

不动产公募基金 2025 年度评估报告

创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508039）持有的全部不动产项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026 年 3 月 27 日



不动产项目评估报告

估价项目名称：

创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508039）持有的全部不动产项目的市场价值

估价委托人：

创金合信基金管理有限公司

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：

二〇二六年三月二十七日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2026/BJ/R1）第 004 号

致估价委托人函

创金合信基金管理有限公司

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”）荣幸地获得创金合信基金管理有限公司（以下简称“委托人”）委托，对创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金通过“第一创业-首农产业园基础设施 1 期资产支持专项计划”持有的全部不动产项目（以下简称“全部不动产项目”、或者“估价对象”）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不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（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不动产投资信托基金（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不动产基金定期报告，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，不动产基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《创金合信首农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，不动产资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即元创新（北京）科技产业有限公司持有的位于“中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院 1-10 号楼、14 号楼及 15 幢-101”的「首农元中心」产业园项目；（以下简称“全部不动产项目”或者“估价对象”）。不动产年度估值总和为截至每年 12 月 31 日基金持有的全部不动产项目，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不动产项目的市场价值。估价结果如下：

创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目为产业园项目，总建筑面积为 203,643.55 平方米房屋所有权及其分摊的土地使用权经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 2,880,000,000 元（大写金额人民币贰拾捌亿捌仟万元整）。

备注：

- ① 本基金持有的全部不动产项目数量为一个，评估结果为全部不动产项目价值总和；
- ② 本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让；
- ③ 评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对评估结果的影响；
- ④ 总估值取整至百万位，评估结果不含增值税；
- 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

二〇二六年三月二十七日

评估结果摘要表

创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 创金合信首农 REIT
公募 REITs 代码	: 508039
评估委托人	: 创金合信基金管理有限公司
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不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（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不动产投资信托基金（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不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。
价值时点	: 2025 年 12 月 31 日
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
估价对象	: 项目公司持有的位于中国北京市海淀区西二旗西路 16 号院「首农元中心」1-10 号楼、14 号楼、15 幢-101 产业园项目，产证证载建筑面积 203,643.55 平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 2,880,000,000 元，折合单价 14,142 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	6
3.4 报告使用人	7
3.5 估价机构	7
3.6 估价目的	7
3.7 估价对象	7
3.8 价值时点	17
3.9 价值类型	17
3.10 估价依据	18
3.11 估价原则	19
3.12 估价方法	20
3.13 估价参数选取	20
3.14 估价结果	21
3.15 注册估价师	21
3.16 协助估价的人员	21
3.17 实地查勘期	22
3.18 估价作业日期	22
4. 附件	23
4.1 运营净收益	23
4.2 不同评估方法校验说明	24
4.3 委托评估函	27
4.4 项目公司营业执照	28
4.5 物业位置图	29
4.6 估价对象内外部状况及周围环境	30
4.7 估价对象权属证明	31
4.8 估价机构营业执照	55
4.9 估价机构相关资质证明	56
4.10 估价人员相关专业执业资格	57

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，本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产项目的实际可交易价格，不代表不动产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/不动产基金	指	创金合信首农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	创金合信基金管理有限公司
产权方/项目公司	指	元创新（北京）科技产业有限公司
估价机构/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	北京首农信息产业投资有限公司
不动产项目/估价对象	指	中国北京市海淀区西二旗西路16号院「首农元中心」1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园项目
本估价报告	指	《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金（公募REITs代码508039）持有的全部不动产项目的市场价值2025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利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。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。根据产权方提供资料，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》。

估价对象实地查勘日为2026年1月28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。

根据产权方提供的相关资料，估价对象主要通过产业园租赁等获取经营收入，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，最终税费金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

产权方已提供给我们估价对象产权文件，我们对估价对象产权等文件进行了一般的核查，我们将以产权方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。

产权方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2026年1月28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，估价报告使用者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者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

企业名称：创金合信基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：钱龙海

注册资金：人民币26,096万元

成立日期：2014年7月9日

统一社会信用代码：914403003062071783

经营范围：基金募集；基金销售；特定客户资产管理；资产管理；中国证监会许可的其他业务。

3.2 产权方概况

企业名称：元创新（北京）科技产业有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市海淀区西二旗西路16号院6号楼5层101

法定代表人：贾楠

注册资金：人民币122638.333333万元

成立日期：2023年1月19日

统一社会信用代码：91110108MAC5XM3L4U

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；停车场服务；会议及展览服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；广告设计、代理；广告制作。（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）（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

本次估价委托人为创金合信基金管理有限公司；物业产权方为元创新（北京）科技产业有限公司。根据《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》记载，本基金通过不动产资产支持证券等特殊目的载体持有不动产项目公司即产权方的全部股权，委托人为封闭式公募不动产基金的管理人。

3.4 报告使用人

报告使用方为委托人及法律法规规定的不动产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）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（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不动产投资信托基金（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不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2025年年度报告使用。

3.7 估价对象

3.7.1 实物及区位状况

估价对象坐落于北京市西二旗西路16号院，所在宗地东至西二旗中路，西至西二旗西路，南至西二旗南路，北至科宁路。其所在地块呈较规则矩形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象位于上地区域，周边以产业园区、高新技术企业为主，主要项目有：小米科技园、中关村软件园、金隅科技园、中关村东升科技园·北领地、中关村东升科学城·东升科技园等。

该区域属于发展较早的产业集聚区，同时周边分布有住宅小区，其公共基础设施和相关配套设施发展已很成熟。目前周边主要公共设施有中关村第一小学(西二旗分校)、北京市海淀区第二实验小学(安宁分校)、北京积水潭医院(新龙泽院区)、安宁庄公园等。项目周边环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

估价对象周边交通较为便捷，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新高速、西二旗中路等；周边设有小米西门、西二旗等多个公交站，分布有333路、392路、608路、636路等多条公交线路；距离地铁13号线、昌平线西二旗站、清河站约1公里。

估价对象于2021至2022年陆续竣工，现作为科研办公、配套用房及机动车库使用，所在园区内规划建设有14栋地上建筑及1幢地下配套建筑，其中部分楼宇已对外销售，本次评估范围为未出售的1~10号楼、14号楼及15幢-101。

根据产权方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、装修及设备设施状况详见下表：

楼号	用途	建筑面积 (㎡)	所在层	装修状况	设备设施状况		
1号楼	科研楼	11,695.48	负4至5层	外部装修： 外立面：外墙面为玻璃幕墙、阳极氧化铝板、幻彩铝板、陶土砖幕墙多种组合幕墙； 内部装修： 公共区域地面：大规格瓷砖； 公共区域墙面：乳胶漆、不锈钢、木饰面板材，岩板等组合墙面； 公共区域天花板：公共区域石膏板天花、金属吊顶满铺； 租户使用空间由租户自己进行装修。	配有客梯50部，货梯12部，并配有4部扶梯通往地下楼层部分区域。楼宇同时配置了：新风供应量50m ³ /人/小时的中央空调，PM2.5净化系统，冬季加湿系统、视频监控系统、楼宇自控系统等智能系统、四路供电系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、燃气报警系统、防火门状态监控系统、电气火灾报警系统、应急照明系统等设备设施及安防系统。		
2号楼	科研楼	5,518.09	负4至5层				
3号楼	科研楼	17,426.48	负4至11层				
4号楼	科研楼	5,778.48	负4至5层				
5号楼	科研楼	1,796.19	负1至2层				
6号楼	科研楼	3,793.81	负4至5层				
7号楼	科研楼	18,021.63	负4至12层				
8号楼	科研楼	18,296.22	负4至12层				
9号楼	服务配套用房	4,470.99	负4至5层				
10号楼	科研楼	38,466.14	负4至14层				
14号楼	科研楼	14,855.72	负4至13层				
15幢-101	科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他	63,524.32	负1层、负2层、负4层				
合计	—	203,643.55	—			—	—

根据产权方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2025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 权益状况

根据产权方提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

1号楼

权证种类及证号	《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002967 号
权利人	元创新（北京）科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路 16 号院 1 号楼-4 至 5 层 101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地/科研楼
面积	共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 11695.48 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：11400.44平方米 分摊建筑面积：295.04平方米 房屋总层数：9层 房屋所在层：-4-5 层
附记	1、土地使用权类型：出让； 2、共有宗地面积：60421.48平方米 3、土地用途：科研用地 4、终止日期：2040-12-08 5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。 6、根据《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。 建筑面积含共用分摊面积
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2025 年 01 月 14 日

2号楼

权证种类及证号	《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002981 号
权利人	元创新（北京）科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路 16 号院 2 号楼-4 至 5 层 101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地/科研楼
面积	共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 5518.09 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构

	专有建筑面积：5368.04平方米 分摊建筑面积：150.05平方米 房屋总层数：9层 房屋所在层：-4-5层
附记	1、土地使用权类型：出让； 2、共有宗地面积：60421.48平方米 3、土地用途：科研用地 4、终止日期：2040-12-08 5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。 6、根据《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。 建筑面积含共用分摊面积
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2025年01月14日

3号楼

权证种类及证号	《不动产权证书》京（2025）海不动产权第0002984号
权利人	元创新（北京）科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院3号楼-4至11层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地/科研楼
面积	共有宗地面积：60421.48平方米/房屋建筑面积17426.48平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09起2040-12-08止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：17002.85平方米 分摊建筑面积：423.63平方米 房屋总层数：15层 房屋所在层：-4-11层
附记	1、土地使用权类型：出让； 2、共有宗地面积：60421.48平方米 3、土地用途：科研用地 4、终止日期：2040-12-08 5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。 6、根据《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

	建筑面积含共用分摊面积
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2025年01月14日

4号楼

权证种类及证号	《不动产权证书》京(2025)海不动产权第0002960号
权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院4号楼-4至5层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地/科研楼
面积	共有宗地面积：60421.48平方米/房屋建筑面积 5778.48平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09起 2040-12-08止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：5624.55平方米 分摊建筑面积：153.93平方米 房屋总层数：9层 房屋所在层：-4-5层
附记	1、土地使用权类型：出让； 2、共有宗地面积：60421.48平方米 3、土地用途：科研用地 4、终止日期：2040-12-08 5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。 6、根据《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》(京国土【2010】480号)文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。
	建筑面积含共用分摊面积
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2025年01月14日

5号楼

权证种类及证号	《不动产权证书》京(2025)海不动产权第0002979号
权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院5号楼-1至2层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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/商品房

用途	科研用地/科研楼
面积	共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 1796.19 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1796.19平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：-1-2层 房屋竣工时间：2022-10-21
附记	1、共有宗地面积：60421.48平方米。 2、土地使用权类型：出让。 3、土地用途：科研用地 2040-12-08。 4、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2025 年 01 月 14 日

6号楼

权证种类及证号	《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002965 号
权利人	元创新（北京）科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路 16 号院 6 号楼-4 至 5 层 101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地/科研楼
面积	共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 3793.81 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3684.05平方米 分摊建筑面积：109.76平方米 房屋总层数：9层 房屋所在层：-4-5 层
附记	1、土地使用权类型：出让； 2、共有宗地面积：60421.48平方米 3、土地用途：科研用地 4、终止日期：2040-12-08 5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。 6、根据《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。 建筑面积含共用分摊面积

登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2025年01月14日

7号楼

权证种类及证号	《不动产权证书》京(2025)海不动产权第0002992号
权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院7号楼-4至12层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地/科研楼
面积	共有宗地面积：60421.48平方米/房屋建筑面积 18021.63平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09起 2040-12-08止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：17576.61平方米 分摊建筑面积：445.02平方米 房屋总层数：16层 房屋所在层：-4-12层
附记	1、土地使用权类型：出让； 2、共有宗地面积：60421.48平方米 3、土地用途：科研用地 4、终止日期：2040-12-08 5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。 6、根据《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》(京国土【2010】480号)文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。 建筑面积含共用分摊面积
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2025年01月14日

8号楼

权证种类及证号	《不动产权证书》京(2025)海不动产权第0002963号
权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院8号楼-4至12层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地/科研楼

面积	共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 18296.22 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：17847.71平方米 分摊建筑面积：448.51平方米 房屋总层数：16层 房屋所在层：-4-12 层
附记	1、土地使用权类型：出让； 2、共有宗地面积：60421.48平方米 3、土地用途：科研用地 4、终止日期：2040-12-08 5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。 6、根据《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。 建筑面积含共用分摊面积
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2025 年 01 月 14 日

9号楼

权证种类及证号	《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002978 号
权利人	元创新（北京）科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路 16 号院 9 号楼-4 至 5 层 101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地/服务配套用房
面积	共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 4470.99 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：4341.97平方米 分摊建筑面积：129.02平方米 房屋总层数：9层 房屋所在层：-4-5 层
附记	1、土地使用权类型：出让； 2、共有宗地面积：60421.48平方米 3、土地用途：科研用地 4、终止日期：2040-12-08 5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。

- 6、根据《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

建筑面积含共用分摊面积

登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2025年01月14日

10号楼

权证种类及证号	《不动产权证书》京（2025）海不动产权第0002969号
权利人	元创新（北京）科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院10号楼-4至14层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地/科研楼
面积	共有宗地面积：60421.48平方米/房屋建筑面积 38466.14平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09起 2040-12-08止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：37531.64平方米 分摊建筑面积：934.50平方米 房屋总层数：18层 房屋所在层：-4-14层
附记	1、土地使用权类型：出让； 2、共有宗地面积：60421.48平方米 3、土地用途：科研用地 4、终止日期：2040-12-08 5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。 6、根据《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。 建筑面积含共用分摊面积
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2025年01月14日

14号楼

权证种类及证号	《不动产权证书》京（2025）海不动产权第0002983号
权利人	元创新（北京）科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院14号楼-4至13层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 F00020001

公募REITs代码 508039

价值时点：2025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	科研用地/科研楼
面积	共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 14855.72 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：14489.23平方米 分摊建筑面积：366.49平方米 房屋总层数：17层 房屋所在层：-4-13 层
附记	1、土地使用权类型：出让； 2、共有宗地面积：60421.48平方米 3、土地用途：科研用地 4、终止日期：2040-12-08 5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。 6、根据《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。 建筑面积含共用分摊面积
登记机构	北京市规划和自然资源委员会
登记日期	2025 年 01 月 14 日

15号楼

权证种类及证号	《不动产权证书》京（2025）海不动产权第 0002991 号
权利人	元创新（北京）科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路 16 号院 15 幢-4 至-1 层-101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地/科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他
面积	共有宗地面积：60421.48 平方米/房屋建筑面积 63524.32 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起 2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：55113.41 平方米 分摊建筑面积：8410.91 平方米 房屋总层数：5 层 房屋所在层：-4--1 层
附记	1、土地使用权类型：出让； 2、共有宗地面积：60421.48平方米 3、土地用途：科研用地

- 4、终止日期：2040-12-08
- 5、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。
- 6、根据《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件规定，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	2025年01月14日

3.7.3 经营情况

(1) 近期经营情况

项目公司营业收入

根据《创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金2025年第3季度报告、第4季度报告》，2025年不动产项目租户结构稳定，经营状况良好，2025年期末租户总数32个，租户类型以科技推广和应用服务业及信息传输、软件和信息技术服务业为主。2025年7月14日至2025年12月31日，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2025年7月14日至2025年12月31日 金额（元）
1	出租收入	145,697,073.91
2	地下停车场出租收入	1,739,066.54
—	合计	147,436,140.45

(2) 当前经营情况

根据产权方提供资料，截至价值时点2025年12月31日：

估价对象可出租面积为160,967.36¹平方米，已出租面积为155,935.99平方米，出租率为96.87%，价值时点平均签约租金为6.49²元/平方米/天（含增值税不含物业费、按价值时点在执行合同价格统计）。

3.8 价值时点

2025年12月31日。

3.9 价值类型

价值类型

¹ 可出租面积未计入车位面积；

² 平均租金单价测算范围不含车位。

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。

价值内涵

本次估价的**市场价值**，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点**2025年12月31日**，土地用途为科研用地，房屋规划用途为科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途等，实际用途为科研办公、配套用房及机动车库的建筑物所有权价值，及土地用途为科研用地，土地剩余使用年限为**14.94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法》及《中华人民共和国增值税法实施条例》
 - (g) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
 - (h) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
 - (i) 《中华人民共和国印花税法》
 - (j) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
 - (k) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》
 - (l) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》
 - (m) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》
 - (n) 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/T50899-2013
 - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》
- (3) 委托人及产权方提供的相关资料：
- (a) 《委托评估函》原件
 - (b) 《不动产权证书》
 - (c) 《租赁合同》
 - (d) 《租赁明细表》
 - (e) 委托人《营业执照》
 - (f) 产权方《营业执照》
 - (g) 产权方提供的其他资料
- (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科研用地，房屋规划用途为科研楼、服务配套用房、机动车库、设备用房、食堂、厨房、其他用途等，实际用途为科研办公、配套用房及机动车库，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，并研究了产权方提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

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

3.13 估价参数选取

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限	市场租金	折现率	市场租金增长率	资本性支出
中国北京市海淀区西二旗西路16号院「首农元中心」1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园	14.94年	科研办公：6.35元/平方米/天；配套用房：2.40-6.00元/平方米/天；联合工位：1,900元/个月；车位：500元/个月	6.0%	2.00%	为含税运营收入的0.6%

备注：市场租金为含增值税、不含物业管理费口径；

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。

创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目均为产业园项目，即总建筑面积为203,643.55平方米房屋所有权及所分摊的土地使用权经评估测算后得到于2025年12月31日的市场价值为人民币2,880,000,000元（大写金额人民币贰拾捌亿捌仟万元整）。明细如下：

项目名称	建筑面积（平方米）	评估总值（元）	评估单价（元/平方米）
中国北京市海淀区西二旗西路16号院「首农元中心」1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园	203,643.55	2,880,000,000	14,142

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
陈忠平	1120240015		2026.3.27
许力丹	1120210061		2026.3.27

3.16 协助估价的人员

段然

公募REITs代码 508039

价值时点：2025年12月31日

3.17 实地查勘期

二〇二六年一月二十八日

3.18 估价作业日期

二〇二五年十二月三十一日至二〇二六年三月二十七日

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)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
运营收入	34,347.62	34,636.18	33,621.83	34,686.74	35,234.62
成本费用、税金及 附加、资本性支出	5,647.42	5,692.96	5,592.82	5,738.31	5,807.41
运营净收益	28,700.20	28,943.22	28,029.02	28,948.42	29,427.21
科目 (单位:万元)	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营收入	35,352.41	24,663.19	31,240.79	34,569.12	36,442.13
成本费用、税金及 附加、资本性支出	5,837.66	4,979.94	5,958.59	5,843.23	6,099.26
运营净收益	29,514.74	19,683.25	25,282.20	28,725.89	30,342.87
科目 (单位:万元)	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年 (2040/12/8)
运营收入	37,165.23	37,900.36	38,658.16	39,427.05	37,680.66
成本费用、税金及 附加、资本性支出	6,217.37	6,337.46	6,461.24	6,586.84	6,292.36
运营净收益	30,947.85	31,562.91	32,196.92	32,840.21	31,388.30

说明：

- 运营收入为不含税收入；
- 上述运营收入及运营净收益基于价值时点产权方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；
- 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；
- 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；
- 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 不同评估方法校验说明

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》中第二章第一节第十五条：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。通过对估价对象情况进行分析，本次采用成本法作为估价结果校验方法。

➤ 校验过程

成本法的定义：求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象市场价值的方法。

1、土地取得成本的确定

土地比较法

根据该宗地的实际情况及我们所收集的资料，采用土地比较法求取土地取得价款。

(1) 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似项目作为估价对象的可比实例。可比实例概述如下：

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	北京市海淀区西二旗西路16号院「首农元中心」1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园	北京市石景山区中关村科技园区石景山园北区1605-650地块	北京市海淀区永丰产业基地（新）L地块HD00-0411-0096地块	北京市海淀区中关村翠湖科技园A1地块HD00-0302-0175、6008地块
建设用地面积（平方米）	38,798.76	32,637	28,294	37,656
容积率	3.50	2.4	1.5	1.5
剩余土地年限（年）	14.94	20	20	20
土地用途	科研用地	科研用地	科研用地	F3 其他类多功能用地及科研用地
交易方式	——	挂牌出让	协议出让	挂牌出让
成交日期	2025/12/31	2024/1/17	2023/11/8	2024/3/15
成交楼面单价（元/平方米）	——	8,298	8,378	13,189

各项因素调整

对上述可比实例，我们从土地用途、交易时间、交易情况、土地使用年期、区域因素、个别因素等方面进行了相应的修正。

将各项影响因素与可比实例的各项影响因素相比较，修正后各可比实例价格接近，故取各可比实例比准价格的简单算术平均数，作为估价对象土地楼面单价；则土地比较法求得估价对象土地地上楼面单价为8,615元/平方米，地下楼面单价为323元/平方米。

土地取得成本的确定

根据北京市税费标准，取得土地时需要缴纳的税费主要有契税、购置印花税，项目契税为3%，印花税为0.05%，则土地取得税费率为3.05%。土地取得成本=土地取得价款+土地取得税费。

项目名称	位置	建筑面积 (平方米)	土地取得价款 (元/平方米)	土地取得 税率	土地取得成本 (元)
北京市海淀区西二旗西路16号院「首农元中心」1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园	地上	134,770.07	8,615	3.05%	1,219,420,000
	地下	68,873.48	323		

备注：

- ① 土地取得成本=(地上建筑面积×地上土地取得价款+地下建筑面积×地下土地取得价款)×(1+土地取得税费率)；
- ② 上述土地取得成本取整至万位。

土地价值的确定

土地价值=土地取得成本+管理费用+投资利息+开发利润+销售税费+销售及代理费用。

2、建筑物价值

建筑物重置成本或重建成本为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润，必要支出及应得利润包括建设成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售及代理费用和开发利润。其中，项目建设成本包括建安工程费、基础设施配套费和公共配套设施建设费。本次评估结合估价对象自身条件、市场类似物业实际情况以及估价人员的一般经验，综合确定估价对象的建设成本为5,100元/平方米。结合直线折旧法和观察成新综合判断估价对象的成新率，最终求取建筑物重置成新价。

3、成本法校验结果如下：

项目名称	建筑面积（平方米）	成本法校验总值（元）	单价（元/平方米）
北京市海淀区西二旗西路16号院「首农元中心」1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园	203,643.55	2,963,000,000	14,550

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

➤ 校验结果

本次评估选用成本法校验参考情况如下：

项目名称	建筑面积（平方米）	评估方法	总值（元）	单价（元/平方米）
北京市海淀区西二旗西路16号院「首农元中心」1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园	203,643.55	收益法	2,880,000,000	14,142
		成本法	2,963,000,000	14,550

备注：总值取整至百万位，单价取整至个位。

综上所述，估价对象估值总价为28.8亿，采用成本法校验测算总价为29.63亿，结果差异在20%之内，综上本次估价结果具备合理性。

4.3 委托评估函

估价委托书

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我司作为创金合信首农产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（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不动产投资信托基金（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不动产基金定期报告，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，不动产基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。因此，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，我对相关事项作如下说明：

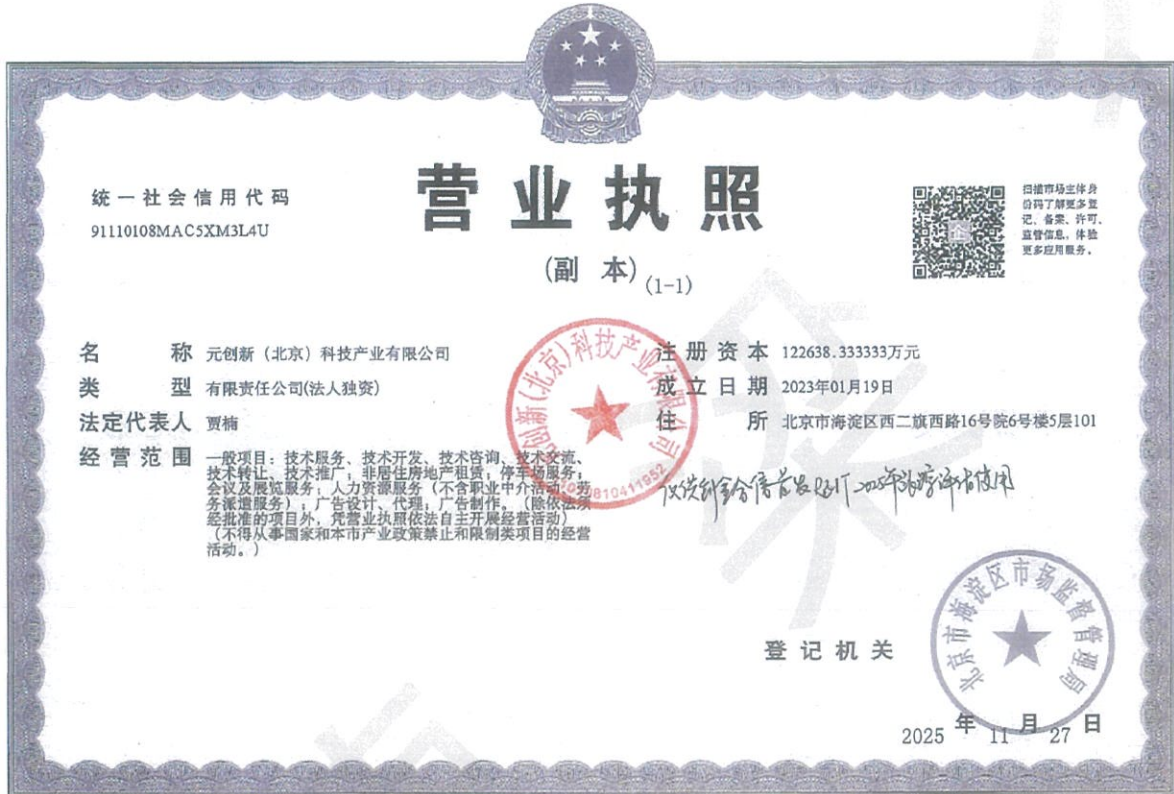
1. 本次被评估单位为：元创新（北京）科技产业有限公司；
2. 本次被评估标的为：中国北京市海淀区西二旗西路16号院「首农元中心」1-10号楼、14号楼、15幢-101产业园项目；
3. 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；
4. 本次被评估所需资料由被评估单位提供；
5. 价值时点：2025年12月31日；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方（签章）：创金合信基金管理有限公司

2026年3月20日



4.4 项目公司营业执照



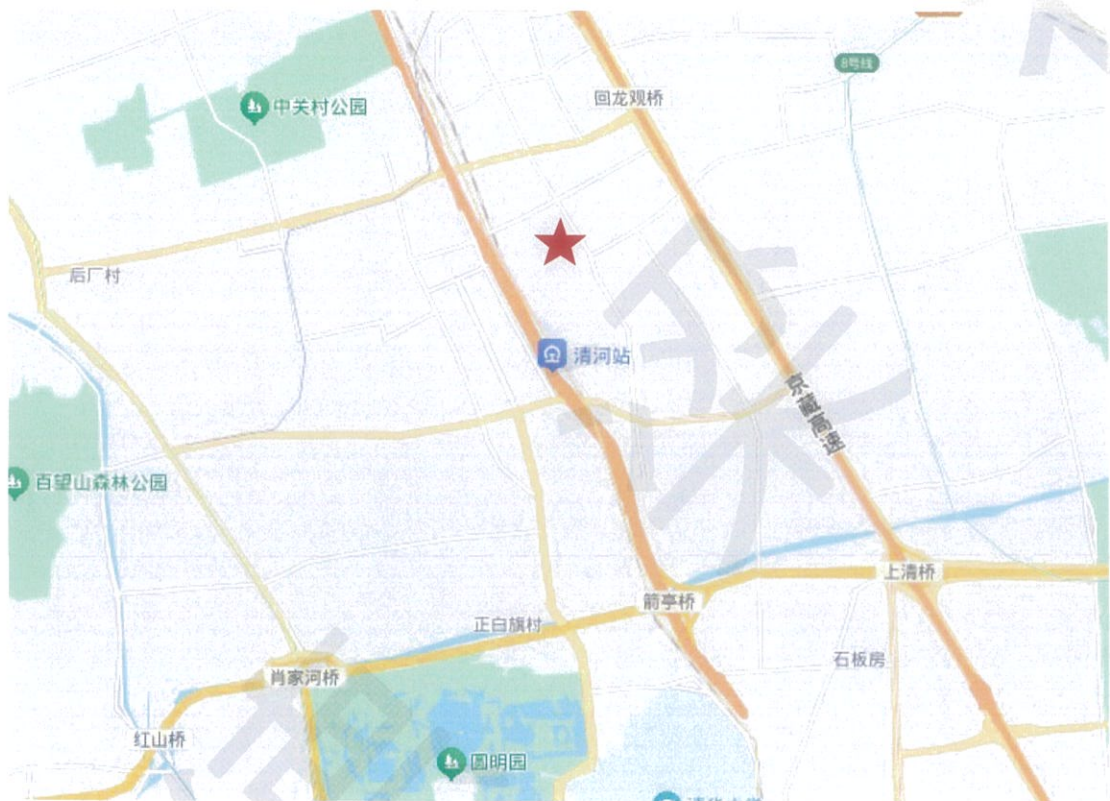
国家企业信用信息公示系统网址：

<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

4.5 物业位置图



4.6 估价对象内外部状况及周围环境



园区环境



园区环境



建筑物外立面



建筑物外立面



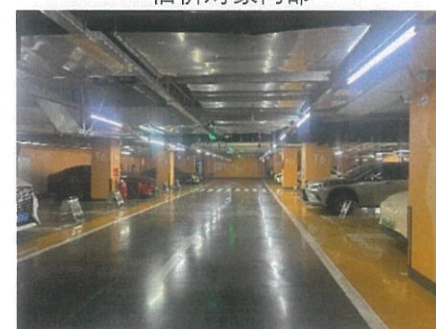
估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象配套车位

4.7 估价对象权属证明

京(2025) 海 不动产权第 0002967 号	
权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院1号楼-4至5层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地 / 科研楼
面积	共有宗地面积 60421.48平方米/房屋建筑面积 11695.48平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：11400.44平方米 分摊建筑面积：295.04平方米 房屋总层数：9层 房屋所在层：-4-5层

附 记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；
3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同
项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出
租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《关于进一步加强研
发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件
规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

京(2025) 海 不动产权第 0002981 号

权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院2号楼-4至5层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地 / 科研楼
面积	共有宗地面积 60421.48平方米/房屋建筑面积 5518.09平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：5368.04平方米 分摊建筑面积：150.05平方米 房屋总层数：9层 房屋所在层：4-5层

附 记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；
3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同
项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出
租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《关于进一步加强研
发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件
规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

京(2025) 海 不动产权第 0002984 号

权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院3号楼-4至11层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地 / 科研楼
面积	共有宗地面积 60421.48平方米/房屋建筑面积 17426.48平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：17002.85平方米 分摊建筑面积：423.63平方米 房屋总层数：15层 房屋所在层：4-11层

附 记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；
3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同
项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出
租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《关于进一步加强研
发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件
规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

京(2025) 海 不动产权第 0002960 号

权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院4号楼-4至5层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地 / 科研楼
面积	共有宗地面积 60421.48平方米/房屋建筑面积 5778.48平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:5624.55平方米 分摊建筑面积:153.93平方米 房屋总层数:9层 房屋所在层:-4-5层

附 记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；
3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同
项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出
租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《关于进一步加强研
发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件
规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

京(2025) 海 不动产权第 0002979 号

权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院5号楼-1至2层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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/商品房
用途	科研用地 / 科研楼
面积	共有宗地面积 60421.48平方米/房屋建筑面积 1796.19平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1796.19平方米 房屋总层数：3层 房屋所在层：-1-2层 房屋竣工时间：2022-10-21

附 记

1、共同共有宗地面积60421.48平方米。2、土地使用权类型：出让。3、土地用途：科研用地 2040-12-08。4、出让合同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出租，不得擅自改变规划和土地用途。

京 (2025) 海 不动产权第 0002965 号

权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院6号楼-4至5层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地 / 科研楼
面积	共有宗地面积 60421.48平方米/房屋建筑面积 3793.81平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:3684.05平方米 分摊建筑面积:109.76平方米 房屋总层数:9层 房屋所在层:-4-5层

附 记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；
3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同
项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出
租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《关于进一步加强研
发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件
规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

京 (2025) 海 不动产权第 0002992 号

权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院7号楼-4至12层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地 / 科研楼
面积	共有宗地面积 60421.48平方米/房屋建筑面积 18021.63平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:17576.61平方米 分摊建筑面积:445.02平方米 房屋总层数:16层 房屋所在层:-4-12层

附 记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；
3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同
项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出
租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《关于进一步加强研
发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件
规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

京(2025) 海 不动产权第 0002963 号

权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院8号楼-4至12层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地 / 科研楼
面积	共有宗地面积 60421.48平方米/房屋建筑面积 18296.22平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:17847.71平方米 分摊建筑面积:448.51平方米 房屋总层数:16层 房屋所在层:4-12层

附 记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；
3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同
项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出
租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《关于进一步加强研
发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件
规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

京(2025) 海 不动产权第 0002978 号

权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院9号楼-4至5层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地 / 服务配套用房
面积	共有宗地面积 60421.48平方米/房屋建筑面积 4470.99平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:4341.97平方米 分摊建筑面积:129.02平方米 房屋总层数:9层 房屋所在层:-4-5层

附 记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；
3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同
项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出
租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《关于进一步加强研
发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件
规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

京(2025) 海 不动产权第 0002969 号

权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院10号楼-4至14层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地 / 科研楼
面积	共有宗地面积 60421.48平方米/房屋建筑面积 38466.14平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:37531.64平方米 分摊建筑面积:934.50平方米 房屋总层数:18层 房屋所在层:-4-14层

附 记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；
3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同
项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出
租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《关于进一步加强研
发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件
规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

京(2025) 海 不动产权第 0002983 号

权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院14号楼-4至13层101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地 / 科研楼
面积	共有宗地面积 60421.48平方米/房屋建筑面积 14855.72平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:14489.23平方米 分摊建筑面积:366.49平方米 房屋总层数:17层 房屋所在层:-4-13层

附 记

1、土地使用权类型：出让；2、共有宗地面积：60421.48平方米；
3、土地用途：科研用地；4、终止日期：2040-12-08；5、出让合同
项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、出
租，不得擅自改变规划和土地用途。6、根据《关于进一步加强研
发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文件
规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

京(2025) 海 不动产权第 0002991 号

权利人	元创新(北京)科技产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西二旗西路16号院15幢-4至-1层-101
不动产单元号	110108 017001 GB00430 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	科研用地 / 科研、食堂、厨房、设备用房、机动车库、其他
面积	共有宗地面积 60421.48平方米/房屋建筑面积 63524.32平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2020-12-09 起2040-12-08 止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：55113.41平方米 分摊建筑面积：8410.91平方米 房屋总层数：5层 房屋所在层：4-1层

附 记

1、土地使用权类型：出让； 2、共有宗地面积：60421.48平方米；
3、土地用途：科研用地； 4、终止日期：2040-12-08； 5、出让合
同项下宗地仅限受让人作为科研设计自用。未经批准，不得转让、
出租，不得擅自改变规划和土地用途。 6、根据《关于进一步加强
研发、工业项目监管有关问题的通知》（京国土【2010】480号）文
件规定，本项目不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。

4.8 估价机构营业执照



国家企业信用信息公示系统网址: www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4.9 估价机构相关资质证明



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

4.10 估价人员相关专业执业资格

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00300233</p>	<p>姓名 / Full name 陈忠平</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 622424199011203956</p> <p>注册号 / Registration No. 1120240015</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2027-11-10</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 陈忠平</p>	
---	--	---

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