



## 不动产公募基金 2025 年度评估报告

中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金

(公募 REITs 代码 508080) 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 03 月 25 日



## 不动产项目评估报告

**估价项目名称：**

中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金（公募REITs代码 508080）持有的全部不动产项目的市场价值

**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：**

胡京湘（1120130040）

唐颖（1120120062）

**估价报告出具日期：**

二〇二六年三月二十五日

**估价报告编号：**

粤戴德梁行评报字（2026/BJX）第 2016 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，对中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金通过“中金亦庄产业园基础设施资产支持专项计划”持有的全部不动产项目（以下简称“全部不动产项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”）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（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《中金亦庄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，即北京盛擎科技服务有限公司持有的位于北京市经济技术开发区融兴北一街4、11号院「高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园（N20-1、N12-1地块）项目（以下简称“全部不动产项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”）项目。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：

中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的不动产项目均为工业厂房项目，国有出让土地使用权总面积为179,733.40平方米（其中4号院77,958.50平方米、11号院101,774.90平方米），房屋总建筑面积为128,643.86平方米（其中4号院53,480.43平方米、11号院75,163.43平方米）的房屋所有权及其占用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954,000,000元（大写人民币玖亿伍仟肆佰万元整）。

备注：

- ① 本基金持有的全部不动产项目数量为两个，评估结果为全部不动产项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。
- 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 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。

## 评估结果摘要表

中金亦庄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	: 中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 中金亦庄产业园 REIT
公募 REITs 代码	: 508080
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 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）
估价对象一	: 项目公司持有的位于中国北京经济技术开发区融兴北一街 4 号院 4 号-1 至 1 层 101 等[4]套「高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园（N20-1 地块）」项目，产权证证载国有出让土地使用权面积为 77,958.50 平方米，房屋总建筑面积合计为 53,480.43 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 396,000,000 元，折合单价 7,405 元/平方米。
估价对象二	: 项目公司持有的位于中国北京经济技术开发区融兴北一街 11 号院 7 号 1 层 101 等[8]套「高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园（N12-1 地块）」项目，产权证证载国有出让土地使用权面积为 101,774.90 平方米，房屋总建筑面积合计为 75,163.43 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 558,000,000 元，折合单价 7,424 元/平方米。

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

二〇二六年三月二十五日

## 目 录

1. 注册估价师声明 .....	1
2. 估价的假设和限制条件.....	2
2.1 释义 .....	2
2.2 一般假设 .....	3
2.3 未定事项假设 .....	4
2.4 背离实际情况假设 .....	4
2.5 不相一致假设 .....	4
2.6 依据不足假设 .....	4
2.7 期后事项假设 .....	4
2.8 估价报告使用限制 .....	4
3. 估价结果报告 .....	6
3.1 委托人概况.....	6
3.2 产权方概况.....	6
3.3 委托人与产权方之间的关系 .....	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 .....	13
3.9 价值类型 .....	13
3.10 估价依据.....	13
3.11 估价原则.....	15
3.12 估价方法.....	16
3.13 估价参数选取.....	16
3.14 估价结果.....	16
3.15 注册估价师 .....	17
3.16 协助估价的人员 .....	17
3.17 实地查勘期 .....	18
3.18 估价作业日期.....	18
4. 附件 .....	19
4.1 运营净收益.....	19
4.2 不同评估方法验证说明 .....	21
4.3 委托评估函.....	24
4.4 项目公司营业执照 .....	26
4.5 物业位置图.....	27
4.6 估价对象内外部状况.....	28
4.7 估价对象周围环境和景观照片.....	31
4.8 估价对象权属证明 .....	33
4.9 估价机构营业执照 .....	43
4.10 估价机构相关资质证明.....	44
4.11 估价人员相关专业执业资格.....	45

## 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	中金亦庄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	北京盛擎科技服务有限公司
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
运营服务机构	指	北京盛芯运营管理有限公司
不动产项目/估价对象/估价对象一	指	中国北京经济技术开发区融兴北一街4号院4号-1至1层101等[4]套「高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园（N20-1地块）」项目
不动产项目/估价对象/估价对象二	指	中国北京经济技术开发区融兴北一街11号院7号1层101等[8]套「高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园（N12-1地块）」项目
本估价报告	指	《中金亦庄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2025年度评估报告》
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2026年01月15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，估价对象一、二主要通过厂房租赁以及物业管理服务等获取经营收入，截至价值时点估价对象一、二均部分出租，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2026年01月15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实际事项，故无背离实际假设。

### **2.5 不相一致假设**

根据产权方提供的《厂房租赁协议》可知，估价对象一、二合同签约面积与《不动产权证书》证载面积不一致（根据产权方介绍，合同租赁面积除房屋证载建筑面积外还包括园区内设备用房分摊面积）；根据合法原则，本次评估计算时租赁期内面积以《厂房租赁协议》记载合同签约面积为准，空置部分及租赁期结束后可租赁面积均以《不动产权证书》证载建筑面积为准，在此提请报告使用者注意。

### **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

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

注册资本：70,000万元

成立日期：2014年02月10日

统一社会信用代码：911100000918666422

#### 3.2 产权方概况

名称：北京盛擎科技服务有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：刘立宇

注册资本：100万元

成立日期：2022年11月24日

住所：北京市北京经济技术开发区经海四路22号院四区5号楼2层101-206室（北京自贸试验区高端产业片区亦庄组团）

统一社会信用代码：91110400MAC4ANKY5H

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；广告发布；物业管理；园区管理服务；会议及展览服务。（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）  
（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

本次估价的委托人为中金基金管理有限公司；物业产权方为北京盛擎科技服务有限公司。根据中金亦庄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、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

估价对象「高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园（N20-1、N12-1地块）」项目坐落于北京市北京经济技术开发区融兴北一街4、11号院，地处北京经济技术开发区路南区。国有出让土地使用权总面积为179,733.40平方米（其中4号院77,958.50平方米、11号院101,774.90平方米），房屋总建筑面积为128,643.86平方米（其中4号院53,480.43平方米、11号院75,163.43平方米），均用作门卫、厂房、配套用房使用。

#### 3.7.1 实物及区位状况

##### （1）概况

估价对象一、二位于「高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园」。「高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园」由北京亦庄盛元投资开发集团有限公司分三期开发（分别

为N12-1、N19-1、N20-1地块)，项目在2022年全面建成，总占地面积约为26万平方米，总建筑面积约为24万平方米。产业园的总体定位为着力构筑“智能、开放、创新、绿色、共享、生态”的1+1+N的多元复合型产业园区，致力于成为全球高新汽车关键零部件智造枢纽和首都科技创新发展前沿阵地。围绕“高端装备+智能制造+创新研发”三大领域，打造集“产、研、展、服、综合配套”于一体的高端汽车及新能源汽车关键零部件“超级工厂”。建设成为“生态智能工厂、汽车展览馆和新能源基地”，成为开发区智能制造园区的典范和标杆。

「高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园」平面示意图及估价对象一、二分布情况如下所示：



高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园位于南六环以南，该园区主要为北京奔驰及北汽新能源等整车企业配套生产零部件提供标准化厂房。项目周边有北汽集团海纳川奔驰零部件园区、北京奔驰汽车有限公司发动机工厂、北京奔驰研发中心、北京奔驰MFA工厂、北京中都星徽物流有限公司、百度云计算技术有限公司、北汽李尔汽车系统公司、小米汽车(北京超级工厂店)等企业，产业聚集度较高。

所在项目周边金融机构主要有中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、光大银行、北京农商银行等，医疗配套主要有首都医科大学附属北京同仁医院(南区)、北京中医药大学东方医院(南院区)、亦庄医院(南院)等，商业配套主要有百尚生活广场、BHG Mall北京华联亦庄购物中心(荣华中路店)、大族广场Mall&More等，自然文化设施有北京盛世南宫影视文化城、南海子公园、亦庄新城滨河公园等，但距离估价对象均有一定距离，配套设施条件一般，自然条件良好。

估价对象「高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园」周边交通一般，自驾出行可便利到达。

距离北京大兴国际机场26公里左右，距离北京南站19.5公里左右。

周边城市交通主干道包括：瑞合路、融兴北一街、融兴北二街、亦柏路等，距离南六环路约1.7公里。

公交线路：估价对象周边设有瑞合庄、融兴街2个公交站，有有轨电车亦庄T1线公交线路经过。

估价对象一、二均于2019年建成。估价对象一为北京经济技术开发区融兴北一街4号院4号-1至1层101等[4]套，用作门卫、厂房、配套用房，国有出让土地使用权面积为77,958.50平方米，房屋总建筑面积合计为53,480.43平方米，其中地上建筑面积51,711.68平方米，地下建筑面积1,768.75平方米；估价对象二为北京经济技术开发区融兴北一街11号院7号1层101等[8]套，用作门卫、厂房、配套用房，国有出让土地使用权面积为101,774.90平方米，房屋总建筑面积合计为75,163.43平方米，其中地上建筑面积71,458.69平方米，地下建筑面积3,704.74平方米。

根据产权方介绍并结合估价人员现场查勘，估价对象一、二现状用途地上部分均为门卫、配套及厂房，地下部分均为停车场，估价对象一中厂房生产区域为1层、高度为15.6米，办公区域为3层、高度为19.2米，配套为地上3层（局部2层）、地下1层，高度为17.6米（2层部分为12.8米）；估价对象二中厂房生产区域为1层、高度为15.6米，办公区域为3层、高度为19.2米，配套为地上3层（局部2层）、地下1层，高度为17.6米（2层部分为12.1米）。

估价对象一建筑物明细见下表：

序号	楼号	建筑物总层数	结构	规划用途	建筑面积（平方米）
1	1号楼、B101、B102	3 (-01)	钢	厂房	44,038.18
2	2号楼、B1001至B1092、B103至B108	3 (-01)	钢混	配套	9,290.59 (地下 1,768.75)
3	3号	01	钢混	门卫	88.34
4	4号	1 (-01)	钢混	门卫	63.32
合计			—	—	<b>53,480.43</b>

备注：（1）2号楼、B1001至B1092、B103至B108的地下用途为车库、设备用房等，非人防车位个数为8个。

（2）根据《房屋面积测算计算报告书》，1号楼地下1层的层高不足2.2米，不计算面积，提请注意。

估价对象二建筑物明细见下表：

序号	楼号	建筑物总层数	结构	规划用途	建筑面积（平方米）
1	1号楼	3	钢混	厂房	17,080.16
2	2号楼	3 (-01)	钢混	配套	5,841.56 (地下 593.78)
3	3号楼	3 (-01)	钢混	配套	8,421.61 (地下 3,110.96)
4	4号楼	3	钢混	厂房	18,173.96
5	5号楼	3	钢混	厂房	12,762.53
6	6号楼	3	钢混	厂房	12,762.53
7	7号	1	钢混	门卫	35.19
8	8号	1	钢混	门卫	85.89
合计			—	—	75,163.43

备注：2号楼、3号楼的地下用途为车库、设备用房，非人防车位个数为67个。

#### (2) 装修情况

##### 估价对象一

结构：厂房为钢结构，配套楼及门卫为钢混结构。

外装修：厂房为夹心彩钢板，配套楼为部分幕墙、部分铝塑板，门卫为铝塑板。

内装修：

厂房：生产区域高度为15.6米、办公区域高度为19.2米（3层）；室内为毛坯，已出租部分内部由租户自行装修。

配套楼：高度为17.6米（地上3层、局部2层，2层部分高度为12.8米），首层层高为6米，公共部分精装修（地面铺地砖、墙面贴瓷砖），内部为毛坯，已出租部分内部由租户自行装修；地下车库为环氧树脂地面、墙面及顶棚刷涂料。

门卫：层高分别为4.5米及5米；地面为地砖，墙面刷涂料，顶部为矿棉吸音板吊顶。

##### 估价对象二

结构：全部为钢混结构。

外装修：厂房为夹心彩钢板，配套楼为部分幕墙、部分铝塑板，门卫为铝塑板。

#### 内装修：

厂房：生产区域高度为15.6米、办公区域高度为19.2米（3层）；室内为毛坯，已出租部分内部由租户自行装修。

配套楼：高度为17.6米（地上3层、局部2层，2层部分高度12.1米），首层层高为6米，公共部分精装修（地面铺地砖、墙面贴瓷砖），内部为毛坯，已出租部分内部由租户自行装修；地下车库为环氧树脂地面、墙面及顶棚刷涂料。

门卫：层高为4.5米；地面为地砖，墙面刷涂料，顶部为矿棉吸音板吊顶。

#### （3）配套设施情况

于价值时点，估价对象中厂房用房消防栓、热风机、水电暖设施齐全；配套用房配有电梯、安保系统、消防系统、自动喷淋系统等设备设施。

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一《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	京（2023）开不动产权第0030624号
权利人	北京盛擎科技服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	北京经济技术开发区融兴北一街4号院4号-1至1层101等[4]套
不动产权单元号	[110115 008002 GB00049 F00010001]等[4]个
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/门卫、厂房、配套
面积	共有宗地面积 77,958.5 平方米/房屋建筑面积 53,480.43 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2018-09-30 起 2038-09-29 止
权利其他状况	详见附表 0014155
附记	设立抵押登记 2023 年 12 月 28 日 抵押登记已注销 2025 年 06 月 27 日
登记日期	2023 年 12 月 28 日

公募REITs代码 508080

价值时点：2025年12月31日

登记机构 北京市规划和自然资源委员会

根据产权方提供之估价对象二《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	京(2024)开不动产权第0000026号
权利人	北京盛擎科技服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	北京经济技术开发区融兴北一街11号院7号1层101等[8]套
不动产权单元号	[110115 008002 GB00044 F00020001]等[8]个
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/门卫、厂房、配套
面积	共有宗地面积 101,774.9 平方米/房屋建筑面积 75,163.43 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2018-09-30 起 2038-09-29 止
权利其他状况	详见附表 0000005
附记	已设立抵押登记 2024 年 01 月 02 日 抵押登记已注销 2025 年 06 月 27 日
登记日期	2024 年 01 月 02 日
登记机构	北京市规划和自然资源委员会

### 3.7.3 经营情况

#### 项目公司营业收入

根据《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金2025年第4季度报告》，2025年10月01日至2025年12月31日，基础设施项目公司整体运营情况良好，基础设施项目合计可出租面积为 122,897.63平方米，基础设施项目期末时点合计实际出租面积为 106,708.40平方米（合同签约面积口径），期末时点整体出租率为86.83%（合同签约面积口径）。基础设施项目租户结构稳定，经营状况良好，租户12家，租户主要行业集中在汽车制造业、科技推广和应用服务业、电气机械和器材制造业、商务服务业等领域。2025年10月01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 10 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日 金额（元）
1	主营业务收入-房屋租赁	22,020,293.20
2	主营业务收入-物业管理	2,181,633.33
3	其他收入	809,710.60

—	合计	25,011,637.13
---	----	---------------

### 经营情况

根据委托人提供《中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金2025年第4季度报告》，截至2025年12月31日：

估价对象一总可出租面积为51,560.02平方米，已出租面积为47,259.05平方米（合同签约面积口径），报告期末出租率为91.66%，报告期内含税租金单价为2.66元/平方米/天。

估价对象二总可出租面积为71,337.61平方米，已出租面积为59,449.35平方米（合同签约面积口径），报告期末出租率为83.34%<sup>1</sup>，报告期内含税租金单价为2.59元/平方米/天<sup>2</sup>。

### 3.8 价值时点

2025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2025年12月31日，房屋规划用途为门卫、厂房、配套用房的建筑物所有权及土地用途为工业用地，剩余使用年限为12.74年的土地使用权，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》

1 报告期末出租率=报告期末实际出租面积/期末可供出租面积

2 报告期内租金单价=期末加权平均合同租金单价（含税）

- (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/T 50899-2013
  - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》
  - (d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
- (3) 委托人提供的相关资料：
- (a) 《委托评估函》原件
  - (b) 《不动产权证书》【京（2023）开不动产权第0030624号、京（2024）开不动产权第0000026号】复印件
  - (c) 《厂房租赁协议》及《租赁合同变更协议》复印件
  - (d) 《物业服务协议》、《物业服务协议变更协议》及《名称变更通知》复印件

- (e) 委托人《营业执照》复印件
  - (f) 产权方《营业执照》复印件
  - (g) 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。估价对象规划用途为门卫、厂房、配套，实际用途为门卫、厂房、配套，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，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 3.13 估价参数选取

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限 (年)	市场租金 (元/平方米/月)	报酬率 (%)	预测期内市场租金增长率 (%)	资本性支出 (元/年)
N20-1 地块	12.74	厂房 76 配套 81	7.0%	厂房 2030 年递增 10%，从 2031 年开始，每年递增 1%； 配套 2028 年、2031 年分别递增 10%，从 2032 年开始，每年递增 2.5%。	前 8 年每年 332,704，第 9 年后 每年 339,358
N12-1 地块	12.74	厂房 81 配套 81 (其中 餐饮部分为 40.5)	7.0%	2028 年、2030 年分别递增 5%，从 2031 年开始，每年递增 2.5%。	前 8 年每年 467,596，第 9 年后 每年 476,948

## 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报酬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。

中金亦庄产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的不动产项目均为工业厂房项目，国有出让土地使用权总面积为179,733.40平方米（其中4号院77,958.50平方米、11号院101,774.90平方米），房屋总建筑面积为128,643.86平方米（其中4号院53,480.43平方米、11号院75,163.43平方米）的房屋所有权及其占用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954,000,000元（大写人民币玖亿伍仟肆佰万元整）。明细如下：

估价对象	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	N20-1 地块	53,480.43	77,958.50	396,000,000	7,405
估价对象二	N12-1 地块	75,163.43	101,774.90	558,000,000	7,424
合计	—	128,643.86	179,733.40	954,000,000	—

备注：总值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税。

### 3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡京湘	1120130040		2026年03月25日
唐颖	1120120062		2026年03月25日

### 3.16 协助估价的人员

姓名	签名	签名日期
葛佳琪		2026年03月25日

公募REITs代码 508080

价值时点：2025年12月31日

---

**3.17 实地查勘期**

二〇二六年一月十五日

**3.18 估价作业日期**

二〇二六年一月十五日至二〇二六年三月二十五日

#### 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：

估价对象一：

科目 (单位:万元)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
运营收入	4,992.74	5,066.76	5,383.39	5,392.79	5,297.84
成本费用、税金及附加、资本性支出	1,250.40	1,268.58	1,305.24	1,315.56	1,311.76
运营净收益	3,340.44	3,390.17	3,644.57	3,642.93	3,560.03
科目 (单位:万元)	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营收入	5,400.94	5,472.92	5,545.45	5,608.70	5,676.11
成本费用、税金及附加、资本性支出	1,334.00	1,352.28	1,369.96	1,388.51	1,406.68
运营净收益	3,632.37	3,680.21	3,729.33	3,768.81	3,812.56
科目 (单位:万元)	2036年	2037年	2038年		
运营收入	5,751.77	5,817.90	4,387.99		
成本费用、税金及附加、资本性支出	1,425.19	1,443.90	1,090.17		
运营净收益	3,863.74	3,905.70	2,944.57		

估价对象二：

科目 (单位:万元)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
运营收入	6,648.17	6,685.20	7,172.70	7,192.61	7,352.58
成本费用、税金及附加、资本性支出	1,489.94	1,504.18	1,548.14	1,559.32	1,587.85
运营净收益	4,623.61	4,643.25	5,047.77	5,055.05	5,173.42
科目 (单位:万元)	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营收入	7,505.62	7,706.39	7,934.20	8,116.45	8,314.29
成本费用、税金及附加、资本性支出	1,616.14	1,649.26	1,686.13	1,719.54	1,752.80
运营净收益	5,285.58	5,436.94	5,609.28	5,743.06	5,891.59

科目 (单位：万元)	2036年	2037年	2038年		
运营收入	8,514.26	8,709.96	6,649.05		
成本费用、税金及 附加、资本性支出	1,786.84	1,821.43	1,383.78		
运营净收益	6,041.21	6,186.15	4,728.99		

**说明：**

- 1、上述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的影响。
- 2、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；
- 3、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；
- 4、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 不同评估方法验证说明

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1号一审核关注事项(试行)》(2025修订)中第三章第三节第四十四条中之规定：评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验，并披露评估假设、评估过程和评估价值等。

### ● 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。

### ● 估价过程

#### 1、土地取得成本的确定

##### 土地取得价款的确定-采用比较法测算

根据该宗地的实际情况及我们所收集的资料，考虑到北京市目前已公开出让的经营性国有土地使用权有一定成交量，我们采用比较法求取土地的取得价款。

#### A. 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工业用地条件下的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
宗地位置	亦庄新城 YZ00-0702 街区 N43M1-3 地块工业	亦庄新城 YZ00-0702 街区 N43M1-4 地块工业项目	亦庄新城 YZ00-0701 街区 N18M1 地块工业项目
建设用地面积 (平方米)	40,202.42	103,273.40	79,676.28
容积率	1.50	2.00	1.30
土地年限(年)	20	20	50
土地用途	M1 工业用地	M1 工业用地	M1 工业用地
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2025/05/16	2025/10/22	2025/08/18
成交楼面单价 (元/平方米)	819	706	1,340

估价对象一、二土地剩余使用年限为 12.74 年，可比实例 1、2、3 土地使用年限分别为 20 年、20 年、50 年，土地使用年限对土地价值影响较大，因此先对可比实例进行土地使用年限修正，修正系数分别为 0.7703、0.7703、0.5764，则可比实例修正后楼面单价具体如下：

因素	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
土地使用年限修正	0.7703	0.7703	0.5764
修正后楼面单价 (元/平方米)	631	544	772

#### B. 可比因素指标说明

对上述可比实例，我们从土地用途、交易时间、交易情况、区域因素[包括交通条件（临路状况、距区域中心距离、交通便捷度）、环境优劣度、基础设施、生活配套设施、产业聚集度]、个别因素（包括土地面积、容积率、宗地形状、土地开发程度、地质条件、其他因素）六大方面进行了相应的调整。

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；则比较法求得估价对象土地楼面单价分别为：估价对象一土地楼面单价 600 元/平方米、估价对象二土地楼面单价 677 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%。即：土地取得成本单价=土地取得价款+土地取得税费。

项目名称	土地面积 (平方米)	容积率	土地取得价款 (元/平方米)	土地取得税率	土地取得成本 (元)
估价对象一	77,958.5	2.0	600	3.05%	96,400,000
估价对象一	101,774.90	1.5	677	3.05%	106,550,000

备注：

- ① 土地取得成本=土地面积×容积率×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。

#### 2、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

### 3、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。本次评估根据产权方提供的估价对象的账面原值中“房屋、建筑物”扣除“贷款利息资本化”及“人工成本”后的金额，并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，综合确定建筑物的建设成本分别为估价对象一 238,102,235 元、估价对象二 337,896,808 元。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。

#### 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)
估价对象一	53,480.43	384,000,000	7,180
估价对象二	75,163.43	509,000,000	6,772

#### ● 校验结果

本次评估选用成本法校验参考情况如下：

名称	土地使用权面积（平方米）	建筑面积（平方米）	项目	估价方法	
				收益法	成本法
估价对象一	77,958.50	53,480.43	总价（元）	<b>396,000,000</b>	<b>384,000,000</b>
			单价（元/平方米）	<b>7,405</b>	<b>7,180</b>
估价对象二	101,774.90	75,163.43	总价（元）	<b>558,000,000</b>	<b>509,000,000</b>
			单价（元/平方米）	<b>7,424</b>	<b>6,772</b>
合计	<b>179,733.40</b>	<b>128,643.86</b>	—	<b>954,000,000</b>	<b>893,000,000</b>

注：估价结果总价取整至百万位，单价取整至个位，币种：人民币。

综上所述，估价对象收益法总价为 9.54 亿，采用成本法校验测算得出的总价为 8.93 亿，价格差异在 20%之内，综上本次估价结果具有合理性。

### 4.3 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：

委托人作为中金亦庄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）业务指南第2号——存续业务》、《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）》的要求，编制并披露不动产基金定期报告前委托贵公司对不动产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：

**价值时点：**2025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。

1. **经济行为：**委托人作为中金亦庄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）业务指南第2号——存续业务》、《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）》的要求，在编制并披露不动产基金定期报告前委托贵公司对不动产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。

2. **估价对象范围明细：**

编号	项目名称	位置	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)
1	「高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园（N20-1地块）」项目	北京经济技术开发区融兴北一街4号院4号-1至1层101等共[4]套	53,480.43	77,958.50
2	「高端汽车及新能源汽车关键零配件产业园（N12-1地块）」项目	北京经济技术开发区融兴北一街11号院7号1层101等[8]套	75,163.43	101,774.90
合计	—	—	128,643.86	179,733.40

3. **产权方：**北京盛擎科技服务有限公司

4. **委托人与产权方之间的关系：**委托人中金基金管理有限公司，产权方为北京盛擎科技服务有限公司，根据中金亦庄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。

5. 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。

6. 委托人提供的主要文件或者资料

- (1) 《企业法人营业执照》
- (2) 《不动产权证书》
- (3) 《厂房租赁协议》及《租赁合同变更协议》
- (4) 委托人或产权方提供的其他资料



委托人：中金基金管理有限公司

2025年12月31日



#### 4.4 项目公司营业执照

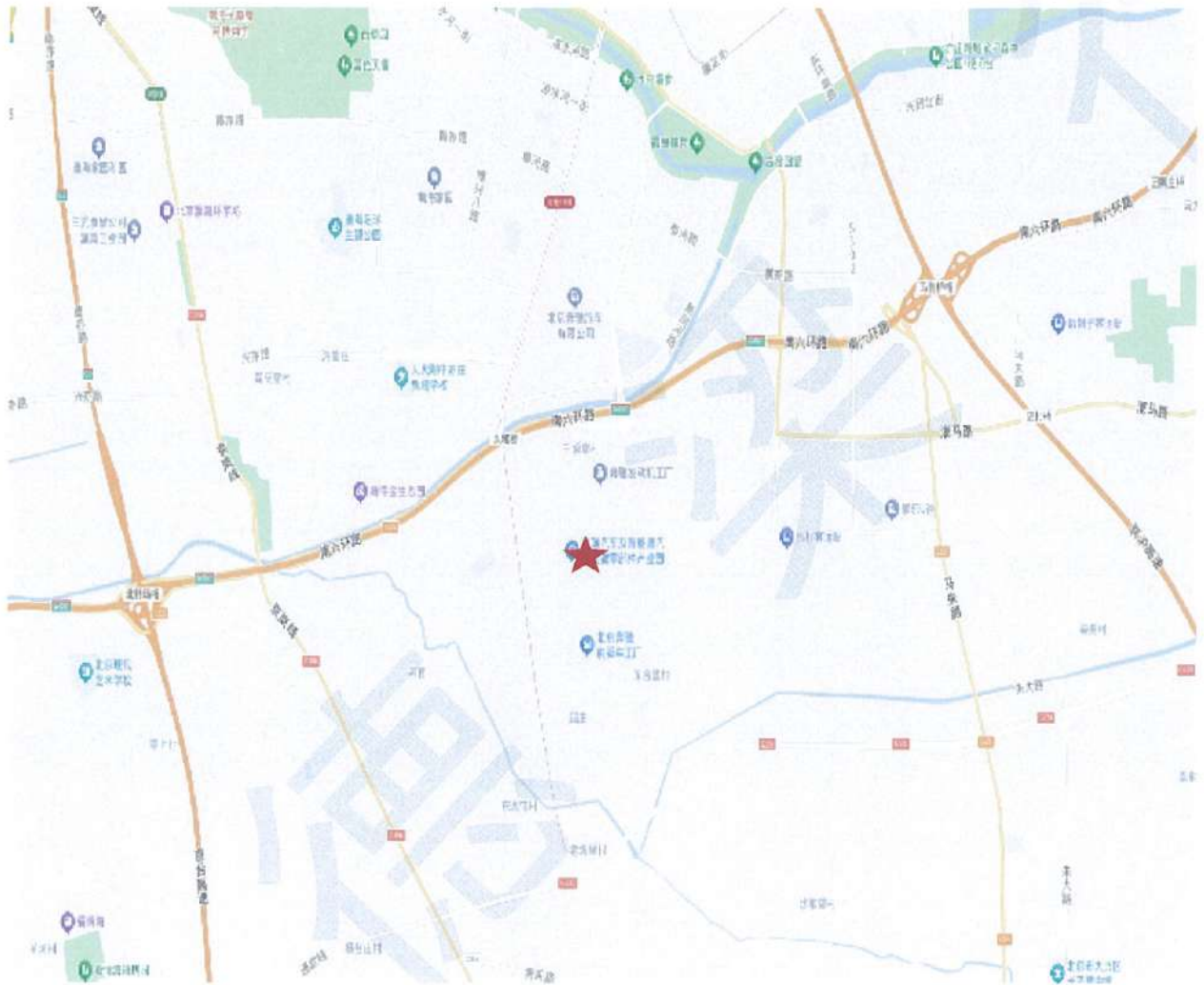


国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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



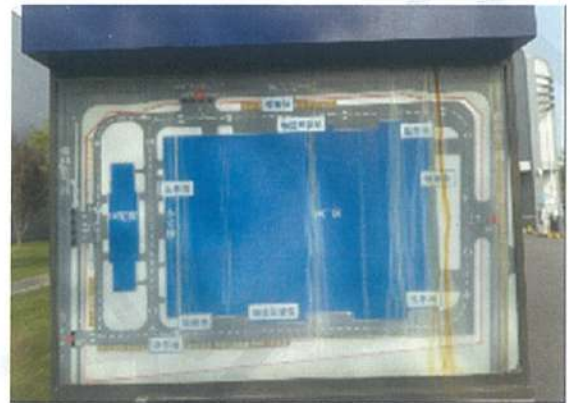
★ 估价对象位置示意图

#### 4.6 估价对象内外部状况

估价对象一：



项目外观



园区平面图



1号楼外观



1号楼内部



2号楼外观



2号楼内部

## 估价对象 2



项目外观



园区平面图



1号楼外观



2号楼外观



3号楼外观



4号楼外观



5号楼外观



6号楼外观



厂房内部



厂房内部



配套内部



门卫室外观

#### 4.7 估价对象周围环境和景观照片

估价对象 1:



北侧融兴北一街



东侧瑞合东三路



西侧瑞合东二路



南侧 N20F1 地块

估价对象 2:



北侧绿地



东侧瑞合东二路



西侧瑞合东一路



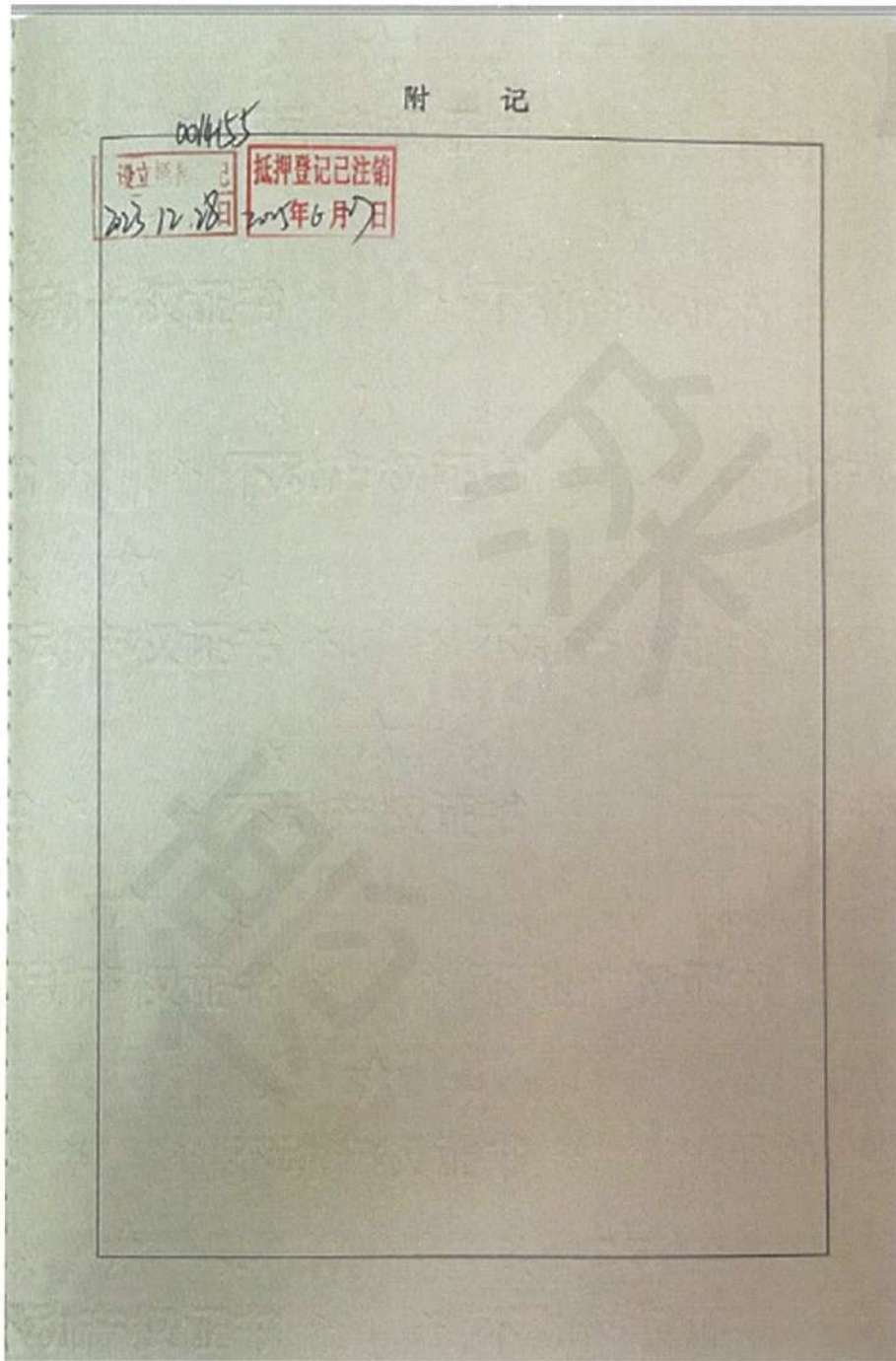
南侧融兴北一街

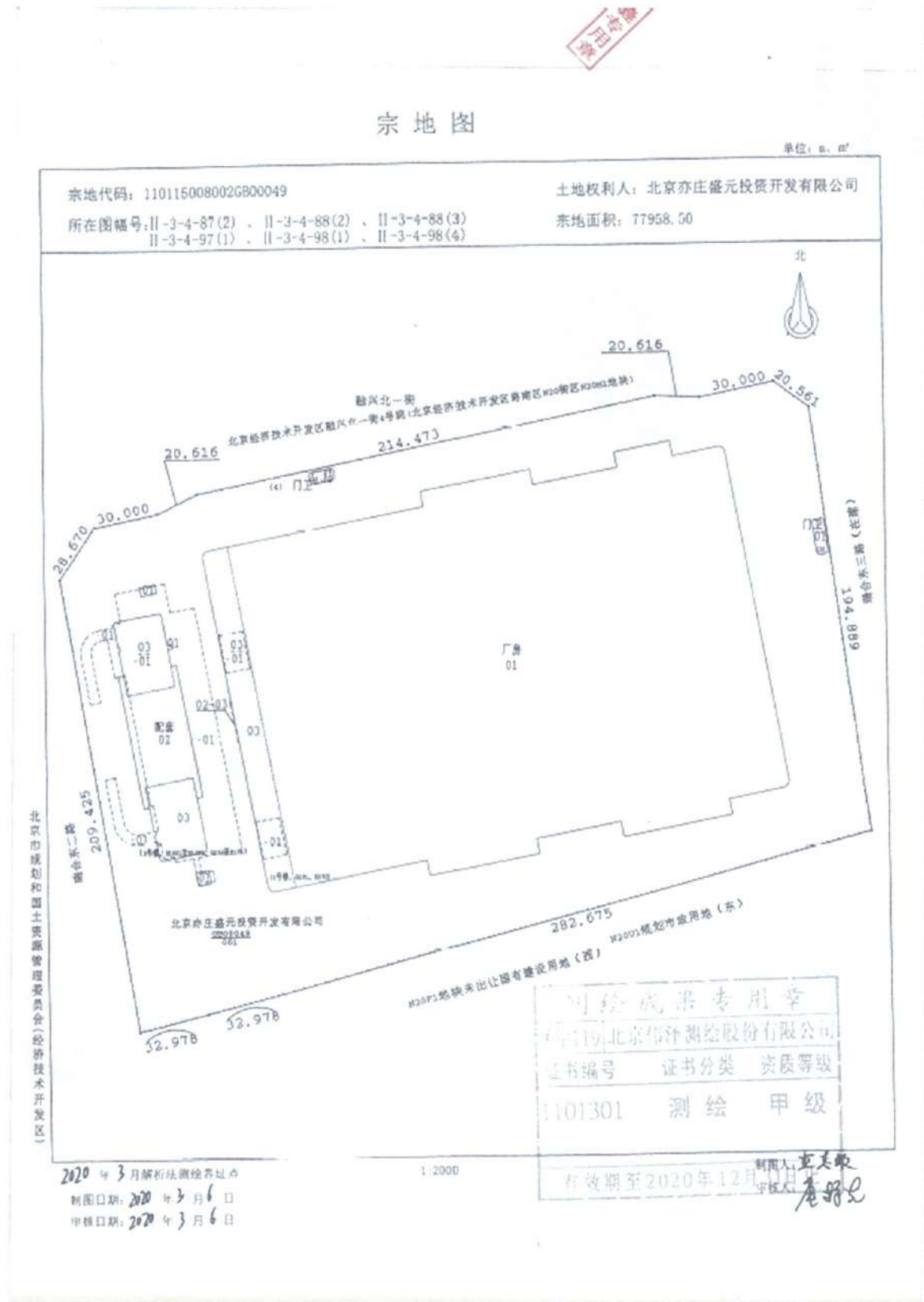
#### 4.8 估价对象权属证明



京 (2023 ) 开 不动产权第 0030624 号

权利人	北京盛肇科技服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	北京经济技术开发区融兴北一街4号院4号-1至1层101等[4]套
不动产单元号	[110115 008002 GB00049 F00010001]等[4]个
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 / 门卫, 厂房, 配套
面积	共有宗地面积 77958.5平方米/房屋建筑面积 53480.43平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2018-09-30 起2038-09-29 止
权利其他状况	详见附表



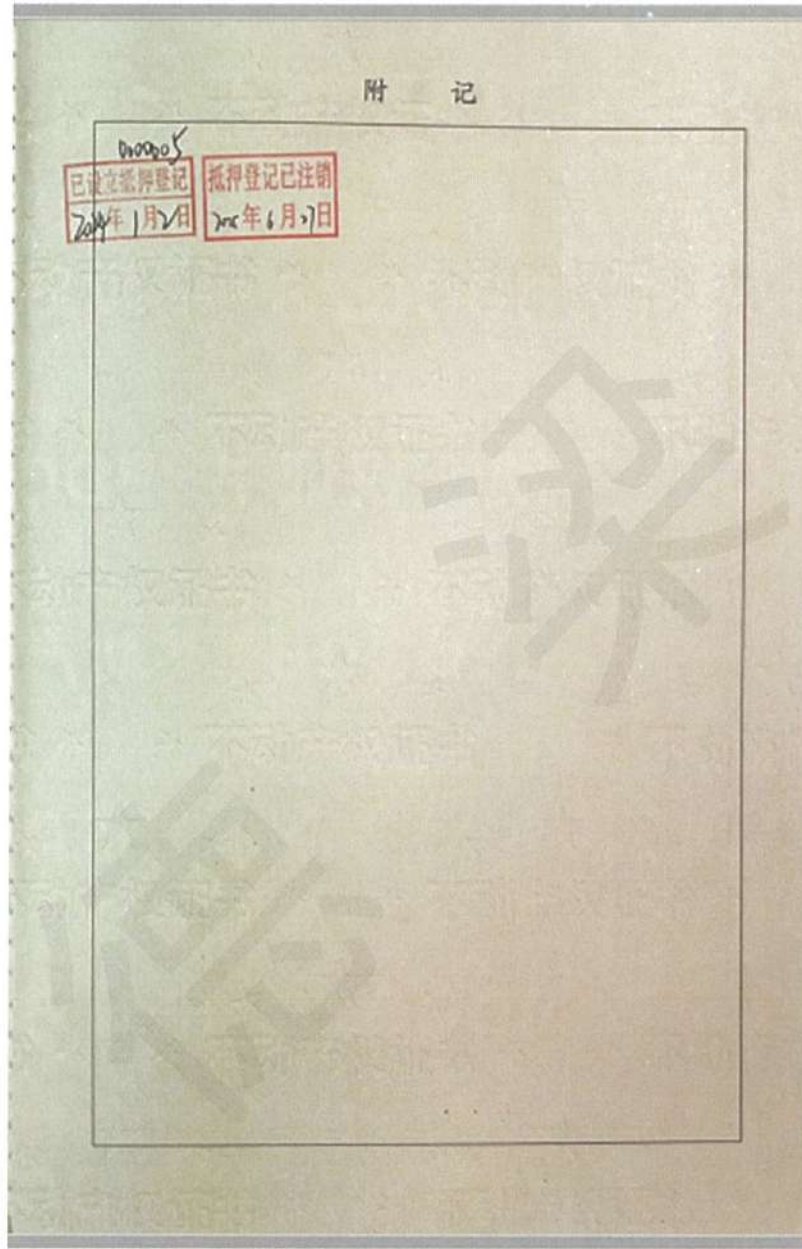






京 (2024) 开 不动产权第 0000026 号

权利人	北京盛擎科技服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	北京经济技术开发区融兴北一街11号院7号1层101等[8]套
不动产单元号	[110115 008002 GB00044 F00020001]等[8]个
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 / 门卫, 厂房, 配套
面积	共有宗地面积 101774.9平方米/房屋建筑面积 75163.43平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2018-09-30 起2038-09-29 止
权利其他状况	详见附表



宗地图

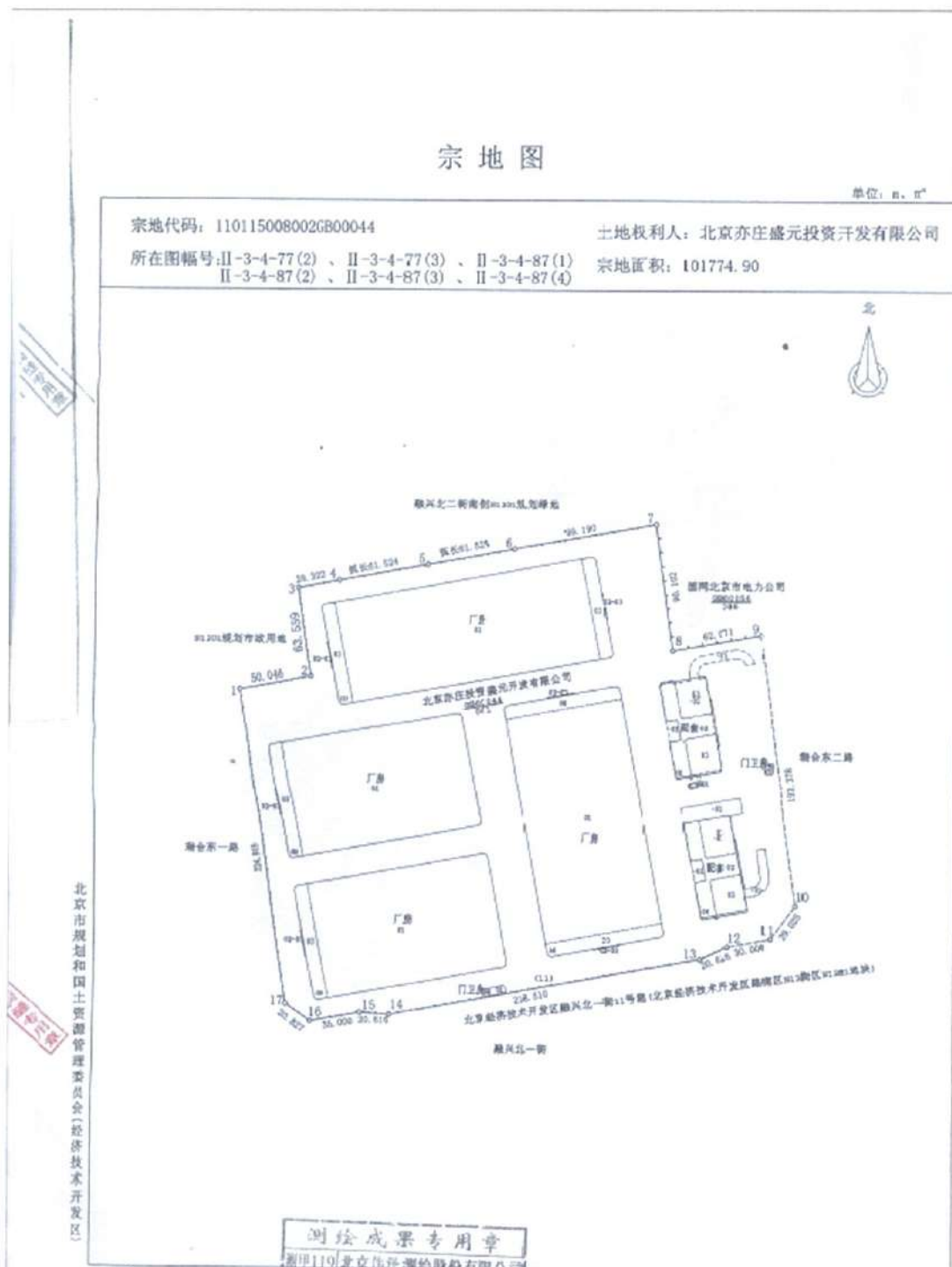
单位：m、m<sup>2</sup>

宗地代码：110115008002GB00044

土地权利人：北京亦庄盛元投资开发有限公司

所在图幅号：II-3-4-77(2)、II-3-4-77(3)、II-3-4-87(1)  
II-3-4-87(2)、II-3-4-87(3)、II-3-4-87(4)

宗地面积：101774.90



北京市规划和国土资源管理委员会(经济技术开发区)

测绘成果专用章  
测字119 北京伟洋测绘股份有限公司  
证书编号 证书分类 资质等级  
1101301 测绘 甲级  
有效期至2019年12月31日止

制图人：唐博见  
审核人：李义斌

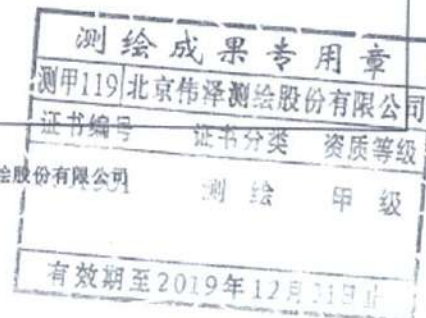
## 房屋登记表

坐落：北京经济技术开发区融兴北一街11号院							地号	
							图幅号	
楼号	幢号	建筑物 总层数	所在层数	房号 或部位	结构	套数 或间数	分摊的 共有面积	建筑面积
1号楼		3			钢混			17080.16
2号楼		3(-01)			钢混			5841.56
3号楼		3(-01)			钢混			8421.61
4号楼		3			钢混			18173.96
5号楼		3			钢混			12762.53
6号楼		3			钢混			12762.53
7号		1			钢混			35.19
8号		1			钢混			85.89
本页小计								75163.43
总计								75163.43

该自然幢：

自然建筑面积为：77355.67平方米。其中：

1. 登记簿中记载且颁发所有权证部分建筑面积75163.43平方米
2. 登记簿中记载且不颁发所有权证部分建筑面积0.00平方米
3. 另有人防建筑面积2192.24平方米



测图日期：2019年08月19日

测绘单位：北京伟泽测绘股份有限公司

填表日期：2019年09月05日

项目负责人：董志敏



#### 4.10 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.gdgc.net/dop>

#### 4.11 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. 00300920

姓名 / Full name	胡京湘
性别 / Sex	女
身份证件号码 / ID No.	11010119820508402X
注册号 / Registration No.	1120130040
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	2028-08-06
持证人签名 / Bearer's signature	胡京湘

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. 00224016

姓名 / Full name	唐颖
性别 / Sex	女
身份证件号码 / ID No.	110105197908085847
注册号 / Registration No.	1120120062
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	2027-01-09
持证人签名 / Bearer's signature	唐颖