

房地产估价报告

估价报告编号：国众联评报字（2024）第 1-0016 号

估价项目名称：博时招商蛇口产业园封闭式基础设施
证券投资基金(基金代码:180101)涉及的
深圳市南山区南海大道蛇口网谷万
海大厦 1-3 栋、万融大厦，光明高新园
东片区招商局光明科技园 A 栋厂房等 8
栋产业用房及配套项目的房地产价值
评估

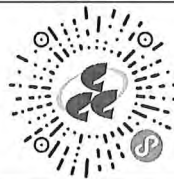
估价委托人：博时基金管理有限公司

估价机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：邱海波（注册证号：4420070073）

张景成（注册证号：4420160221）

估价报告出具日期：二〇二四年三月十一日



此为二维码防伪标志，内含
本报告估值主要信息，建议
报告使用方查证核实

国众联

资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水

河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1C618

电话：(0755)25132325 25132276

传真：(0755)25132275 邮政编码：518002

致估价委托人函

博时基金管理有限公司：

承蒙委托，本估价机构对贵公司委估的房地产进行了估价，价值时点为2023年12月31日，价值类型为收益现值，估价目的是为估价委托人制作及披露博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(基金代码:180101)的2023年年度报告提供参考依据。本估价机构根据贵公司及权利人提供的有关资料，依据我国相关法律法规，遵循必要的估价程序与原则，选取收益法对估价对象进行了评定估算，现将估价结果报告如下：

本次估价对象为深圳市万海大厦管理有限公司名下位于深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1、2、3栋的房地产及配套，深圳市万融大厦管理有限公司名下位于深圳市南山区招商街道蛇口网谷万融大厦（物业现场标识为“万融大厦”）的房地产及配套，深圳市招光物业租赁有限公司名下位于深圳市光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房、A-6厂房、B-3厂房、B-4厂房的房地产及配套，建筑面积合计205,994.54平方米、分摊土地使用权面积合计85,835.83平方米，证载房屋用途分别为厂房、工业、商业、食堂及配套，证载土地用途均为工业用地；房屋的实际用途分别为产业用房及配套。估价对象于价值时点2023年12月31日时，在满足本估价报告假设与限制条件、且在未设立法定优先受偿权利下，估价对象的收益价值合计取整为3,611,000,000元（大写人民币叁拾陆亿壹仟壹佰万元整），详见P2页的《估价结果汇总表》。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。



法定代表人：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二四年三月十一日



估价结果汇总表

价值时点：2023年12月31日

估价委托人：博时基金管理有限公司

| 项目名称 | 项目位置 | 权利人 | 实际用途 | 房屋性质 | 建筑面积(m ²) | 收益单价(元/m ²) (取整至个位数) | 收益价值(元) (取整至百万位数) |
|---------------------|--------|---------------|---------|------|-----------------------|----------------------------------|-------------------|
| 万海大厦 | 深圳市南山区 | 深圳市万海大厦管理有限公司 | 产业用房及配套 | 商品房 | 53,592.84 | 26,776 | 1,435,000,000 |
| 万融大厦 | 深圳市南山区 | 深圳市万融大厦管理有限公司 | 产业用房及配套 | 商品房 | 41,707.23 | 24,240 | 1,011,000,000 |
| 招商局光明科技园(科技企业加速器二期) | 深圳市光明区 | 深圳市招光物业租赁有限公司 | 产业用房及配套 | 非商品房 | 110,694.47 | 10,524 | 1,165,000,000 |
| 合计 | | | | | 205,994.54 | | 3,611,000,000 |

估价对象的收益价值合计取整为3,611,000,000元，大写人民币叁拾陆亿壹仟壹佰万元整。

备注1：估价对象招商局光明科技园(科技企业加速器二期)物业均位于深圳市光明区高新技术园区内，估价对象之土地权属来源为协议。根据《深圳经济特区高新技术产业园区条例》规定，以协议方式取得的高新区土地使用权和建筑物用于抵押的，经市政府土地行政管理部门批准后，可申请房地产抵押登记。土地抵押价格不得高于原出让合同的剩余地价，建筑物抵押价格不得高于建筑物成本价减折旧价。实现抵押权需处分房地产，应参照本条例有关规定处理：禁止转让高新区内以协议方式出让的土地及建筑物。因破产、清算、自愿或者强制迁出高新区等情形的，由市政府土地行政管理部门收回土地使用权。土地收回价格不得高于原出让合同的剩余年期地价，建筑物补偿价格不得高于建筑物成本价减折旧价。具体实施办法由高新区行政管理机构会同市政府土地行政管理部门另行制定。估价对象若需强制转让，需按《深圳经济特区高新技术产业园区条例》的相关规定处理，提请报告使用者注意。

备注2：本次估价结果的价值类型为市场商品房的公允价值、非市场商品房的收益价值。

市场商品房的公允价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。包含市场商品房的房地价。

非市场商品房的收益价值是指估价对象按现状持续使用的收益价值，该收益价值为不转让条件下的收益折现价值。含非市场商品房的已交地价，未包含若转为市场商品房应补交的地价。

以上均包含房屋及所分摊土地、地下停车场、其他场地(如广场、屋顶等)、广告位经营权(如电梯间、楼梯间、建筑外立面等)及公共配套设施等的收益权价值。提请报告使用者注意。

备注3：收益单价=收益价值÷建筑面积。

备注4：本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

目 录

| | |
|----------------------------------|----|
| 一、 估价师声明 | 1 |
| 二、 估价假设和限制条件 | 2 |
| 三、 估价结果报告 | 10 |
| (一) 估价委托人及权利人 | 10 |
| (二) 房地产估价机构 | 12 |
| (三) 估价目的 | 12 |
| (四) 估价对象 | 12 |
| (五) 价值时点 | 34 |
| (六) 价值类型 | 34 |
| (七) 估价原则 | 35 |
| (八) 估价依据 | 37 |
| (九) 估价方法 | 39 |
| (十) 估价结果 | 45 |
| (十一) 注册房地产估价师 | 45 |
| (十二) 实地查勘日 | 45 |
| (十三) 估价作业期 | 45 |
| 四、 附件 | 46 |
| (一) 估价委托书复印件 | 46 |
| (二) 估价对象位置图 | 46 |
| (三) 估价对象内外部状况及周边环境照片 | 46 |
| (四) 《不动产权证书》复印件 | 46 |
| (五) 《企业关于评估的有关事项说明》复印件 | 46 |
| (六) 估价委托人及权利人《企业法人营业执照》复印件 | 46 |
| (七) 《深圳市房地产信息系统产权查证》复印件 | 46 |
| (八) 估价机构营业执照复印件 | 46 |
| (九) 《房地产估价机构备案证书》复印件 | 46 |
| (十) 《中国注册房地产估价师注册证书》复印件 | 46 |

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、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说明的假设和限制条件的限制。


3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们在本次估价中严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。

6、注册房地产估价师邱海波、张景成已于2024年01月11日-12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|---|-----------|
| 邱海波 | 4420070073 |  | 2024.3.11 |
| 张景成 | 4420160221 |  | 2024.3.11 |

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人及权利人提供了估价对象的博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金的项目资料、《不动产权证书》、财务报表、租赁合同、租赁台账、历史经营数据及其他相关事项的资料或复印件，我们已经履行了相应的核查验证程序，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。估价委托人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责，如估价委托人提供的资料缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载建筑面积大体相当，本次估价以《不动产权证书》记载的建筑面积为准。

4、估价对象在合法的前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的租赁市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；
- (6) 房地产交易符合国家法律规定；
- (7) 期间房地产市场基本保持稳定。

6、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权。

8、在未来的经营期内，估价对象能持续稳定经营和获取收益，资本化率在经营期内不发生重大变化。

9、根据权利人介绍及提供的相关资料显示，估价对象所涉及的地下停车场、其他场地（如广场、屋顶等）、广告位经营权（如电梯间、楼梯间、建筑外立面等）及公共配套设施等均未办理《不动产权证书》等权属登记，其中地下停车场均已办理《深圳市经营性停车场许可证》，作为停车场经营并获取经营收益；其他场地或广告位均已使用多年。又依据《深圳市建筑设计规划》及权利人介绍，估价对象所涉及的地下停车位等地下空间均为核增面积，地下停车场、其他场地、广告位经营权及公共配套设施等均作为估价对象无法分割的组成部分，应随土地及地上建筑物一并转让。本次评估已考虑地下停车场、其他场地、广告位经营权及公共配套设施等经营收入对房地产价值的影响，提请报告使用者注意。

10、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、城镇土地使用税等。本报告所涉及的数据仅为我公司的测算值，最终税费全额以税务或有关部门核定价格为准。

（二）未定事项假设

1、根据及权利人提供的《深圳市土地使用权出让合同书》及补充协议、《不动产权证书》等资料记载，估价对象招商局光明科技园的《不动产权证书》所记载的宗地均为整宗土地的面积，并未记载每栋楼宇所分摊的土地使用权面积。本次估价按《深圳市土地使用权出让合同书》及补充协议记载的宗地面积及其计容建筑总面积进行分摊，得到估价对象建筑物所分摊的土地使用权面积。具体分摊的土地面积详见下表：

| 房地产名称 | 宗地号 | 土地面积 (m ²) | 计容建筑总面积 (m ²) | 估价对象建筑面 积 (m ²) | 分摊的土地使用 权面积 (m ²) |
|--------------------------------------|-----------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 光明高新园东片区招商局光明科技园 A 栋厂房 | A503-0070 | 60,856.92 | 133,838.42 | 49,152.73 | 22,349.96 |
| 光明高新园东片区招商局光明科技园 A-6 厂房 | A503-0070 | | | 18,130.71 | 8,244.11 |
| 光明新区凤凰办事处高新园区 25 号路以南招商局光明科技园 B-3 厂房 | A503-0086 | 81,704.06 | 179,523.92 | 21,705.07 | 9,878.31 |
| 光明新区凤凰办事处高新园区 25 号路以南招商局光明科技园 B-4 厂房 | A503-0086 | | | 21,705.96 | 9,878.71 |
| 合 计 | | 142,560.98 | 313,362.34 | 110,694.47 | 50,351.09 |

以上建筑物分摊的土地面积仅供本次估价使用。若与有关部门公布的不相符，本估价报告应做相应调整，提请报告使用者注意。

2、房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种方式，根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，从价计征是依照房产原值一次性减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

又根据深圳市人民政府于2023年1月4日发布的《深圳市人民政府关于公布继续有效的规范性文件目录（1979-2015年）的通知》，通知决定延长其中97件市政府规范性文件的有效期：第一类共16件，有效期至2025年12月31日止，期满后自动失效；第二类共81件，有效期至2027年12月31日止，期满后自动失效。而《关于印发〈深圳经济特区房产税实施办法〉的通知》（深府[1987]164号）为第二类文件之一，该文件有效期延长至2027年12月31日。

《深圳经济特区房产税实施办法》显示，深圳地区的企业适用于按照原值缴纳房产税，缴纳方式为依照房产原值的百分之七十计算缴纳的，税率为百分之一点二。

结合权利人实际缴交房产税是按照从价计征，即按房产原值的百分之七十作为基数，税率为1.2%进行测算。

本次评估假设在2027年12月31日后，深圳地区的房产税的计税依据继续按从价计征，即按房产原值的百分之七十作为基数，税率为1.2%进行测算。

综合上述分析，本次评估涉及的房产税计算均按从价计征，即按房产原值的百分之七十作为基数，税率为1.2%进行测算。提请报告使用者注意。

（三）背离事实假设

1、根据权利人介绍，估价对象出租时可根据租户要求调整租赁面积，且租户会根据自己的需要设计和装修建筑物内部结构。故本次估价未考虑内部结构变动对估价对象的价值影响。

2、根据估价委托人提供的编号DYHT-WH《抵押合同（万海）》及估价人员查询《深圳市房地产信息系统产权查证》显示，于价值时点，估价对象万海大厦1、2、3栋的产权状态为抵押，抵押权人为招商银行股份有限公司深圳分行，抵押日期为2021年09月01日。即估价对象于价值时点存在抵押权。又根据本次估价目的是为估价委托人制作及披露博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：180101）的2023年年度报告提供参考依据，即对估价对象房地产价值进行跟踪。因此，本次估价不考虑抵押担保权等他项权利限制的影响，提请报告使用者注意。

（四）不相一致假设

1、本估价报告的价值时点为2023年12月31日，实地查勘时间为2024年01月11日-12日，两者时间不相一致，故本报告假设估价对象在价值时点的

状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

2、估价对象深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产，证载房屋用途分别为厂房、工业、商业、食堂及配套，证载土地用途均为工业用地；而根据现场查勘，上述估价对象物业的实际用途分别为产业用房及配套。

基于以下几点因素：一是估价对象建筑物按产业用房、办公格局建设布局；二是估价对象南山物业，是根据深圳市规划和国土资源委员会第二管理局于2011年核发的《宝耀片区专项规划批复》，同意通过拆除重建将包括万海大厦、万融大厦项目在内的宝耀片区更新单元升级改造为“蛇口网谷”互联网基地，宝耀片区内产业定位为互联网、电子商务基础及应用、物联网技术及应用示范三大核心主题园区及公共技术平台；三是估价对象光明物业位于招商局光明科技园内，属于高新技术园区，该地块只能用于高新办批准入区的科技企业加速器项目，适用于研发办公；四是估价对象已经使用多年，且一直按产业用房及配套用途出租使用，至价值时点，估价对象的实际用途为产业用房及配套。

综合上述分析，结合本次估价目的，本次估价按实际用途进行评估，提请报告使用者注意。

3、根据《不动产权证书》记载，估价对象万融大厦的产证记载名称为“万沧大厦”；而根据估价委托人及权利人提供的资料及估价对象所在建筑的楼宇标识均为“万融大厦”。具体情况如下表：

| 来源 | 权利人 | 证载房屋坐落 | 物业楼宇标识名称 | 租赁台账使用名称 | 博时基金等资料记载的名称 |
|----|---------------|--------------|----------|----------|--------------|
| 名称 | 深圳市万融大厦管理有限公司 | 招商街道蛇口网谷万沧大厦 | 万融大厦 | 万融大厦 | 万融大厦 |

根据资料显示及权利人确认，两者均指同一估价对象。因此本报告对此

建筑物名称描述时采用“万融大厦”。

4、根据《不动产权证书》及租赁台账等资料显示，万海大厦和万融大厦的证载建筑面积均大于可出租面积。具体情况详见下表：

| 项目名称 | 建筑面积 (m ²) | 可出租面积 (m ²) |
|------|------------------------|-------------------------|
| 万海大厦 | 53,592.84 | 52,646.25 |
| 万融大厦 | 41,707.23 | 41,417.87 |

根据权利人及估计委托人介绍，估价对象所对应的物业及配套均属于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(基金代码:180101)的基础设施项目资产。本次估价设定万海大厦和万融大厦的证载建筑面积及配套与其可出租面积及配套的范围是一致的，差异部分作为配套用房使用。提请报告使用者注意。

(五) 依据不足假设

1、估价委托人未能提供估价对象《不动产权证书》原件，估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于估价师工作能力范围，本次估价以委托人提供的估价对象《不动产权证书》复印件作为产权资料。

(六) 期后事项假设

1、根据估价委托人及权利人提供的信息，本次评估的价值时点至估价报告出具日之间，我公司未获取其他与估价对象经营相关的重大情况或变化无重大影响。

(七) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为估价委托人制作及披露博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(基金代码:180101)的2023年年度报告提供参考依据，不对其它用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人以及与此次评估经济行为关联的相关部门。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的单位

或个人不能由于得到本估价报告而成为本估价报告的使用者。

3、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价报告和估价结果的使用权属于估价委托人，解释权归国众联资产评估土地房地产估价有限公司所有。

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

6、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

7、本估价报告收益现值为估价对象在出租条件下，包含建筑物及其所分摊土地使用权的收益权价值，未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

8、估价对象招商局光明科技园（科技企业加速器二期）物业均位于深圳市光明区高新技术园区内，估价对象之土地权属来源为协议。根据《深圳经济特区高新技术产业园区条例》规定，以协议方式取得的高新区土地使用权和建筑物用于抵押的，经市政府土地行政管理部门批准后，可申请房地产抵押登记。土地抵押价格不得高于原出让合同的剩余地价，建筑物抵押价格不得高于建筑物成本价减折旧价。实现抵押权需处分房地产，应参照本条例有关规定处理：禁止转让高新区内以协议方式出让的土地及建筑物。因破产、清算、自愿或者强制迁出高新区等情形的，由市政府土地行政管理部门收回土地使用权。土地收回价格不得高于原出让合同的剩余年期地价，建筑物补偿价格不得高于建筑物成本价减折旧价。具体实施办法由高新区行政管理机构会同市政府土地行政管理部门另行制定。估价对象若需强制转让，需按《深圳经济特区高新技术产业园区条例》的相关规定处理。本次评估涉及的招商

局光明科技园（科技企业加速器二期）收益现值未考虑此因素对价格的影响，提请报告使用者注意。

9、本次估价结果的价值类型为市场商品房的市场价值、非市场商品房的收益价值。

市场商品房的市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。包含市场商品房的市场地价。

非市场商品房的收益价值是指估价对象按现状持续使用的收益价值，该收益价值为不转让条件下的收益折现价值。含非市场商品房的已交地价，未包含若转为市场商品房应补交的地价。

以上均包含房屋及所分摊土地、地下停车场、其他场地（如广场、屋顶等）、广告位经营权（如电梯间、楼梯间、建筑外立面等）及公共配套设施等的收益权价值。提请报告使用者注意。

10、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

11、本报告使用期限为出具报告之日起一年[自2024年03月11日-2025年03月10日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

12、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人及权利人

① 估价委托人概况：

名称：博时基金管理有限公司

统一社会信用代码：91440300710922202N

类型：有限责任公司

住所：深圳市福田区莲花街道福新社区益田路5999号基金大厦21层

法定代表人：江向阳

成立日期：1998年07月13日

登记机关：深圳市市场监督管理局

经营范围：一般经营项目是：/，许可经营项目是：基金募集；基金销售；资产管理；中国证监会许可的其他业务。

② 权利人概况：

权利人一：

名称：深圳市万海大厦管理有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5GC4L005

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市南山区招商街道沿山社区南海大道1029号万融大厦B座

G-05

法定代表人：王翹楚

成立日期：2020年08月26日

登记机关：深圳市市场监督管理局

权利人二：

名称：深圳市万融大厦管理有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5GC4UH74

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市南山区招商街道沿山社区南海大道1029号万融大厦B座G05

法定代表人：胡海滨

成立日期：2020年08月26日

登记机关：深圳市市场监督管理局

权利人三：

名称：深圳市招光物业租赁有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5HJ01956

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市光明区凤凰街道凤凰社区观光路招商局光明科技园A3栋
D401

法定代表人：王翹楚

成立日期：2022年10月18日

登记机关：深圳市市场监督管理局

③两者之间的关系：

本次评估的估价委托人为博时基金管理有限公司，纳入本次评估范围的房地产权利人分别为深圳市万海大厦管理有限公司、深圳市万融大厦管理有限公司及深圳市招光物业租赁有限公司。根据博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金的招募说明书记载，博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金是通过投资标的为基础设施项目的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过资产支持证券、项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权。估价委托人为博时招商蛇口产业园封闭式基础设

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

施证券投资基金的基金管理人。

（二）房地产估价机构

估价机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C618

法定代表人：黄西勤

统一社会信用代码：91440300674802843P

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200028

有效期限：2024年04月23日止

联系电话：0755-25132325、0755-25132276

（三）估价目的

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》的要求，需要对基础设施证券投资基金在存续期内所涉及的基础设施资产的市场价值进行评估，为估价委托人制作及披露博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金（基金代码：180101）的2023年年度报告提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象范围

估价对象范围包括深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、地下停车场经

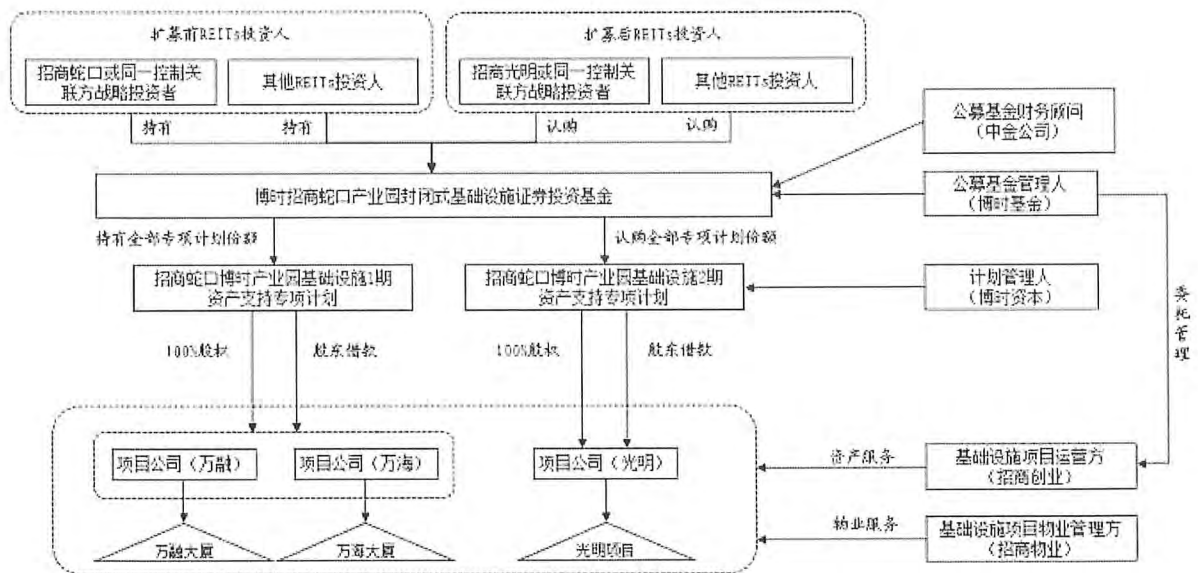
深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

营权、其他场地或广告位经营权及公共配套设施，不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

截止价值时点，博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金已发行两期，即招商蛇口博时产业园基础设施1期资产支持专项计划、招商蛇口博时产业园基础设施2期资产支持专项计划。具体架构如下表所示：

图三-2 基础设施基金整体架构（SPV吸收合并后）



根据《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书》及《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募并新购入基础设施项目招募说明书（草案）》的资料记载，基础设施资产是指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》和中国证监会其他规定的资产，即深圳市万海大厦管理有限公司名下位于深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1、2、3栋的房地产及配套，深圳市万融大厦管理有限公司名下位于深圳市南山区招商街道蛇口网谷万沧大厦（物业现场标识为“万融大厦”）的房地产及配套，深圳市招光物业租赁有限公司名下位于深圳市光明高新园

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

东片区招商局光明科技园A栋厂房、A-6厂房、B-3厂房、B-4厂房的房地产及配套，建筑面积合计205,994.54平方米、分摊土地使用权面积合计85,835.83平方米。

A、总体描述

(1) 名称：

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产。

(2) 坐落：

估价对象均位于深圳市，具体分布坐落如下表：

| 项目编号 | 项目名称 | 坐落 |
|------|-------------------------|----------------------------------|
| 项目一 | 万海大厦 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1栋 |
| | | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦2栋 |
| | | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦3栋 |
| 项目二 | 万融大厦 | 招商街道蛇口网谷万海大厦 |
| 项目三 | 招商局光明科技园 (科技企业加速器二期) | 光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房 |
| | | 光明高新园东片区招商局光明科技园A-6厂房 |
| | | 光明新区凤凰办事处高新园区25号路以南招商局光明科技园B-3厂房 |
| | | 光明新区凤凰办事处高新园区25号路以南招商局光明科技园B-4厂房 |

注：项目一对应序号1-3，项目二对应序号4，项目三对应序号5-8。

(3) 规模：

项目一的规模：万海大厦所在宗地的土地面积为18,241.21平方米，宗地内共建三栋建筑，证载建筑面积为53,592.84平方米。其中地下室未办理权属登记，根据《蛇口网谷万海大厦建设工程竣工测量报告》记载地下室建筑面积为14,912.34平方米（其中地下车库及设备用房建筑面积14,816.74平方米），又依据《深圳市经营性停车场许可证》记载，蛇口网谷万海大厦停车场设置的停车位数量共计335个。

项目二的规模：万融大厦所在宗地的土地面积为17,243.53平方米，宗地内共建三栋建筑，证载建筑面积为41,707.23平方米。其中地下室未办理

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

权属登记，根据《蛇口网谷万海大厦建设工程竣工测量报告》记载地下室建筑面积为13,220.82平方米（其中地下车库及设备用房建筑面积13,071.77平方米），又依据《深圳市经营性停车场许可证》记载，蛇口网谷万融大厦停车场设置的停车位数量共计322个。

项目三的规模：招商局光明科技园（科技企业加速器二期）所在宗地的土地面积合计为142,560.98平方米，规划计容建筑面积合计为313,362.34平方米，规划用途为厂房、宿舍等。纳入本次评估范围的估价对象建筑面积合计为110,694.47平方米、分摊土地使用权面积合计为50,351.09平方米，其中地下室未办理权属登记，根据《招商局光明科技园A栋厂房房屋建筑面积测绘报告（面积分割计算）》记载地下室建筑面积为26,402.80平方米，又依据《深圳市经营性停车场许可证》记载，招商局光明科技园A地块停车场设置的停车位数量共计755个。

估价对象的具体楼栋及建筑面积等情况见下表：

| 序号 | 项目名称 | 坐落 | 宗地号 | 用途 | 建筑面积 (m ²) | 分摊土地面积 (m ²) |
|-----|-----------------------------|----------------------------------|-----------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 项目一 | 万海大厦 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1栋 | K407-0032 | 工业用地/ 工业、商业 | 20,308.30 | 18,241.21 |
| | | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦2栋 | K407-0032 | 工业用地/ 工业、商业 | 12,065.17 | |
| | | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦3栋 | K407-0032 | 工业用地/ 工业、食堂、 配套 | 21,219.37 | |
| 小 计 | | | | | 53,592.84 | 18,241.21 |
| 项目二 | 万融大厦 | 招商街道蛇口网谷万海大厦 | K405-0005 | 工业用地/ 工业、商业、 食堂 | 41,707.23 | 17,243.53 |
| 小 计 | | | | | 41,707.23 | 17,243.53 |
| 项目三 | 招商局光明科技园 (科技企业加速器 二期) | 光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房 | A503-0070 | 工业用地/ 厂房 | 49,152.73 | 22,349.96 |
| | | 光明高新园东片区招商局光明科技园A-6厂房 | A503-0070 | 工业用地/ 厂房 | 18,130.71 | 8,244.11 |
| | | 光明新区凤凰办事处高新园区25号路以南招商局光明科技园B-3厂房 | A503-0086 | 工业用地/ 厂房 | 21,705.07 | 9,878.31 |

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

| 序号 | 项目名称 | 坐落 | 宗地号 | 用途 | 建筑面积 (m ²) | 分摊土地面积 (m ²) |
|-----|------|--------------------------------------|-----------|---------|------------------------|--------------------------|
| | | 光明新区凤凰办事处高新园区 25 号路以南招商局光明科技园 B-4 厂房 | A503-0086 | 工业用地/厂房 | 21,705.96 | 9,878.71 |
| 小 计 | | | | | 110,694.47 | 50,351.09 |
| 合 计 | | | | | 205,994.54 | 85,835.83 |

注：①招商局光明科技园A-6厂房的地下一层为食堂，未办理产权登记，未纳入本次评估范围。②上表建筑面积摘自《不动产权证书》，未包含不计容的地下室建筑面积。

(4) 用途：

| 序号 | 项目名称 | 坐落 | 宗地号 | 证载用途 | 实际用途 |
|-----|---------------------|--------------------------------------|-----------|---------------|--------------|
| 项目一 | 万海大厦 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦 1 栋 | K407-0032 | 工业用地/工业、商业 | 产业用房、商业、停车场等 |
| | | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦 2 栋 | K407-0032 | 工业用地/工业、商业 | 产业用房、商业、停车场等 |
| | | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦 3 栋 | K407-0032 | 工业用地/工业、食堂、配套 | 产业用房、商业、停车场等 |
| 项目二 | 万融大厦 | 招商街道蛇口网谷万融大厦 | K405-0005 | 工业用地/工业、商业、食堂 | 产业用房、商业、停车场等 |
| 项目三 | 招商局光明科技园（科技企业加速器二期） | 光明高新园东片区招商局光明科技园 A 栋厂房 | A503-0070 | 工业用地/厂房 | 产业用房、商业、停车场等 |
| | | 光明高新园东片区招商局光明科技园 A-6 厂房 | A503-0070 | 工业用地/厂房 | 产业用房 |
| | | 光明新区凤凰办事处高新园区 25 号路以南招商局光明科技园 B-3 厂房 | A503-0086 | 工业用地/厂房 | 产业用房 |
| | | 光明新区凤凰办事处高新园区 25 号路以南招商局光明科技园 B-4 厂房 | A503-0086 | 工业用地/厂房 | 产业用房 |

(5) 权属：

依据权利人提供的《不动产权证书》，估价对象的权属情况如下：

估价对象万海大厦的权利人为深圳市万海大厦管理有限公司；

估价对象万融大厦的权利人为深圳市万融大厦管理有限公司；

估价对象招商局光明科技园（科技企业加速器二期）的权利人为深圳市招光物业租赁有限公司。

B、土地基本状况

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

(1) 四至：

项目一：估价对象万海大厦所在宗地四至：东至南海大道，南至工业五路（万融大厦），西至规划一路（万联大厦），北至TCL科技大厦。

项目二：估价对象万融大厦所在宗地四至：东至南海大道，南至工业四路（半山海景兰溪谷），西至万维大厦和工业四路4号，北至工业五路（万海大厦）。



万海大厦和万融大厦的位置图

项目三：估价对象招商局光明科技园（科技企业加速器二期）所在宗地四至：东至光侨路，南至汇业路和深圳市新星轻合金材料股份有限公司用地，西至汇通路，北至水系和观光路。

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估



科技企业加速器二期的位置图

(2) 土地使用年限:

| 序号 | 坐落 | 土地终止日期 |
|----|---------------------------------|------------------------------|
| 1 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1栋 | 50年, 从2012年9月30日至2062年9月29日止 |
| 2 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦2栋 | 50年, 从2012年9月30日至2062年9月29日止 |
| 3 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦3栋 | 50年, 从2012年9月30日至2062年9月29日止 |
| 4 | 招商街道蛇口网谷万海大厦 | 50年, 从2012年7月17日至2062年7月16日止 |
| 5 | 光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房 | 50年, 从2007年6月29日至2057年6月28日止 |
| 6 | 光明高新园东片区招商局光明科技园A-6厂房 | 50年, 从2007年6月29日至2057年6月28日止 |
| 7 | 光明新区凤凰办事处高新园25号路以南招商局光明科技园B-3厂房 | 50年, 从2007年6月29日至2057年6月28日止 |
| 8 | 光明新区凤凰办事处高新园25号路以南招商局光明科技园B-4厂房 | 50年, 从2007年6月29日至2057年6月28日止 |

(3) 地类(用途):

估价对象的证载土地用途均为工业用地。

(4) 宗地号:

| 序号 | 权利人 | 坐落 | 宗地号 |
|----|---------------|-------------------|-----------|
| 1 | 深圳市万海大厦管理有限公司 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1栋 | K407-0032 |
| 2 | 深圳市万海大厦管理有限公司 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦2栋 | K407-0032 |

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

| 序号 | 权利人 | 坐落 | 宗地号 |
|----|---------------|----------------------------------|-----------|
| 3 | 深圳市万海大厦管理有限公司 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦3栋 | K407-0032 |
| 4 | 深圳市万融大厦管理有限公司 | 招商街道蛇口网谷万海大厦 | K405-0005 |
| 5 | 深圳市招光物业租赁有限公司 | 光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房 | A503-0070 |
| 6 | 深圳市招光物业租赁有限公司 | 光明高新园东片区招商局光明科技园A-6厂房 | A503-0070 |
| 7 | 深圳市招光物业租赁有限公司 | 光明新区凤凰办事处高新园区25号路以南招商局光明科技园B-3厂房 | A503-0086 |
| 8 | 深圳市招光物业租赁有限公司 | 光明新区凤凰办事处高新园区25号路以南招商局光明科技园B-4厂房 | A503-0086 |

(5) 面积:

| 序号 | 坐落 | 宗地号 | 用途 | 宗地面积 (m ²) | 建筑面积 (m ²) | 分摊土地面积 (m ²) |
|----|----------------------------------|-----------|---------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| 1 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1栋 | K407-0032 | 工业用地/工业、商业 | 18,241.21 | 20,308.30 | 18,241.21 |
| 2 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦2栋 | K407-0032 | 工业用地/工业、商业 | | 12,065.17 | |
| 3 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦3栋 | K407-0032 | 工业用地/工业、食堂、配套 | | 21,219.37 | |
| 小计 | | | | 18,241.21 | 53,592.84 | 18,241.21 |
| 4 | 招商街道蛇口网谷万海大厦 | K405-0005 | 工业用地/工业、商业、食堂 | 17,243.53 | 41,707.23 | 17,243.53 |
| 小计 | | | | 17,243.53 | 41,707.23 | 17,243.53 |
| 5 | 光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房 | A503-0070 | 工业用地/厂房 | 60,856.92 | 49,152.73 | 22,349.96 |
| 6 | 光明高新园东片区招商局光明科技园A-6厂房 | A503-0070 | 工业用地/厂房 | | 18,130.71 | 8,244.11 |
| 7 | 光明新区凤凰办事处高新园区25号路以南招商局光明科技园B-3厂房 | A503-0086 | 工业用地/厂房 | 81,704.06 | 21,705.07 | 9,878.31 |
| 8 | 光明新区凤凰办事处高新园区25号路以南招商局光明科技园B-4厂房 | A503-0086 | 工业用地/厂房 | | 21,705.96 | 9,878.71 |
| 小计 | | | | 142,560.98 | 110,694.47 | 50,351.09 |
| 合计 | | | | 178,045.72 | 205,994.54 | 85,835.83 |

(6) 形状:

估价对象万海大厦及万融大厦所属宗地形状均呈矩形，规则，对房地产开发有利；估价对象招商局光明科技园（科技企业加速器二期）所属宗地形状近似矩形，较规则，对房地产开发有利。

(7) 开发程度:

估价对象的开发程度均为宗地内场地平整、宗地外达到六通（即通路、

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

通给水、通排水、通电、通讯、通燃气)；各项基础设施完备，宗地红线内均已建成建筑物及道路、绿化等附属设施。

C、建筑物基本状况

项目一：万海大厦所在宗地的土地面积为18,241.21平方米，宗地内共建三栋建筑，证载建筑面积为53,592.84平方米。其中地下室未办理权属登记，根据《蛇口网谷万海大厦建设工程竣工测量报告》记载地下室建筑面积为14,912.34平方米(其中地下车库及设备用房建筑面积14,816.74平方米)，又依据《深圳市经营性停车场许可证》记载，蛇口网谷万海大厦停车场设置的停车位数量共计335个。建筑物现场勘查情况如下：

| 物业名称 | | 万海大厦1栋 | 万海大厦2栋 | 万海大厦3栋 |
|--------|--------------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| 楼宇现状标识 | | 万海大厦A座 | 万海大厦B座 | 万海大厦C座 |
| 房屋状况 | 建成时间 | 2014年7月28日 | 2014年7月28日 | 2014年7月28日 |
| | 建筑层数 | 地上11层、地下1层 | 地上8层、地下1层 | 地上12层、地下1层 |
| | 所在楼层 | -1~11层(整栋) | -1~8层(整栋) | -1~12层(整栋) |
| | 建筑面积(不含地下面积) | 20,308.30平方米 | 12,065.17平方米 | 21,219.37平方米 |
| | 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 | 钢筋混凝土结构 | 钢筋混凝土结构 |
| | 层高 | 地下一层层高4.65米、一层层高5.7米，二层及以上层高4.0米 | 地下一层层高4.65米、一层层高5.7米，二层及以上层高4.0米 | 地下一层层高4.65米、一层层高5.7米，二层及以上层高4.0米 |
| | 空间布局 | 平面布局 | 平面布局 | 平面布局 |
| | 临路状况 | 临南海大道、工业五路 | | |
| | 地下室 | 地下室未办理权属登记，根据《蛇口网谷万海大厦建设工程竣工测量报告》记载地下室建筑面积为14,912.34平方米(其中地下车库及设备用房建筑面积14,816.74平方米)，又依据《深圳市经营性停车场许可证》记载，蛇口网谷万海大厦停车场设置的停车位数量共计335个。 | | |
| | 与地铁站距离 | 距离地铁12号线花果山地铁站约0.35公里，距地铁2号线(8号线)与地铁12号线的换乘站(海上世界地铁站)约0.75公里 | | |
| 装修标准 | 外墙 | 玻璃幕墙 | 玻璃幕墙 | 玻璃幕墙 |
| | 内墙 | 玻璃隔断、乳胶漆 | 玻璃隔断、乳胶漆 | 玻璃隔断、乳胶漆 |
| | 天花 | 夹板造型吊顶、或扣板吊顶、或乳胶漆等 | 夹板造型吊顶、或扣板吊顶、或乳胶漆等 | 夹板造型吊顶、或扣板吊顶、或乳胶漆等 |
| | 地面 | 地砖、地毯、水泥砂浆找平 | 地砖、地毯、水泥砂浆找平 | 地砖、地毯、水泥砂浆找平 |
| | 门窗 | 铝合金窗、不锈钢玻璃门 | 铝合金窗、不锈钢玻璃门 | 铝合金窗、不锈钢玻璃门 |
| | 楼梯 | 楼梯踏面为地砖，不锈钢扶手，乳胶漆墙面及天花 | 楼梯踏面为地砖，不锈钢扶手，乳胶漆墙面及天花 | 楼梯踏面为地砖，不锈钢扶手，乳胶漆墙面及天花 |
| 设施 | 电梯 | 3部客梯、1部货梯 | 3部客梯、1部货梯 | 3部客梯、1部货梯 |

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

| 物业名称 | | 万海大厦 1 栋 | 万海大厦 2 栋 | 万海大厦 3 栋 |
|------|------|-------------------------------------|----------|----------|
| 设备 | 空调 | 空调系统 | 空调系统 | 空调系统 |
| | 消防 | 消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统 | | |
| | 水电讯 | 水电暗装、网络及通讯齐全 | | |
| | 监控 | 整个园区均布置防盗监控系统 | | |
| | 停车场 | 地下一层停车场 | | |
| 维修维护 | 维护状况 | 建筑及设施设备维护状况良好 | | |
| | 完损状况 | 外墙装修基本完好，内部主体结构保养良好，均约八五成新，均属于基本完好房 | | |

项目二：万融大厦所在宗地的土地面积为17,243.53平方米，宗地内共建三栋建筑，证载建筑面积为41,707.23平方米。其中地下室未办理权属登记，根据《蛇口网谷万融大厦建设工程竣工测量报告》记载地下室建筑面积为13,220.82平方米（其中地下车库及设备用房建筑面积13,071.77平方米），又依据《深圳市经营性停车场许可证》记载，蛇口网谷万融大厦停车场设置的停车位数量共计322个。建筑物现场勘查情况如下：

| 物业名称 | | 万融大厦 | | |
|--------|------------------|---|----------|----------|
| 楼宇现状标识 | | 万融大厦 A 座 | 万融大厦 B 座 | 万融大厦 C 座 |
| 房屋状况 | 建成时间 | 2014 年 1 月 16 日 | | |
| | 建筑层数 | 地上 8 层、地下 1 层 | | |
| | 所在楼层 | -1~8 层（整栋） | | |
| | 建筑面积 (不含地下面积) | 41,707.23 平方米 | | |
| | 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 | | |
| | 层高 | 地下一层层高 4.0 米、裙楼（G 层）层高 6.0 米，2-8 层层高均 4.05 米 | | |
| | 空间布局 | 平面布局 | | |
| | 临路状况 | 临南海大道、工业五路 | | |
| | 地下室 | 地下室未办理权属登记，根据《蛇口网谷万融大厦建设工程竣工测量报告》记载地下室建筑面积为 13,220.82 平方米（其中地下车库及设备用房建筑面积 13,071.77 平方米），又依据《深圳市经营性停车场许可证》记载，蛇口网谷万融大厦停车场设置的停车位数量共计 322 个。 | | |
| | 与地铁站距离 | 距离地铁 12 号线花果山地铁站约 0.35 公里，距地铁 2 号线（8 号线）与地铁 12 号线的换乘站（海上世界地铁站）约 0.75 公里 | | |
| 装修标准 | 外墙 | 玻璃幕墙 | | |
| | 内墙 | 玻璃隔断、乳胶漆 | | |
| | 天花 | 夹板造型吊顶、或扣板吊顶、或乳胶漆等 | | |
| | 地面 | 地砖、地毯、水泥砂浆找平 | | |
| | 门窗 | 铝合金窗、不锈钢玻璃门 | | |
| | 连廊 | 三座塔楼由 G 层平台相连，G 层平台为空中花园 | | |
| 设施设备 | 楼梯 | 楼梯踏面为地砖，不锈钢扶手，乳胶漆墙面及天花 | | |
| | 电梯 | 三座塔楼均配有 3 部客梯、1 部货梯 | | |
| | 空调 | 空调系统 | | |
| | 消防 | 消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统 | | |
| | 水电讯 | 水电暗装、网络及通讯齐全 | | |

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

| | | |
|------|------|-------------------------------------|
| 物业名称 | | 万融大厦 |
| | 监控 | 整个园区均布置防盗监控系统 |
| | 停车场 | 地下一层停车场 |
| 维修维护 | 维护状况 | 建筑及设施设备维护状况良好 |
| | 完损状况 | 外墙装修基本完好，内部主体结构保养良好，均约八五成新，均属于基本完好房 |

项目三：招商局光明科技园（科技企业加速器二期）所在宗地的土地面积合计为142,560.98平方米，规划计容建筑面积合计为313,362.34平方米，规划用途为厂房、宿舍等。纳入本次评估范围的估价对象建筑面积合计为110,694.47平方米、分摊土地使用权面积合计为50,351.09平方米，其中地下室未办理权属登记，根据《招商局光明科技园A栋厂房房屋建筑面积测绘报告（面积分割计算）》记载地下室建筑面积为26,402.80平方米，又依据《深圳市经营性停车场许可证》记载，招商局光明科技园A地块停车场设置的停车位数量共计755个。建筑物现场勘查情况如下：

| 物业名称 | 招商局光明科技园A栋厂房 | 招商局光明科技园A-6厂房 | 招商局光明科技园B-3厂房 | 招商局光明科技园B-4厂房 | |
|--------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 楼宇现状标识 | A栋 | A-6栋 | B-3栋 | B-4栋 | |
| 房屋状况 | 建成时间 | 2016年 | 2013年2月26日 | 2013年2月26日 | |
| | 建筑层数 | 地上17层、地下2层 | 地上5层、半地下1层 | 地上6层、地下1层 | |
| | 所在楼层 | -2~17层（整栋） | 1~5层 | 1~6层（整栋） | 1~6层（整栋） |
| | 建筑面积 | 49,152.73 | 18,130.71 | 21,705.07 | 21,705.96 |
| | 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 | 钢筋混凝土结构 | 钢筋混凝土结构 | 钢筋混凝土结构 |
| | 层高 | 1-2层层高约5.1米，3层及以上层高约3.9米 | 1-2层层高约5.4米，3层及以上层高约4.2米 | 1-2层层高约5.4米，3层及以上层高约4.2米 | 1-2层层高约5.4米，3层及以上层高约4.2米 |
| | 空间布局 | 平面布局 | 平面布局 | 平面布局 | 平面布局 |
| | 承重标准 | 4KN/m ² | 5KN/m ² | 4KN/m ² | 4KN/m ² |
| | 临路状况 | 临观光路、光侨路 | | | |
| 与地铁站距离 | 毗邻在建地铁13号线二期北延段同观路地铁站（预计2025年通车），距地铁6号线凤凰城地铁站约2.0公里 | | | | |
| 装修标准 | 外墙 | 墙裙为大理石、局部玻璃幕墙，外墙面为瓷砖饰面 | 瓷砖饰面 | 瓷砖饰面 | 瓷砖饰面 |
| | 内墙 | 玻璃隔断、乳胶漆 | 玻璃隔断、乳胶漆 | 玻璃隔断、乳胶漆 | 玻璃隔断、乳胶漆 |
| | 天花 | 夹板造型吊顶、或扣板吊顶、或乳胶漆等 | 夹板造型吊顶、或扣板吊顶、或乳胶漆等 | 夹板造型吊顶、或扣板吊顶、或乳胶漆等 | 夹板造型吊顶、或扣板吊顶、或乳胶漆等 |
| | 地面 | 地砖、地毯、水泥砂浆找平 | 地砖、地毯、水泥砂浆找平 | 地砖、地毯、水泥砂浆找平 | 地砖、地毯、水泥砂浆找平 |

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

| 物业名称 | | 招商局光明科技园 A 栋厂房 | 招商局光明科技园 A-6 厂房 | 招商局光明科技园 B-3 厂房 | 招商局光明科技园 B-4 厂房 |
|------|------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 门窗 | 铝合金窗、不锈钢玻璃门 | 铝合金窗、不锈钢玻璃门 | 不锈钢玻璃门 | 铝合金窗、不锈钢玻璃门 |
| | 楼梯 | 楼梯踏面为地砖，铁栏杆、木扶手，乳胶漆墙面及天花 | 楼梯踏面为水泥砂浆找平，铁栏杆、木扶手，乳胶漆墙面及天花 | 楼梯踏面为水泥砂浆找平，铁栏杆、木扶手，乳胶漆墙面及天花 | 楼梯踏面为水泥砂浆找平，铁栏杆、木扶手，乳胶漆墙面及天花 |
| 设施设备 | 电梯 | 8 部客梯、4 部货梯 | 4 部客梯、2 部货梯 | 4 部客梯、2 部货梯 | 4 部客梯、2 部货梯 |
| | 空调 | 空调系统 | 空调系统 | 空调系统 | 空调系统 |
| | 消防 | 消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统 | | | |
| | 水电讯 | 水电暗装、网络及通讯齐全 | | | |
| | 监控 | 整个园区均布置防盗监控系统 | | | |
| | 停车场 | 地下 1-2 层停车场 | 半地下一层为食堂等，未纳入本次评估范围 | 地下室为设备用房 | 地下室为设备用房 |
| 维修维护 | 维护状况 | 建筑及设施设备维护状况良好 | | | |
| | 完损状况 | 外墙装修基本完好，内部主体结构保养良好，均约八五成新，均属于基本完好房 | | | |

D、估价对象当期收入状况描述及分析

(1) 物业租赁情况

根据权利人提供的资料显示，估价对象于价值时点已大部分对外出租，实际的租赁用途分别作为产业用房及配套等，计租方式均为固定租金。估价对象可出租面积及已出租面积情况如下表：

| 项目名称 | 证载用途 | 实际用途 | 房屋性质 | 建筑面积 (m ²) | 可出租面积 (m ²) | 已出租面积 (m ²) | 价值时点时的出租率 |
|---------------------|-------------|---------|------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------|
| 万海大厦 | 工业、商业、食堂及配套 | 产业用房及配套 | 商品房 | 53,592.84 | 52,646.25 | 48,170.38 | 91.50% |
| 万融大厦 | 工业、商业、食堂 | 产业用房及配套 | 商品房 | 41,707.23 | 41,417.87 | 38,197.53 | 92.22% |
| 招商局光明科技园(科技企业加速器二期) | 厂房 | 产业用房及配套 | 非商品房 | 110,694.47 | 110,694.47 | 107,786.71 | 97.37% |
| 合计 | | | | 205,994.54 | 204,758.59 | 194,154.62 | 94.82% |

注：根据权利人及估计委托人介绍，估价对象所对应的物业及配套均属于博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(基金代码:180101)的基础设施项目资产。本次估价设定万海大厦和万融大厦的证载建筑面积及配套与其可出租面积及配套的范围是一致的，差异部分作为配套用房使用。提请报告使用者注意。

估价对象于价值时点时的平均单价如下表：

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

| 项目名称 | 价值时点时的平均租金单价（含增值税） |
|---------------------|-------------------------|
| 万海大厦 | 133 元/m ² ·月 |
| 万融大厦 | 116 元/m ² ·月 |
| 招商局光明科技园（科技企业加速器二期） | 56 元/m ² ·月 |

（2）物业管理费情况

根据估价委托人及权利人提供的《物业管理协议》等资料记载以及运营管理人员介绍，估价对象管理费按照约定的物业管理收费标准，以及每年有效出租面积计算年管理费收入。

万海大厦的物业管理费收入标准如下：

| 项目 | 管理费 (元/m ² ·月) | 空调维护费 (元/m ² ·月) | 维修基金 (元/m ² ·月) | 小计 (元/m ² ·月) |
|------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 万海大厦 | 10.00 | 2.00 | 1.00 | 13.00 |
| 其他配套 | 9.00-14.00 | 2.00 | 1.00 | 12.00-17.00 |

备注：上述均为含税单价，其中维修基金为专款专用，盈亏均滚存下一年度，不作为权利人收益。

万融大厦的物业管理费收入标准如下：

| 项目 | 管理费 (元/m ² ·月) | 空调维护费 (元/m ² ·月) | 维修基金 (元/m ² ·月) | 小计 (元/m ² ·月) |
|------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 万融大厦 | 10.00 | 2.00 | 1.00 | 13.00 |
| 其他配套 | 9.00-14.00 | 2.00 | 1.00 | 12.00-17.00 |

备注：上述均为含税单价，其中维修基金为专款专用，盈亏均滚存下一年度，不作为权利人收益。

招商局光明科技园（科技企业加速器二期）的物业管理费收入标准如下：

| 项目 | 类型 | 管理费 (元/m ² ·月) | 空调维护费 (元/m ² ·月) | 小计 (元/m ² ·月) |
|--------------------|------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 光明科技园 A 栋 | 研发办公 | 10.00 | 2.50 | 12.50 |
| 光明科技园 A6、B-3、B-4 栋 | 研发厂房 | 3.00 | / | 3.00 |

根据相关资料记载及运营管理人员介绍，估价对象管理费收费标准如下表：

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

| 项目名称 | 物业管理费收取标准 | 备注 |
|---------------------|--|--------|
| 万海大厦 | 研发办公 12.0 元/m ² ·月 其他配套 14.0 元/m ² ·月 | 不含维修基金 |
| 万融大厦 | 研发办公 12.0 元/m ² ·月 其他配套 14.0 元/m ² ·月 | 不含维修基金 |
| 招商局光明科技园（科技企业加速器二期） | 研发办公 12.5 元/m ² ·月 研发厂房 3.0 元/m ² ·月 | 不含维修基金 |

（3）停车费收入情况

根据《蛇口网谷万海大厦建设工程竣工测量报告》记载地下室建筑面积为 14,912.34 平方米(其中地下车库及设备用房建筑面积 14,816.74 平方米),又依据《深圳市经营性停车场许可证》记载,蛇口网谷万海大厦停车场设置的停车位数量共计 335 个。

根据《蛇口网谷万融大厦建设工程竣工测量报告》记载地下室建筑面积为 13,220.82 平方米(其中地下车库及设备用房建筑面积 13,071.77 平方米),又依据《深圳市经营性停车场许可证》记载,蛇口网谷万融大厦停车场设置的停车位数量共计 322 个。

根据《招商局光明科技园 A 栋厂房房屋建筑面积测绘报告(面积分割计算)》记载地下室建筑面积为 26,402.80 平方米,又依据《深圳市经营性停车场许可证》记载,招商局光明科技园 A 地块停车场设置的停车位数量共计 755 个。

万海大厦、万融大厦的地下停车位收费标准:

| 车型 | 收费标准 | 每天最高收费标准 |
|------|------------------------|----------|
| 小车 | 第一小时 10 元,第二小时起每小时 3 元 | 35 元/天 |
| 大车 | 第一小时 20 元,第二小时起每小时 6 元 | 70 元/天 |
| 超大型车 | 第一小时 30 元,第二小时起每小时 9 元 | 105 元/天 |
| 摩托车 | 1 元/天 | 1 元/天 |

备注: 1. 进场 15 分钟内免费; 2. 按月收费由双方按照不超过每天最高收费标准乘以 30 天的总价协商确定。

根据相关资料记载及运营管理人员介绍,万海大厦、万融大厦的停车费

收入的主要收入形式为月租车位和按小时收费的临时停车。按小时收费的临时停车按上述收费标准收取停车费，月租车位按 500 元/月收取。

招商局光明科技园（科技企业加速器二期）的地下停车位收费标准：

| 车型 | 收费标准 | 每天最高收费标准 |
|------|-------------------------|----------|
| 小车 | 第一小时 10 元，第二小时起每小时 3 元 | 25 元/天 |
| 大车 | 第一小时 20 元，第二小时起每小时 5 元 | 50 元/天 |
| 超大型车 | 第一小时 30 元，第二小时起每小时 10 元 | 80 元/天 |

备注：1. 进场 30 分钟内免费；2. 按月收费由双方按照不超过每天最高收费标准乘以 30 天的总价协商确定。

根据相关资料记载及运营管理人员介绍，招商局光明科技园（科技企业加速器二期）的停车费收入的主要收入形式为月租车位和按小时收费的临时停车。按小时收费的临时停车按上述收费标准收取停车费，月租车位按 260 元/月收取。

（4）其他收入情况

根据权利人提供的租赁合同及租赁台账显示，其他收入涉及的估价对象的场地收入、广告收入等。其他收入所涉及的项目主要是利用公共区域、电梯广告位、楼梯间广告位、天台场地、建筑外立面等出租经营。

E、估价对象权益状况

房地产权益状况明细表

权利人：博时基金管理有限公司（100%）

| 序号 | 不动产权证书号 | 权利人 | 坐落 | 宗地号 | 用途 | 宗地面积 (m ²) | 建筑面积 (m ²) | 分摊土地面积 (m ²) | 性质 | 登记价 | 竣工日期 | 土地终止日期 | 附记 |
|--------|-------------------------|---------------|-------------------|-----------|---------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-----|-----------|-----------|-----------------------------|---|
| 1 | 粤(2020)深圳市不动产权第0251901号 | 深圳市万海大厦管理有限公司 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1栋 | K407-0032 | 工业用地/工业、商业 | 18,241.21 | 20,308.30 | | 商品房 | 103392176 | 2014/7/28 | 50年,从2012年9月30日至2062年9月29日止 | 取得方式:分立。 1.该宗地权属来源为协议,地价款为人民币34521852元。 2.本次登记项目规定建筑面积53592.84平方米,其中工业51374.54平方米,商业997.68平方米,食堂1136.64平方米,性质为商品房,建筑物需要转让的,适用市政府工业楼宇转让的有关规定,商业、食堂经批准进入市场销售的,应当按照市场评估价标准补缴地价;消防控制室71.37平方米、人防报警室12.61平方米,性质为非商品房;消防控制室、人防报警室、边庭及结构板属非专有部分,登记不单独发证。 3.权利人承诺该项目按整体登记发证,就该项目物业管理用房事项,承诺待该项目将来需分割时再一并报相关部门予以确认。 4.本宗地其他方面的权利和责任按合同及补充协议相关规定执行。 |
| 2 | 粤(2020)深圳市不动产权第0251902号 | 深圳市万海大厦管理有限公司 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦2栋 | K407-0032 | 工业用地/工业、商业 | 18,241.21 | 12,065.17 | 18,241.21 | 商品房 | 61425338 | 2014/7/28 | 50年,从2012年9月30日至2062年9月29日止 | |
| 3 | 粤(2020)深圳市不动产权第0251900号 | 深圳市万海大厦管理有限公司 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦3栋 | K407-0032 | 工业用地/工业、食堂、配套 | 18,241.21 | 21,219.37 | | 商品房 | 108030552 | 2014/7/28 | 50年,从2012年9月30日至2062年9月29日止 | |
| 万海大厦小计 | | | | | | 18,241.21 | 53,592.84 | 18,241.21 | | | | | |
| 4 | 粤(2020)深圳市不动产权第0252616号 | 深圳市万融大厦管理有限公司 | 招商街道蛇口网谷万融大厦 | K405-0005 | 工业用地/工业、商业、食堂 | 17,243.53 | 41,707.23 | 17,243.53 | 商品房 | 229846622 | 2014/1/16 | 50年,从2012年7月17日至2062年7月16日止 | 取得方式:分立。 1.该宗地权属来源为协议,地价款为人民币22799372元。 2.本次登记规定建筑面积为41707.23平方米,其中工业38574.71平方米,商业986.07平方米,食堂1975.66平方米、客服中心153.57平方米,性质均为商品房,人防报警室17.22平方米,性质为非商品房;封闭空间、平台、人防报警室属非专有部分,登记不单独发证。 3.本项目建筑物需要转让的,适用市政府工业楼宇转让的有关规定。本宗地其他方面的权利和责任按合同及补充协议相关规定执行。 |
| 万融大厦小计 | | | | | | 17,243.53 | 41,707.23 | 17,243.53 | | | | | |

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

| 序号 | 不动产权证书号 | 权利人 | 坐落 | 宗地号 | 用途 | 宗地面积 (m ²) | 建筑面积 (m ²) | 分摊土地面积 (m ²) | 性质 | 登记价 | 竣工日期 | 土地终止日期 | 附记 |
|----|-------------------------|---------------|---------------------------------|-----------|---------|------------------------|------------------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------------------------|---|
| 5 | 粤(2023)深圳市不动产权第0405445号 | 深圳市招光物业租赁有限公司 | 光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房 | A503-0070 | 工业用地/厂房 | 60,856.92 | 49,152.73 | 22,349.96 | 非商品房 | 449010240 | 2016年 | 50年,从2007年6月29日至2057年6月28日止 | 权属转移方式: 作价入股, 协议时间: 2023年1月28日。 1. 本宗地权属来源为协议, 土地用途为工业用地, 土地性质为非商品房, 用地登记价款为人民币16835719.68元。 2. 该宗地只能用于高新办批准入区的科技企业加速项目。 3. 该宗地不得转让, 不得分割办理《房地产权证》, 未经批准, 不能用于抵押。 4. 本宗地其他方面的权利和责任按合同及补充协议相关规定执行。 |
| 6 | 粤(2023)深圳市不动产权第0405341号 | 深圳市招光物业租赁有限公司 | 光明高新园东片区招商局光明科技园A-6厂房 | A503-0070 | 工业用地/厂房 | | 18,130.71 | 8,244.11 | 非商品房 | 135164426 | 2013/2/26 | 50年,从2007年6月29日至2057年6月28日止 | |
| 7 | 粤(2023)深圳市不动产权第0405360号 | 深圳市招光物业租赁有限公司 | 光明新区凤凰办事处高新园25号路以南招商局光明科技园B-3厂房 | A503-0086 | 工业用地/厂房 | 81,704.06 | 21,705.07 | 9,878.31 | 非市场商品房 | 161811277 | 2013/2/26 | 50年,从2007年6月29日至2057年6月28日止 | 1. 本地块由原A503-0072宗地变更而来。 2. 本宗地权属来源为协议, 土地用途为工业用地, 土地性质为非商品房, 用地登记价款为人民币46969570元, 已分摊地价款为人民币27186525.53元。 3. 本宗地只能用于高新办批准入区的科技企业加速项目。 4. 本宗地不得转让, 不得分割办理《房地产权证》, 未经批准, 不能用于抵押。 5. 本宗地其他方面的权利和责任按合同及补充协议相关规定执行。 |
| 8 | 粤(2023)深圳市不动产权第0405373号 | 深圳市招光物业租赁有限公司 | 光明新区凤凰办事处高新园25号路以南招商局光明科技园B-4厂房 | A503-0086 | 工业用地/厂房 | | 21,705.96 | 9,878.71 | 非市场商品房 | 161817912 | 2013/2/26 | 50年,从2007年6月29日至2057年6月28日止 | |
| | | | | | | 合计 | 110,694.47 | 50,351.09 | | | | | |
| | | | | | | 招商局光明科技园(科技企业加速器二期)小计 | 178,045.72 | 205,994.54 | 85,835.83 | | | | |

备注: 1、以上资料来源于估价委托人提供的《不动产权证书》复印件。

2、根据估价委托人提供的编号DYHT-WH《抵押合同(万海)》及估价人员查询《深圳市房地产信息系统产权查证》显示, 于价值时点, 估价对象万海大厦1、2、3栋的产权状态为抵押, 抵押权人为招商银行股份有限公司深圳分行, 抵押日期为2021年09月01日。即估价对象于价值时点存在抵押权。又根据本次估价目的是为估价委托人制作及披露博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金(基金代码: 180101)的2023年年度报告提供参考依据, 即对估价对象房地产价值进行跟踪。因此, 本次估价不考虑抵押担保权等其他权利限制的影响, 提请报告使用者

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

者注意。

- 3、根据估价人员现场查勘及估价委托人提供的租赁清单等资料显示，至价值时点，估价对象大部分均已出租，存在租赁权。
- 4、根据及权利人提供的《深圳市土地使用权出让合同书》及补充协议、《不动产权证书》等资料记载，估价对象招商局光明科技园的《不动产权证书》所记载的宗地均为整宗土地的面积，并未记载每栋楼宇所分摊的土地使用权面积。本次估价按《深圳市土地使用权出让合同书》及补充协议记载的宗地面积及其计容建筑物所分摊的土地使用权面积，得到估价对象建筑物所分摊的土地使用权面积。具体分摊的土地面积详见下表：

| 房地产名称 | 宗地号 | 土地面积 (m ²) | 计容建筑总面积 (m ²) | 估价对象建筑面积 (m ²) | 分摊的土地使用权面积 (m ²) |
|-----------------------------------|-----------|------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 光明高新园东片区招商局光明科技园 A 栋厂房 | A503-0070 | 60,856.92 | 133,838.42 | 49,152.73 | 22,349.96 |
| 光明高新园东片区招商局光明科技园 A-6 厂房 | A503-0070 | | | 18,130.71 | 8,244.11 |
| 光明新区凤凰办事处高新园25号路以南招商局光明科技园 B-3 厂房 | A503-0086 | 81,704.06 | 179,523.92 | 21,705.07 | 9,878.31 |
| 光明新区凤凰办事处高新园25号路以南招商局光明科技园 B-4 厂房 | A503-0086 | | | 21,705.96 | 9,878.71 |
| 合计 | | 142,560.98 | 313,362.34 | 110,694.47 | 50,351.09 |

以上建筑物分摊的土地面积仅供本次估价使用。若与有关部门公布的不相符，本估价报告应做相应调整，提请报告使用者注意。

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

F、区位状况描述与分析

1、位置状况

(1) 名称：

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦 1-3 栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园 A 栋厂房等 8 栋产业用房及配套项目的房地产。

(2) 坐落：

| 项目编号 | 项目名称 | 坐落 |
|------|-------------------------|--------------------------------------|
| 项目一 | 万海大厦 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦 1 栋 |
| | | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦 2 栋 |
| | | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦 3 栋 |
| 项目二 | 万融大厦 | 招商街道蛇口网谷万海大厦 |
| 项目三 | 招商局光明科技园 (科技企业加速器二期) | 光明高新园东片区招商局光明科技园 A 栋厂房 |
| | | 光明高新园东片区招商局光明科技园 A-6 厂房 |
| | | 光明新区凤凰办事处高新园区 25 号路以南招商局光明科技园 B-3 厂房 |
| | | 光明新区凤凰办事处高新园区 25 号路以南招商局光明科技园 B-4 厂房 |

(3) 与重要场所（设施）的距离：

万海大厦、万融大厦：估价对象近邻南山公园和深圳湾公园、距太子湾邮轮母港约 3.5 公里、距深圳火车西站约 8.0 公里、距南山汽车站约 8.5 公里、距深圳宝安国际机场约 25.0 公里。

招商局光明科技园（科技企业加速器二期）：距估价对象 1.5 公里范围内有高铁光明城站、光明区人民政府、光明新城公园、光明区群众体育中心、虹桥公园、深圳市中医院(光明院区)等，距深圳宝安国际机场约 29.0 公里。

(4) 临街（路）状况：

万海大厦、万融大厦：估价对象临南海大道、工业五路，周边的城市交通主干道有后海大道、兴海大道、东滨路等。

招商局光明科技园（科技企业加速器二期）：估价对象临观光路、光侨路，周边的城市交通主干道有光明大道、龙大高速、深圳外环高速等。

(5) 楼层/层高：

详见“建筑物基本状况”介绍。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象周边道路均分布较密集，交错有致，道路通达度好。

(2) 出入可利用交通工具：

万海大厦、万融大厦：估价对象附近设有“蛇口网谷”等公交站，有113路、M241路、M527路、226路、M105路、M106路、M400路、M409路、M430路、M493路等多路公交车经停；轨道交通方面，距离地铁12号线花果山地铁站约0.35公里，距地铁2号线（8号线）与地铁12号线的换乘站（海上世界地铁站）约0.75公里，打的方便，交通便利。

招商局光明科技园（科技企业加速器二期）：估价对象附近设有“光明区城市展示馆”、“光明留学生创业园”等公交站，有M335路、M416路、B977线、B960路、M451路等多路公交车经停；轨道交通方面，毗邻在建地铁13号线二期北延段同观路地铁站（预计2025年通车），距地铁6号线凤凰城地铁站约2.0公里，打的方便，交通较便利。

(3) 交通管制情况：估价对象所在区域的交通管制均正常。

(4) 停车方便程度：均设有地下停车位，车位满足使用需要。

3、外部配套设施状况

(1) 基础设施：宗地内外均已实现六通（通路、通电、通讯、给水、排水、通燃气），红线内均已按规划建有建筑物，基础设施完善。

(2) 公共服务设施：

万海大厦、万融大厦：估价对象所在位置为南海大道西侧，周边有南山公园、荔枝公园、深圳湾公园、深圳市蛇口人民医院、蛇口体育中心、育才

中学、南山区育才一小、海上世界·汇港购物中心、海上世界广场等配套设施，公共服务设施好。

招商局光明科技园（科技企业加速器二期）：估价对象所在位置为观光路与光侨路交叉口西南侧，周边有光明新城公园、虹桥公园、光明区群众体育中心、高铁光明城站、光明区人民政府、深圳市中医院(光明院区)、深圳市公安局光明分局、光明区市民广场、南方科技大学附属光明凤凰学校、光明区图书馆(总馆)、光明区城市规划展览馆、光明区会展中心、光明蓝鲸世界、万达广场(深圳光明店)等配套设施，公共服务设施好。

4、周围环境状况

万海大厦、万融大厦的环境状况：

自然环境：估价对象周边有南山公园、荔枝公园、深圳湾公园等，自然环境较好。

人文环境：估价对象周边有南山图书馆(蛇口育才分馆)、招商局历史博物馆、海上世界文化艺术中心等，位于南山区蛇口网谷内，人文环境较好。

商服环境：周边有海上世界·汇港购物中心、海上世界广场、银行营业网点等商业配套，商业氛围较浓厚。

商务环境：区域内办公物业较多，有南玻科技大厦、兴华工业大厦、蛇口网谷科技大厦、南山医疗器械产业园、新时代广场、海景广场等，办公聚集度好，商务氛围浓厚。

景观：区域内无特殊视野景观。

区位状况分析：

自2009年底，深圳市出台了有关互联网和电子商务产业振兴发展政策以来，互联网（含电子商务与物联网）成为深圳三大重点扶持产业中之最热门产业，预示着深圳即将开启其新的互联网黄金时代。素有“深圳硅谷”之

称的南山区是深圳互联网产业最集中区，区内集中拥有腾讯、迅雷、A8音乐等一批优秀的互联网明星企业。南山区积极响应市政府产业政策，自2009年就积极筹划与设计产业政策、筹建产业园区，现已发展形成一定规模。

“蛇口网谷”是南山区政府与招商局蛇口工业区联手推出的一个融合高科技与文化产业的互联网及电子商务产业基地。位于沿山路和南海大道之间，北起工业八路，南至工业四路。占地面积超过23万平方米，产业用房建筑面积超过42万平方米，分为三期开发，建设内容包含了传统工业厂房更新重建、旧厂房的改造以及产业用房楼的新建，从2010年开始启动，至2015年初陆续完成建设，已投入使用的项目共23个，包括花园城数码大厦、科技大厦、科技大厦二期、北科创业大厦、南山大厦、联合大厦等，产业氛围浓厚。

估价对象位于南山区蛇口网谷内。随着前海、后海及深圳湾总部基地的开发建设，以及蛇口网谷的产业升级，前景较好。

招商局光明科技园（科技企业加速器二期）：

自然环境：估价对象周边有光明新城公园、虹桥公园、光明区市民广场等，自然环境较好。

人文环境：估价对象周边有光明区群众体育中心、光明区人民政府、南方科技大学附属光明凤凰学校、光明区图书馆(总馆)、光明区城市规划展览馆、光明区会展中心等，位于招商局光明科技园内，人文环境较好。

商服环境：周边有光明蓝鲸世界、万达广场(深圳光明店)、银行营业网点等商业配套，商业氛围一般。

商务环境：区域内办公物业较多，有得润大厦、汇业科技园、万润大厦、东江科技工业园、华强创意产业园、邦凯科技园等，产业聚集高，办公聚集度较好，商务氛围较浓厚。

景观：区域内无特殊视野景观。

区位状况分析：

招商局光明科技园位于深圳市光明区凤凰街道观光路与光侨路交汇处，由招商局集团投资开发建设，项目占地面积 20 万平方米，总建筑面积 50 万平方米，以创新型中小企业、深港合作为智慧源，以智慧产业为主导，以智慧平台为依托，打造具有“智能+知识+创新+绿色+低碳+可持续”的智慧环境。

园区被授予“光明区科技企业孵化器”、“光明区科技创新产业园区”、“光明区医疗器械特色产业创建园”及“光明区生物医药特色产业创建园”荣誉称号，园区内写字楼、工业厂房、公寓楼、科创中心、孵化器、商业区等产业规划合理齐全，硬件设施配套齐全，周边学校，医院，公园等公共资源齐全。

估价对象位于招商局光明科技园内。随着光明区的开发建设，以及高新园本身的产业升级，前景较好。

（五）价值时点

根据估价委托人提供的《估价委托书》记载，本次估价的价值时点定为二〇二三年十二月三十一日。

（六）价值类型

本次估价价值类型为市场商品房的市場价值、非市场商品房的收益价值。

市场商品房的市場价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。包含市场商品房的市場地價。

非市场商品房的收益价值是指估价对象按现状持续使用的收益价值，该

收益价值为不转让条件下的收益折现价值。含非市场商品房的已交地价，未包含若转为市场商品房应补交的地价。

以上均包含房屋及所分摊土地、地下停车场、其他场地（如广场、屋顶等）、广告位经营权（如电梯间、楼梯间、建筑外立面等）及公共配套设施等的收益权价值。

（七）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

定义：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

定义：要求估价结果是在依法判定的估价对象下的价值或价格的原则。

本次估价在合法产权方面，以估价委托人提供的《不动产权证书》为依据；在合法使用方面，以估价对象合法使用为依据；在合法处分方面，以估价对象容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

定义：要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

本次估价采用的法律、法规均为价值时点正在实施的法律、法规；相关市场交易资料、市场背景分析、取价依据等均以价值时点为基准，严格遵循

价值时点原则。

4、替代原则

定义：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

本次估价比较法通过选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较后，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后分别求出估价对象的客观租金，运用了替代原则。

5、最高最佳利用原则

定义：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次估价按照房屋合法用途进行估价，符合“法律上允许”条件；估价对象现状用途为产业用房及配套，技术上可用于产业用房及配套，符合“技术上可能”条件；无需另行改造即可使用，于产业用房及配套用途下综合收益最大，符合“财务上可行”条件；周边同类型房屋也多为产业用房及配套用途，估价对象于产业用房及配套用途下价值最大，符合“价值最大化”条件。

6、谨慎原则

定义：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

本次估价注册房地产估价师充分考虑了影响估价对象价值的各方面因素，对估价对象所在区位的房地产市场做了客观、合理和稳健的判断，不高估估价对象的收益现值。

（八）估价依据

本次估价依据国务院、建设部、国土资源部及广东省和深圳市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及估价对象房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律法规、政策文件：

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自2022年7月1日起施行）；

（6）《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日修订）；

（7）《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

（8）《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第16号）；

（9）《深圳市人民政府关于公布继续有效的规范性文件目录（1979-2015年）的通知》；

（10）《关于印发〈深圳经济特区房产税实施办法〉的通知》（深府[1987]164号）。

(11) 其他有关法律法规、政策文件。

2、技术规程：

(1) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

(2) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(3) 《关于印发〈房地产投资信托基金物业评估指引(试行)〉的通知》(中房学〔2015〕4号)；

(4) 《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》；

(5) 《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5号—临时报告(试行)》。

(6) 《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)》。

(7) 《关于做好公开募集基础设施证券投资基金2023年年度报告披露工作有关事项的通知》(深证上〔2024〕106号)。

3. 估价委托人及权利人提供的资料：

(1) 《估价委托书》；

(2) 估价委托人的《营业执照》复印件；

(3) 《万海大厦物业管理协议》、《运营管理协议(万海大厦)》、《万融大厦物业管理协议》、《运营管理协议(万融大厦)》、《招光租赁物业管理协议》、《运营管理协议(招光)》复印件；

(4)《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》；

(5) 《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书》；

(6) 《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年度扩募并新购入基础设施项目招募说明书(草案)》；

- (7) 《不动产权证书》复印件；
- (8) 《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议书复印件；
- (9) 《房屋租赁合同》及补充协议复印件；
- (10) 《租赁台账》；
- (11) 《企业关于评估的有关事项说明》；
- (12) 《深圳市经营性停车场许可证》及地下室《平面图》复印件；
- (13) 权利人《营业执照》复印件；
- (14) 《保险单》复印件；
- (15) 《抵押合同（万海）》复印件；
- (16) 《蛇口网谷万海大厦建设工程竣工测量报告》、《蛇口网谷万海大厦建设工程竣工测量报告》、《招商局光明科技园A栋厂房房屋建筑面积测绘报告（面积分割计算）》复印件；
- (17) 估价委托人及权利人提供的其他有关资料复印件。

4. 注册房地产估价师平时收集和调查的资料：

- (1) 估价对象权利状况调查资料；
- (2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；
- (3) 估价对象所在区域房地产销售价格调查资料；
- (4) 估价对象位置、地形、基础设施调查资料；
- (6) 估价对象自身条件实地查勘笔录；
- (7) 深圳近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (8) 《深圳市房地产信息系统产权查证》；
- (9) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

1、估价方法适用性：比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少、且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的房地产估价；假设开发法适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算房地产。

2、估价方法适用性分析：具体分析如下：

(1) 比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象万海大厦和万融大厦适用深圳市政府工业楼宇转让的有关规定，但估价对象同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似交易案例，不具有采用比较法的基础条件；而估价对象招商局光明科技园（科技企业加速器二期）的房地产性质为非市场商品房，宗地不得转让，只能用于高新办批准入区的科技企业加速器项目，估价对象亦不具有采用比较法的基础条件。综合上述分析，故不适宜采用比较法对估价对象进行估价。

(2) 收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。据实地查勘及相关调查，估价对象已出租经营多年，收益相对稳定，具有收益性及长期经营的条件，且估价对象周边同类型房地产租赁案例较多，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此适宜采用收益法对估价对象进行估价。

(3) 成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。房地产的价值取决于其效用，与其花费的成本关系不大，估价对象为已建成且已经经营多年的物业，位于为南山区蛇口网谷和光明区招商局光明科技园（科技企业加速器二期），以价格累加的方式难以真实反映其收益水平，故不适宜采用成本法对估价对

象进行估价。

(4) 假设开发法的适用性分析：假开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够预测估价对象开发完成的价值。估价对象均为已建成且已经经营多年的物业，不具备再开发条件，故不适宜采用假设开发法对估价对象进行估价。

综上所述，本次采用收益法对估价对象进行估价。

3、选用方法估价技术路线

收益法定义：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。

收益法评估时，可区分为报酬资本化法和直接资本化法，在市场稳定时，可选用直接资本化法，但是目前的房地产市场无论是租金还是售价均在不断地变化，因此本次考虑报酬资本化法。报酬资本化法估价时，分为全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。本项目虽然收益期较长，但是租金的增长情况呈现的是稳中有升、相对较为稳定的状态，因此本次收益法可采用全剩余寿命模式。选用全剩余寿命模式估价时，可按以下公式计算：

基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V—— 收益现值（元或者元/m²）

A_i —— 未来第 i 年的净收益（元或者元/m²）

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率（%）

n —— 收益期（年）

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

估价技术路线：估价对象已用于出租作为产业用房及配套多年，经营状况良好，租金收入稳定上升，经分析估价对象租金符合正常合理的市场租金水平，故本次评估以估价对象自身租金水平扣除出租经营过程中应该扣减税、费后得出正常净收益，再选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此得出估价对象在价值时点的价格。

4、估价参数

本次估价采用的参数如下：

| 项目名称 | 土地剩余年限 (年) | 市场租金 (元/m ² ·月) | 折现率 (%) | 运营期内 市场租金增长率 (%) |
|-------------------------|---------------|-------------------------------|------------|----------------------------------|
| 万海大厦 | 38.77 | 研发办公：115-130 其他配套：84-280 | 6.00% | 3.0%-4.0% |
| 万融大厦 | 38.57 | 研发办公：100-120 其他配套：84-237 | 6.00% | 3.0%-4.0% |
| 招商局光明科技园 (科技企业加速器二期) | 33.52 | 研发办公：58-66 研发厂房：52-58 | 6.25% | 研发办公：2.0%-3.0% 研发厂房：3.0%-4.0% |

5、基础设施项目全周期的现金流预测情况

经测算，估价对象基础设施项目全周期的净现金流预测情况如下表：

估价对象全周期的净现金流预测表

| 年份 项目名称 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 万海大厦 | 58,332,990 | 61,418,883 | 64,655,976 | 68,051,482 | 70,056,154 | 72,983,516 | 75,131,129 |
| 万融大厦 | 41,738,221 | 43,401,957 | 45,710,364 | 47,534,067 | 48,938,468 | 51,642,325 | 53,162,930 |
| 招商局光明科技园 (科技企业加速器二期) | 55,933,759 | 58,321,770 | 61,190,913 | 63,398,653 | 65,016,599 | 66,666,371 | 68,360,504 |
| 合计 | 156,004,970 | 163,142,610 | 171,557,254 | 178,984,201 | 184,011,221 | 191,292,211 | 196,654,563 |

续上表

| | | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

| 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 77,344,399 | 79,625,317 | 81,975,940 | 84,398,384 | 86,894,828 | 89,467,521 | 92,118,776 | 94,850,979 |
| 54,730,013 | 56,344,985 | 58,009,302 | 59,724,460 | 61,492,004 | 63,313,524 | 65,190,657 | 67,125,093 |
| 70,100,225 | 71,886,799 | 73,721,523 | 75,947,385 | 78,241,189 | 80,604,997 | 83,040,933 | 85,551,185 |
| 202,174,637 | 207,857,102 | 213,706,765 | 220,070,229 | 226,628,022 | 233,386,042 | 240,350,367 | 247,527,256 |

续上表

| 2039年 | 2040年 | 2041年 | 2042年 | 2043年 | 2044年 | 2045年 | 2046年 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 97,666,584 | 100,568,125 | 103,558,207 | 106,639,517 | 109,814,822 | 113,086,974 | 116,458,909 | 119,933,653 |
| 69,118,569 | 71,172,877 | 73,289,862 | 75,471,426 | 77,719,528 | 80,036,185 | 82,423,476 | 84,883,544 |
| 88,138,007 | 90,803,721 | 93,550,721 | 96,381,470 | 99,298,509 | 102,304,453 | 105,401,997 | 108,593,918 |
| 254,923,160 | 262,544,723 | 270,398,790 | 278,492,413 | 286,832,859 | 295,427,611 | 304,284,382 | 313,411,114 |

续上表

| 2047年 | 2048年 | 2049年 | 2050年 | 2051年 | 2052年 | 2053年 | 2054年 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 123,514,324 | 127,204,133 | 131,006,388 | 134,924,499 | 138,961,976 | 143,122,437 | 147,409,609 | 151,827,330 |
| 87,418,594 | 90,030,899 | 92,722,802 | 95,496,714 | 98,355,122 | 101,300,585 | 104,335,742 | 107,463,309 |
| 111,883,076 | 115,272,417 | 118,764,978 | 122,363,886 | 126,072,362 | 129,893,726 | 133,831,396 | 137,888,897 |
| 322,815,993 | 332,507,449 | 342,494,168 | 352,785,099 | 363,389,460 | 374,316,748 | 385,576,747 | 397,179,536 |

续上表

| 2055年 | 2056年 | 2057年 | 2058年 | 2059年 | 2060年 | 2061年 | 2062年 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 156,379,557 | 161,070,363 | 165,903,946 | 170,884,631 | 176,016,873 | 181,305,261 | 186,754,523 | 144,212,981 |
| 110,686,086 | 114,006,958 | 117,428,894 | 120,954,957 | 124,588,298 | 128,332,166 | 132,189,909 | 71,420,501 |
| 142,069,855 | 146,378,010 | 67,841,203 | / | / | / | / | / |

深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1-3栋、万融大厦，光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等8栋产业用房及配套项目的房地产价值评估

| | | | | | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 2055年 | 2056年 | 2057年 | 2058年 | 2059年 | 2060年 | 2061年 | 2062年 |
| 409,135,498 | 421,455,331 | 351,174,044 | 291,839,588 | 300,605,171 | 309,637,427 | 318,944,431 | 215,633,482 |

6、估价测算的结果明细表

| 项目名称 | 权利人 | 实际用途 | 房屋性质 | 建筑面积 (m ²) | 收益单价 (元/m ²) (取整至个位数) | 收益价值 (元) (取整至百万位数) |
|---------------------|---------------|---------|------|------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 万海大厦 | 深圳市万海大厦管理有限公司 | 产业用房及配套 | 商品房 | 53,592.84 | 26,776 | 1,435,000,000 |
| 万融大厦 | 深圳市万融大厦管理有限公司 | 产业用房及配套 | 商品房 | 41,707.23 | 24,240 | 1,011,000,000 |
| 招商局光明科技园(科技企业加速器二期) | 深圳市招光物业租赁有限公司 | 产业用房及配套 | 非商品房 | 110,694.47 | 10,524 | 1,165,000,000 |
| 合计 | | | | 205,994.54 | | 3,611,000,000 |

估价对象收益现值合计取整为 3,611,000,000 元，大写人民币叁拾陆亿壹仟壹佰万元整。

本页以下无内容!

(十) 估价结果

本次估价对象为深圳市万海大厦管理有限公司名下位于深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1、2、3栋的房地产及配套，深圳市万融大厦管理有限公司名下位于深圳市南山区招商街道蛇口网谷万融大厦（物业现场标识为“万融大厦”）的房地产及配套，深圳市招光物业租赁有限公司名下位于深圳市光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房、A-6厂房、B-3厂房、B-4厂房的房地产及配套，建筑面积合计205,994.54平方米、分摊土地使用权面积合计85,835.83平方米，证载房屋用途分别为厂房、工业、商业、食堂及配套，证载土地用途均为工业用地；房屋的实际用途分别为产业用房及配套。估价对象于价值时点2023年12月31日时，在满足本估价报告假设与限制条件、且在未设立法定优先受偿权利下，估价对象的收益价值合计取整为3,611,000,000元（大写人民币叁拾陆亿壹仟壹佰万元整），详见P2页的《估价结果汇总表》。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|---|-----------|
| 邱海波 | 4420070073 |  | 2024.3.11 |
| 张景成 | 4420160221 |  | 2024.3.11 |

(十二) 实地查勘日

2024年01月11日至2024年01月12日

(十三) 估价作业期

2024年01月11日至2024年03月11日。

四、附件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象内外部状况及周边环境照片
- (四) 《不动产权证书》复印件
- (五) 《企业关于评估的有关事项说明》复印件
- (六) 估价委托人及权利人《企业法人营业执照》复印件
- (七) 《深圳市房地产信息系统产权查证》复印件
- (八) 估价机构营业执照复印件
- (九) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (十) 《中国注册房地产估价师注册证书》复印件

估价委托书

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因我公司作为博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金（“博时蛇口产业园 REITs”）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）》、《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5号—临时报告（试行）》的要求，需要对基础设施证券投资基金在存续期内提供年度评估服务，出具基础设施项目估值报告。特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观、公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1.估价对象：①深圳市招光物业租赁有限公司名下位于深圳市光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房等四栋房地产及配套（建筑面积合计110,694.47平方米、分摊的土地面积合计50,351.10平方米）；②深圳市万海大厦管理有限公司名下位于深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1栋等三栋房地产及配套（建筑面积合计53,592.84平方米、土地面积18,241.21平方米）；③深圳市万融大厦管理有限公司名下位于深圳市南山区招商街道蛇口网谷万沧大厦一栋房地产及配套（建筑面积41,707.23平方米、土地面积17,243.53平方米）。上述配合指建筑物对应的地下停车场、场地、广告位等。

2.价值时点：2023年12月31日。

3.经济行为：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》的要求，需要对基础设施证券投资基金在存续期内所涉及的基础设施资产的市场价值进行评估，为博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人制作及披露2023年年度报告提供参考依据。

4.委托人承诺：

①对提供给贵公司用的评估资料复印件与原件一致，原件合法有效，并对有关文件资料的真实性负责；

②本次评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；

③所陈述的情况真实、真确，不干预贵公司独立、客观、公正的估价工作。

估价委托人（签章）：博时基金管理有限公司

日期：2024年01月11日



附件一：估价对象位置图1（深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦、万融大厦）



附件一：估价对象位置图2（深圳市光明高新园东片区招商局光明科技园A厂房、A-6厂房、B-3厂房、B-4厂房）



附件二：估价对象照片1（深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦）



万海大厦A座



万海大厦B座



万海大厦C座



电梯间



走廊



办公室内景



一层配套商业



一层配套商业



地下室停车位

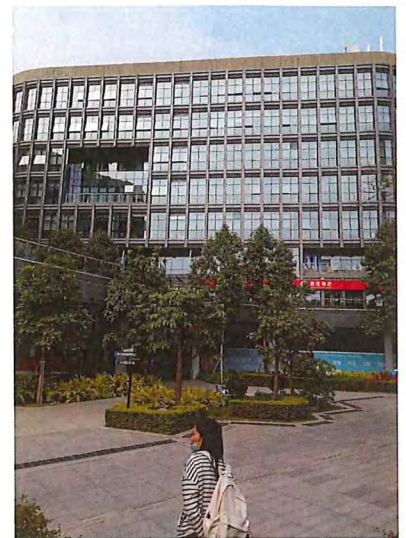
附件二：估价对象照片2（深圳市南山区南海大道蛇口网谷万融大厦）



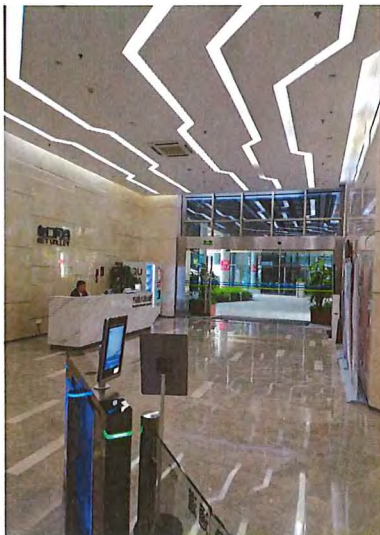
万融大厦A座



万融大厦B座



万融大厦C座



大堂



办公室内景



办公室内景



一层配套商业



一层配套商业



地下室出入口

附件二：估价对象照片3（深圳市光明高新园东片区招商局光明科技园A-6厂房、B-3厂房、B-4厂房）



俯瞰图



A-6厂房



厂房内景



B-4厂房



厂房内景



厂房内景



B-3厂房



厂房内景



厂房内景

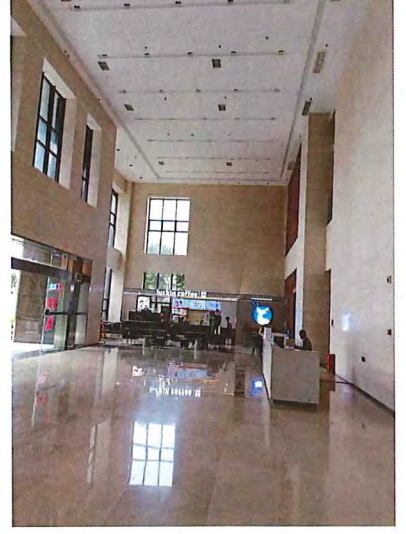
附件二：估价对象照片4（深圳市光明高新园东片区招商局光明科技园A厂房）



A厂房（A1、A2座）



A厂房（A1、A2座）



大堂



电梯间



办公室内景



办公室内景



一层配套商业



一层配套商业



地下室停车位

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2020年 11 月 3 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44131349195



粤 (2020) 深圳不动产第 0251901 号

附 记

| | |
|--------|--|
| 权利人 | 深圳市万海大厦管理有限公司(91440300MA56C4L005) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 南山区南海大道蛇口万海大厦1栋 |
| 不动产单元号 | 440305007002GB00049F00010000 |
| 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 | 工业用地/工业、商业 |
| 面积 | 建筑面积: 20308.3平方米 |
| 使用期限 | 50年, 从2012年9月30日至2062年9月29日止 |
| 权利其他状况 | 1. 宗地号: K407-0032, 宗地面积: 15241.21平方米 2. 竣工日期: 2014年7月28日 3. 登记价: 人民币103392176元 4. 共有情况: 无 |

取得方式: 分立。合同日期: 2020-08-26。

1、该宗地权属来源为协议, 地价款为人民币34521852元。

2、本次登记项目规定建筑面积53592.84平方米, 其中: 工业51374.54平方米(含边庭面积794.73平方米、结构板52.92平方米)、商业997.68平方米、食堂1136.64平方米, 性质为商品房, 建筑物需要转让的, 适用市政府工业楼宇转让的有关规定, 商业、食堂经批准进入市场销售的, 应当按照市场评估价标准补缴地价; 消防控制室71.37平方米、人防报警室12.61平方米, 性质为非商品房。消防控制室、人防报警室、边庭及结构板属非专有部分, 登记不单独发证。

3、权利人承诺该项目按整体登记发证: 就该项目物业管理用房事项, 承诺待该项目将来需分割时再一并报相关部门予以确认。

4、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字(2012)8023号《深圳市土地使用权出让合同书》及第一补充协议书相关规定执行。

说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2022年 11月 3日



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO D44131349194



粤 (2020) 深圳不动产第 0251902 号

附 记



| | |
|--------|---|
| 权利人 | 深圳市万海大厦管理有限公司 4403050070026B00049F000020000 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦2栋 |
| 不动产单元号 | 4403050070026B00049F000020000 |
| 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 | 工业用地/工业、商业 |
| 面积 | 建筑面积: 12065.17平方米 |
| 使用期限 | 50年, 从2012年9月30日至2062年9月29日止 |
| 权利其他状况 | 1. 宗地号: K407-0032, 宗地面积: 18241.21平方米 2. 竣工日期: 2014年7月28日 3. 登记价: 人民币61425338元 4. 共有情况: 无 |

取得方式: 分立。合同日期: 2020-08-26。

1、该宗地权属来源为协议, 地价款为人民币344521852元。

2、本次登记项目规定建筑面积53592.84平方米, 其中: 工业51374.84平方米(含边庭面积794.73平方米, 结构板52.92平方米)、商业997.08平方米, 食堂1136.64平方米, 性质为商品房, 建筑物需要转让的, 适用市政府工业楼宇转让的有关规定, 商业、食堂经批准进入市场销售的, 应当按照市场评估价标准补缴地价; 消防控制室71.37平方米、人防报警室12.61平方米, 性质为非商品房。消防控制室、人防报警室、边庭及结构板属非专有部分, 登记不单独发证。

3、权利人承诺该项目按整体登记发证, 就该项目物业管理用房事项, 承诺待该项目将来需分割时再一并报相关部门予以确认。

4、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字(2012)8023号《深圳市土地使用权出让合同书》及第一补充协议书相关规定执行。

说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2022年 11月 3日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44131349196



| | |
|--------|--|
| 权利人 | 深圳市万海大厦管理有限公司(91440300MA5G04L005) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 南山区南海大道蛇口网谷万海大厦3栋 |
| 不动产单元号 | 4403050077002GB00049F0000300000 |
| 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 | 工业用地/工业、食堂、配套 |
| 面积 | 建筑面积: 21219.37平方米 |
| 使用期限 | 50年, 从2012年9月30日至2062年9月29日止 |
| 权利其他状况 | 1. 宗地号: K4407-0032, 宗地面积: 18241.21平方米 2. 竣工日期: 2014年7月28日 3. 登记价: 人民币1088030552元 4. 共有情况: 无 |

取得方式: 分立。合同日期: 2020-08-26。

1、该宗地权属来源为协议, 地价款为人民币34521852元。

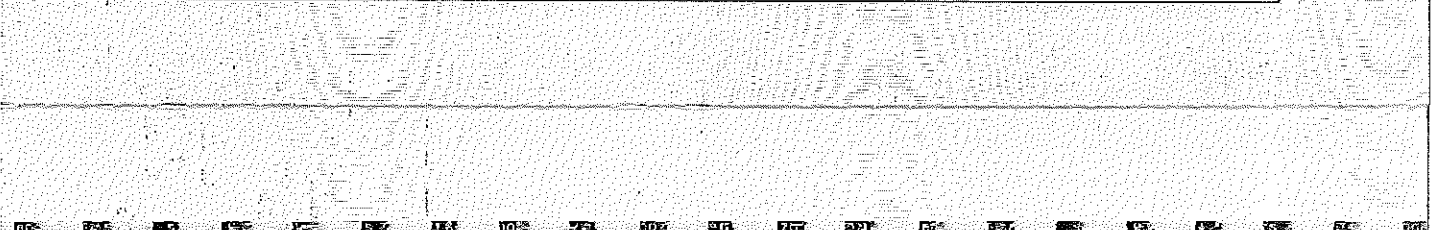
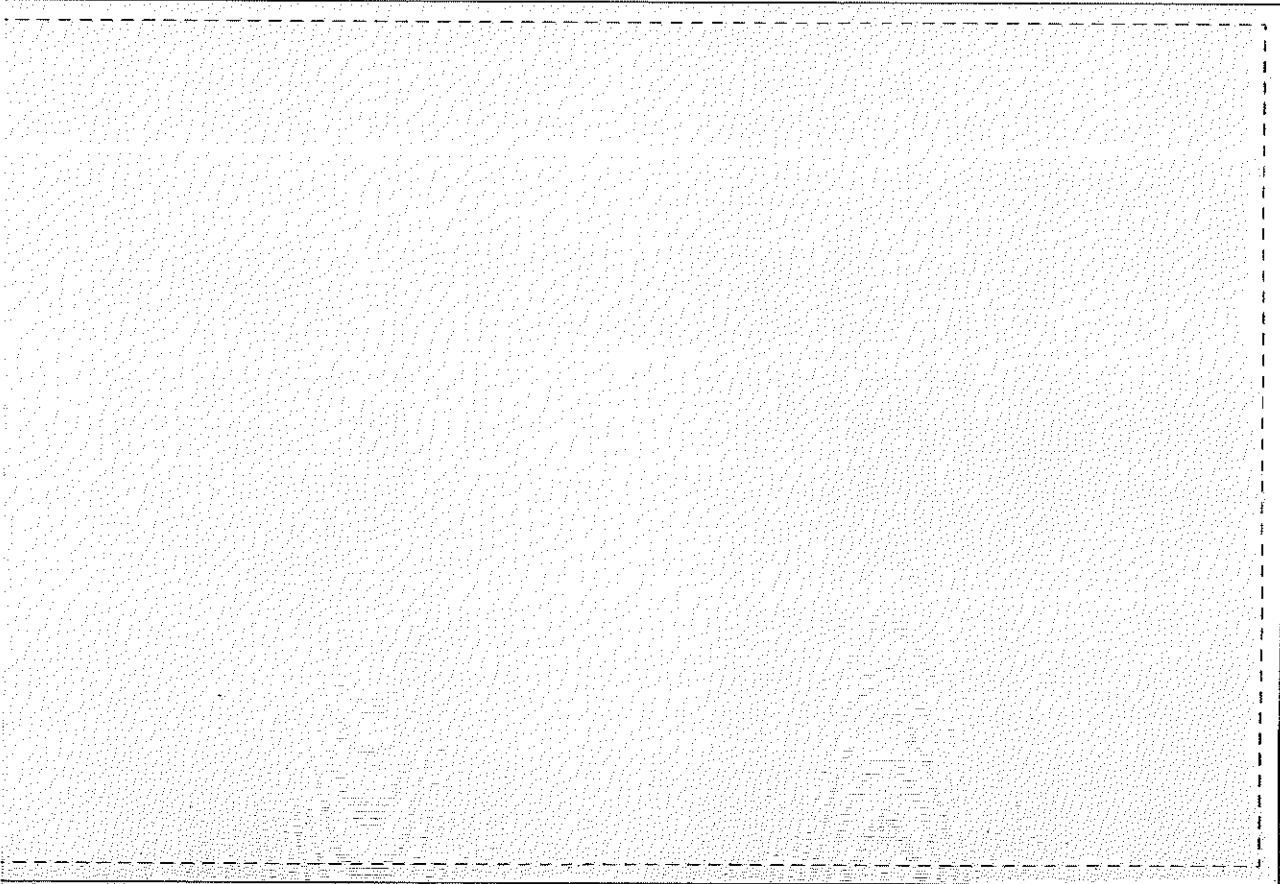
2、本次登记项目规定建筑面积53592.84平方米, 其中: 工业51374.54平方米(含边庭面积794.73平方米、结构板52.92平方米)、商业997.68平方米、食堂1136.64平方米, 性质为商品房, 建筑物需要转让的, 适用市政府工业楼宇转让的有关规定, 商业、食堂经批准进入市场销售的, 应当按照市场评估价标准补缴地价; 消防控制室71.37平方米、人防报警室12.61平方米, 性质为非商品房。消防控制室、人防报警室、边庭及结构板属非专有部分, 登记不单独发证。

3、权利人承诺该项目按整体登记发证; 就该项目物业管理用房事项, 承诺待该项目将来需分割时再一并报相关部门予以确认。

4、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字(2012)8023号《深圳市土地使用权出让合同书》及第一补充协议书相关规定执行。

说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

附 图 页



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2023 年 月 1 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 44132107706



粤 (2023) 深圳市 不动产权第 0405341 号

附 记

| | |
|--------|---|
| 权利人 | 深圳市控光物业租赁有限公司(91440300MA5HJT01956) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 光明高新园东片区招商局光明科技园A-6厂房 |
| 不动产单元号 | 440306205003GB00007F00030000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/其他 |
| 用途 | 工业用地/厂房 |
| 面积 | 建筑面积: 18130.71平方米 |
| 使用期限 | 50年, 从2007年6月29日至2057年6月28日止 |
| 权利其他状况 | 1. 宗地号: A503-0070, 宗地面积: 60856.92平方米 2. 竣工日期: 3. 登记价: 人民币135164426元 4. 共有情况: 无 |

非商品房。权属转移方式: 作价入股, 协议时间: 2023年1月28日。
根据《市规划资源局光明管理局关于招商局光明科技园有限公司博时蛇口产业园REIT扩募项目有关事宜的复函》办理本次转移登记。
原证记载: 1、本宗地权属来源为协议, 土地用途为工业用地, 土地性质为非商品房, 用地登记价款为人民币33479550元, 其中本次分摊地价款为人民币16885719.68元。2、该宗地只能用于高新办批准入区的科技企业加速项目。3、该宗地不得转让, 不得分割办理《房地产权证》, 未经批准, 不能用于抵押。4、本宗地其它方面的权利和责任按深地合字(2007)4120号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充合同一执行。
说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2023 年 4 月 11 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 44132107705



粤 (2023) 深圳市 不动产权第 0405445 号

附 记

| | |
|--------|---|
| 权利人 | 深圳市招盈物业租赁有限公司(91440300MA5HT01956) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 光明高新园东片区招商局光明科技园A栋厂房 |
| 不动产单元号 | 440306205003GB00007F00020000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/其他 |
| 用途 | 工业用地/厂房 |
| 面积 | 建筑面积: 49152.73平方米 |
| 使用期限 | 50年, 从2007年6月29日至2057年6月28日止 |
| 权利其他状况 | 1. 宗地号: A503-0070, 宗地面积: 60856.92平方米 2. 竣工日期: 3. 登记价: 人民币449010240元 4. 共有情况: 无 |

非商品房, 权属转移方式: 作价入股, 协议时间: 2023年1月28日。
根据《市规划资源局光明管理局关于招商局光明科技园有限公司博时蛇口产业园REIT折募项目有关事宜的复函》办理本次转移登记。
原证记载: 1、本宗地权属来源为协议, 土地用途为工业用地, 土地性质为非商品房, 用地登记价款为人民币33479550元, 其中本次分摊地价款为人民币16835719.68元。2、该宗地只能用于高新办批准入区的科技企业加速项目。3、该宗地不得转让, 不得分割办理《房地产权证》, 未经批准, 不能用于抵押。4、本宗地其它方面的权利和责任按深地合字(2007)4120号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充合同一执行。
说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2023 年 4 月 11 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 44132107707



粤 (2023) 深圳市 不动产权第 0405360 号



| | |
|--------|--|
| 权利人 | 深圳市招光物业租赁有限公司 (91440300MA5HT01956) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 光明新区凤凰办事处高新园25号路以南招商局光明科技园B-3厂房 |
| 不动产单元号 | 440306205003GB00052F00010000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/其他 |
| 用途 | 工业用地/厂房 |
| 面积 | 建筑面积: 21705.07平方米 |
| 使用期限 | 50年, 从2007年6月29日至2057年6月28日止 |
| 权利其他状况 | 1. 宗地号: A503-0086, 宗地面积: 81704.06平方米 2. 竣工日期: 2013年2月26日 3. 登记价: 人民币161811277元 4. 共有情况: 无 |

附 记

非市场商品房。权属转移方式: 作价入股, 协议时间: 2023年1月28日。根据《市规划资源局光明管理局关于招商局光明科技园有限公司博时蛇口产业园REIT折募项目有关事项的复函》办理本次转移登记。

原证记载: 本宗地已登记共十栋建筑物。1、本地块由原A503-0072宗地变更而来; 2、本宗地权属来源为协议, 土地用途为工业用地, 土地性质为非商品房, 用地登记价款为人民币46969570元, 已分摊地价为人民币27186525.53元 (上次分摊地价为: 15839851元, 本次分摊地价为: 11346674.53元); 3、本宗地只能用于高新办批准入区的科技企业加速器项目; 4、本地块不得转让, 不得分割办理《房地产权证》; 未经批准, 不得用于抵押; 5、本宗地的土地利用要求及有关权利和责任按探地合字(2007)4122号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充合同执行。

说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2023 年4 月11 日



中华人民共和国自然资源部监制
编号 NQ D 44132107704



粤 (2023) 深 圳 市 不 动 产 权 第 0405373 号

附 记

| | |
|--------|--|
| 权利人 | 深圳壹招光物业租赁有限公司(91440300MA5HJ01956) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 光明新区凤凰办事处鹤岗社区25号路以南招商局光明科技园B-4厂房 |
| 不动产单元号 | 4403062050036B00052F00040000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/其他 |
| 用途 | 工业用地/厂房 |
| 面积 | 建筑面积: 21705.96平方米 |
| 使用期限 | 50年, 从2007年6月29日至2057年6月28日止 |
| 权利其他状况 | 1. 宗地号: A503-0086, 宗地面积: 81704.06平方米 2. 竣工日期: 2013年2月26日 3. 登记价: 人民币161817912元 4. 共有情况: 无 |

非市场商品房。权属转移方式: 作价入股, 协议时间: 2023年1月28日。根据《市规划资源局光明管理局关于招商局光明科技园有限公司博时蛇口产业园REIT扩募项目有关事项的复函》办理本次转移登记。

原证记载: 本宗地已登记共十栋建筑物。1、本地块由原A503-0072宗地变更而来; 2、本宗地权属来源为协议, 土地用途为工业用地, 土地性质为非商品房, 用地登记价款为人民币46969570元, 已分摊地价为人民币27186525.53元(上次分摊地价为: 15639851元, 本次分摊地价为: 11346674.53元); 3、本宗地只能用于高新办批准入区的科技企业加速器项目; 4、本地块不得转让, 不得分割办理《房地产权证》; 未经批准, 不得用于抵押; 5、本宗地的土地利用要求及有关权利和责任按深地合字(2007)4122号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充合同执行。

说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2022年 11月 4日



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44131349197



粤 (2020) 不动产权第 0252616 号

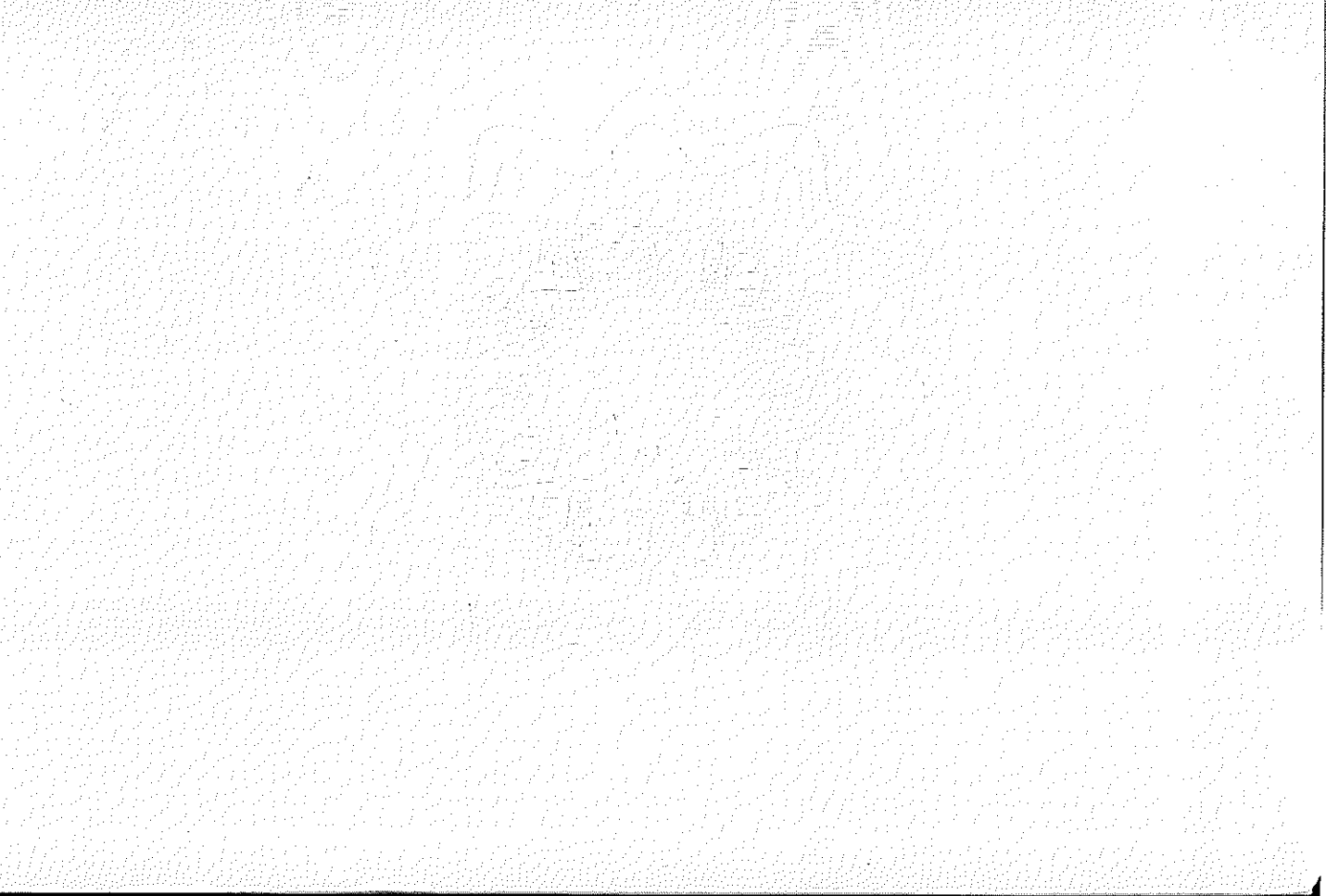
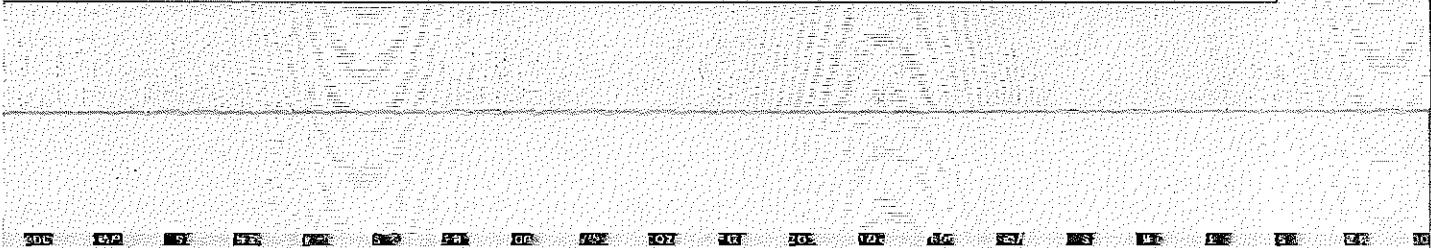
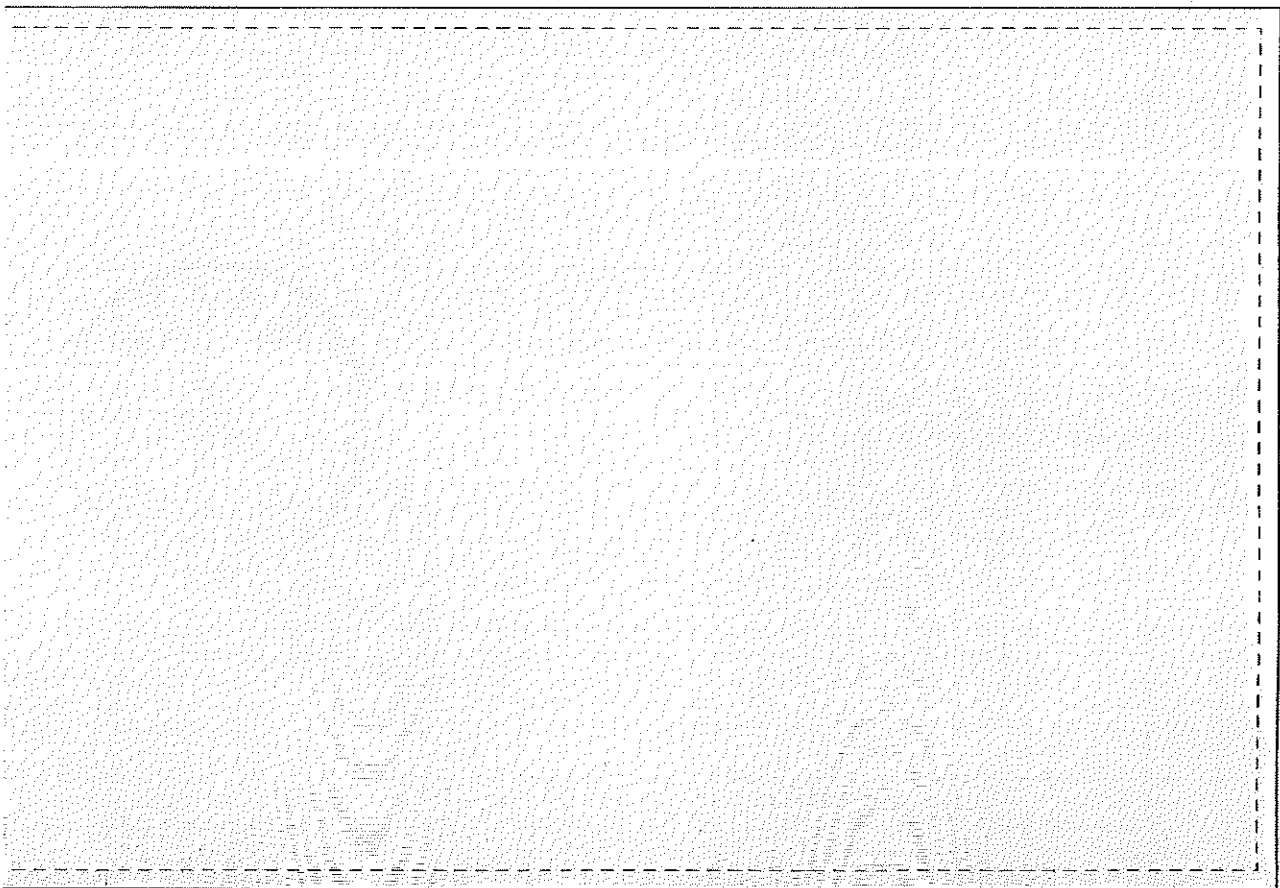
附 记



| | |
|--------|--|
| 权利人 | 深圳市万通大厦管理有限公司 (91440300MA5GC4UH74) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 招商街道蛇口网谷万通大厦 |
| 不动产单元号 | 4403050070026B00047F00020000 |
| 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 | 工业用地/工业、商业、食堂 |
| 面积 | 建筑面积: 41707.23平方米 |
| 使用期限 | 50年, 从2012年7月17日至2062年7月16日止 |
| 权利其他状况 | 1. 宗地号: K405-0005, 宗地面积: 17243.53平方米 2. 竣工日期: 2014年1月16日 3. 登记价: 人民币229846622元 4. 共有情况: 无 |

取得方式: 分立。合同日期: 2020-08-26。
1、该宗地权属来源为协议, 地价款为人民币22799372元。
2、本次登记规划建设建筑面积为41707.23平方米, 其中: 工业38574.71平方米 (含封闭空间1.29平方米、平台117.28平方米)、商业986.07平方米、食堂1975.66平方米、客服中心153.57平方米, 性质均为商品房, 人防报警室17.22平方米, 性质为非商品房; 封闭空间、平台、人防报警室属非专有部分, 登记不单独发证。
3、本项目建筑物需要转让的, 适用市政府工业楼宇转让的有关规定。
4、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字 (2012) 8016号《深圳市土地使用权出让合同书》及第一补充协议书相关规定执行。以下空白。
说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。

附 图 页



企业关于评估的有关事项说明

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

本公司作为基础设施项目产权方及基金管理人，参与博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金，该基金已发行两期，即招商蛇口博时产业园基础设施1期资产支持专项计划、招商蛇口博时产业园基础设施2期资产支持专项计划。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、本次被评估标的为中国广东省深圳市南山区南海大道蛇口网谷“万融大厦”产业用房及配套项目、中国广东省深圳市南山区南海大道蛇口网谷“万海大厦”产业用房及配套项目、深圳市光明高新园东片区招商局光明科技园（科技企业加速器二期）产业用房及配套项目的房地产。

2、本次被评估标的各部分建筑面积、用途与《博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）》披露信息一致。被评估标的目前主体结构完好，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、历史年度的资本性支出情况

本次被评估标的涉及的近三年（2021-2023年）的资本性支出计划占租金收入（不含增值税）的比例分别为：

| 年份 | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
|--|-------|-------|-------|
| 万海大厦的资本性支出计划占租金收入（不含增值税）的比例 | 0.52% | 0.52% | 0.52% |
| 万融大厦的资本性支出计划占租金收入（不含增值税）的比例 | 0.75% | 0.75% | 0.75% |
| 招商局光明科技园（科技企业加速器二期）的资本性支出计划占租金收入（不含增值税）的比例 | 1.10% | 1.10% | 1.10% |

资本性支出主要包括主体工程、设备设施以及附属工程的大修、更换或改造。如2023年对万融大厦的沿路景观进行了整体改造，提升了环境景观及商业范围。

4、历史年度的经调整的基础设施基金可供分配金额的情况

本次被评估标的涉及的近三年（2021-2023年）的经调整的基础设施基金可供分配金额占净运营收入的比例分别为：

| 年份 | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
|----------------------|-------|-------|-------|
| 万海大厦的可供分配金额占净运营收入的比例 | 82% | 81% | 82% |
| 万融大厦的可供分配金额占净运营收入的比例 | 82% | 81% | 82% |

5、抵押等他项权利情况：被评估标的万海大厦1、2、3栋的产权状态为抵押，抵押权人为招商银行股份有限公司深圳分行，抵押日期为2021年09月01日。其他物业无抵押等他项权利。

6、我公司作为评估当事方所提供的涉及项目公司主体的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整、与纳税相关的申报凭证真实完整。

7、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。

8、纳入评估范围的标的权属明确，权属证明文件合法有效。

9、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位一（签章）：深圳市万融大厦管理有限公司

日期：2024年01月26日

被评估单位二（签章）：深圳市万海大厦管理有限公司

日期：2024年01月26日

被评估单位三（签章）：深圳市招光物业租赁有限公司

日期：2024年01月26日



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5GC4L005



名称 深圳市万海大厦管理有限公司
 类型 有限责任公司(法人独资)
 法定代表人 王翘楚

成立日期 2020年08月26日
 住所 深圳市南山区招商街道沿山社区南海大道1029号万融大厦B座G-05

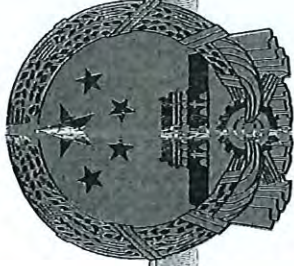
重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2021年07月



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5HJ01956



名称 深圳市招光物业租赁有限公司

类型 有限责任公司（法人独资）

法定代表人 王翘楚

成立日期 2022年10月18日

住所 深圳市光明区凤凰街道凤凰社区观光路
招商局光明科技园A3栋D401

登记机关

2023年06月07日



重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5GC4UH74



名称 深圳市万融大厦管理有限公司
 类型 有限责任公司(法人独资)
 法定代表人 胡海滨

成立日期 2020年08月26日
 住所 深圳市南山区招商街道沿山社区南海大道1029号万融大厦B座G05



登记机关

2021年06月09日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



营业执照

统一社会信用代码

91440300710922202N



名称

博时基金管理有限公司

类型

有限责任公司

法定代表人

江向阳

成立日期

1998年07月13日

住所

深圳市福田区莲花街道福新社区益田路5999号基金大厦21层

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2023年08月29日



产权查证

1楼

所查的产权如下：



- 深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦1栋，不动产权证号粤（2020）深圳市不动产权第0251901号，房屋结构为3，房地产用途为工业、商业，宗地号为K407-0032，土地使用年限为50年（自2012年09月30日至2062年09月29日），竣工时间为2014年07月28日，登记价为RMB103392176，登记日期2020年11月03日，房屋性质市场化商品房，建筑面积为20308.30平方米。
- 产权状态为：抵押，权利人份额：100%
 抵押权人：招商银行股份有限公司深圳分行
 抵押日期：2021-09-01

查询范围： 全市

查询方式： 分户 分栋

产权证书类型： 房地产权证书 不动产权证书

*产权证书编号： 粤（2020 []）深圳市不动产权第[0251901]号

权利人或法人代表身份证号： [] *

或产权证上的机构名称： [深圳市万海大厦管理有限公司] *

注意：*为必填项，*为选填项，但必须要填写其中之一。

对于房产为整栋楼（如别墅），查询方式请选择[分栋]

2楼



产权查证

所查的产权如下：



• 深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦2栋，不动产权证号粤（2020）深圳市不动产权第0251902号，房屋结构为3，房地产用途为工业、商业，宗地号为K407-0032，土地使用年限为50年（自2012年09月30日至2062年09月29日），竣工时间为2014年07月28日，登记价为RMB61425338，登记日期2020年11月03日，房屋性质市场化商品房，建筑面积为12065.17平方米。

- 产权状态为：抵押，权利人份额：100%
抵押权人：招商银行股份有限公司深圳分行
抵押日期：2021-09-01

查询范围： 全市

查询方式： 分户 分栋

产权证书类型： 房地产权证书 不动产权证书

*产权证书编号： 粤（2020）深圳市不动产权第0251902号

权利人或法人代表身份证号： *

或产权证上的机构名称： 深圳市万海大厦管理有限公司 *

注意：*为必填项，*为选填项，但必须要填写其中之一。

对于房产为整栋楼（如别墅），查询方式请选择[分栋]

开发企业 | 经纪机构 | 商业银行 | 新闻媒体 | 我的资料



产权查证

不动产估价报告

个人资料修改

帮助

所查的产权如下:

• 深圳市南山区南海大道蛇口网谷万海大厦3栋, 不动产权证号粤(2020)深圳市不动产权证第0251900号, 房屋结构为3, 房地用途为工业、食堂、配套, 宗地号为K407-0032, 土地使用年限为50年(自2012年09月30日至2062年09月29日), 竣工时间为2014年07月28日, 登记价为RMB108030552, 登记日期2020年11月03日, 房屋性质市场化商品房, 建筑面积为21219.37平方米。

• 产权状态为: 抵押, 权利人份额: 100%
 抵押权人: 招商银行股份有限公司深圳分行
 抵押日期: 2021-09-01

查询范围: 全市

查询方式: 分户 分栋

产权证书类型: 房地产权证书 不动产权证书

*产权证书编号: 粤(2020)) 深圳市不动产权证第0251900 号

权利人或法人代表身份证号: *

或产权证上的机构名称: 深圳市万海大厦管理有限公司 *

注意: *为必填项, *为选填项, 但必须要填写其中之一。
对于房产为整栋楼(如别墅), 查询方式请选择[分栋]



产权查证

50000

所查的产权如下：



- 深圳市南山区招商街道蛇口网谷万沧大厦，不动产权证号粤（2020）深圳市不动产权第0252616号，房屋结构为3，房地产用途为工业、商业、食堂，宗地号为K405-0005，土地使用年限为50年（自2012年07月17日至2062年07月16日），竣工时间为2014年01月16日，登记价格为RMB229846622，登记日期2020年11月04日，房屋性质市场化商品房，建筑面积为41707.23平方米。
- 产权状态为：有效，权利人份额：100%

查询范围：全市

查询方式： 分户 分栋

产权证书类型： 房地产权证书 不动产权证书

*产权证书编号：粤（）深圳市不动产权第号

权利人或法人代表身份证号： *

或产权证上的机构名称： *

注意：*为必填项，*为选填项，但必须要填写其中之一。

对于房产为整栋楼（如别墅），查询方式请选择[分栋]



产权查证



查询结果:

- 没有找到任何匹配的数据

查询范围: 全市

查询方式: 分户 分栋

产权证书类型: 房地产权证书 不动产权证书

*产权证书编号: 粤 (2023) 深圳市不动产权第 0405445 号

权利人或法人代表身份证号: _____ *

或产权证上的机构名称: 深圳市招光物业租赁有限公司 *

注意: *为必填项, *为选填项, 但必须要填写其中之一。

对于房产为整栋楼 (如别墅), 查询方式请选择 [分栋]

A栋厂房

开发企业 | 经纪机构 | 中介机构 | 商业银行 | 新闻媒体 | 媒体资料

产权查证

不动产估价报告

个人资料修改

帮助

查询结果:

· 没有找到任何匹配的数据

A-6J房

查询范围: 全市

查询方式: 分户 分栋

产权证书类型: 房地产权证书 不动产权证书

*产权证书编号: 粤 (2023) 深 (2023) 深圳市不动产权第 0405341 号

权利人或法人代表身份证号: *

或产权证上的机构名称: 深圳市招光物业租赁有限公司 *

注意: *为必填项, *为选填项, 但必须要填写其中之一。
对于房产为整栋楼 (如别墅), 查询方式请选择 [分栋]

查产权



产权查证

B-3

所查的产权如下：



- 深圳市光明新区凤凰办事处高新园区25号路以南招商局光明科技园B-3厂房，不动产权证号粤（2023）深圳市不动产权第0405360号，房屋结构为3，房地产用途为厂房，宗地号为A503-0086，土地使用年限为50年（自2007年06月29日至2057年06月28日），竣工时间为2013年02月26日，登记价为RMB161811277，登记日期2023年04月11日，房屋性质非市场商品房，建筑面积为21705.07平方米。
- 产权状态为：有效，权利人份额：100%

查询范围： 全市

查询方式： 分户 分栋

产权证书类型： 房地产权证书 不动产权证书

*产权证书编号： 粤（2023） 深圳市不动产权第0405360 号

权利人或法人代表身份证号： *

或产权证上的机构名称： 深圳市招光物业租赁有限公司 *

注意：*为必填项，*为选填项，但必须要填写其中之一。

对于房产为整栋楼（如别墅），查询方式请选择[分栋]

查产权

B-4



产权查证



所查的产权如下：

- 深圳市光明新区凤凰办事处高新园区25号路以南招商局光明科技园B-4厂房，不动产权证号粤（2023）深圳市不动产权第0405373号，房屋结构为3，房地产用途为厂房，宗地号为A503-0086，土地使用年限为50年（自2007年06月29日至2057年06月28日），竣工时间为2013年02月26日，登记价为RMB161817912，登记日期2023年04月11日，房屋性质非市场商品房，建筑面积为21705.96平方米。
- 产权状态为：有效，权利人份额：100%

查询范围： 全市

查询方式： 分户 分栋

产权证书类型： 房地产权证书 不动产权证书

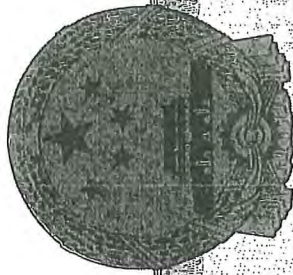
*产权证书编号： 粤（2023）深圳市不动产权第0405373号

权利人或法人代表身份证号： *

或产权证上的机构名称： 深圳市招光物业租赁有限公司 *

注意：*为必填项，*为选填项，但必须要填写其中之一。

对于房产为整栋楼（如别墅），查询方式请选择[分栋]



营业执照



统一社会信用代码
91440300674802843P

名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 黄西勤

成立日期 2008年05月26日

住所 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海智慧大厦1栋1C618

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后方的国家企业信用信息公示公示系统或扫描右下方的二维码查验。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信用信息。



登记机关 关

2021年12月



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200028

企业名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

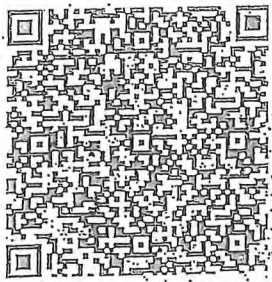
统一社会信用代码：91440300674802843P

法定代表人：黄西勤

注册地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海智慧大厦1栋1C618

有效期：至 2024年04月23日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2022年07月07日



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. 00225862



姓名 / Full name

邱海波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440301198004031316

注册号 / Registration No.

4420070073

执业机构 / Employer

国众联资产评估土地房地产估

价有限公司

有效期至 / Date of expiry

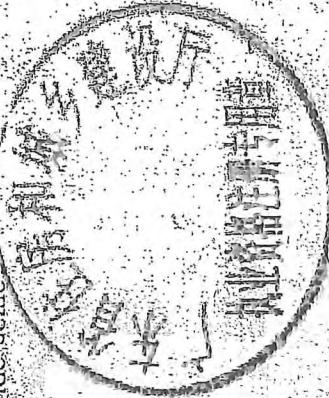
2025-03-29

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，执行房地产权估价业务，有权在房地产权估价报告上签字。

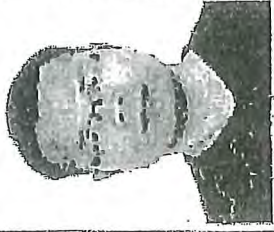
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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. 00225181



姓名 / Full name

张景成

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

350624198312263513

注册号 / Registration No.

4420160221

执业机构 / Employer

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-10-11

持证人签名 / Bearer's signature