



基础设施公募基金 2024 年度估价报告

易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金（代码 180105）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 03 月 21 日

基础设施项目估价报告

估价项目名称：

易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金
(代码 180105) 持有的全部基础设施项目的市场价值

估价委托人：

易方达基金管理有限公司
广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司
广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司
广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司

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：

林勃 (4419970063)

何肇烜 (4420110003)

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：

2503/GZ0230-02

致估价委托人函

易方达基金管理有限公司、广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司

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”）荣幸地获得易方达基金管理有限公司、广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司（以下简称“委托人”）委托，对易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金通过易方达广州开发区高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）》、《深圳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）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第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估价报告。

根据《易方达广州开发区高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）广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司持有的位于“广州开发区科学城揽月路80号”的创新基地项目；（二）广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司持有的位于“广州开发区科学大道182号”的创新大厦园区项目；（三）广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司持有的位于“广州开发区科学大道162号”的创意大厦园区（以下简称“全部基础设施项目”、“估价对象”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：

易方达广州开发区高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269,676.6479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1,992,000,000元（大写人民币壹拾玖亿玖仟贰佰万元整）。

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估价报告的相关评估结果不代表基础设施项目价值，委托人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。

法人代表

程家龙

评估结果摘要表

易方达广州开发区高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	: 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 易方达广开产业园 REIT
公募 REITs 代码	: 180105
评估委托人	: 易方达基金管理有限公司 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司
评估目的	: 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳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）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及估价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	: 项目公司持有的位于中国广东省广州市广州开发区科学城揽月路 80 号「创新基地」产业园项目，产证证载建筑面积 79,449.4500 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 580,000,000 元，折合单价 7,300 元/平方米
估价对象二	: 项目公司持有的位于中国广东省广州市广州开发区科学大道 182 号「创新大厦园区」产业园项目，产证证载建筑面积 95,101.6478 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 699,000,000 元，折合单价 7,350 元/平方米
估价对象三	: 项目公司持有的位于中国广东省广州市广州开发区科学大道 162 号「创意大厦园区」产业园项目，产证证载建筑面积 95,125.5501 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 713,000,000 元，折合单价 7,495 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.....	7
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.....	9
3.6 估价目的.....	9
3.7 估价对象.....	9
3.8 价值时点.....	19
3.9 价值类型.....	19
3.10 估价依据.....	19
3.11 估价原则.....	21
3.12 估价方法.....	22
3.13 估价参数.....	22
3.14 估价结果.....	22
3.15 注册估价师.....	23
3.16 协助估价的人员.....	23
3.17 实地查勘期.....	23
3.18 估价作业日期.....	23
4. 附件.....	24
4.1 运营净收益.....	24
4.2 委托评估函.....	25
4.3 项目公司营业执照.....	29
4.4 物业位置图.....	32
4.5 估价对象内外部状况及周围环境.....	33
4.6 估价对象权属证明.....	39
4.7 估价机构营业执照.....	62
4.8 估价机构相关资质证明.....	63
4.9 估价人员相关专业执业资格.....	64

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估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价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，但不对估价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、完整性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、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估价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	易方达广州开发区高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/委托人一	指	易方达基金管理有限公司
产权方/项目公司/委托人/委托人二、三、四	指	广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司
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
运营服务机构	指	广州凯云发展股份有限公司
基础设施项目/估价对象/估价对象一	指	中国广东省广州市广州开发区科学城揽月路80号「创新基地」产业园项目
基础设施项目/估价对象/估价对象二	指	中国广东省广州市广州开发区科学大道182号「创新大厦园区」产业园项目
基础设施项目/估价对象/估价对象三	指	中国广东省广州市广州开发区科学大道162号「创意大厦园区」产业园项目
本估价报告	指	《易方达广州开发区高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年度估价报告》
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3月20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，估价对象主要通过研发用房及配套用房、车库租赁等获取经营收入，截至价值时点部分出租，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3月20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 期后事项假设

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获知影响估价对象之重大期后事项。

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。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

委托人一

企业名称：易方达基金管理有限公司

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：广东省珠海市横琴新区荣粤道188号6层

法定代表人：刘晓艳

注册资金：13,244.2万元人民币

成立日期：2001年04月17日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91440000727878666D

经营范围：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。（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）

委托人二

企业名称：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市黄埔区科学城揽月路80号科技创新基地综合服务楼3楼304房（A3-4A）

法定代表人：李国正

注册资金：200万元人民币

成立日期：2022年09月19日

营业期限：2022年09月19日至无固定期限

统一社会信用代码：91440112MABYTTCM17

经营范围：园区管理服务；非居住房地产租赁；停车场服务；办公设备租赁服务。

委托人三

企业名称：广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市黄埔区科学大道182号C1栋附楼203房

法定代表人：祖大为

注册资金：200万元人民币

成立日期：2022年05月06日

营业期限：2022年05月06日至无固定期限

统一社会信用代码：91440112MABM40BQ17

经营范围：园区管理服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务。

委托人四

企业名称：广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市黄埔区科学大道162号B1栋801房自编803房

法定代表人：罗宇健

注册资金：200万元人民币

成立日期：2022年09月19日

营业期限：2022年9月19日至无固定期限

统一社会信用代码：91440112MABYTT494N

经营范围：园区管理服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务。

3.2 产权方概况

产权方一

企业名称：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市黄埔区科学城揽月路80号科技创新基地综合服务楼3楼304房（A3-4A）

法定代表人：李国正

注册资金：200万元人民币

成立日期：2022年09月19日

营业期限：2022年09月19日至无固定期限

统一社会信用代码：91440112MABYTTCM17

经营范围：园区管理服务；非居住房地产租赁；停车场服务；办公设备租赁服务。

产权方二

企业名称：广州三创贰号产业园区运营管理有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市黄埔区科学大道182号C1栋附楼203房

法定代表人：祖大为

注册资金：200万元人民币

成立日期：2022年05月06日

营业期限：2022年05月06日至无固定期限

统一社会信用代码：91440112MABM40BQ17

经营范围：园区管理服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务。

产权方三

企业名称：广州三创叁号产业园区运营管理有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市黄埔区科学大道162号B1栋801房自编803房

法定代表人：罗宇健

注册资金：200万元人民币

成立日期：2022年09月19日

营业期限：2022年9月19日至无固定期限

统一社会信用代码：91440112MABYTT494N

经营范围：园区管理服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务。

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人一为易方达基金管理有限公司、委托人二为广州三创壹号产业园区运营管理有限公司、委托人三为广州三创贰号产业园区运营管理有限公司、委托人四为广州三创叁号产业园区运营管理有限公司；物业产权方为广州三创壹号产业园区运营管理有限公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限公司。根据易方达广州开发区高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等特殊目的载体持有基础设施项目公司即产权方的全部股权，委托人一为封闭式公募基础设施基金的管理人，委托人二、三、四为产权方。

3.4 报告使用人

报告使用方为委托人、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日止

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）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第4号——存续期业务办理》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及估价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：中国广东省广州市广州开发区科学城揽月路80号「创新基地」产业园项目

3.7.1.1 实物及区位状况

估价对象坐落于广州市广州开发区揽月路80号，周边以工业园、产业园区为主，主要的项目有：科学城总部经济区、云升科学园、广州润慧科技园、归谷科技园、广州国际企业孵化器、合景科汇金谷、TCL文化产业园等。

估价对象位于广州科学城的核心位置，其公共基础设施和相关配套设施完善。周边有多个高星级酒店项目，包括广州科学城保利郡雅酒店、广州翡翠希尔顿酒店、广州汇华希尔顿逸林酒店等，可以满足商务人士的住宿需求。此外，估价对象周边三公里辐射范围内配有多处优质商业设施，如萝岗万达广场、科学城商业广场、宝能广州国际体育演艺中心等项目。周边分布的医院有中山大学附属第三医院岭南医院、广州东升医院以及其他一些社区卫生站；休闲娱乐场所有玉树公园、广州科学城体育公园、尖峰岭公园、科学城科学广场、广州国际网球中心等；金融机构有招商银行、交通银行、中国银行、农业银行等；餐饮品种丰富，区域内均设有中西日韩式餐馆，公共服务配套设施完善。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境良好。

估价对象土地使用权面积为40,571.00平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东侧邻创新路、南侧光谱中路、西侧临广州开发区土地开发储备交易中心、北侧临揽月路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象创新基地建成于2005年并于2009年投入运营，现作为研发用房及配套使用，所在宗地范围内共建有9幢不动产建筑物，包括7幢研发用房、会议楼、服务楼及地下车库，即：A、B、C、D、E、F、G栋、会议楼、服务楼及地下车库，建筑面积为79,449.45平方米，其中，A栋为生物医药孵化区北段，地上1-6层；B栋为生物医药孵化区中段，地上1-5层；C栋为生物医药孵化区南段，地上1-7层；D栋为纳米新材料孵化区，地上1-7层；E栋为光电子孵化区南段，地上1-7层；F栋为光电子孵化区中段，地上1-5层；G栋为光电子孵化区北段，地上1-6层；综合服务区，地上1-7层以及综合服务区会议中心。车库位于地下一层。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、用途、结构详见下表：

楼栋	建筑面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代
(1) 栋	16,820.82	综合服务区	钢筋混凝土结构	2005
(2) 栋	7,091.80	生物医药孵化区北段	钢筋混凝土结构	2005
(3) 栋	4,737.18	生物医药孵化区中段	钢筋混凝土结构	2005
(4) 栋	8,249.49	生物医药孵化区南段	钢筋混凝土结构	2005
(5) 栋	16,618.55	纳米新材料孵化区	钢筋混凝土结构	2005
(6) 栋	8,310.88	光电子孵化区南段	钢筋混凝土结构	2005
(7) 栋	3,912.49	光电子孵化区中段	钢筋混凝土结构	2005
(8) 栋	5,880.88	光电子孵化区北段	钢筋混凝土结构	2005
(9) 栋	2,473.86	综合服务区会议中心	钢筋混凝土结构	2005
地下室	5,353.49	地下室	钢筋混凝土结构	2005
合计	79,449.45	——	——	——

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。

3.7.1.2 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：

证号	粤（2022）广州市不动产权第 06066780 号
权利人	广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司（营业执照：91440112MABYTTCM17）
共有情况	单独所有
坐落	广州开发区揽月路 80 号
不动产单元号	440112012005GB00071F00010001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：其它
用途	土地：工业用地 / 房屋：其它
面积	房屋（建筑面积）：79449.45 平方米
使用期限	使用年限 50 年，从 2008 年 10 月 17 日起
权利其他状况	☆房屋结构：钢筋混凝土结构 ☆专有建筑面积(套内面积)：79449.4500 平方米/分摊建筑面积：0.0000 平方米 ☆房屋总层数：7/所在层：/ ☆房屋所有权取得方式：出资入股
附记	☆登记字号：22 登记 05086727 ☆规划用途：(1)栋综合服务区；(2)栋生物医药孵化区北段；(3)栋生活医药孵化区中段；(4)栋生物医药孵化区南段；(5)栋纳米新材料孵化区南段；(6)栋光电子孵化南段；(7)栋光电子孵化区中段；(8)光电子孵化区北段；(9)栋综合服务区会议中心。已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，由 2008 年 10 月 17 日起。

3.7.2 估价对象二：中国广东省广州市广州开发区科学大道182号「创新大厦园区」产业园项目

3.7.2.1 实物及区位状况

估价对象坐落于广州开发区科学大道182号，周边以工业园、产业园区为主，主要的项目有：科学城总部经济区、云升科学园、广州润慧科技园、归谷科技园、广州国际企业孵化器、合景科汇金谷、TCL文化产业园等。

估价对象位于广州科学城的核心位置，其公共基础设施和相关配套设施完善。周边有多个高星级酒店项目，包括广州科学城保利郡雅酒店、广州翡翠希尔顿酒店、广州汇华希尔顿逸林酒店等，可以满足商务人士的住宿需求。此外，估价对象周边三公里辐射范围内配有多个优质商业设施，如萝岗万达广场、科学城商业广场、宝能广州国际体育演艺中心等项目。周边分布的医院有中山大学附属第三医院岭南医院、广州东升医院以及其他一些社区卫生站；休闲娱乐场所有玉树公园、广州科学城体育公园、尖峰岭公园、科学城科学广场、广州国际网球中心等；金融机构有招商银行、交通银行、中国银行、农业银行等；餐饮品种丰富，区域内均设有中西日韩式餐馆，公共服务配套设施完善。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境良好。

估价对象土地使用权面积为39,049.00平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东临观虹路、西临凝彩路、南临育星路、北临科学大道。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象创新大厦园区建成于2008年建成并投入运营，现作为研发用房及配套使用，所在宗地范围内共建有3幢不动产建筑物，包括：C1、C2、C3栋科研综合楼。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、用途、结构详见下表：

部位	建筑面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代
C1	29,259.5485	综合科研楼	钢筋混凝土结构	2008
C2、C3	65,842.0993	科研综合楼	钢筋混凝土结构	2008
合计	95,101.6478	——	——	——

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：

证号	粤（2022）广州市不动产权第 06066795 号
权利人	广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司（营业执照：91440112MABM40BQ17）
共有情况	单独所有
坐落	广州开发区科学大道 182 号（自编一栋）
不动产单元号	440116002005GB00193F00010001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：其它
用途	土地：商服用地 / 房屋：其它
面积	房屋（建筑面积）：29259.5485 平方米
使用期限	使用年限 40 年，从 2007 年 12 月 15 日起
权利其他状况	☆房屋结构：钢筋混凝土结构 ☆专有建筑面积(套内面积)：29259.5485 平方米/分摊建筑面积：平方米 ☆房屋总层数：10/所在层： / ☆房屋所有权取得方式：出资入股
附记	☆登记字号：22 登记 05086726 ☆已收取国有土地使用权出让金，使用年限 40 年，从 2007 年 12 月 15 日起。 ☆注：1、图中不封闭连廊、无柱走廊、休息平台均不封闭阳台，计 50%建筑面积。2、本宗地共用配套设施：自编一栋（C1 科研综合楼）首层消防控制室，开关房，地下室用风井面积为 75.5556 平方米；自编二栋（C2C3 科研综合楼）首层地下室用风井、卫生间、地下室用梯间、地下室发电机房用风井、1-天面层地下室发电机房用烟井、园林管理、地下室入口、地下室用门斗面积为 311.4992 平方米；地下室发电机房、储油间、烟井、值班维修室、低压配电房、高压配电房、变压器房、空调控制室、专变房、空调机房、消防水泵房、直饮水机房、电信机房、电表房、监控中心、UPS 间面积为 1712.0992 平方米。3、自编一栋（C1 科研综合楼）首层架空层面积 58.3280 平方米。城市规划房屋用途：C1 综合科研楼。

证号	粤（2022）广州市不动产权第 06066790 号
权利人	广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司（营业执照：91440112MABM40BQ17）
共有情况	单独所有
坐落	广州开发区科学大道 182 号（自编二栋）
不动产单元号	440116002005GB00193F0002001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：其它
用途	土地：商服用地 / 房屋：其它
面积	房屋（建筑面积）：65842.0993 平方米
使用期限	使用年限 40 年，从 2007 年 12 月 15 日起
权利其他状况	☆房屋结构：钢筋混凝土结构 ☆专有建筑面积(套内面积)：65842.0993 平方米/分摊建筑面积：0.0000 平方米 ☆房屋总层数：14/所在层： / ☆房屋所有权取得方式：出资入股
附记	☆登记字号：22 登记 05086725 ☆已收取国有土地使用权出让金，使用权限 40 年，从 2007 年 12 月 15 日起。 ☆注：1、图中不封闭连廊、无柱走廊、休息平台均不封闭阳台，计 50%建筑面积。2、本宗地共用配套设施：自编一栋（C1 科研综合楼）首层消防控制室，开关房，地下室用风井面积为 75.5556 平方米；自编二栋（C2C3 科研综合楼）首层地下室用风井、卫生间、地下室用梯间、地下室发电机房用风井、1-天面层地下室发电机房用烟井、园林管理、地下室入口、地下室用门斗面积为 311.4992 平方米；地下室发电机房、储油间、烟井、值班维修室、低压配电房、高压配电房、变压器房、空调控制室、专变房、空调机房、消防水泵房、直饮水机房、电信机房、电表房、监控中心、UPS 间面积为 1712.0992 平方米。3、自编一栋（C1 科研综合楼）首层架空层面积 58.3280 平方米。城市规划房屋用途：C2、C3 科研综合楼。

3.7.3 估价对象三：中国广东省广州市广州开发区科学大道162号「创意大厦园区」产业园项目

3.7.3.1 实物及区位状况

估价对象坐落于广州开发区科学大道162号，周边以工业园、产业园区为主，主要的项目有：科学城总部经济区、云升科学园、广州润慧科技园、归谷科技园、广州国际企业孵化器、合景科汇金谷、TCL文化产业园等。

估价对象位于广州科学城的核心位置，其公共基础设施和相关配套设施完善。周边有多个高星级酒店项目，包括广州科学城保利郡雅酒店、广州翡翠希尔顿酒店、广州汇华希尔顿逸林酒店等，可以满足商务人士的住宿需求。此外，估价对象周边三公里辐射范围内配有多个优质商业设施，如萝岗万达广场、科学城商业广场、宝能广州国际体育演艺中心等项目。周边分布的医院有中山大学附属第三医院岭南医院、广州东升医院以及其他一些社区卫生站；休闲娱乐场所有玉树公园、广州科学城体育公园、尖峰岭公园、科学城科学广场、广州国际网球中心等；金融机构有招商银行、交通银行、中国银行、农业银行等；餐饮品种丰富，区域内均设有中西日韩式餐馆，公共服务配套设施完善。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境良好。

估价对象土地使用权面积为41,382.00平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东临开泰大道、西临掬泉路、南临聆雨路、北临科学大道。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象创意大厦园区建成于2007年底建成并于2008年投入运营，现作为研发用房及配套使用，所在宗地范围内共建有3幢不动产建筑物，包括：B1、B2、B3栋研发用房物业。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、用途、结构详见下表：

部位	建筑面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代
B1	27,358.9176	办公	钢筋混凝土结构	2007
B2、B3	67,766.6325	办公	钢筋混凝土结构	2007
合计	95,125.5501	——	——	——

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：

证号	粤（2022）广州市不动产权第 06066578 号
权利人	广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司（营业执照：91440112MABYTT494N）
共有情况	单独所有
坐落	广州开发区科学大道 162 号 B1 栋 101 房
不动产单元号	440116002005GB00187F00010051
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：市场化商品房
用途	土地：其他商服用地 / 房屋：办公
面积	房屋（建筑面积）：1760.4344 平方米
使用期限	使用年限 40 年，自 2007 年 12 月 15 日起
权利其他状况	☆房屋结构：钢筋混凝土结构 ☆专有建筑面积(套内面积)：1464.1708 平方米/分摊建筑面积：296.2636 平方米 ☆房屋总层数：14 层/所在层：1 层 ☆房屋所有权取得方式：出资入股
附记	☆登记字号：22 登记 05084683 ☆根据穗府办函[2017]65 号文，该房屋再次转让时，应当转让给法人单位。 ☆已征收国有土地使用权出让金，使用年限 40 年，从 2007 年 12 月 15 日起。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

根据产权方提供的36份《不动产权证书》摘录如下：

证号	坐落	用途	建筑面积 (平方米)
粤（2022）广州市不动产权第 06066578 号	广州开发区科学大道 162 号 B1 栋 101 房	办公	1,760.4344
粤（2022）广州市不动产权第 06066562 号	广州开发区科学大道 162 号 B1 栋 201 房	办公	2,343.4018
粤（2022）广州市不动产权第 06066564 号	广州开发区科学大道 162 号 B1 栋 301 房	办公	2,490.6954
粤（2022）广州市不动产权第 06066565 号	广州开发区科学大道 162 号 B1 栋 401 房	办公	2,439.0102

证号	坐落	用途	建筑面积 (平方米)
粤(2022)广州市不动产权第06066579号	广州开发区科学大道162号B1栋501房	办公	2,421.0393
粤(2022)广州市不动产权第06066590号	广州开发区科学大道162号B1栋601房	办公	2,374.2037
粤(2022)广州市不动产权第06066595号	广州开发区科学大道162号B1栋701房	办公	2,401.5730
粤(2022)广州市不动产权第06066572号	广州开发区科学大道162号B1栋801房	办公	2,364.6276
粤(2022)广州市不动产权第06066575号	广州开发区科学大道162号B1栋901房	办公	2,332.1621
粤(2022)广州市不动产权第06066570号	广州开发区科学大道162号B1栋1001房	办公	2,306.6541
粤(2022)广州市不动产权第06066581号	广州开发区科学大道162号B1栋1101房	办公	4,125.1160
粤(2022)广州市不动产权第06066576号	广州开发区科学大道162号B2栋201房	办公	3,980.7190
粤(2022)广州市不动产权第06066593号	广州开发区科学大道162号B2栋301房	办公	3,856.4571
粤(2022)广州市不动产权第06066592号	广州开发区科学大道162号B2栋401房	办公	3,961.8966
粤(2022)广州市不动产权第06066597号	广州开发区科学大道162号B2栋501房	办公	3,684.9817
粤(2022)广州市不动产权第06066589号	广州开发区科学大道162号B2栋701房	办公	1,807.3624
粤(2022)广州市不动产权第06066584号	广州开发区科学大道162号B2栋801房	办公	1,806.7368
粤(2022)广州市不动产权第06066585号	广州开发区科学大道162号B2栋901房	办公	1,812.9320
粤(2022)广州市不动产权第06066574号	广州开发区科学大道162号B2栋1001房	办公	1,821.5217
粤(2022)广州市不动产权第06066573号	广州开发区科学大道162号B2栋1101房	办公	1,776.3052
粤(2022)广州市不动产权第06066571号	广州开发区科学大道162号B2栋1201房	办公	1,794.6991
粤(2022)广州市不动产权第06066583号	广州开发区科学大道162号B2栋1301房	办公	1,815.4969
粤(2022)广州市不动产权第06066582号	广州开发区科学大道162号B3栋201房	办公	4,794.7744
粤(2022)广州市不动产权第06066566号	广州开发区科学大道162号B3栋301房	办公	3,424.5079
粤(2022)广州市不动产权第06066567号	广州开发区科学大道162号B3栋401房	办公	3,523.0488
粤(2022)广州市不动产权第06066568号	广州开发区科学大道162号B3栋501房	办公	3,431.4298

证号	坐落	用途	建筑面积 (平方米)
粤(2022)广州市不动产权第06066596号	广州开发区科学大道162号B3栋701房	办公	1,808.7345
粤(2022)广州市不动产权第06066587号	广州开发区科学大道162号B3栋801房	办公	1,808.1084
粤(2022)广州市不动产权第06066598号	广州开发区科学大道162号B3栋901房	办公	1,814.3084
粤(2022)广州市不动产权第06066569号	广州开发区科学大道162号B3栋1001房	办公	1,822.9047
粤(2022)广州市不动产权第06066580号	广州开发区科学大道162号B3栋1101房	办公	1,777.6535
粤(2022)广州市不动产权第06066591号	广州开发区科学大道162号B3栋1201房	办公	1,796.0615
粤(2022)广州市不动产权第06066588号	广州开发区科学大道162号B3栋1301房	办公	1,816.8327
粤(2022)广州市不动产权第06066577号	广州开发区科学大道162号B2B3栋101房	办公	2,860.8479
粤(2022)广州市不动产权第06066594号	广州开发区科学大道162号B2B3栋601房	办公	5,479.2588
粤(2022)广州市不动产权第06066586号	广州开发区科学大道162号B2B3栋1401房	办公	3,489.0527

3.7.4 经营情况

(1) 近期经营情况

项目公司营业收入

根据《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金2024年第4季度报告》，基础设施项目公司整体运营情况良好，截至报告期末，基础设施项目总可出租面积为275,130.01平方米，已出租面积为215,085.64平方米，出租率为78.18%，平均合同单价为53.12元/平方米/月。

基础设施项目租户结构稳定，经营状况良好，租户243家，租户主要行业集中在新一代信息技术、生物医药、专业技术服务等领域。2024年10月1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1日至2024年12月31日 金额(元)
1	租金收入	31,436,393.31
2	停车位收入	165,094.32
3	其他收入	299,642.96
—	合计	31,901,130.59

(2) 当前经营情况

根据委托人提供资料，截至2024年12月31日：

估价对象一总可出租面积约为74,162.31平方米，已出租面积约为56,499.28平方米，出租率为76.18%，平均合同租金单价为49.74元/平方米/月；

估价对象二总可出租面积约为101,225.70平方米，已出租面积约为74,734.36平方米，出租率为73.83%，平均合同租金单价为54.09元/平方米/月；

估价对象三总可出租面积约为99,742.00平方米，已出租面积约为83,852.00平方米，出租率为84.07%，平均合同租金单价为54.28元/平方米/月。

3.8 价值时点

2024年12月31日

3.9 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，在价值时点对物业进行交易的金额。

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12月31日，估价对象一的房屋规划用途为(1)栋综合服务区；(2)栋生物医药孵化区北段；(3)栋生活医药孵化区中段；(4)栋生物医药孵化区南段；(5)栋纳米新材料孵化区南段；(6)栋光电子孵化南段；(7)栋光电子孵化区中段；(8)光电子孵化区北段；(9)栋综合服务区会议中心、估价对象二的房屋规划用途为C1综合科研楼、C2、C3科研综合楼、估价对象三的房屋规划用途为办公，估价对象的房屋实际用途均为研发用房、配套用房及地下车库的建筑物所有权价值，及估价对象一的土地用途为工业用地、估价对象二、估价对象三的土地用途为其他商务设施用地（B29），土地剩余使用年限为23.0-33.8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) 《深圳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）》
- (m) 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》
- (n) 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（试行）》
- (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
- (3) 委托人提供的相关资料：
 - (a) 《委托评估函》
 - (b) 《不动产权证书》
 - (c) 《租赁合同》及《租赁明细表》
 - (d) 委托人《营业执照》
 - (e) 产权方《营业执照》
 - (f) 委托人提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

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

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。估价对象一的房屋规划用途为(1)栋综合服务区；(2)栋生物医药孵化区北段；(3)栋生活医药孵化区中段；(4)栋生物医药孵化区南段；(5)栋纳米新材料孵化区南段；(6)栋光电子孵化南段；(7)栋光电子孵化区中段；(8)光电子孵化区北段；(9)栋综合服务区会议中心；估价对象二的房屋规划用途为C1综合科研楼、C2、C3科研综合楼；估价对象三的房屋规划用途为办公，实际用途为研发用房、配套用房及地下车库，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，确定本次估价采用收益法。

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	平均市场租金 ⁴	运营期内市场租金增长率	运营期内出租率	运营成本 费用、资本性支出 ⁵	折现率	长期增长率
	(年)	(元/平方米/月)	(%)	(%)		(%)	(%)
创新基地	33.8	52	3.50%	82%-89%	见脚注	6.25%	2.75%
创新大厦园区	23.0	56	3.50%	78%-90%			2.75%
创意大厦园区	23.0	58	3.50%	85%-92%			2.75%

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。

⁴ 市场租金为含增值税不含物业管理费；此处市场租金采用市场比较法计算得到，基于选取的三个市场租金案例，从交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行修正后得出。

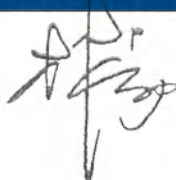
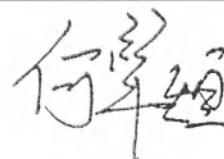
⁵ 评估测算基础设施项目运营成本费用包括运营管理费用、维修维保费用、专业服务费用，参考项目历史及当前水平、在执行合同金额等进行测算；资本性支出计提方式与之前年度一致。

易方达广州开发区高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269,676.6479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1,992,000,000元（大写人民币壹拾玖亿玖仟贰佰万元整）。明细如下：

编号	项目名称	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	评估总值 (元)	折合单价 (元/平方米)
估价对象一	创新基地	79,449.4500	40,571.00	580,000,000	7,300
估价对象二	创新大厦园区	95,101.6478	39,049.00	699,000,000	7,350
估价对象三	创意大厦园区	95,125.5501	41,382.00	713,000,000	7,495
合计		269,676.6479	121,002.00	1,992,000,000	7,387

备注：总估值取整至百万位、单价取整至个位

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
林勃	4419970063		2025.3.21
何肇烜	4420110003		2025.3.21

3.16 协助估价的人员

李永铿、李芷琪

3.17 实地查勘期

二〇二五年三月二十日

3.18 估价作业日期

二〇二四年十二月十七日至二〇二五年三月二十日

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	12,674.18	13,756.22	14,736.86	15,998.83	16,506.25
成本费用、税金及 附加、资本性支出	2,754.88	3,180.56	3,336.30	3,524.01	3,627.48
运营净收益	9,919.30	10,575.66	11,400.56	12,474.82	12,878.77
科目 (单位: 万元)	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营收入	17,063.27	18,133.81	18,759.88	19,408.66	20,081.02
成本费用、税金及 附加、资本性支出	3,740.89	3,956.43	4,083.75	4,215.66	4,352.33
运营净收益	13,322.38	14,177.37	14,676.14	15,193.00	15,728.69

说明：

- 1、上述科目包括估价对象一、估价对象二、估价对象三合计金额；
- 2、自2035年起至收益期届满，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。

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：

委托人一作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人、委托人二、三、四作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基础设施资产的产权方，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳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）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（试行）》的要求，在编制并披露基础设施基金定期报告前委托我公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目年度定期报告提供参考依据。对委托事项作如下说明：

1. 价值时点：2024年12月31日；按照价值时点与经济行为实现日接近的原则，由委托人与评估机构共同协商确定。
2. 经济行为：委托人一作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人、委托人二、三、四作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基础设施资产的产权方，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳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）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（试行）》的要求，在编制并披露基础设施基金定期报告前委托我公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目年度定期报告提供参考依据。

3. 估价对象范围明细：

编号	项目名称	位置	建筑面积 (平方米)
1	广州市广州开发区创新基地 A、B、C、D、E、F、G 栋、会议楼、服务楼产业用房及地下车库项目	广州市广州开发区 揽月路 80 号	79,449.4500
2	广州市广州开发区创新大厦园区 C1-C3 栋产业用房项目	广州市广州开发区 科学大道 182 号	95,101.6478
3	广州市广州开发区创意大厦园区 B1-B3 栋产业用房项目	广州市广州开发区 科学大道 162 号	95,125.5501

4. 产权方：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司

5. 委托方与产权方之间的关系：委托人一为易方达基金管理有限公司、委托人二、三、四分别为广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司；物业产权方为广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司。根据易方达广州开发区高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等特殊目的载体持有基础设施项目公司即产权方的全部股权。委托人一为封闭式公募基础设施基金的管理人，委托人二、三、四为产权方。

6. 委托人承诺：

委托人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。



7. 委托人提供的主要文件或资料

- (1) 《企业法人营业执照》
- (2) 《不动产权证书》
- (3) 《租赁合同》及《租赁明细表》
- (4) 其他资料

委托人一： 易方达基金管理有限公司

年 月 日

委托人二： 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

年 月 日

委托人三： 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

年 月 日

委托人四： 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

年 月 日

4.3 项目公司营业执照

估价对象一：



估价对象二：

编号：S1212022011351G(1-1)

统一社会信用代码
91440112MABM40BQ17

营业执照
(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广州三创贰号产业园区运营管理有限公司 注册资本 贰佰万元（人民币）

类型 有限责任公司(法人独资) 成立日期 2022年05月06日

法定代表人 祖大为 住所 广州市黄埔区科学大道182号C1栋附楼203房

经营范围 商务服务业（具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，网址：<http://www.gsxt.gov.cn/>。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。）

登记机关
2024年12月03日

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

估价对象三：



4.4 物业位置图



4.5 估价对象内外部状况及周围环境

估价对象一：



园区大门



建筑物



建筑物



建筑物



建筑物内部



建筑物内部



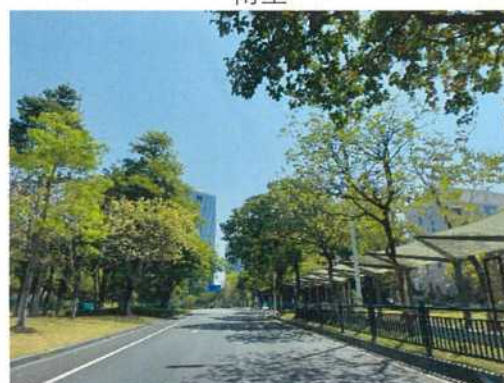
东至



南至



西至



北至

估价对象二：



园区大门



建筑物



建筑物



建筑物



建筑物内部



建筑物内部



东至



南至



西至



北至

估价对象三：



园区大门



建筑物



建筑物



建筑物



建筑物内部



建筑物



东至



南至



西至

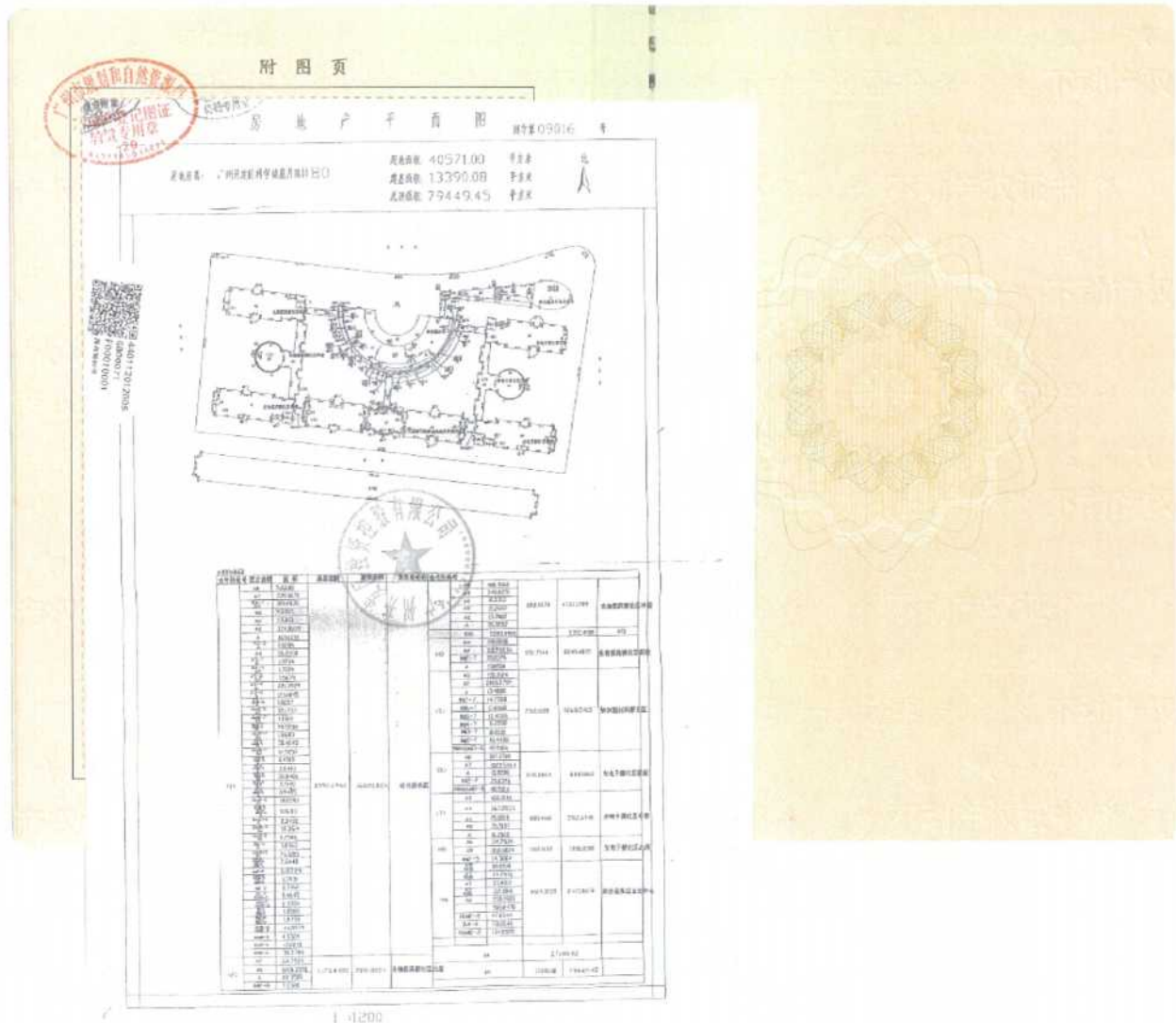


北至

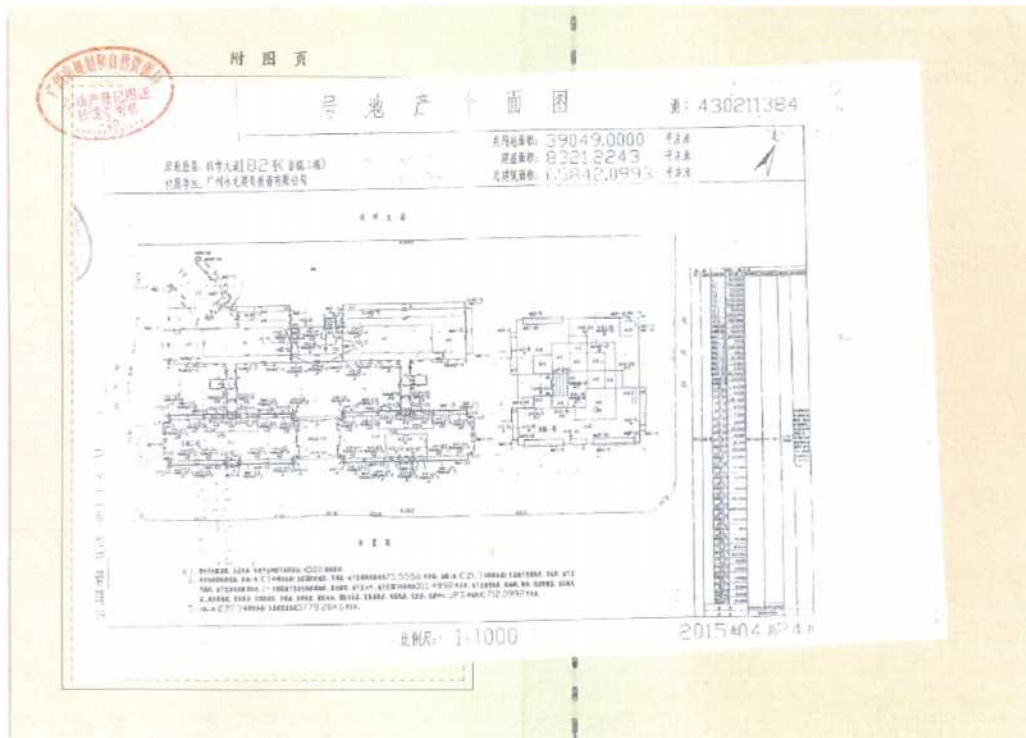
4.6 估价对象权属证明

估价对象一：

号 (2022) 广州市 不动产权第 08066780 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业园区运营管理有限公司(营业执照:91440112MABYTTCM7)	☆登记字号: 22登记05086727 ☆规划用途: (1) 综合服务区; (2) 栋生物医药孵化区北段; (3) 栋生物医药孵化区中段; (4) 栋生物医药孵化区南段; (5) 栋纳米新材料孵化区南段; (6) 栋光电子孵化南段; (7) 栋光电子孵化区中段; (8) 光电子孵化区北段; (9) 栋综合服务区会议中心。已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 由2008年10月17日起。
共有情况	单独所有	
坐 落	广州开发区麓月路60号	
不动产单元号	440112012605GB00071F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地: 出让/房屋: 其它	
用 途	土地: 工业用地/房屋: 其它	
面 积	房屋(建筑面积): 79449.45平方米	
使用期限	使用年限60年, 从2008年10月17日起	
权利其他状况	☆房屋结构: 钢筋混凝土结构 ☆专有建筑面积(套内面积): 79449.45平方米/分摊建筑面积: 0.0000平方米 ☆房屋层数: 7/附设层 / ☆房屋所有权取得方式: 出让入股	



粤 (2022) 广州市 不动产权第 06081790 号		附 记
权利人	广州三创数字产业园运营管理有限公司(营业执照: 91440113MA5BAC2G17)	不动产登记簿、22第06081790号 合已收取国家土地使用权出让金,使用期限40年,从2002年12月15日起。 备注:1、图中不封闭连廊、无性走廊、休息平台均不封闭阳台,计50%建筑面积;2、本宗地共有配套设施:叠院一栋(C1科研综合楼)首层消防控制室、开闭所、地下室风机井室为75.5056平方米;叠院二栋(C2C3科研综合楼)首层地下室风机井室、卫生间、地下室电梯房、地下室发电机房风机井、1-6层地下室发电机房风机井、园林管理、地下室入口、地下室风机井室为311.4992平方米;地下室发电机房、楼梯间、连廊、叠院楼梯间、低压配电房、高压配电房、变配电房、空调控制室、专业房、空调机房、消防水泵房、直饮水机房、电梯机房、发电机房、监控中心、IT机房面积为1712.0992平方米;3、叠院一栋(C1科研综合楼)首层架空层面积为3290平方米,城市街道商业用地;C2、C3科研综合楼。
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科学大道182号(叠院二栋)	
不动产单元号	4401140020094200193F00020091	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地:出让/房屋:其它	
用途	土地:商业用地/房屋:其它	
面积	房屋(建筑面积):65842.0992平方米	
使用期限	使用年限40年,从2002年12月15日起	
权利其他状况	合房屋地址:国家地质公园 合房屋建筑面积(套内面积):65842.0992平方米/总建筑面积:0.0000平方米 合房屋套数:14/附设等: 合房屋材料:钢筋混凝土-混合结构	



公募REITs代码 180105

价值时点：2024年12月31日

估价对象三：

粤 (2022) 广 州 市 不 动 产 权 第 00064598 号		附 记	
权利人	广州三创壹号产业园运营管理有限公司(委托代理) 91440113MA5T74945C	房屋记字第: 00登记06094593 合群村股份合作社[2017]65号文。该房屋再次转让时, 应当转让给该人继承。	合群村股份合作社(委托代理)人, 从2007年12月15日起, 其共居土地面积及房屋所占的收入, 其使用。
坐落情况	单幢房屋		
坐 落	广州开发区科学大道162号附楼10.1路		
不动产单元号	440118007005030018100010001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	土地: 出让/房屋: 市场化商品房		
用 途	土地: 其他商业用地/房屋: 办公		
面 积	房屋(建筑面积): 1760.4344平方米		
使用期限	使用年限60年, 自2007年12月15日起		
权利其他状况	房屋属国有、政府收购土地 由中共广州市委(广州日报)11454.121677539/合群股份合作社、2016.2001 年建成 房屋属国有、1155/平方米、1套 由中共广州市委(广州日报)1155/平方米、1套		

粤 (2022) 广不动产权第 05965583 号		附 记
权利人	广州三和地产产业运营管理有限公司(营业执照 1814401120621774260)	合署证字号：2022-00004808 合署证字第00004808号，自2022年12月15日起，其 合署土地证和合署证字第00004808号，自 合署证字第00004808号，自2022年12月15日起，其 合署证字第00004808号，自2022年12月15日起，其
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科学大道142号101-102房	
不动产单元号	44011800500500015700010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/租赁；市场化商品房	
用途	土地：其他用途/房屋：办公	
面积	房屋（建筑面积）：2231.40平方米	
使用期限	使用期限60年，自2022年12月15日起	
权利其他状况	合署证字第00004808号 合署证字第00004808号（建筑面积）：1271.75平方米/合署证字第00004808号（建筑面积）：1271.75平方米 合署证字第00004808号（建筑面积）：1271.75平方米/合署证字第00004808号（建筑面积）：1271.75平方米 合署证字第00004808号（建筑面积）：1271.75平方米/合署证字第00004808号（建筑面积）：1271.75平方米	

粤 (2022) 广不动产权第 06089711 号		附 记
权利人	广州三和地产产业运营管理有限公司(营业执照 1814401120621774260)	合署证字号：2022-00004808 合署证字第00004808号，自2022年12月15日起，其 合署土地证和合署证字第00004808号，自 合署证字第00004808号，自2022年12月15日起，其 合署证字第00004808号，自2022年12月15日起，其
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科学大道142号101-102房	
不动产单元号	44011800500500015700010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/租赁；市场化商品房	
用途	土地：其他用途/房屋：办公	
面积	房屋（建筑面积）：2231.40平方米	
使用期限	使用期限60年，自2022年12月15日起	
权利其他状况	合署证字第00004808号 合署证字第00004808号（建筑面积）：1271.75平方米/合署证字第00004808号（建筑面积）：1271.75平方米 合署证字第00004808号（建筑面积）：1271.75平方米/合署证字第00004808号（建筑面积）：1271.75平方米 合署证字第00004808号（建筑面积）：1271.75平方米/合署证字第00004808号（建筑面积）：1271.75平方米	

第 (2023) 广州市 不动产权第 06065040 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业园运营管理有限公司(营业执照: 1914601230031714840)	不动产登记号: 02登记05764668 合已登记国有土地使用权出让金,使用年限40年,从2007年12月16日起,其地上建筑物及附着物的产权人共同使用。 合根据《办法》(2017)63号文,该房屋再次转让时,应当转让受让人单位。 合已登记国有土地使用权出让金,使用年限40年,从2007年12月16日起,其地上建筑物及附着物的产权人共同使用。
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科学大道162号B1栋401房	
不动产单元号	440116002000000018700010062	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地: 出让/房屋: 市场化商品房	
用途	土地: 其他商用地/房屋: 办公	
面积	房屋(建筑面积): 1543.0305平方米	
使用期限	使用期限40年,自2007年12月16日起	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋用途: 办公(商业办公) 房屋层数: 16层/首层: 4层 房屋所有权取得方式: 出让/入股	

第 (2023) 广州市 不动产权第 06065079 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业园运营管理有限公司(营业执照: 1914601230031714840)	不动产登记号: 02登记05764668 合根据《办法》(2017)63号文,该房屋再次转让时,应当转让受让人单位。 合已登记国有土地使用权出让金,使用年限40年,从2007年12月16日起,其地上建筑物及附着物的产权人共同使用。
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科学大道162号B1栋401房	
不动产单元号	440116002000000018700010062	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地: 出让/房屋: 市场化商品房	
用途	土地: 其他商用地/房屋: 办公	
面积	房屋(建筑面积): 1543.0305平方米	
使用期限	使用期限40年,自2007年12月16日起	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋用途: 办公(商业办公) 房屋层数: 16层/首层: 4层 房屋所有权取得方式: 出让/入股	

粤（2022）广州市 不动产权第 05266599 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业园区运营管理有限公司(营业执照:514401128307772400)	合登记字第: 02登记(0501600) 合规划地办(2017)65号文, 该宗地再行转让时, 应当经土地权利人单位。 ☆已依法取得土地经营权出让金, 使用期限40年, 从2022年12月15日起, 此宗土地经营权将依法予以其使用。
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科学大道162号01幢601房	
不动产单元号	44011609000920071801000100008	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地: 出让/房屋: 市场化商品房	
用途	土地: 其他商业用地/房屋: 办公	
面积	房屋(建筑面积): 2274.23平方米	
使用期限	使用期限40年, 自2022年12月15日起	
权利其他状况	合典建(构): 位于科学大道162号 合典建(构)面积: 1447.47平方米/合典建(构)面积: 406.72平方米 合典建(构)面积: 1447.47平方米/合典建(构)面积: 406.72平方米 合典建(构)面积: 1447.47平方米/合典建(构)面积: 406.72平方米	

粤（2023）广州市 不动产权第 05266245 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业园区运营管理有限公司(营业执照:514401128307772400)	合登记字第: 02登记(0501600) 合规划地办(2017)65号文, 该宗地再行转让时, 应当经土地权利人单位。 ☆已依法取得土地经营权出让金, 使用期限40年, 从2023年12月15日起, 此宗土地经营权将依法予以其使用。
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科学大道162号01幢702房	
不动产单元号	44011609000920071801000100009	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地: 出让/房屋: 市场化商品房	
用途	土地: 其他商业用地/房屋: 办公	
面积	房屋(建筑面积): 2461.17平方米	
使用期限	使用期限40年, 自2023年12月15日起	
权利其他状况	合典建(构): 位于科学大道162号 合典建(构)面积: 1447.47平方米/合典建(构)面积: 406.72平方米 合典建(构)面积: 1447.47平方米/合典建(构)面积: 406.72平方米 合典建(构)面积: 1447.47平方米/合典建(构)面积: 406.72平方米	

公募REITs代码 180105

价值时点：2024年12月31日

粤 (2022) 广州市 不动产权第 06096572 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业园运营管理有限公司(营业执照: 91440113MA8YTT4040)	合登证字号: 22第1201004692 合登证补发号: 2017/05号文, 该房屋所有权证, 应当补发给权利人。 合登证记载的土地使用权出让金, 使用年限40年, 从2007年12月15日起, 此房屋土地面积是参照原产权人共同使用。
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科学大道162号31楼601房	
不动产单元号	440116002001000018100010073	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地: 出让/房屋: 市场化商品房	
用途	土地: 其他商服用地/房屋: 办公	
面积	房屋(建筑面积): 2384.42平方米	
使用期限	使用期限40年, 自2007年12月15日起	
权利其他状况	合登证记载: 房屋所有权人 合登证记载: 房屋所有权人(室内面积): 1861.1246平方米/合建建筑面积: 823.405平方米 合登证记载: 1151/平方米, 2层 合登证所有权取得方式: 出让/自建	

粤 (2022) 广州市 不动产权第 06096572 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业园运营管理有限公司(营业执照: 91440113MA8YTT4040)	合登证字号: 22第1201004692 合登证补发号: 2017/06号文, 该房屋所有权证, 应当补发给权利人。 合登证记载的土地使用权出让金, 使用期限40年, 从2007年12月15日起, 此房屋土地面积是参照原产权人共同使用。
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科学大道162号81楼921房	
不动产单元号	440116002001000018100010078	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地: 出让/房屋: 市场化商品房	
用途	土地: 其他商服用地/房屋: 办公	
面积	房屋(建筑面积): 2302.1621平方米	
使用期限	使用期限40年, 自2007年12月15日起	
权利其他状况	合登证记载: 房屋所有权人 合登证记载: 房屋所有权人(室内面积): 1816.1403平方米/合建建筑面积: 180.909平方米 合登证记载: 1151/平方米, 5层 合登证所有权取得方式: 出让/自建	

公募REITs代码 180105

价值时点：2024年12月31日

第 (3023) 广州市 不动产权第 00200470 号		附 记
权利人	广州天河区产业投资运营管理有限公司(曾立英) (91440112MA5C7T494N)	不动产登记簿：00200470 合群楼附办证(2017)附号文：该房屋所有权人，应当持该房屋所有权人身份证明、已依法取得土地使用权证书、使用期限40年，从2007年12月18日起，此房屋土地面积是暂借给该产权人共同使用。
共有情况	单独所有	
坐 落	广州天河区科学大道163号B1栋106C房	
不动产单元号	440116002004000015700010019	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/来源：市场化商品房	
用 途	土地：其他商业用地/房屋：办公	
面 积	房屋(建筑面积)：3306.8241平方米	
使用期限	使用期限40年，自2007年12月18日起	
权利其他状况	不动产单元：房屋面积3306.8241平方米 不动产单元面积(建筑面积)：3306.8241平方米/土地面积：3306.8241平方米 不动产单元面积(土地面积)：3306.8241平方米 不动产单元面积(土地面积)：3306.8241平方米	

第 (3022) 广州市 不动产权第 00200469 号		附 记
权利人	广州天河区产业投资运营管理有限公司(曾立英) (91440112MA5C7T494N)	不动产登记簿：00200469 合群楼附办证(2017)附号文：该房屋所有权人，应当持该房屋所有权人身份证明、已依法取得土地使用权证书、使用期限40年，从2007年12月18日起，此房屋土地面积是暂借给该产权人共同使用。
共有情况	单独所有	
坐 落	广州天河区科学大道163号B1栋106C房	
不动产单元号	440116002004000015700010018	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/来源：市场化商品房	
用 途	土地：其他商业用地/房屋：办公	
面 积	房屋(建筑面积)：3306.8241平方米	
使用期限	使用期限40年，自2007年12月18日起	
权利其他状况	不动产单元：房屋面积3306.8241平方米 不动产单元面积(建筑面积)：3306.8241平方米/土地面积：3306.8241平方米 不动产单元面积(土地面积)：3306.8241平方米 不动产单元面积(土地面积)：3306.8241平方米	

公募REITs代码 180105

价值时点：2024年12月31日

粤 (2022) 广 不动产权第 06060076 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业园运营管理有限公司(加盖公章)	合登记号: 23登205084698 合已征收国有土地使用权出让金, 使用年限40年, 从2007年12月15日起, 此宗土地面积是登记簿记载的产权人共同使用。 合根据《广东省国土资源厅公告》(2017)第6号文, 该宗原属出让地, 应当转让给法人单位。
共有情况	单独所有	
坐 落	广州开发区科学大道102号02幢201房	
不动产单元号	4401160000500018700010007	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地: 出让/房屋: 市场化商品房	
用 途	土地: 其他商用地/房屋: 办公	
面 积	房屋(建筑面积): 396.71平方米	
使用期限	使用期限40年, 自2007年12月15日起	
权利其他状况	☆房屋结构: 钢筋混凝土结构 ☆房屋用途: 办公(商业用途): 3018.40平方米/合属建筑面积: 991.39平方米 ☆房屋层数: 4层/共4层: 2层 ☆房屋所有权取得方式: 出让/入股	

粤 (2022) 广 不动产权第 06050093 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业园运营管理有限公司(加盖公章)	合登记号: 23登205094699 合根据《广东省国土资源厅公告》(2017)第6号文, 该宗原属出让地, 应当转让给法人单位。 合已征收国有土地使用权出让金, 使用年限40年, 从2007年12月15日起, 此宗土地面积是登记簿记载的产权人共同使用。
共有情况	单独所有	
坐 落	广州开发区科学大道102号02幢101房	
不动产单元号	4401160000500018700010003	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地: 出让/房屋: 市场化商品房	
用 途	土地: 其他商用地/房屋: 办公	
面 积	房屋(建筑面积): 396.46平方米	
使用期限	使用期限40年, 自2007年12月15日起	
权利其他状况	☆房屋结构: 钢筋混凝土结构 ☆房屋用途: 办公(商业用途): 3018.40平方米/合属建筑面积: 991.39平方米 ☆房屋层数: 4层/共4层: 2层 ☆房屋所有权取得方式: 出让/入股	

公募REITs代码 180105

价值时点：2024年12月31日

粤（2022）广州市不动产权第0906282号		附记
权利人	广州三和房产产业运营管理有限公司（营业执照：91440112MA6U774940）	合署证字号：22署证字第004701 合署证字第004701号文，该房屋所有权，应当转让给受让人。 合署证字第004701号文，该房屋所有权，应当转让给受让人。 合署证字第004701号文，该房屋所有权，应当转让给受让人。
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科学大道162号302房01房	
不动产单元号	4401140020906030187790010003	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地：出让/房屋：市场化商品房	
用途	土地：其他商服用地/房屋：办公	
面积	房屋（建筑面积）：106.11平方米	
使用期限	使用期限40年，自2007年12月15日起	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋用途：办公（商业） 房屋层数：14层/商业层：4层 房屋用途：办公（商业）	

粤（2022）广州市不动产权第0906282号		附记
权利人	广州三和房产产业运营管理有限公司（营业执照：91440112MA6U774940）	合署证字号：22署证字第004701 合署证字第004701号文，该房屋所有权，应当转让给受让人。 合署证字第004701号文，该房屋所有权，应当转让给受让人。 合署证字第004701号文，该房屋所有权，应当转让给受让人。
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科学大道162号302房01房	
不动产单元号	4401140020906030187790010003	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地：出让/房屋：市场化商品房	
用途	土地：其他商服用地/房屋：办公	
面积	房屋（建筑面积）：106.11平方米	
使用期限	使用期限40年，自2007年12月15日起	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋用途：办公（商业） 房屋层数：14层/商业层：4层 房屋用途：办公（商业）	

价值时点：2024年12月31日

第 (2022) 广州市 不动产权第 2020000000 号

附 记

权利人	广州三创叁零产业园投资运营管理有限公司(暂定名称)
共有人	无
坐落	广州开发区科学大道162号808栋701房
不动产单元号	440118003000G00001819X0010021
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让/划拨；房屋：商品房
用途	土地：其他商业用地/商服；房屋：办公
面积	房屋（建筑面积）：1907.3624平方米
使用期限	使用期限10年，自2020年12月15日起
权利其他状况	1.房屋结构：钢筋混凝土结构 2.房屋套数/楼层：（室内面积）：11402.4324平方米/计得建筑面积：2324.4889平方米 3.房屋用途：住宅/商业/工业 4.房屋用途：住宅/商业/工业/公共用途

☆ 三阳牧业专业合作社，使用年属40年，从2007年12月16日起，此合作社应缴足整修神像和收入村使用。

不 动 产 税 第 二 十 四 号

歷 記

权利人	广州三和鱼产品进出口贸易有限公司(经让武河) 440411384217719103
共有情况	单独所有
坐落	广州开发区科学大道142号3楼011房
不动产证号	44011606101400010300050036
权利类型	国有建造房屋所有权/房屋所有权
权利性质	土地：出让/净地、市场化商品房
用途	土地：其他商业用地/商业、办公
面积	房屋(建筑面积)：1406.13平方米
使用期限	使用期限40年,自1995年12月1日起
权利其他状况	无抵押担保、被查封或冻结等 1. 无查封、冻结、抵押、担保等权利； 2. 无其他权利负担； 3. 无其他限制； 4. 无其他权利负担； 5. 无其他限制； 6. 无其他权利负担； 7. 无其他限制； 8. 无其他权利负担； 9. 无其他限制； 10. 无其他权利负担； 11. 无其他限制； 12. 无其他权利负担； 13. 无其他限制； 14. 无其他权利负担； 15. 无其他限制； 16. 无其他权利负担； 17. 无其他限制； 18. 无其他权利负担； 19. 无其他限制； 20. 无其他权利负担； 21. 无其他限制； 22. 无其他权利负担； 23. 无其他限制； 24. 无其他权利负担； 25. 无其他限制； 26. 无其他权利负担； 27. 无其他限制； 28. 无其他权利负担； 29. 无其他限制； 30. 无其他权利负担； 31. 无其他限制； 32. 无其他权利负担； 33. 无其他限制； 34. 无其他权利负担； 35. 无其他限制； 36. 无其他权利负担； 37. 无其他限制； 38. 无其他权利负担； 39. 无其他限制； 40. 无其他权利负担； 41. 无其他限制； 42. 无其他权利负担； 43. 无其他限制； 44. 无其他权利负担； 45. 无其他限制； 46. 无其他权利负担； 47. 无其他限制； 48. 无其他权利负担； 49. 无其他限制； 50. 无其他权利负担； 51. 无其他限制； 52. 无其他权利负担； 53. 无其他限制； 54. 无其他权利负担； 55. 无其他限制； 56. 无其他权利负担； 57. 无其他限制； 58. 无其他权利负担； 59. 无其他限制； 60. 无其他权利负担； 61. 无其他限制； 62. 无其他权利负担； 63. 无其他限制； 64. 无其他权利负担； 65. 无其他限制； 66. 无其他权利负担； 67. 无其他限制； 68. 无其他权利负担； 69. 无其他限制； 70. 无其他权利负担； 71. 无其他限制； 72. 无其他权利负担； 73. 无其他限制； 74. 无其他权利负担； 75. 无其他限制； 76. 无其他权利负担； 77. 无其他限制； 78. 无其他权利负担； 79. 无其他限制； 80. 无其他权利负担； 81. 无其他限制； 82. 无其他权利负担； 83. 无其他限制； 84. 无其他权利负担； 85. 无其他限制； 86. 无其他权利负担； 87. 无其他限制； 88. 无其他权利负担； 89. 无其他限制； 90. 无其他权利负担； 91. 无其他限制； 92. 无其他权利负担； 93. 无其他限制； 94. 无其他权利负担； 95. 无其他限制； 96. 无其他权利负担； 97. 无其他限制； 98. 无其他权利负担； 99. 无其他限制； 100. 无其他权利负担； 101. 无其他限制； 102. 无其他权利负担； 103. 无其他限制； 104. 无其他权利负担； 105. 无其他限制； 106. 无其他权利负担； 107. 无其他限制； 108. 无其他权利负担； 109. 无其他限制； 110. 无其他权利负担； 111. 无其他限制； 112. 无其他权利负担； 113. 无其他限制； 114. 无其他权利负担； 115. 无其他限制； 116. 无其他权利负担； 117. 无其他限制； 118. 无其他权利负担； 119. 无其他限制； 120. 无其他权利负担； 121. 无其他限制； 122. 无其他权利负担； 123. 无其他限制； 124. 无其他权利负担； 125. 无其他限制； 126. 无其他权利负担； 127. 无其他限制； 128. 无其他权利负担； 129. 无其他限制； 130. 无其他权利负担； 131. 无其他限制； 132. 无其他权利负担； 133. 无其他限制； 134. 无其他权利负担； 135. 无其他限制； 136. 无其他权利负担； 137. 无其他限制； 138. 无其他权利负担； 139. 无其他限制； 140. 无其他权利负担； 141. 无其他限制； 142. 无其他权利负担； 143. 无其他限制； 144. 无其他权利负担； 145. 无其他限制； 146. 无其他权利负担； 147. 无其他限制； 148. 无其他权利负担； 149. 无其他限制； 150. 无其他权利负担； 151. 无其他限制； 152. 无其他权利负担； 153. 无其他限制； 154. 无其他权利负担； 155. 无其他限制； 156. 无其他权利负担； 157. 无其他限制； 158. 无其他权利负担； 159. 无其他限制； 160. 无其他权利负担； 161. 无其他限制； 162. 无其他权利负担； 163. 无其他限制； 164. 无其他权利负担； 165. 无其他限制； 166. 无其他权利负担； 167. 无其他限制； 168. 无其他权利负担； 169. 无其他限制； 170. 无其他权利负担； 171. 无其他限制； 172. 无其他权利负担； 173. 无其他限制； 174. 无其他权利负担； 175. 无其他限制； 176. 无其他权利负担； 177. 无其他限制； 178. 无其他权利负担； 179. 无其他限制； 180. 无其他权利负担； 181. 无其他限制； 182. 无其他权利负担； 183. 无其他限制； 184. 无其他权利负担； 185. 无其他限制； 186. 无其他权利负担； 187. 无其他限制； 188. 无其他权利负担； 189. 无其他限制； 190. 无其他权利负担； 191. 无其他限制； 192. 无其他权利负担； 193. 无其他限制； 194. 无其他权利负担； 195. 无其他限制； 196. 无其他权利负担； 197. 无其他限制； 198. 无其他权利负担； 199. 无其他限制； 200. 无其他权利负担； 201. 无其他限制； 202. 无其他权利负担； 203. 无其他限制； 204. 无其他权利负担； 205. 无其他限制； 206. 无其他权利负担； 207. 无其他限制； 208. 无其他权利负担； 209. 无其他限制； 210. 无其他权利负担； 211. 无其他限制； 212. 无其他权利负担； 213. 无其他限制； 214. 无其他权利负担； 215. 无其他限制； 216. 无其他权利负担； 217. 无其他限制； 218. 无其他权利负担； 219. 无其他限制； 220. 无其他权利负担； 221. 无其他限制； 222. 无其他权利负担； 223. 无其他限制； 224. 无其他权利负担； 225. 无其他限制； 226. 无其他权利负担； 227. 无其他限制； 228. 无其他权利负担； 229. 无其他限制； 230. 无其他权利负担； 231. 无其他限制； 232. 无其他权利负担； 233. 无其他限制； 234. 无其他权利负担； 235. 无其他限制； 236. 无其他权利负担； 237. 无其他限制； 238. 无其他权利负担； 239. 无其他限制； 240. 无其他权利负担； 241. 无其他限制； 242. 无其他权利负担； 243. 无其他限制； 244. 无其他权利负担； 245. 无其他限制； 246. 无其他权利负担； 247. 无其他限制； 248. 无其他权利负担；

台鉴：于号：2007-009670
 自己名下国有土地使用权出让，使用期限四年，从2007年3月18日起。其
 共四：1、收取土地出让金的户权人未收到过；
 农村房屋办证（2017）00文。因房屋未交付时，应予以退还入单。

价值时点：2024年12月31日

第 (2022) 广州市 不动产权第 0400045 号

投资人	广州巴创叁号产业投资运营管理有限公司/碧盛控股 (914401136027774240)
其他情况	单独所有
坐落	广州开发区科学大道16号52层的501房
不动产权号	44011402000602001820190030077
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让/划拨；房地化商品房
用途	土地：其他商业用地/商服；办公
面积	房屋（建筑面积）：1211.9120平方米
使用期限	使用期限40年，自2009年12月18日起
权利其他状况	无抵押、无查封、无限制 公开市场交易（第6项）：1、52、1000年之久/未办理过抵押、200、4500 年之久 公开市场交易（11项）：无抵押、无限制 公开市场交易交易方式：协议入股

粤 (10022) 广州市 不动产权第 35040374 号

权利人	广州三龙房地产开发有限公司(曾用名:广东三龙房地产开发有限公司) (营业执照:914401126139116990)
共有情况	单独所有
坐落	广州开发区科学大道662号32楼1301房
不动产单元号	4401150900992300195700000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地:出让/房屋:市场化商品房
用途	土地:其他商服用地/房屋:办公
面积	房屋《房屋面积》:187.3311平方米
使用期限	使用期限40年,自2007年12月18日起
权利其他状况	1.房屋地址:科学大道662号 2.房屋建筑面积(含分摊面积):485.40平方米/分摊建筑面积:756.02平方米 3.房屋坐落:15楼A座其他:15楼 4.房屋所有权取得方式:出让/入股

公募REITs代码 180105

价值时点: 2024年12月31日

粤 (2022) 广州市 不动产权第 0605079 号		附 记
权利人	广州三创地产产业运营管理有限公司(营业执照: 914401128837749420)	合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000
共有情况	单独所有	
坐 落	广州开发区科学大道180号02楼1101房	
不动产单元号	44011602020900000000000000000000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地: 出让/房屋: 市场化商品房	
用 途	土地: 其他用途用地/房屋: 办公	
面 积	房屋(建筑面积): 1776.30平方米	
使用期限	使用期限60年, 自2007年12月18日起	
权利其他状况	合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000	

粤 (2022) 广州市 不动产权第 0605071 号		附 记
权利人	广州三创地产产业运营管理有限公司(营业执照: 914401128837749420)	合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000
共有情况	单独所有	
坐 落	广州开发区科学大道180号02楼1101房	
不动产单元号	44011602020900000000000000000000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地: 出让/房屋: 市场化商品房	
用 途	土地: 其他用途用地/房屋: 办公	
面 积	房屋(建筑面积): 1794.00平方米	
使用期限	使用期限60年, 自2007年12月18日起	
权利其他状况	合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000 合署证字第: 0207010000000	

价值时点：2024年12月31日

第 (2022) 广府民 不动产权第 00000000 号

权利人	广州三和电子产业股份有限公司(营业执照:5144011303374045)
具体情况	单独所有
坐落	广州市番禺区科学城(42)012地(36)型
不动产单元号	4401180030052300103700010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地:出让/划拨 房屋:商品房
用途	土地:其他商业用地/房屋:办公
面积	房屋(建筑面积):1819.42平方米
使用期限	整片期限1年,自2009年12月1日起
权利其他状况	1.房屋结构:钢筋混凝土结构 2.房屋建筑面积(暂测面积):1100.00平方米/房屋建筑面积:1100.00平方米 3.房屋层数:1层/共1层 4.房屋用途:办公 5.房屋所有权人:权利人

附 記

☆已往我國土地探測與評估,使用年限60年,從2007年12月15日起,與供農土出讓年限等權過渡期內收入其使用期;
☆新辦地權年限:247年60年,這與探測評估時,宜立特設地權人單位

第 (2022) 广州市 不动产权第 06104302 号

权利人	广州三创叁号产业园区域管理服务有限公司(曾金执照 931440120015774900)
无否情况	单独所有
坐落	广州开发区科学大道162号B1栋301室
不动产单元号	4401146020001G000107000100208
权利类型	国有划拨用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让/划拨；市场化商品
用途	土地：其他商业用地/房屋：办公
面积	房屋（建筑面积）：9294.7744平方米
使用期限	使用期限40年，自2007年12月15日起
权利其他状况	1. 房屋座落：广州开发区科学大道162号B1栋301室 2. 房屋建筑面积（不含阳台）：9294.7744平方米/分摊建筑面积：1254.90平方米 3. 房屋用途性质：14类/非住宅；3层 4. 房屋所有权取得方式：划拨取得

附 记

☆ 已经取得国有土地使用权出让金,使用年限90年,从2007年12月10日起,此套房产归开发商所有,开发商有权出租和出售。

粤 (2022) 广州市 不动产权第 0006568 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业园区运营管理有限公司(营业执照 91440113MA5Y7T4940)	合量证号: 32量证0004713 ☆已依法取得土地开发利用权,使用年限40年,从2007年12月15日起。 此宗土地规划用途为商业用地,权利人应依法使用。 ☆合量证编号: 017766号文,该宗地使用权证,应当转让给权利人。
共有情况	单独所有	
坐落	广州市天河区华大里102号B3栋301房	
不动产单元号	44011600200000000000000000000000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/房屋: 市场化商品房	
用途	土地: 其他商用地/房屋: 办公	
面积	房屋(建筑面积): 1424.00平方米	
使用期限	使用期限40年,自2007年12月15日起	
权利其他状况	☆房屋结构: 钢筋混凝土结构 ☆房屋层数: 4层/总层数: 4层/总建筑面积: 1027.47平方米 ☆房屋用途: 14层/总层数: 4层 ☆房屋所有权取得方式: 出让/入股	

粤 (2022) 广州市 不动产权第 0006568 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业园区运营管理有限公司(营业执照 91440113MA5Y7T4940)	合量证号: 32量证0004713 ☆已依法取得土地开发利用权,使用年限40年,从2007年12月15日起。 此宗土地规划用途为商业用地,权利人应依法使用。 ☆合量证编号: 017766号文,该宗地使用权证,应当转让给权利人。
共有情况	单独所有	
坐落	广州市天河区华大里102号B3栋301房	
不动产单元号	44011600200000000000000000000000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/房屋: 市场化商品房	
用途	土地: 其他商用地/房屋: 办公	
面积	房屋(建筑面积): 1424.00平方米	
使用期限	使用期限40年,自2007年12月15日起	
权利其他状况	☆房屋结构: 钢筋混凝土结构 ☆房屋层数: 4层/总层数: 4层/总建筑面积: 1027.47平方米 ☆房屋用途: 14层/总层数: 4层 ☆房屋所有权取得方式: 出让/入股	

公募REITs代码 180105

价值时点: 2024年12月31日

粤 (2022) 广州市 不动产权第 05306558 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业运营管理有限公司(统一社会信用代码:914401126537149350)	合署证号: 22粤证05001714 合署证编号: 0017149350文, 以房屋所有权证时, 应当转让权利人单位。 合署证编号: 土地登记权证, 使用年限40年, 从2007年12月15日起, 此类土地是等值资产的产权人所有使用。
共有情况	单独所有	
坐落	广州市天河区科学大道161号30楼301房	
不动产单元号	440112001000100018700010057	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地: 出让/房屋: 市场交易商品房	
用途	土地: 其他商服用地/房屋: 办公	
面积	房屋(建筑面积): 15431.42平方米	
使用期限	使用期限40年, 自2007年12月15日起	
权利其他状况	1. 房屋结构: 钢筋混凝土结构 2. 房屋用途: 商业(办公用途): 15431.42平方米/房屋用途: 778.14平方米 3. 房屋用途: 15431.42平方米/房屋用途: 778.14平方米 4. 房屋用途: 15431.42平方米/房屋用途: 778.14平方米	

粤 (2022) 广州市 不动产权第 06096858 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业运营管理有限公司(统一社会信用代码:914401126537149350)	合署证号: 22粤证06001715 合署证编号: 0017149350文, 以房屋所有权证时, 应当转让权利人单位。 合署证编号: 土地登记权证, 使用年限40年, 从2007年12月15日起, 此类土地是等值资产的产权人所有使用。
共有情况	单独所有	
坐落	广州市天河区科学大道161号30楼301房	
不动产单元号	440112001000100018700010072	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地: 出让/房屋: 市场交易商品房	
用途	土地: 其他商服用地/房屋: 办公	
面积	房屋(建筑面积): 15431.42平方米	
使用期限	使用期限40年, 自2007年12月15日起	
权利其他状况	1. 房屋结构: 钢筋混凝土结构 2. 房屋用途: 商业(办公用途): 15431.42平方米/房屋用途: 778.14平方米 3. 房屋用途: 15431.42平方米/房屋用途: 778.14平方米 4. 房屋用途: 15431.42平方米/房屋用途: 778.14平方米	

公募REITs代码 180105

价值时点：2024年12月31日

粤（2022）广州市不动产权第08088287号		附记
权利人	广州三创壹号产业园运营管理有限公司（营业执照：91440112MA5Y1496Q）	合建证号：02合建0964716 合建征收国有土地使用权出让金，使用年限60年，从2007年12月15日起，此供用土地使用权是依据原产权人认购使用。 合建证编号办登[2017]65号文，该证在有效期内，应当转让给受让人单位。
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科学大道162号30楼301号	
不动产单元号	440116020002001870002078	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/房屋：市场化商品房	
用途	土地：其他商业用地/房屋：办公	
面积	房屋（建筑面积）：1180.70平方米	
使用期限	使用期限40年，自2007年12月15日起	
权利其他状况	合建证编号：02合建0964716 合建征收国有土地使用权出让金，使用年限60年，从2007年12月15日起，此供用土地使用权是依据原产权人认购使用。 合建证编号办登[2017]65号文，该证在有效期内，应当转让给受让人单位。	

粤（2022）广州市不动产权第08088288号		附记
权利人	广州三创壹号产业园运营管理有限公司（营业执照：91440112MA5Y1496Q）	合建证号：02合建0964717 合建征收国有土地使用权出让金，使用年限60年，从2007年12月15日起，此供用土地使用权是依据原产权人认购使用。 合建证编号办登[2017]65号文，该证在有效期内，应当转让给受让人单位。
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科学大道162号30楼301号	
不动产单元号	440116020002001870002078	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/房屋：市场化商品房	
用途	土地：其他商业用地/房屋：办公	
面积	房屋（建筑面积）：1181.20平方米	
使用期限	使用期限40年，自2007年12月15日起	
权利其他状况	合建证编号：02合建0964717 合建征收国有土地使用权出让金，使用年限60年，从2007年12月15日起，此供用土地使用权是依据原产权人认购使用。 合建证编号办登[2017]65号文，该证在有效期内，应当转让给受让人单位。	

第 (3022) 广州市 不动产权第 0606049 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业街区运营管理有限公司(统一社会信用代码:91440113MA5T7T4P45)	不动产登记簿、202405094707 合 经广州市土地房屋交易登记系统,使用年期40年,从2007年12月18日起。 此宗土地前期为整建状态的产权人共同使用。 合创运营办法(2017)66号文,该宗地转让时,应当转让给法人单位。
共有情况	单独所有	
坐 落	广州开发区科学大道102号03幢101室	
不动产单元号	44011600206020018710001001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/划拨;市场化程度	
用 途	土地:其他商业用地/商服;办公	
面 积	房屋(建筑面积):1823.60平方米	
使用期限	使用期限40年,自2007年12月18日起	
权利其他状况	该宗地属于“非国有建设用地” 合创运营办法(2017)66号文,该宗地转让时,应当转让给法人单位。 合创运营办法(2017)66号文,该宗地转让时,应当转让给法人单位。 合创运营办法(2017)66号文,该宗地转让时,应当转让给法人单位。	

第 (3022) 广州市 不动产权第 0606049 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业街区运营管理有限公司(统一社会信用代码:91440113MA5T7T4P45)	不动产登记簿、202405094707 合 经广州市土地房屋交易登记系统,使用年期40年,从2007年12月18日起。 此宗土地前期为整建状态的产权人共同使用。 合创运营办法(2017)66号文,该宗地转让时,应当转让给法人单位。
共有情况	单独所有	
坐 落	广州开发区科学大道102号03幢101室	
不动产单元号	44011600206020018710001001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/划拨;市场化程度	
用 途	土地:其他商业用地/商服;办公	
面 积	房屋(建筑面积):1777.65平方米	
使用期限	使用期限40年,自2007年12月18日起	
权利其他状况	该宗地属于“非国有建设用地” 合创运营办法(2017)66号文,该宗地转让时,应当转让给法人单位。 合创运营办法(2017)66号文,该宗地转让时,应当转让给法人单位。 合创运营办法(2017)66号文,该宗地转让时,应当转让给法人单位。	

公募REITs代码 180105

价值时点: 2024年12月31日

第 (2022) 广州 不动产第 00000001 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业园运营管理有限公司(营业执照: 91440112MA8T11494N)	不动产登记簿: 22登证00064709 合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。 合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。 合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。 合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科学大道162号83楼101房	
不动产单元号	44011600200300018700010006	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/房屋: 市场化商品房	
用途	土地: / 房屋: 办公	
面积	房屋(建筑面积): 1798.0610平方米	
使用期限	使用期限40年, 从2007年12月18日起	
权利其他状况	合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。 合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。 合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。 合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。	

第 (2022) 广州 不动产第 00000002 号		附 记
权利人	广州三创壹号产业园运营管理有限公司(营业执照: 91440112MA8T11494N)	不动产登记簿: 22登证00064710 合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。 合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。 合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。 合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。
共有情况	单独所有	
坐落	广州开发区科学大道162号83楼101房	
不动产单元号	44011600200300018700010008	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/房屋: 市场化商品房	
用途	土地: / 房屋: 办公	
面积	房屋(建筑面积): 1818.8227平方米	
使用期限	使用期限40年, 从2007年12月18日起	
权利其他状况	合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。 合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。 合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。 合穗房地证办函[2017]68号文, 该房屋再次转让时, 应当转让给法人单位。	

公募REITs代码 180105

价值时点：2024年12月31日

第 (2032) 号 不动产第 3205377 号

权利人	广州三和信与广东国区安管咨询有限公司(营业执照/514401120330710493)
共有情况	单独所有
坐落	广州开发区科学大道261号B103栋B01座
不动产单元号	440116002006030008700003002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让/房屋：市场化商品房
用途	土地：其他商服用地/房屋：办公
面积	房屋(建筑面积)：330.6147平方米
使用期限	使用期限40年，自2007年12月15日起
权利其他状况	①房屋附赠：商业设施上城与金丰源建设(集团)有限公司(2006-0264号地)合作建设项目。2011年9月完成。 ②房屋坐落点：14座A座第1层 ③房屋所有权取得方式：出让取得

京管证字第：200803004833
 合机经 国商办第：2017166号大。该牌照为特种记号，应共转让给法人单位。
 在已征收国有土地使用权收益金，使用年限40年，从2007年12月18日起，至
 其期二此期限是攀做续用的产权人共同使用。

第 (0032) 广州市 不动产权第 2000004 号

权利人	广州三和特考士品牌管理咨询有限公司(登记人) 3144212080777000
共有情况	单独所有
坐落	广州开发区科学大道461号B2栋601室
不动产单元号	4401180010001000141000000009
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让/房屋：市场化商品房
用途	土地：其他城镇用地/房屋：办公
面积	房屋(建筑面积)：5479.2856平方米
使用期限	使用期限和年：自2012年12月15日起
权利其他状况	未办理抵押、查封或司法冻结 处分有限期限(第一次拍卖)：1450、1550元/平方米(楼面面积)：1014、1050元/平方米 处分期限限制：(1)查封期限：4年 处分期限限制(拍卖)：(1)首次拍卖

公募REITs代码 180105

价值时点：2024年12月31日

[illegible]

4.7 估价机构营业执照



4.8 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企 业 名 称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法 定 代 表 人：程家龙

注 册 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、50281

有 效 期：至 2026年10月11日

备 案 等 级：一级



凡关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“单位公示”栏目，即可查询。

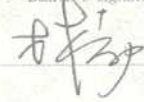
发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日



广东省建设行业数据开放平台查询网址：<http://data.gdgc.net/dop>

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. 00225109	姓名 / Full name 林勃 性别 / Sex 女 身份证件号码 / ID No. 440105197003205425 注册号 / Registration No. 4419970063 执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司广州分公司 有效期至 / Date of expiry 2025-09-20 持证人签名 / Bearer's signature 
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. 00225070	姓名 / Full name 何肇垣 性别 / Sex 男 身份证件号码 / ID No. 440105198007192419 注册号 / Registration No. 4420110003 执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司广州分公司 有效期至 / Date of expiry 2025-09-13 持证人签名 / Bearer's signature 