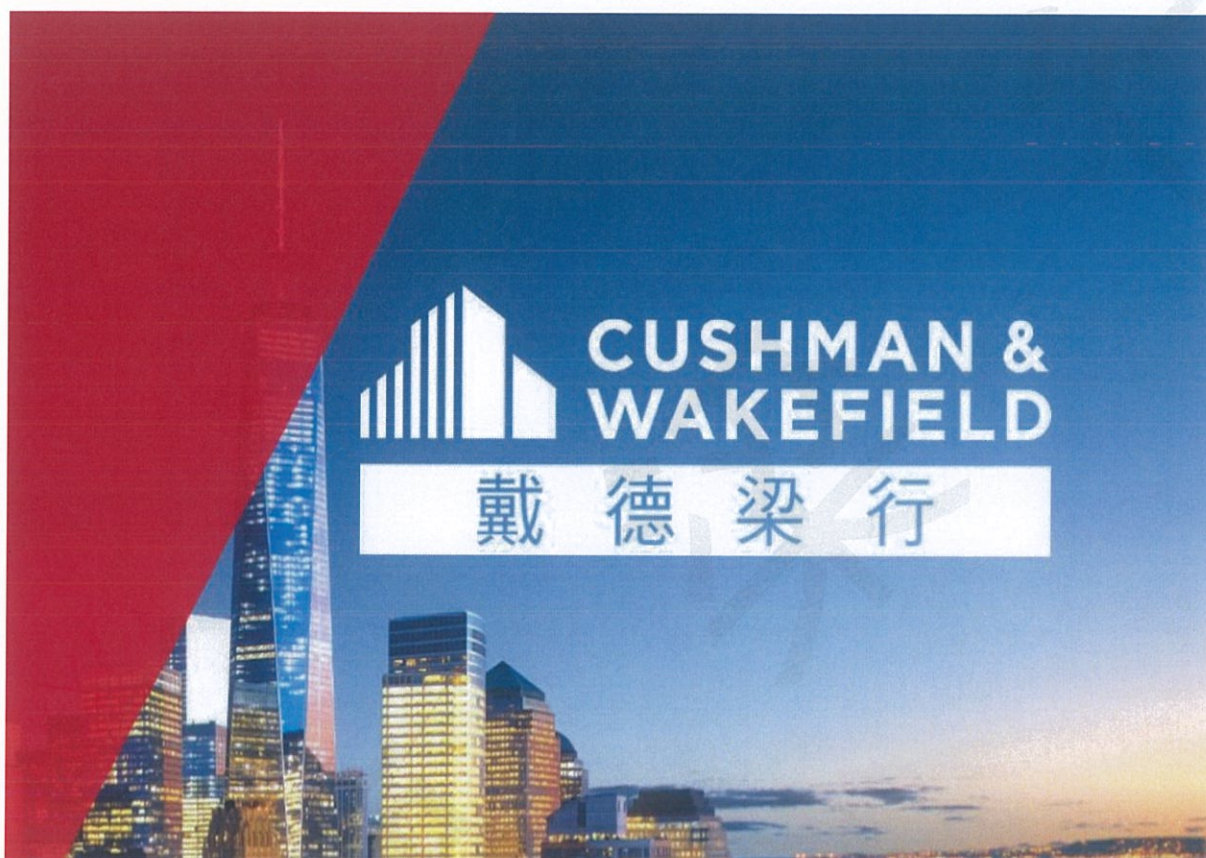




基础设施公募基金 2024 年度评估报告

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

2025 年 3 月 21 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：

陈忠平（1120240015）

许力丹（1120210061）

估价报告出具日期：

二〇二五年三月二十一日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2025/BJ/F1）第 026 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”）进行评估。

根据《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（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

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”的「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”的「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”的「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”）。基础设施年度估值总和为截至每年12月31日基金持有的全部基础设施项目，以当年12月31日为价值时点的评估价值总和。

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12月31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）。

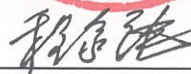
备注：

- 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

二〇二五年三月二十一日

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	: 根据《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（REITs）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（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。
价值时点	: 2024 年 12 月 31 日
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
估价对象一	: 项目公司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
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	40
3.11 估价原则	41
3.12 估价方法	42
3.13 估价参数选取	42
3.14 估价结果	43
3.15 注册估价师	44
3.16 协助估价的人员	44
3.17 实地查勘期	44
3.18 估价作业日期	44
4. 附件	45
4.1 运营净收益	45
4.2 委托评估函	46
4.3 项目公司营业执照	47
4.4 物业位置图	49
4.5 估价对象内外部状况及周围环境	51
4.6 估价对象权属证明	57
4.7 估价机构营业执照	85
4.8 估价机构相关资质证明	86
4.9 估价人员相关专业执业资格	87

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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托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、合法性负责，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。

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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
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2024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，我们将以委托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。根据委托人提供资料，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2025年2月18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。

根据委托人提供的相关资料，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有所差异，在租约到期后将按照可出租建筑面积进行调整，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

委托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，我们将以委托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。

委托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2025年2月18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12月31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：70,000万元人民币

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(外国法人独资)

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：刘立宇

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12月31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：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：刘立宇

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：刘立宇

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12月31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基础设施基金存续期间的其他使用人。

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

根据《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(REITs)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(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2024年年度报告使用。

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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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，南邻凯信厂区在建工程，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。根据委托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：
	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	

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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
	18号楼	2,470.42	2,470.42	厂房	钢混框架	F1-F3	每栋楼客梯1部，承重1吨； 货梯1-2部，承重3吨；
	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	
	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	——	——	——	——

根据委托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12月31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

根据委托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
-----	-------------------------

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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
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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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
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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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 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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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
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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

	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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31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	2020 年 10 月 14 日

二期16号楼

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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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
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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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
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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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
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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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
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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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。根据委托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； 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
2号楼	3,606.20	3,606.20	厂房	钢混框架	F1-F4	
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	——	——	——	——

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31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

根据委托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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

	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

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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4,053.47 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

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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31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：4,053.99 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

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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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

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	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
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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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

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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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	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

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

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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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。

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。根据委托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-F2	
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	—	—	—	—

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年12月31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

根据委托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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

权证号	京（2022）房不动产权第 0017177 号
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
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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

权证号	京（2022）房不动产权第 0017180 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：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
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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

权证号	京（2022）房不动产权第 0017182 号
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 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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

权证号	京（2022）房不动产权第 0017185 号
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 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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

权证号	京（2022）房不动产权第 0017187 号
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
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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

权证号	京（2022）房不动产权第 0017189 号
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
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 经营情况

(1) 近期经营情况

项目公司营业收入

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

根据委托方提供资料，2024年10月18日至2024年12月31日，基础设施项目公司整体运营情况良好，3个产业园区可租赁面积合计约194,399.47平方米，报告期末实际出租面积合计186,764.62平方米，报告期末出租率96.07%。基础设施项目租户结构稳定，经营状况良好，基础设施项目在执行租约共涉及租户118家，租户所在行业主要包括医药制造业、专用设备制造业、通用设备制造业、软件和信息技术服务业和其他制造业。2024年10月18日至2024年12月31日，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2024年10月18日至2024年12月31日 金额（元）		
		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
1	租金收入	12,605,025.06	6,284,372.50	4,340,673.54
2	物业管理费收入	—	—	—
3	其他收入	—	—	—
合计		12,605,025.06	6,284,372.50	4,340,673.54

(2) 当前经营情况

根据委托人提供资料，截至价值时点2024年12月31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80,124.47平方米，出租率约为97%，价值时点平均签约租金为2.29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57,264.47平方米，出租率约为94%，价值时点平均签约租金为1.56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49,375.68平方米，出租率约为96%，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）。

3.8 价值时点

2024年12月31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额。

价值内涵

本次估价的市場价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31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37.6-40.8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) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
 - (l) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》
 - (m) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》

- (n) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》
- (o) 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）》
- (3) 委托人提供的相关资料：
 - (a) 《委托评估函》原件
 - (b) 《不动产权证书》
 - (c) 《租赁明细表》及《租赁合同》
 - (d) 委托人及产权方《营业执照》
 - (e) 委托人提供的其他资料
- (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，并研究了委托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：

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

项目名称	土地剩余年限 (年)	市场租金 (元/平方米/天)	折现率 (%)	预测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	39.1	2.20 - 2.32	7.50%	2.75%	预测期内前4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	37.6	1.38 - 1.73	7.50%		
「北京房山奥得赛产业园」工业厂房	40.8	0.90 - 1.51	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12月31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。

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈忠平	1120240015	陈忠平	2025.3.21
许力丹	1120210061	许力丹	2025.3.21

3.16 协助估价的人员

邓昭晨、邹婉盈、陈泓亚、张艾嘉

3.17 实地查勘期

二〇二五年二月十八日

3.18 估价作业日期

二〇二五年一月二日至二〇二五年三月二十一日

4. 附件

4.1 运营净收益

根据本报告对估价对象运营收入、成本费用、税金及附加、资本性支出等的分析，本次评估测算中估价对象年度运营净收益如下：

科目 (单位:万元)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
运营收入	11,224	11,415	11,605	11,902	12,097
成本费用、税金及 附加、资本性支出	1,863	1,892	1,920	1,965	2,108
运营净收益	9,361	9,523	9,684	9,938	9,989
科目 (单位: 万元)	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营收入	12,420	12,722	13,111	13,439	13,707
成本费用、税金及 附加、资本性支出	2,162	2,213	2,278	2,334	2,379
运营净收益	10,258	10,509	10,833	11,106	11,328

说明：

- 1、运营净收益包括估价对象一、估价对象二及估价对象三合计金额；
- 2、自2035年起至收益期届满，其中估价对象运营净收益按照年增长率2.75%计算；
- 3、运营收入为不含税收入；
- 4、上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等资料数据，结合评估人员对估价对象收入及成本等方面市场水平的分析判断，并未考虑经营特殊变动的影响。
- 5、上述年度运营净收益并非基金管理人或者服务机构提供的经营预算，也不代表包括基金管理人、运营服务机构、评估机构等任何一方对收益的承诺和保证；
- 6、上述年度运营净收益过程中设定的参数和假设条件容易受到市场变化的影响，运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为预测数据使用，也不能用于可分配收益的计算；
- 7、如需获取未来或者预期经营安排，建议参考管理人披露的年报/季报等披露内容。

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

4.2 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12月31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，按照《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（REITs）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（REITs）业务指南第2号——存续业务》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。本次评估结果及评估报告用于我司制作及披露年度报告使用。

4. 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。



(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

2025 年 3 月 18 日



公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31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12月31日

估价对象三：



公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31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12月31日

估价对象三：



公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31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

戴德梁行

公募REITs代码 508003

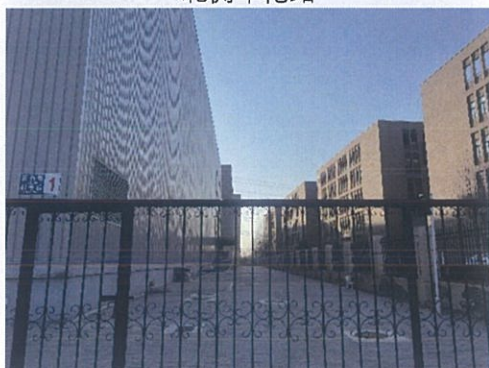
价值时点：2024年12月31日



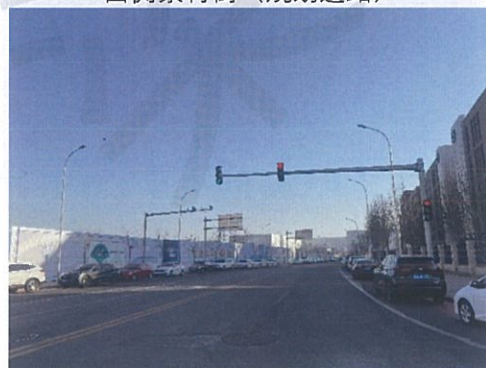
北侧华佗路



西侧紫竹街（规划道路）



南侧凯信厂区在建工程



东侧百利街

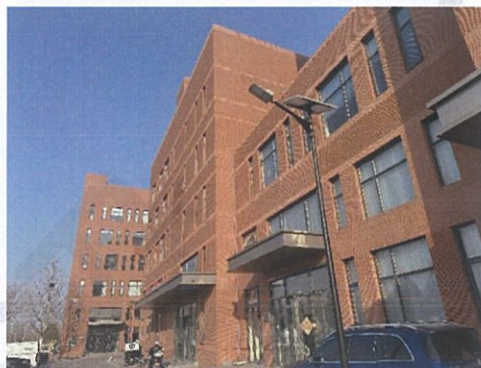
公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31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12月31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12月31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12月31日



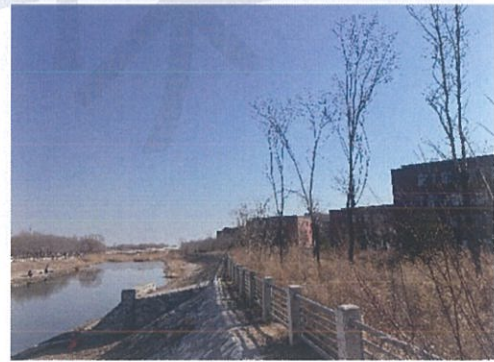
北侧燕新南路



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12月31日

4.6 估价对象权属证明

估价对象一：

一期1号楼

京（2019）大不动产权第0013281号		附记	
权利人	北京恒星益达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。	
共有情况	单独所有	2017.5.2 土地一般抵押京（2017）大不动产权第000007号，土地5.2	
坐落	大兴区华佗路50号院1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层厂房、5、10层、11层厂房、7-10层、地下车库36832.77平方米，一般抵押京（2017）大不动产权第0000118号。已抵押其他抵押2017.11.14	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00010001	2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物100-A厂房、100-B厂房、118-A厂房、118-B厂房、120-A厂房、120-B厂房、130厂房12353.20平方米，一般抵押京（2018）大不动产权第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100-A、100-B、118-A、118-B、120-A、120-B、120、140-A、140-B、150-A、150-B、160、170、180厂房47619.73平方米，一般抵押京（2018）大不动产权第0000228号。	
权利性质	出让	2019.11.25 土地一般抵押京（2019）大不动产权第0013565号，在建工程抵押权为抵押权，所有不动产抵押京（2019）大不动产权第0000048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 3666.42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：3666.42平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层		

一期2号楼

京（2019）大不动产权第0011718号		附记	
权利人	北京恒星益达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。	
共有情况	单独所有	2017.5.2 土地一般抵押京（2017）大不动产权第000007号，土地5.2	
坐落	大兴区华佗路50号院2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层厂房、5、10层、11层厂房、7-10层、地下车库36832.77平方米，一般抵押京（2017）大不动产权第0000118号。已抵押其他抵押2017.11.14	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00020001	2018.8.21 土地53431.74平方米及在建建筑物100-A厂房、100-B厂房、118-A厂房、118-B厂房、120-A厂房、120-B厂房、130厂房12353.20平方米，一般抵押京（2018）大不动产权第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100-A、100-B、118-A、118-B、120-A、120-B、120、140-A、140-B、150-A、150-B、160、170、180厂房47619.73平方米，一般抵押京（2018）大不动产权第0000228号。	
权利性质	出让	2019.11.25 土地一般抵押京（2019）大不动产权第0013565号，在建工程抵押权为抵押权，所有不动产抵押京（2019）大不动产权第0000048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 3664.27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：3664.27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12月31日

二期3号楼

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 GB00997 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 54997.64平方米/房屋建筑面积 4368.07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：4368.07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。

2017.8.3 土地一般抵押京(2017)大不动产证明第0000057号，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厂房12353.20平方米，一般抵押，京(2017)大不动产证明第0000118号。已抵押给北京恒星意达科技有限公司。

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厂房12353.20平方米，一般抵押，京(2018)大不动产证明第0000139号。

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、148-A、148-B、158-A、158-B、168、178、188厂房47619.73平方米，一般抵押京(2018)大不动产证明第0000228号。

2019.1.3 抵押在建土地抵押京(2019)大不动产证明第000010号有抵押房屋抵押土地抵押京(2019)大不动产证明第000010号。

二期4号楼

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 GB00997 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 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销售。

2017.1.3 土地一般抵押京(2017)大不动产证明第0000057号，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厂房12353.20平方米，一般抵押，京(2017)大不动产证明第0000118号。已抵押给北京恒星意达科技有限公司。

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厂房12353.20平方米，一般抵押，京(2018)大不动产证明第0000139号。

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、148-A、148-B、158-A、158-B、168、178、188厂房47619.73平方米，一般抵押京(2018)大不动产证明第0000228号。

2019.1.3 抵押在建土地抵押京(2019)大不动产证明第000010号有抵押房屋抵押土地抵押京(2019)大不动产证明第000010号。

价值时点：2024年12月31日

京(2019) 大 不动产权第 0038100 号	附 记
权利人 北京恒星意达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途,土地用途不得转让或融资。
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0000057号,抵押2017.11.19。
坐落 大兴区中坨路60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108-A厂房、6、6B-A、B厂房、7-8B厂房、地下车库第53431.74平方米一般抵押,京(2017)大不动产权证明第0000118号。已就抵押事项,2017.11.19。
不动产单元号 110115 010051 GB00937 F00050001	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、128C厂房、12553.20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108-A、108-B、118-A、118-B、128-A、128-B、125、148-A、148-B、158-A、158-B、168、178、188C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	2019.11.15 在建工程抵押,京(2019)大不动产权证明第0000185号,抵押房屋抵押土地抵押。
用途 工业用地/厂房	京(2019)大不动产权证明第0023811号。
面积 共有宗地面积 64597.64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

价值时点：2024年12月31日

一期9号楼

一期10号楼

价值时点：2024年12月31日

一期11号楼

公募REITs代码 508003

价值时点: 2024年12月31日

一期12号楼

京 (2019) 大 不动产权第 0011720 号		附 记
权利人	北京恒星鑫达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途, 未经批准不得转让或销售。 2017.3.3 土地一般抵押, 京 (2017) 大不动产权证明第0000057号, 抵押2017.3.3。 2017.8.2 土地53431.74平方米及在建建筑物1-4#厂房, 5#、6#、6A#、B#厂房, 7-9#厂房, 地下车库36432.27平方米, 一般抵押, 京 (2017) 大不动产权证明第0000118号。 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。 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。 2019.11.25 原在建工程抵押, 京 (2019) 大不动产权证明第0000185号为现房抵押。 房地一般抵押, 京 (2019) 大不动产权证明第002337号。
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 54997.64平方米/房屋建筑面积 3389.03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: 3389.03平方米 房屋总层数: 3层 房屋所在层: 1-3层	

一期13号楼

京 (2019) 大 不动产权第 0012679 号		附 记
权利人	北京恒星鑫达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途, 未经批准不得转让或销售。 2017.3.3 土地一般抵押, 京 (2017) 大不动产权证明第0000057号, 抵押2017.3.3。 2017.8.2 土地53431.74平方米及在建建筑物1-4#厂房, 5#、6#、6A#、B#厂房, 7-9#厂房, 地下车库36432.27平方米, 一般抵押, 京 (2017) 大不动产权证明第0000118号。 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。 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。 2019.11.25 原在建工程抵押, 京 (2019) 大不动产权证明第0000185号为现房抵押。 房地一般抵押, 京 (2019) 大不动产权证明第002337号。
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 54997.64平方米/房屋建筑面积 3391.16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: 3391.16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12月31日

二期100幢楼

京(2019)大不动产权第0038309号		附 记	
权利人	北京恒基伟业科技发展有限公司	本项目不得擅自改变用途,不得转让或销售。	
共有情况	单独所有	2017.9.3 土地一般抵押,京(2017)大不动产权证明第042057号。	
坐落	大兴区华佗路50号院100幢-101	2017.9.3 土地一般抵押,京(2017)大不动产权证明第042057号。	
不动产单元号	110115 010001 GB00937 F00120001	2017.9.3 土地一般抵押,京(2017)大不动产权证明第042057号。	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	2017.9.3 土地一般抵押,京(2017)大不动产权证明第042057号。	
权利性质	出让	2017.9.3 土地一般抵押,京(2017)大不动产权证明第042057号。	
用途	工业用地/地下车库	2017.9.3 土地一般抵押,京(2017)大不动产权证明第042057号。	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 1648.28平方米	2017.9.3 土地一般抵押,京(2017)大不动产权证明第042057号。	
使用期限	国有建设用地使用权:2014-02-13 起2064-02-12 止	2017.9.3 土地一般抵押,京(2017)大不动产权证明第042057号。	
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:1048.28平方米 房屋总层数:2层 房屋所在层:-1层	2017.9.3 土地一般抵押,京(2017)大不动产权证明第042057号。	

二期5号楼

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

京 (2020) 大 不动产权第 0025047 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销售。 《不动产权证书》，京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。
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 54997.64平方米/房屋建筑面积 4093.1平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起3064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4093.1平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

二期6号楼

京 (2020) 大 不动产权第 0024244 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销售。 《不动产权证书》，京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。
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 54997.64平方米/房屋建筑面积 4093.1平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2014-02-13 起3064-02-12 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4093.1平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

二期14号楼

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

京(2020)大不动产权第0025105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 54997.64平方米/房屋建筑面积 3299.48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：3299.48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。
《不动产权证书》：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。

二期15号楼

京(2020)大不动产权第0025052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 54997.64平方米/房屋建筑面积 3299.48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：3299.48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。
《不动产权证书》：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。

二期16号楼

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

京(2020)大不动产权第0024241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 54997.64平方米/房屋建筑面积 2514.53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：2514.53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。
《不动产权证书》京(2016)大兴不动产权第0000019号收回。

二期17号楼

京(2020)大不动产权第0024243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 54997.64平方米/房屋建筑面积 3299.49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：3299.49平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层

附 记

《不动产权证书》京(2016)大兴不动产权第0000019号收回。
本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。

二期18号楼

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

京 (2020) 大 不动产权第 0024246 号		附 记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	《不动产权证书》：京 (2015) 大兴区不动产权第0000019号收回。 本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。
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 54997.64平方米/房屋建筑面积 2470.42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：2470.42平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层	

二期19号楼

京 (2020) 大 不动产权第 0025049 号		附 记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。 《不动产权证书》：京 (2015) 大兴区不动产权第0000019号收回。
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 54997.64平方米/房屋建筑面积 2470.42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：2470.42平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：1-3层	

二期20号楼

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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
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 54997.64平方米/房屋建筑面积 2470.42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：2470.42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。
(不动产权证书)：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。

二期21号楼

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 54997.64平方米/房屋建筑面积 2470.42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：2470.42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。
(不动产权证书)：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。

二期22号楼

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

京 (2020) 大 不动产权第 0025039 号		附 记
权利人	北京恒星意达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。 《不动产权证书》：京 (2018) 大兴区不动产权第0000019号收回。
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区亦庄路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	
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	北京恒星意达科技有限公司	本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售。 《不动产权证书》：京 (2018) 大兴区不动产权第0000019号收回。
共有情况	单独所有	
坐落	大兴区亦庄路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 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	

二期24号楼

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

京 (2020) 大 不动产权第 0025042 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销售。 (不动产权证书)：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。
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	
面积	共有宗地面积 54997.64平方米/房屋建筑面积 4430.78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：4430.78平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1-4层	

二期25号楼

京 (2020) 大 不动产权第 0024247 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销售。 (不动产权证书)：京(2015)大兴区不动产权第0000019号收回。
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 54997.64平方米/房屋建筑面积 4118.84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：4118.84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12月31日

估价对象二：

1号楼

京 (2020) 顺 不动产权第 0001860 号		附 记
权利人	北京亚美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	顺义区聚福中路12号院1号楼1至4层101	
不动产单元号	110113 009001 G000329 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 30095.4平方米/房屋建筑面积 3606.2平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2013-08-14 起2063-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3606.2平方米 房屋总层数：4层 房屋所在层：1~4层	

2号楼

京 (2020) 顺 不动产权第 0001861 号		附 记
权利人	北京亚美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	顺义区聚福中路12号院2号楼1至4层101	
不动产单元号	110113 009001 G000329 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 30095.4平方米/房屋建筑面积 3606.2平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2013-08-14 起2063-08-13 止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3606.2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12月31日

3号楼

京 (2020) 顺 不动产权第 0001862 号		附 记
权利人	北京亚美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	顺义区李桥中路12号院3号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00040091	
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 3716.76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：3716.76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	北京亚美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	顺义区李桥中路12号院4号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00030091	
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 4053.47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12月31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进行设计、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	顺义区潮白河大街12号院5号楼1至6层101	
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00070091	
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 6057.88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：6057.88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	

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湾山支行设定土地及在建工程抵押。
共有情况	单独所有	
坐落	顺义区潮白河大街12号院6号楼1至4层101	
不动产单元号	110113 009001 GB00329 F00020091	
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12月31日

7号楼

京 (2022) 顺 不动产权第 0024102 号		附 记
权利人	北京亚美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	顺义区李桥中路12号院7号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 G006329 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 30605.4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：5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	北京亚美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	顺义区李桥中路12号院8号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 G006329 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 30605.4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：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12月31日

9 号楼

京（2020）顺不动产权第 0001865 号		附 记
权利人	北京亚美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	顺义区聚源中路12号院9号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 G900329 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 30895.4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	

10 号楼

京（2022）顺不动产权第 0024104 号		附 记
权利人	北京亚美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	顺义区聚源中路12号院10号楼1至5层101	
不动产单元号	110113 009001 G900329 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 30895.4平方米/房屋建筑面积 4049.64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	

戴德梁行

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

11 号楼

京 (2022) 顺 不动产权第 0024105 号		附 记
权利人	北京亚美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	顺义区康惠中路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 30695.4平方米/房屋建筑面积 4049.64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	

12 号楼

京 (2022) 顺 不动产权第 0024106 号		附 记
权利人	北京亚美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	顺义区康惠中路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 30695.4平方米/房屋建筑面积 4622.66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：4622.66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	

13 号楼

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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	顺义区栗园中路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 30895.4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：2012-06-14 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：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12月31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	唐山区燕新南路18号院1号楼-1至3层101
不动产单元号	110111 001001 G300473 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	唐山区燕新南路18号院2号楼-1至3层101
不动产单元号	110111 001001 G300473 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 4941.36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：4941.36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12月31日

3 号楼

京 (2022) 房 不动产第 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 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：2020-06-06

附 记

经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

4 号楼

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

京 (2022) 房 不动产权第 0017180 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	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

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

5 号楼

京 (2022) 房 不动产权第 0017181 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	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 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。

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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 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 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。

7 号楼

京 (2022) 房 不动产权第 0017184 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

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

京（2022）房不动产权第 0017185 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8号楼-1至3层101		
不动产单元号	110111 001001 G00473 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		

9 号楼

京（2022）房不动产权第 0017186 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9号楼-1至3层101		
不动产单元号	110111 001001 G00472 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		

10 号楼

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

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	唐山市燕新南路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。

11 号楼

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	唐山市燕新南路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 12529.94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

附 记

未经批准，不得擅自改变用途、转让或销售。

12 号楼

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

京（2022）房不动产权第 0017189 号		附 记
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司	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	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 12529.94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	

13 号楼

京（2022）房不动产权第 0017190 号		附 记
权利人	北京京燕奥得赛化学有限公司	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	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 12529.94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：2020-06-06	

公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

4.7 估价机构营业执照



公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

4.8 估价机构相关资质证明



公募REITs代码 508003

价值时点：2024年12月31日

4.9 估价人员相关专业执业资格

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.  发证机关 No. 00300233	姓名 / Full name 陈忠平 性别 / Sex 男 身份证件号码 / ID No. 622424199011203956 注册号 / Registration No. 1120240015 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 有效期至 / Date of expiry 2027-11-10 持证人签名 / Bearer's signature 陈忠平
21 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.  发证机关 No. 00224248	姓名 / Full name 许力丹 性别 / Sex 女 身份证件号码 / ID No. 120114199302040027 注册号 / Registration No. 1120210061 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 有效期至 / Date of expiry 2027-04-15 持证人签名 / Bearer's signature 许力丹