



基础设施公募基金 2023 年度估价报告

华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 180103）持有的全部基础设施项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2024 年 03 月 26 日

基础设施项目估价报告

估价项目名称：

华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 180103）持有的全部基础设施项目的市场价值

估价委托人：

华夏基金管理有限公司

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：

张秀娟（1120200121）

许力丹（1120210061）

估价报告出具日期：

二〇二四年三月二十六日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2024/BJ/R1）第 005 号

致估价委托人函

华夏基金管理有限公司

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”）荣幸地获得华夏基金管理有限公司（以下简称“估价委托人”）委托，对华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金通过“中信证券-杭州和达高科产业园1号资产支持专项计划”持有的全部基础设施项目（以下简称“全部基础设施项目”、“估价对象”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）》《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，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和估价报告。

根据《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新所载内容，基础设施资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即（一）和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司持有的位于“杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心1-2幢、4幢2-5层及5-6幢”的和达药谷一期项目；（二）杭州市高科技企业孵化器有限公司持有的位于“杭州经济技术开发区白杨街道6号大街452号1幢等6套”的杭州高科技企业孵化园区项目（以下简称“全部基础设施项目”、“估价对象”或者“估价对象一”、“估价对象二”）。基础设施年度估值总和为截至每年12月31日基金持有的全部基础设施项目，以当年12月31日为价值时点的评估价值总和。

我们按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的估价程序，经过实地查勘、调查并收集估价所需的相关资料，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，选用收益法估价全部基础设施项目的市场价值。估价结果如下：

华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目均为产业园项目，总建筑面积为208,656.97平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2023年12月31日的市场价值为人民币1,424,000,000元（大写金额人民币壹拾肆亿贰仟肆佰万元整）。

备注：

- ① 本基金持有两处产业园区，评估结果为全部基础设施项目价值总和，项目明细可见后附摘要表；
- ② 本基金基础设施项目估价报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让；
- ③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- ④ 总估值取整至百万位，估价结果不含增值税；
- ⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

二〇二四年三月二十六日

评估结果摘要表

华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 华夏杭州和达高科产业园 REIT
公募 REITs 代码	: 180103
估价委托人	: 华夏基金管理有限公司
估价目的	: 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（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，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及估价报告用于基金管理人制作及披露 2023 年年度报告使用。
价值时点	: 2023 年 12 月 31 日
估价方法	: 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杭州市钱塘区下沙街道福城路 291 号和达药谷中心 1-2 幢、4 幢 2-5 层及 5-6 幢「和达药谷一期」产业园项目，产证证载建筑面积 84,744.23 平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 585,000,000 元，折合单价 6,903 元/平方米
估价对象二	: 项目公司持有的位于中国杭州经济技术开发区白杨街道 6 号大街 452 号 1 幢等 6 套「杭州高科技企业孵化园区」产业园项目，产证证载建筑面积 123,912.74 平方米的房屋所有权及其占用的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 839,000,000 元，折合单价 6,771 元/平方米

目录

1. 注册估价师声明.....	1
2. 估价的假设和限制条件	2
3. 估价结果报告	6
3.1 委托人概况.....	6
3.2 产权方概况.....	6
3.3 委托人与产权方之间的关系	7
3.4 报告使用人.....	7
3.5 估价机构	7
3.6 估价目的	8
3.7 估价对象	8
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.....	17
3.18 估价作业日期	17
4. 附件	18
4.1 运营净收益.....	18
4.2 估价委托书.....	19
4.3 项目公司营业执照	20
4.4 物业位置图.....	22
4.5 估价对象内外部状况及周围环境	23
4.6 估价对象权属证明	25
4.7 估价机构营业执照	57
4.8 估价机构相关资质证明	58
4.9 估价人员相关专业执业资格	59

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，与估价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、估价委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 估价委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.5 我们对估价对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 估价委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性负责，同时恰当使用估价报告也是估价委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/估价委托人	指	华夏基金管理有限公司
产权方一/项目公司	指	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司
产权方二/项目公司		杭州市高科技企业孵化器有限公司
估价机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
运营服务机构	指	杭州和达高科技发展集团有限公司 杭州生物医药国家高技术产业基地投资管理有限公司 杭州和达科技服务有限公司
基础设施项目/估价对象/ 估价对象一	指	中国杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心1-2幢、4幢2-5层及5-6幢「和达药谷一期」产业园项目
基础设施项目/估价对象/ 估价对象二	指	中国杭州经济技术开发区白杨街道6号大街452号1幢等6套「杭州高科技企业孵化园区」产业园项目
估价报告	指	《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值2023年度估价报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

项目公司依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门

的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值，即估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。根据产权方提供资料，估价对象于价值时点已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。

估价对象实地查勘期为2024年1月10日至2024年1月11日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

根据产权方提供的相关资料，估价对象主要通过产业园租赁和物业管理服务等获取经营收入，截至价值时点部分出租，本次评估已考虑租赁合同对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费金额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

产权方已提供给我们估价对象产权文件，我们对估价对象产权等文件进行了一般的核查，我们将以产权方提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

产权方已提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2024年1月10日至2024年1月11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同、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项假设

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估价目的和用途，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估价机构基于特定的估价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估价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估价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。估价机构在实施相关评估程序时，对估价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估价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估价委托人和相关当事方确定的，评估机构根据估价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：华夏基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司(中外合资)

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

法定代表人：张佑君

注册资金：人民币23,800万元

成立日期：1998年04月90日

统一社会信用代码：911100006336940653

经营范围：（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.2 产权方概况

产权方一：

企业名称：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：浙江省杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心1号楼215室

法定代表人：所付晶

注册资金：贰亿壹仟壹佰柒拾万肆仟肆佰贰拾贰点叁伍元

成立日期：2021年12月17日

统一社会信用代码：91330114MA2KL8Q000

经营范围：一般项目：园区管理服务；企业管理；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；创业空间服务；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理(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)。

产权方二：

企业名称：杭州市高科技企业孵化器有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：浙江省杭州经济技术开发区6号大街452号

法定代表人：所付晶

注册资金：壹亿伍仟捌佰柒拾柒万柒仟贰佰壹拾肆点叁玖元

成立日期：2004年02月03日

统一社会信用代码：91330101757234634P

经营范围：一般项目：企业管理咨询；园区管理服务；创业空间服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；办公设备租赁服务；物业管理（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）。

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司；物业产权方为和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司及杭州市高科技企业孵化器有限公司。根据《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新记载，本基金通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目公司即产权方的全部股权，估价委托人为封闭式公募基金基础设施基金的管理人。

3.4 报告使用人

报告使用方为估价委托人、法律法规规定的基础设施基金存续期间的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

3.6 估价目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（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，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及估价报告用于基金管理人制作及披露2023年年度报告使用。

3.7 估价对象

3.7.1 实物及区位状况

估价对象一坐落于杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心1-2幢、4幢2-5层及5-6幢，位于医药港小镇范围内，周边以产业园区、医药企业为主，主要项目有：安和药谷、药明生物、奥泰生物、康飞思医疗等。

该区域属于产业集聚区，其公共基础设施和相关配套设施在加速发展中，伴随着中国医药港小镇的建设，未来相关配套将不断完善。目前周边主要公共设施有中国科学院杭州医学研究所、杭州市第一人民医院、杭州文汇学校、东方体育公园等。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

估价对象一所在宗地土地使用权面积为53,321平方米，估价对象一分摊土地使用权面积合计为44,398.50平方米，该地块东至福城路，西至乔新路，南至围垦街，北至呈瑞街。其所占地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较好。

估价对象一于2017年建成，现作为研发办公、公寓、商业配套及厂房使用，所在宗地范围内共建有7幢1至12层不等的建筑物，本次估价范围为其中的1-2幢、4幢2-5层及5-6幢。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象一各部分建筑面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

楼幢号	所在楼层	建筑面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
1幢	1-12层	20,284.43	1-12层：配套公寓 1-2层：食堂、便利店、配套 3-4层：研发办公	钢混	2017	外立面为石材，大堂地面铺石材，墙面为瓷砖，顶部为石膏板造型吊顶。项目为毛坯交房，内部由租户自行装修。
2幢	1-5层	14,071.46	研发办公	钢混	2017	配套设施齐全，配备电梯、消防系统、强电系统、弱电系统及照明设施等。
4幢	2-5层	17,468.82	研发办公	钢混	2017	
5幢	1-5层	20,841.70	研发办公	钢混	2017	

楼幢号	所在楼层	建筑面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状 况
6幢	1-5层	12,077.82	研发办公	钢混	2017	
合计		84,744.23	—	—	—	—

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象一于价值时点2023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，部分已出租，正常使用中，维护状况良好。

估价对象二坐落于杭州经济技术开发区白杨街道6号大街452号1幢等6套，位于新加坡科技园片区范围内，周边以产业园区、研发办公为主，主要的项目有：正泰中自科技园、下沙元创公园、科技园大厦、新加坡杭州科技园、海聚大厦等。

该区域属于产业集聚区，其公共基础设施和相关配套设施在加速发展中，伴随着项目所在大创小镇的发展建设，未来相关配套将不断完善。目前周边主要公共设施有杭州电子科技大学、杭州市第四中学、杭州文海实验学校、生态湿地公园等。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

估价对象二占用宗地使用权面积为35,141平方米，该地块东至科技园路，西至新加坡科技园，南至6号大街，北至新科街。其所占地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较好。

估价对象二杭州高科技企业孵化园区一期于2007年建成，二期于2012年建成，现作为研发办公及配套商业使用，所在宗地范围内共建有6幢不动产建筑物。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象二各部分建筑面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

楼幢号	总楼层	建筑面积 (平方米)	用途	结构	装修及设备设施状况
1幢	6层	14,119.25	研发办公	钢混	外立面为石材和玻璃幕墙，大堂地面铺石材，墙面为瓷砖，顶部为石膏板造型吊顶。室内房间由租户自行装修。 配套设施齐全，配备电梯、消防系统、强电系统、弱电系统及照明设施等。
2幢	25层	98,839.20	研发办公	钢混	
3幢	10层	9,731.11	研发办公	钢混	
4幢	2层	563.19	研发办公	钢混	
5幢	2层	563.19	研发办公	钢混	
6幢	1层	96.80	研发办公	钢混	
合计		123,912.74		—	—

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象二于价值时点2023年12月31日主体结构较为完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，部分已出租，正常使用中，维护状况较为良好。

3.7.2 权益状况

根据产权方提供之估价对象一之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

产 权 信 息	坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路 291 号和达药谷中心					
		1 幢一至 二层	1 幢三层	1 幢四层	1 幢五层	1 幢六层	1 幢七层
	权利人	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司					
	不动产权证号	浙（2022）杭州市不动产权第					
		0255312 号	0255291 号	0255569 号	0255256 号	0255423 号	0255215 号
	房屋建筑面积（㎡）	6,307.03	3,041.38	3,008.10	985.32	985.32	985.32
	土地使用权面积（㎡）	3,304.3	1,593.4	1,576.0	516.2	516.2	516.2
	共有情况	单独所有					
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权					
	权利性质	出让/存量房					
用途	工业（标准厂房）/非住宅						
使用期限	国有建设用地使用权 2064 年 08 月 26 日止						
发证单位	杭州市规划和自然资源局						
发证日期	2022 年 09 月 29 日						
附记	—						

产 权 信 息	坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路 291 号和达药谷中心				
		1 幢八层	1 幢九层	1 幢十层	1 幢十一层	1 幢十二层
	权利人	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司				
	不动产权证号	浙（2022）杭州市不动产权第				
		0255515 号	0255234 号	0255211 号	0255553 号	0255265 号
	房屋建筑面积（㎡）	985.32	985.32	985.32	1,008.00	1,008.00
	土地使用权面积（㎡）	516.2	516.2	516.2	528.1	528.1
	共有情况	单独所有				
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权				
	权利性质	出让/存量房				
用途	工业（标准厂房）/非住宅					
使用期限	国有建设用地使用权 2064 年 08 月 26 日止					
发证单位	杭州市规划和自然资源局					
发证日期	2022 年 09 月 29 日					
附记	—					

产 权 信 息	坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路 291 号和达药谷中心				
		2 幢一层	2 幢二层	2 幢三层	2 幢四层	2 幢五层
	权利人	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司				
	不动产权证号	浙（2022）杭州市不动产权第				
	0255347 号	0255263 号	0255535 号	0255229 号	0255330 号	
房屋建筑面积（㎡）	2,606.25	2,885.54	2,885.54	2,885.54	2,808.59	

土地使用权面积 (㎡)	1,365.5	1,511.8	1,511.8	1,511.8	1,471.5
共有情况	单独所有				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权				
权利性质	出让/存量房				
用途	工业（标准厂房）/非住宅				
使用期限	国有建设用地使用权 2064 年 08 月 26 日止				
发证单位	杭州市规划和自然资源局				
发证日期	2022 年 09 月 29 日				
附记	—				

坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路 291 号和达药谷中心			
	4 幢二层	4 幢三层	4 幢四层	4 幢五层
权利人	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司			
不动产权证号	浙（2022）杭州市不动产权第			
	0255461 号	0255324 号	0255319 号	0255471 号
房屋建筑面积 (㎡)	4,381.83	4,381.83	4,381.83	4,323.33
土地使用权面积 (㎡)	2,295.7	2,295.7	2,295.7	2,265.0
共有情况	单独所有			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权			
权利性质	出让/存量房			
用途	工业（标准厂房）/非住宅			
使用期限	国有建设用地使用权 2064 年 08 月 26 日止			
发证单位	杭州市规划和自然资源局			
发证日期	2022 年 09 月 29 日			
附记	—			

坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路 291 号和达药谷中心				
	5 幢一层	5 幢二层	5 幢三层	5 幢四层	5 幢五层
权利人	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司				
不动产权证号	浙（2022）杭州市不动产权第				
	0255250 号	0255544 号	0255280 号	0255301 号	0255558 号
房屋建筑面积 (㎡)	3,347.42	4,388.22	4,388.22	4,388.22	4,329.62
土地使用权面积 (㎡)	1,753.8	2,299.0	2,299.0	2,299.0	2,268.3
共有情况	单独所有				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权				
权利性质	出让/存量房				
用途	工业（标准厂房）/非住宅				
使用期限	国有建设用地使用权 2064 年 08 月 26 日止				
发证单位	杭州市规划和自然资源局				
发证日期	2022 年 09 月 29 日				
附记	—				

房屋坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路 291 号和达药谷中心
------	---------------------------

	6幢一层	6幢二层	6幢三层	6幢四层	6幢五层	
产权信息	权利人					
	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司					
	不动产权证号					
	浙（2022）杭州市不动产权第					
	0255202号	0255283号	0255520号	0255306号	0255246号	
	房屋建筑面积（㎡）	2,206.78	2,467.76	2,467.76	2,467.76	2,467.76
	土地使用权面积（㎡）	1,156.2	1,292.9	1,292.9	1,292.9	1,292.9
	共有情况	单独所有				
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权				
	权利性质	出让/存量房				
	用途	工业（标准厂房）/非住宅				
	使用期限	国有建设用地使用权 2064年08月26日止				
发证单位	杭州市规划和自然资源局					
发证日期	2022年09月29日					
附记	—					

根据产权方提供之估价对象二之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

房屋坐落	杭州经济技术开发区白杨街道6号大街452号1幢、杭州经济技术开发区白杨街道6号大街452号2幢等6套
权利人	杭州市高科技企业孵化器有限公司
不动产权证号	浙（2018）杭州市不动产权第0054089号
房屋建筑面积（㎡）	123,912.74
土地使用权面积（㎡）	35,141.0
共有情况	单独所有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	科教用地/非住宅
使用期限	国有建设用地使用权 2054年02月02日止
发证单位	杭州市国土资源局
发证日期	2018年3月13日

3.7.3 经营情况

(1) 近期经营情况

项目公司营业收入

根据《华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金2023年第4季度报告》，截止2023年12月31日，基础设施项目公司整体运营情况良好。和达药谷一期项目研发办公及配套商业部分，已出租面积为71,719.48平方米，出租率99.37%；配套公寓部分，已出租面积为11,580.47平方米，出租率98.77%；孵化器项目，已出租面积为95,759.93平方米，出租率81.56%。基础设施项目租户结构稳定，经营状况良好，未

发生重大租约变化，租户主要行业集中在生物医药领域。2023年1月1日至2023年12月31日，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2023年1月1日至2023年12月31日 金额（元）
1	租赁收入	92,436,883.94
2	物业管理费收入	11,518,185.14
3	停车费收入	2,133,782.31
4	其他收入	361,290.90
5	合计	106,450,142.29

（2）当前经营情况

根据产权方提供资料，截至价值时点2023年12月31日：

估价对象一研发办公及配套商业部分总可出租面积为72,174.48平方米，已出租面积为71,719.48平方米，出租率为99.37%，存量租约平均租金1.39元/平方米/天。

估价对象一配套公寓部分总可出租面积11,725.14平方米，已出租面积11,580.47平方米，出租率98.77%，存量租约平均租金1.43元/平方米/天。

估价对象二总可出租面积117,412.17平方米，已出租面积95,759.93平方米，出租率81.56%，存量租约平均租金1.64元/平方米/天。

3.8 价值时点

2023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2023年12月31日，规划用途为非住宅，实际用途为研发办公、公寓、商业配套及厂房的建筑物所有权价值，及土地用途为工业（标准厂房）用地、科教用地，土地剩余使用年限分别为40.65年、30.09年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

（1）国家和地方的有关法律、法规、条例：

（a）《中华人民共和国民法典》

- (b) 《中华人民共和国土地管理法》
 - (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
 - (d) 《中华人民共和国资产评估法》
 - (e) 《不动产登记暂行条例》
 - (f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》
 - (g) 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
 - (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
 - (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
 - (j) 《中华人民共和国印花税法》
 - (k) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
 - (l) 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》
 - (m) 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》
- (2) 技术标准：
- (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
 - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
- (3) 估价委托人及产权方提供的相关资料：
- (a) 《估价委托书》
 - (b) 《不动产权证书》
 - (c) 《租赁合同》
 - (d) 《租赁明细表》
 - (e) 估价委托人《营业执照》
 - (f) 产权方《营业执照》

(g) 产权方提供的其他资料

(4) 估价人员实地查勘、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。房屋规划用途为非住宅，实际用途为研发办公、公寓、商业配套及厂房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一贯性原则

一贯性原则是指为同一估价目的，在不同时间对同一房地产再次或多次估价时，应采用相同的估价方法或对待方式进行。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，确定本次估价采用收益法。收益法是预测估价对象的未来收益，利用折现率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价采用收益法中的报酬资本化法（现金流折现法），即预测估价对象未来各年的净收益，利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价参数选取

本次估价采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限	市场租金 ¹	折现率	运营期内市场租金增长率	2024年资本性支出 ²
	(年)	(元/平方米/日)	(%)	(%)	(万元)
和达药谷一期	40.65	1.58	6.5%	0%-3.00%	115.29
杭州高科技企业孵化园区	30.09	1.74		0%-3.00%	168.03

备注：

- 1、市场租金为含税不含物业管理费口径；
- 2、2024年资本性支出计提方式与之前年度一致，上述金额为按含税收入的百分比计提之测算值。

3.14 估价结果

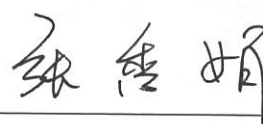
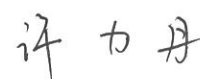
我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目均为产业园项目，即总建筑面积为208,656.97平方米房屋所有权及所分摊或占用的土地使用权经评估测算后得到于2023年12月31日的市场价值为人民币1,424,000,000元（大写金额人民币壹拾肆亿贰仟肆佰万元整）。明细如下：

估价对象	项目名称	建筑面积 (平方米)	土地使用权面积 (平方米)	评估总值 (元)	评估单价 (元/平方米)
估价对象一	和达药谷一期	84,744.23	44,398.50	585,000,000	6,903
估价对象二	杭州高科技企业孵化 园区	123,912.74	35,141.00	839,000,000	6,771
合计	—	208,656.97	79,539.50	1,424,000,000	—

备注：总估值取整至百万位、单价取整至个位

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张秀娟	1120200121		2024.3.26
许力丹	1120210061		2024.3.26

3.16 协助估价的人员

陈忠平、邹零、刘亚伦

3.17 实地查勘期

二〇二四年一月十日至二〇二四年一月十一日

3.18 估价作业日期

二〇二三年十一月二十四日至二〇二四年三月二十六日

4. 附件

4.1 运营净收益

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

科目（单位：万元）	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
运营收入	10,715.93	11,085.13	11,630.41	12,229.14	12,865.34	13,285.09	13,647.59
成本费用、税金及附加、资本性支出	4,070.54	4,177.78	4,284.99	4,453.88	4,635.90	4,762.16	4,876.54
运营净收益	6,645.39	6,907.35	7,345.42	7,775.26	8,229.44	8,522.93	8,771.05

科目（单位：万元）	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
运营收入	14,021.08	14,441.75	14,825.07	15,246.11	15,662.87	16,132.50	16,534.28	16,999.82
成本费用、税金及附加、资本性支出	4,994.38	5,127.15	5,250.52	5,385.67	5,517.57	5,666.23	5,793.37	5,943.26
运营净收益	9,026.70	9,314.61	9,574.56	9,860.44	10,145.30	10,466.28	10,740.91	11,056.56

说明：

- 运营净收益包括估价对象一及估价对象二合计金额；
- 自2039年起至收益期届满，估价对象一运营净收益按照年增长率2.5%计算；估价对象二运营净收益按照年增长率3%计算；
- 运营收入为不含税收入；
- 上述运营收入及运营净收益基于价值时点产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等资料数据，结合估价人员对估价对象收入及成本等方面市场水平的分析判断，并未考虑经营特殊变动的影响；
- 上述年度运营净收益并非基金管理人或者服务机构提供的经营预算，也不代表包括基金管理人、运营服务机构、估价机构等任何一方对收益的承诺和保证；
- 上述年度运营净收益过程中设定的参数和假设条件容易受到市场变化的影响，运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为预测数据使用，也不能用于可分配收益的计算；

如需获取未来或者预期经营安排，建议参考管理人披露的年报/季报等披露内容。

4.2 估价委托书

估价委托书

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我司作为华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《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，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。因此，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我对相关事项作如下说明：

1. 本次被评估单位为：和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司及杭州市高科技企业孵化器有限公司；
2. 本次被评估标的为：
标的物业1：中国杭州经济技术开发区下沙街道福城路291号和达药谷中心1-2幢、4幢2-5层及5-6幢「和达药谷一期」产业园项目；标的物业2：中国杭州经济技术开发区白杨街道6号大街452号1幢等6套「杭州高科技企业孵化园区」产业园项目
3. 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；
4. 本次被评估所需资料由被评估单位提供；
5. 价值时点：2023年12月31日；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方（签章）：华夏基金管理有限公司

2024年3月25日



4.3 项目公司营业执照

估价对象一：



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

国家市场监督管理总局监制

估价对象二：



4.4 物业位置图

估价对象一：



估价对象二：



4.5 估价对象内外部状况及周围环境

估价对象一



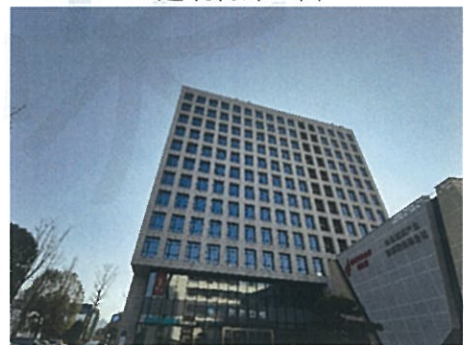
园区大门



建筑物外立面



建筑物外立面



建筑物外立面



园区内部环境



园区内部环境



周边道路



周边道路

估价对象二



园区大门



建筑物外立面



建筑物外立面



建筑物外立面



园区内部环境



园区内部环境



周边道路



周边道路

4.6 估价对象权属证明

估价对象一：

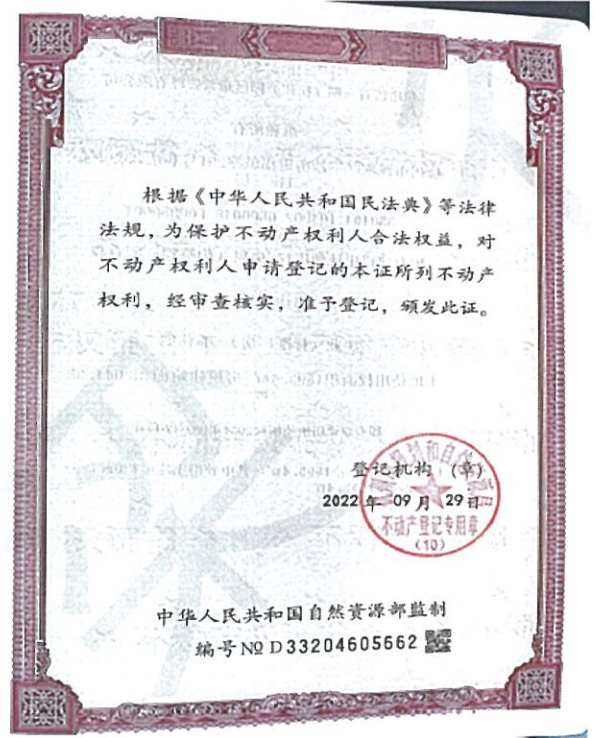


浙江省编号：BDC3301041202290547531B2
浙（2022）杭州市不动产权第 0255312 号

权利人	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心1幢一至二层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00050002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业（标准厂房）/非住宅
面积	土地使用权面积3304.3m ² /房屋建筑面积6307.03m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积：3304.3m ² ，其中独用土地面积0m ² ，分摊土地面积3304.3m ² 55(5)

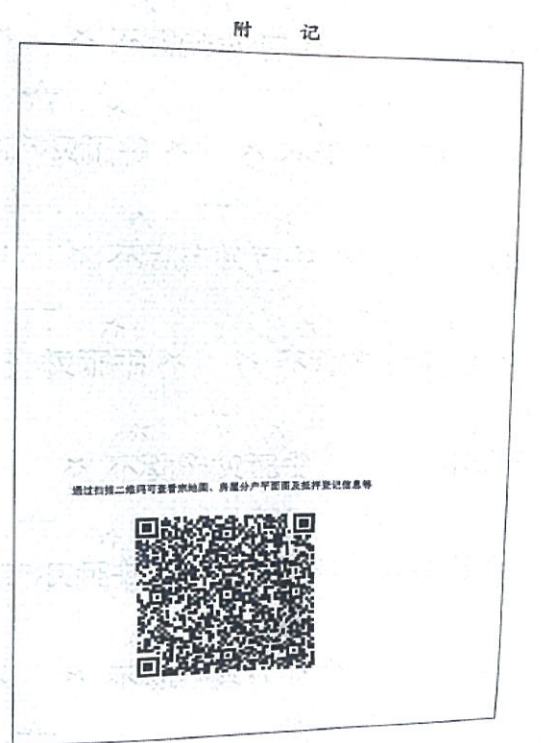
附 记

通过扫描二维码可查看宗地图、房屋分户平面图及抵押登记信息



浙江省编号: BDC330104120229054748492
浙(2022)杭州市不动产权第 0255291 号

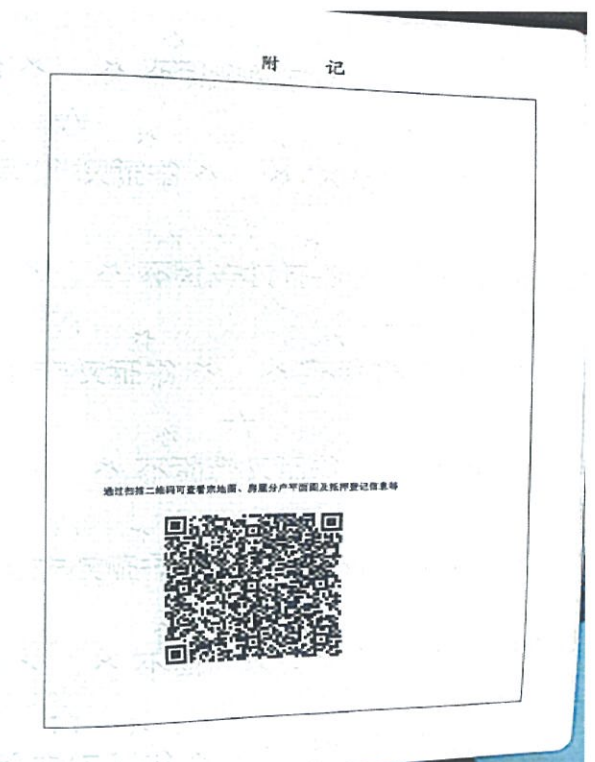
权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心1幢三层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00050004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积1593.4m ² /房屋建筑面积3041.38m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年06月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 1593.4m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积1593.4m ²





浙江省编号：BDC330104120229054776234
浙（2022）杭州市 不动产权第 0255569 号

权利人	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心1幢四层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00050013
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业（标准厂房）/非住宅
面积	土地使用权面积1576.0m ² /房屋建筑面积3008.10m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积：1576.0m ² ，其中独用土地面积0m ² ，分摊土地面积1576.0m ² 5555





浙江省编号：BDC330104120229054747412
浙（2022）杭州市不动产权第 0255256 号

权利人	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心1幢五层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00050006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业（标准厂房）/非住宅
面积	土地使用权面积516.2㎡/房屋建筑面积985.32㎡
使用期限	国有建设用地使用权2054年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积：516.2㎡，其中独用土地面积0㎡，分摊土地面积516.2㎡

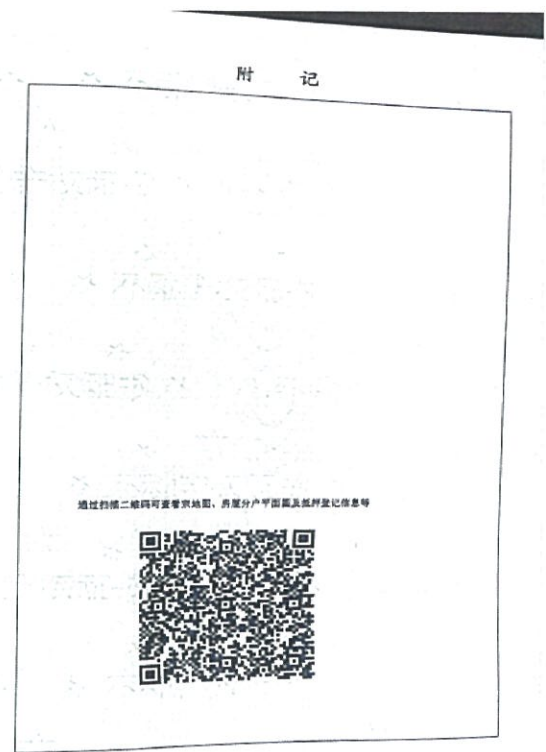
附 记

通过扫描二维码可查看详情地图、房屋分户平面图及抵押登记情况等



浙江省编号: BDC33010412022905472244
浙(2022)杭州市不动产权第 0255423 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心1幢六层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00050009
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积516.2m ² /房屋建筑面积985.32m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 516.2m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积516.2m ²



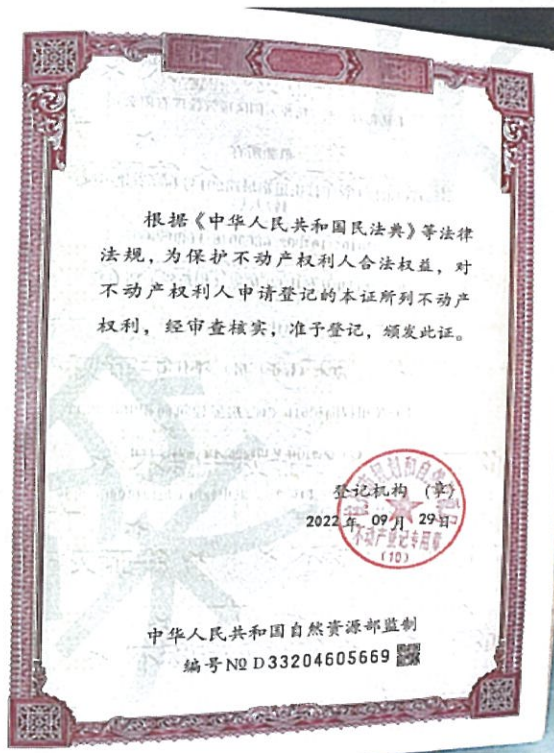


浙江省编号: BDC33010412022905472048
浙 (2022) 杭州市 不动产权第 0255215 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心1幢七层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00050003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积516.2m ² /房屋建筑面积985.32m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 516.2m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积516.2m ²

附 记

通过扫描二维码可查看宗地图、房屋分户平面图及抵押登记信息等



浙江省编号: BDC330104120229054759526
浙(2022)杭州市不动产权第 0255515 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心1幢八层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00050007
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积516.2m ² /房屋建筑面积985.32m ²
使用期限	国有建设用地使用权2054年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 516.2m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积516.2m ²



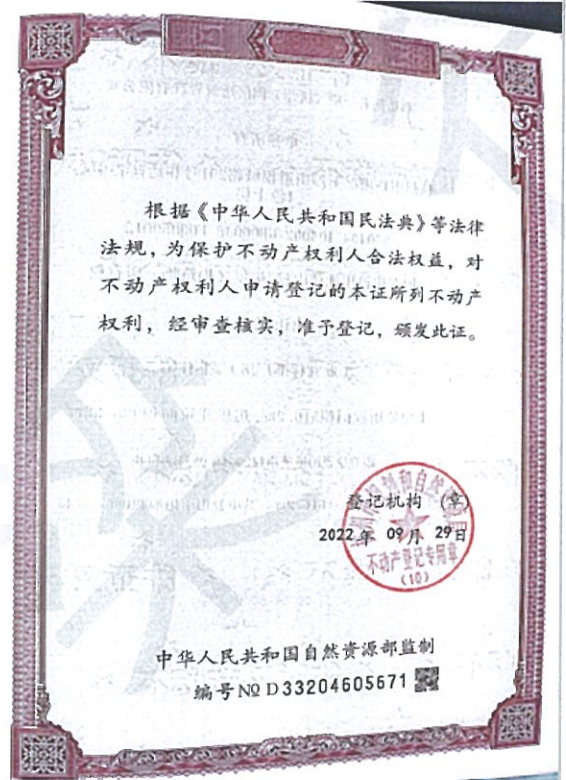


浙江省编号: BDC330104120229054708244
浙(2022)杭州市不动产权第 0255234 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心1幢九层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00050005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积516.2m ² /房屋建筑面积985.32m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 516.2m ² , 其中熟用土地面积0m ² , 分摊土地面积516.2m ²

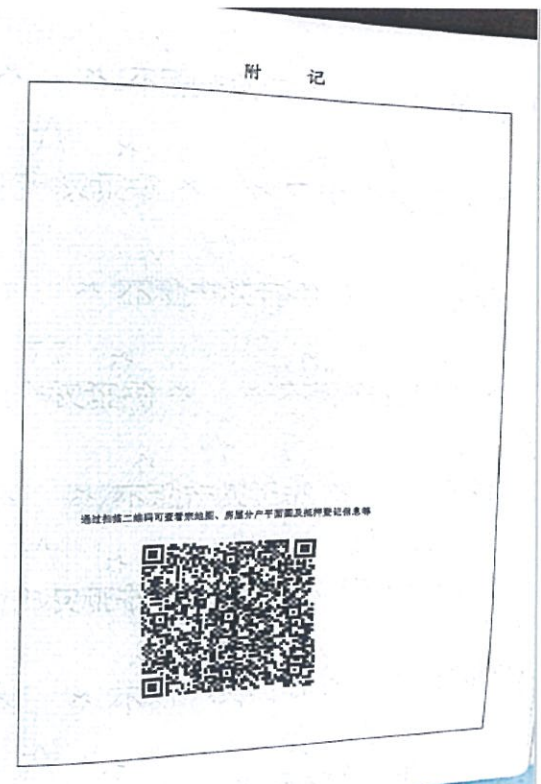
附 记

通过扫描二维码可查看宗地图、房屋分户平面图及抵押登记信息等



浙江省编号: BDC330104120229054706204, 浙 (2022) 杭州市 不动产权第 0255211 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心1幢十层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00050012
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积516.2m ² /房屋建筑面积985.32m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 516.2m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积516.2m ² 5505



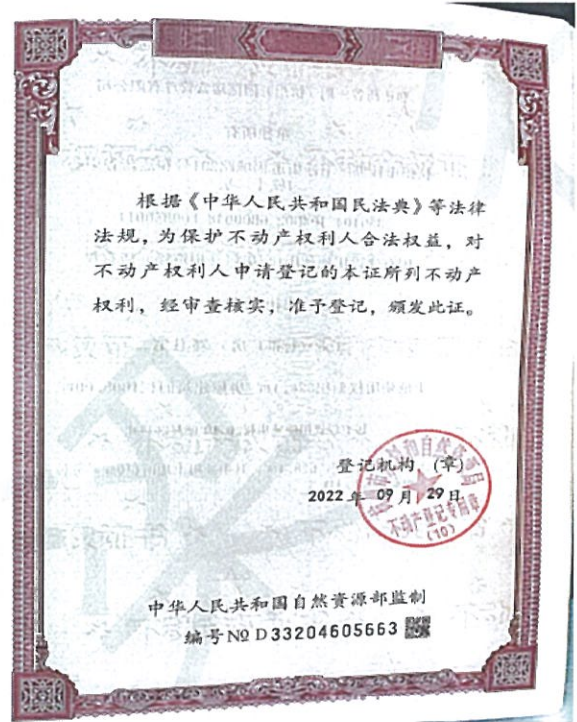


浙江省编号: BDC330104120229054770682
浙(2022)杭州市不动产权第 0255553 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心1幢十一层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00050010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积528.1m ² /房屋建筑面积1008.00m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 528.1m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积528.1m ² CCFS

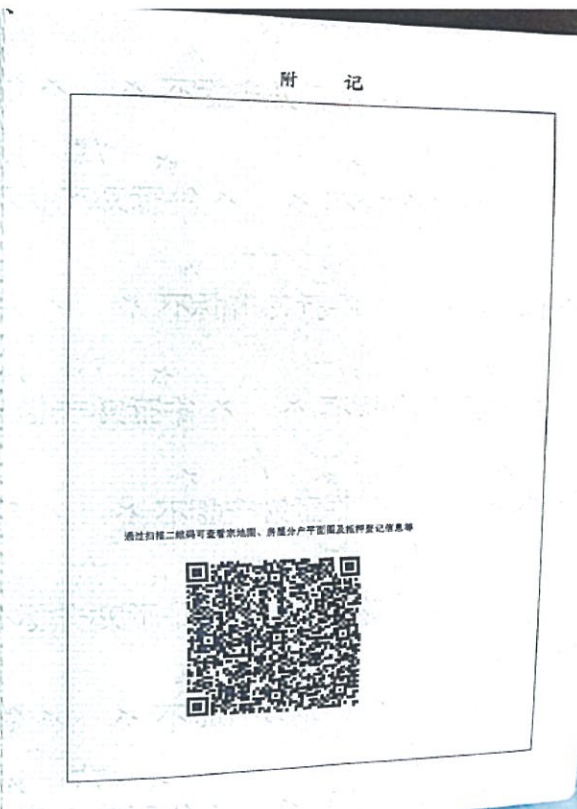
附 记





浙江省编号: EDC330104120229054730834
浙 (2022) 杭州市 不动产权第 0255265 号

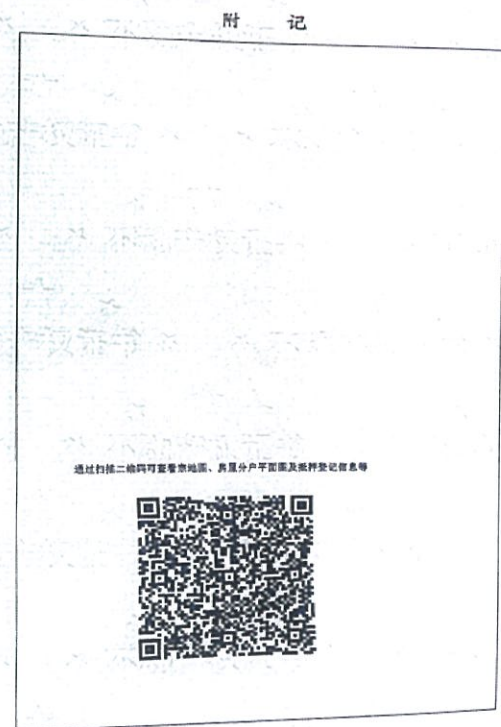
权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心1幢十二层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00050011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积528.1m ² /房屋建筑面积1008.00m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 528.1m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积528.1m ² S() S() S()

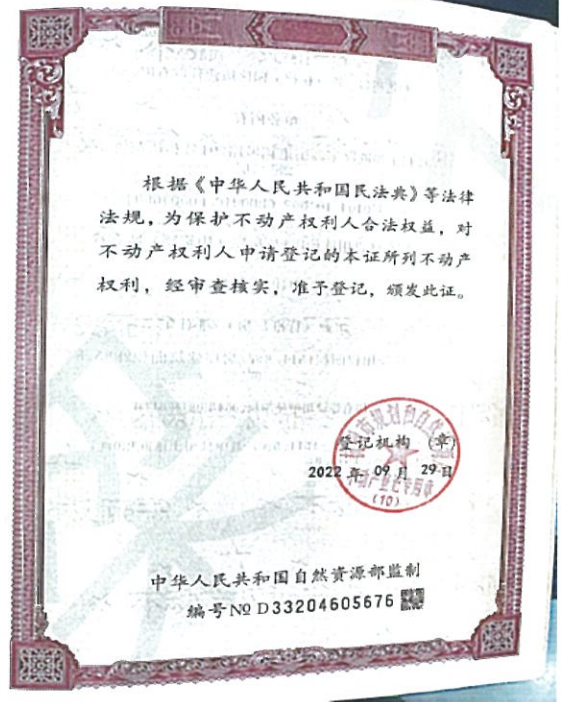




浙江省编号：EDC330104120229054694984
浙（2022）杭州市不动产权第 0255347 号

权利人	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心2幢一层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00040002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业（标准厂房）/非住宅
面积	土地使用权面积1365.5m ² /房屋建筑面积2606.25m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积：1365.5m ² ，其中独用土地面积0m ² ，分摊土地面积1365.5m ²





浙江省编号: BDC330104120229054739754
浙(2022)杭州市不动产权第 0255263 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心2幢二层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00040004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积1511.8m ² /房屋建筑面积2885.54m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 1511.8m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积1511.8m ²

附 记

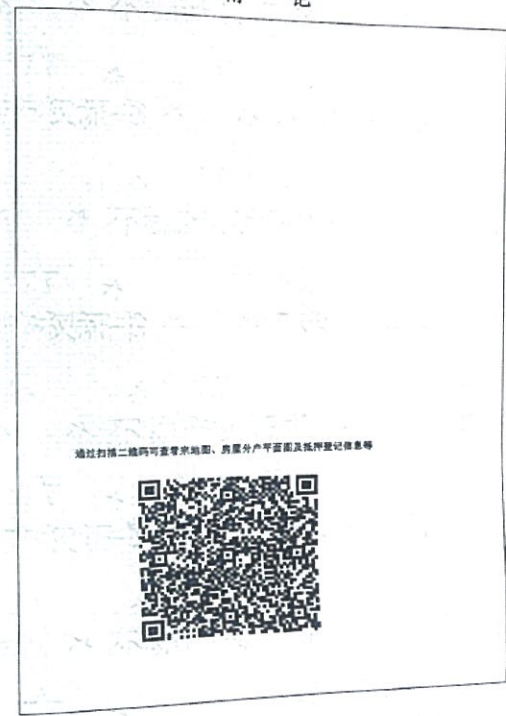




浙江省编号: BDC330104120229054763584
浙 (2022) 杭州市 不动产权第 0255535 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心2幢三层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00040003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积1511.8m ² /房屋建筑面积2885.54m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 1511.8m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积1511.8m ²

附 记





浙江省编号: BDC330104120229054717998
浙 (2022) 杭州市 不动产权第 0255229 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心2幢四层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00040006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积1511.8m ² /房屋建筑面积2885.54m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 1511.8m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积1511.8m ² 5505

附 记

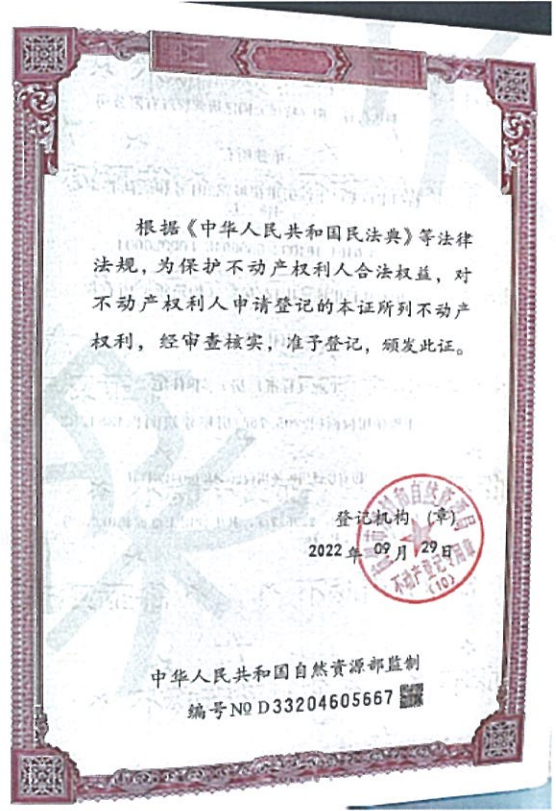




浙江省编号: BDC330104120229054754214
浙(2022)杭州市不动产权第 0255330 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心2幢五层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00040005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积1471.5m ² /房屋建筑面积2808.59m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 1471.5m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积1471.5m ² 5555





浙江省编号: BDC330104120229054735106
浙(2022)杭州市不动产权第 0255461 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心4幢二层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00020004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积2295.7m ² /房屋建筑面积4381.83m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 2295.7m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积2295.7m ²

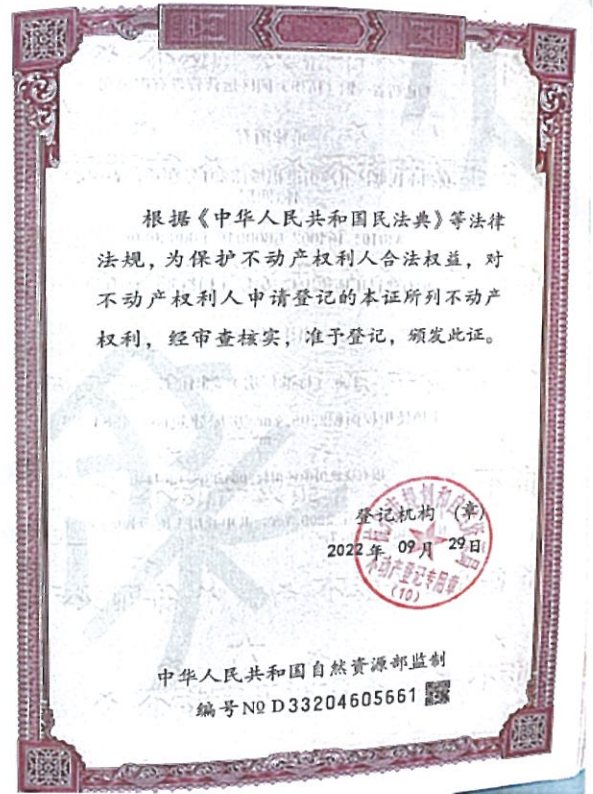




浙江省编号: BDC330104120229054724648, 浙(2022)杭州市不动产权第 0255324 号	
权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心4幢三层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00020003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积2295.7m ² /房屋建筑面积4381.83m ²
使用期限	国有建设用地使用权2054年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 2295.7m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积2295.7m ²

附 记

通过扫描二维码可查看详情、房屋分户平面图及抵押登记信息等

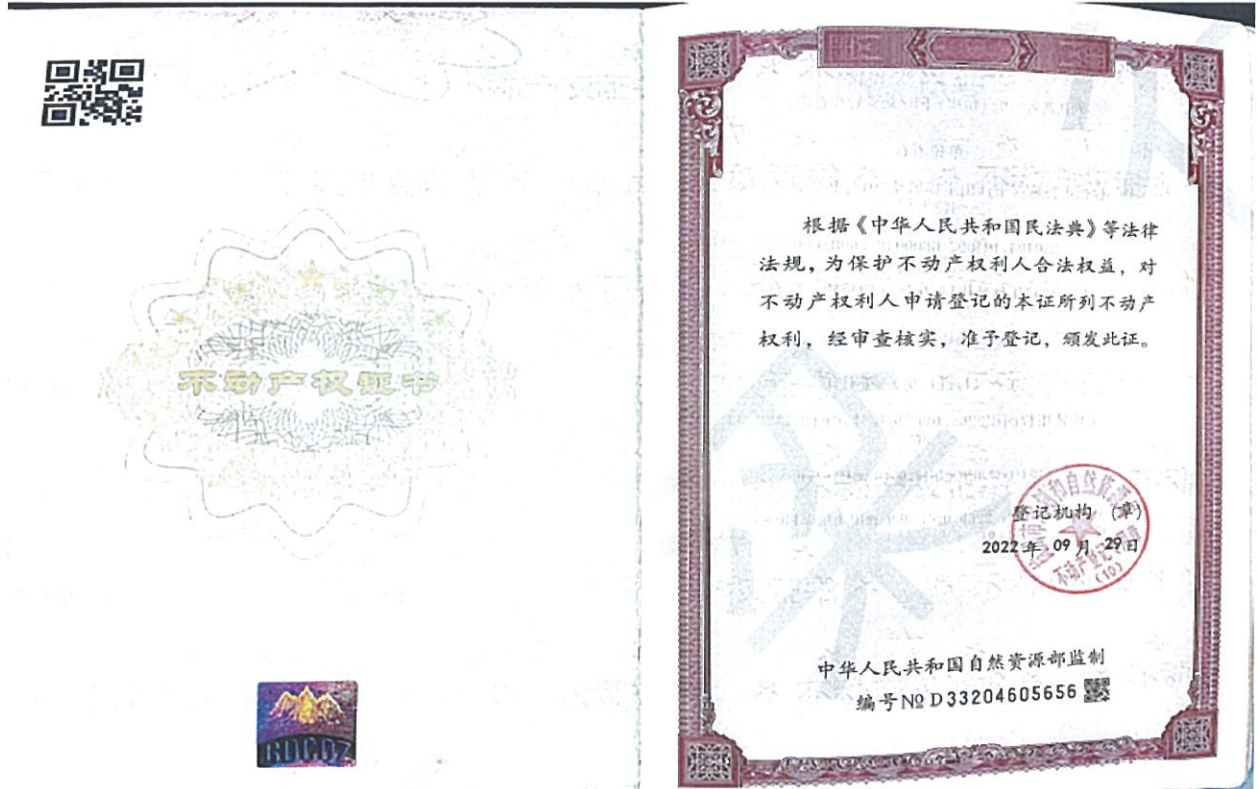



浙江省编号：BDC330104120229054750822
浙（2022）杭州市 不动产权第 0255319 号

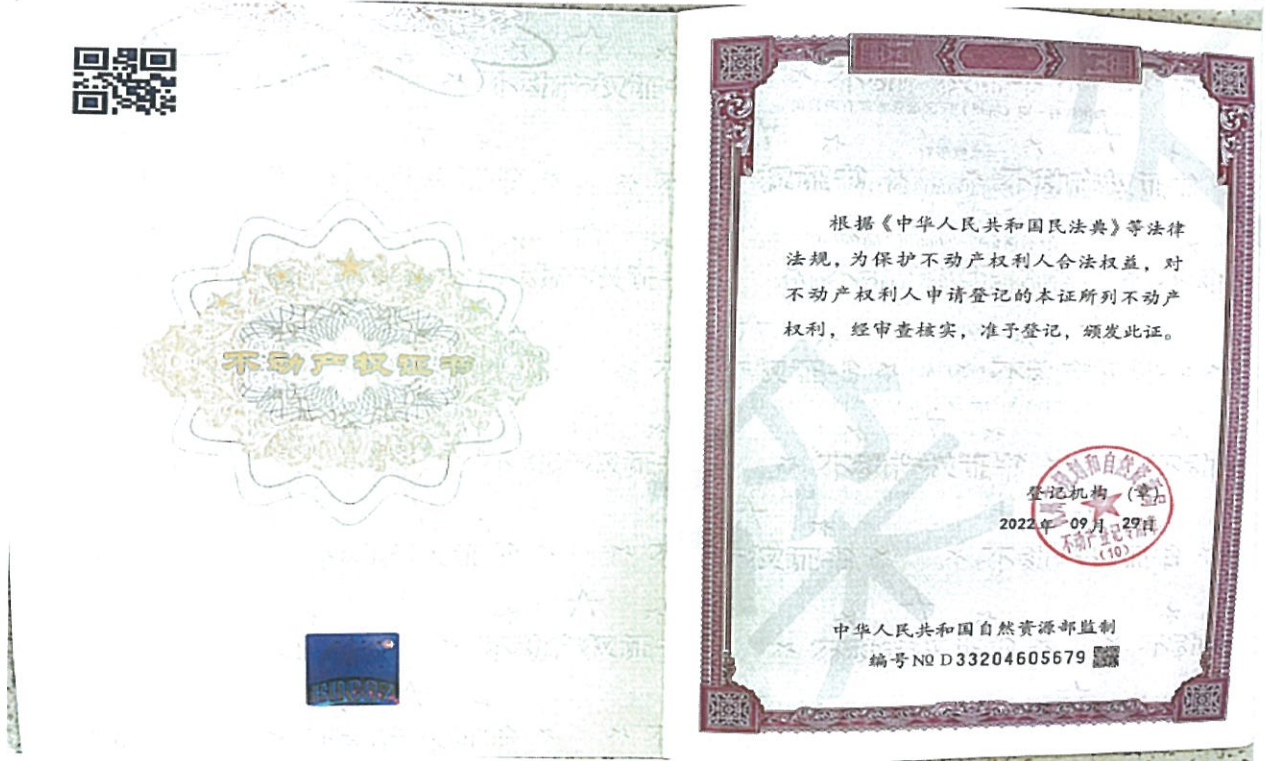
权利人	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心4幢四层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00020006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业（标准厂房）/非住宅
面积	土地使用权面积2295.7 m ² /房屋建筑面积4381.83 m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积：2295.7 m ² ，其中独用土地面积0 m ² ，分摊土地面积2295.7 m ²

附 记





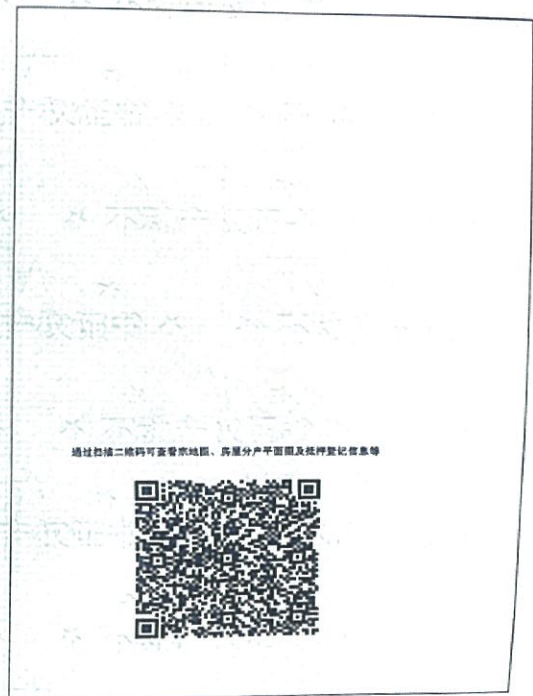
浙江省编号: BDC330104120229054737274 浙(2022)杭州市不动产权第 0255471 号		附 记
权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司	<p>通过扫描二维码可查询宗地图、房屋分户平面图及抵押登记信息等</p> 
共有情况	单独所有	
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心4幢五层	
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00020005	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/存量房	
用途	工业(标准厂房)/非住宅	
面积	土地使用权面积2265.0m ² /房屋建筑面积4323.33m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 2265.0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积2265.0m ²	



浙江省编号: BDC330104120229054739018
浙(2022)杭州市不动产权第 0255250 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心5幢一层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00100001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积1753.8m ² /房屋建筑面积3347.42m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 1753.8m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积1753.8m ² 5555

附 记





浙江省编号: BDC330104120229054768064
浙 (2022) 杭州市 不动产权第 0255544 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心5幢二层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00100003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积2299.0m ² /房屋建筑面积4388.22m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 2299.0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积2299.0m ² C2113

附 记

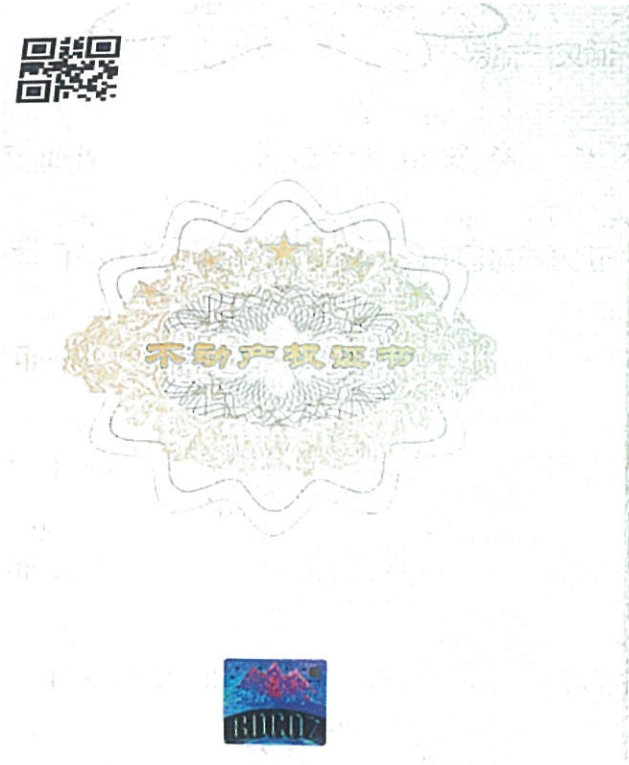
通过扫描二维码可查看宗地图、房屋分户平面图及抵押登记信息等



浙江省编号: BDC330104120229054726712, 浙 (2022) 杭州市 不动产第 0255280 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心5幢三层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00100002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积2299.0m ² /房屋建筑面积4388.22m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 2299.0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积2299.0m ²





浙江省编号: BDC330104120229054729208, 浙(2022)杭州市不动产权第 0255301 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心5幢四层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00100006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积2299.0m ² /房屋建筑面积4388.22m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 2299.0m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积2299.0m ²





浙江省编号: BDC330104120229054774514
浙(2022)杭州市不动产权第 0255558 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心5幢五层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00100004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积2268.3m ² /房屋建筑面积4329.62m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 2268.3m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积2268.3m ²

附 记





浙江省编号: BDC330104120229054707284
浙(2022)杭州市不动产权第 0255202 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心6幢一层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积1156.2m ² /房屋建筑面积2206.78m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 1156.2m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积1156.2m ²

附 记

请扫描二维码可查看详情、房屋分产平面图及抵押登记信息等



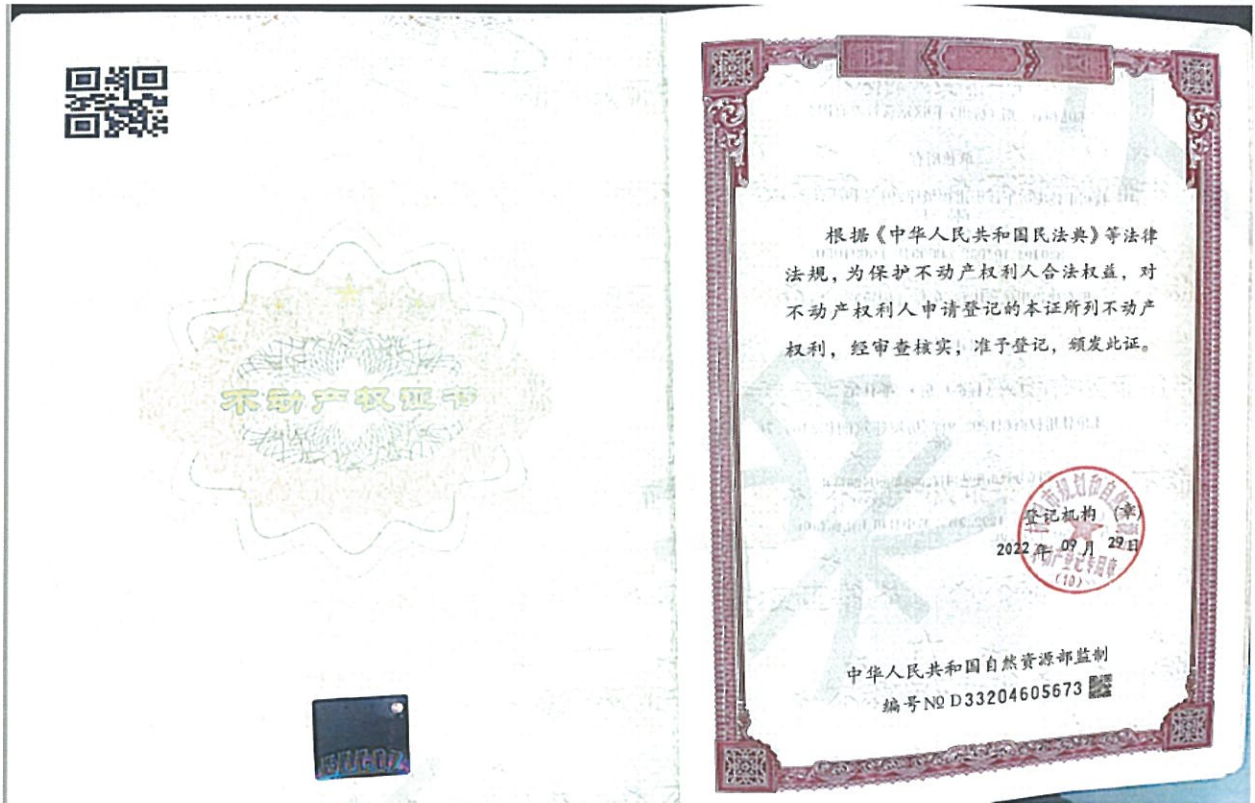



浙江省编号: BDC330104120229054749452
浙(2022)杭州市不动产权第 0255283 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心6幢二层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00010004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积1292.9m ² /房屋建筑面积2467.76m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 1292.9m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积1292.9m ²

附 记





浙江省编号: BDC330104120229054756574 浙 (2022) 杭州市 不动产权第 0255520 号		附 记
权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司	<p>通过扫描二维码可查询宗地、房屋分户平面图及抵押登记信息</p> 
共有情况	单独所有	
坐 落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心6幢三层	
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00010003	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/存量房	
用 途	工业(标准厂房)/非住宅	
面 积	土地使用权面积1292.9m ² /房屋建筑面积2467.76m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 1292.9m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积1292.9m ² SSCS	

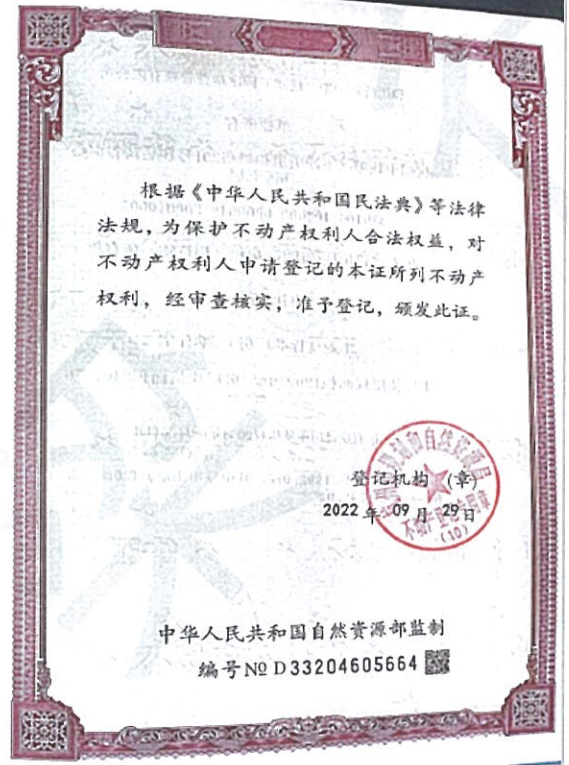


浙江省编号: BDC330104120229054743904
浙(2022)杭州市不动产权第 0255306 号

权利人	和达药谷一期(杭州)园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心6幢四层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00010006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业(标准厂房)/非住宅
面积	土地使用权面积1292.9m ² /房屋建筑面积2467.76m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年08月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 1292.9m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积1292.9m ² 5702

附 记

通过扫描二维码可查看详情地图、房屋分户平面图及抵押登记信息



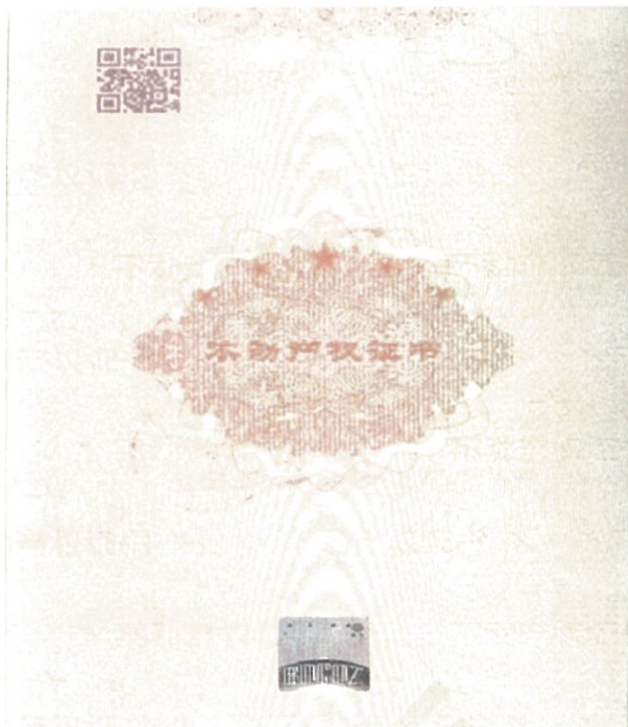
浙江省编号：BDC330104120229054733674
浙（2022）杭州市不动产权第 0255246 号

权利人	和达药谷一期（杭州）园区运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区下沙街道福城路291号和达药谷中心6幢五层
不动产单元号	330104 104002 GB00048 F00010005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/存量房
用途	工业（标准厂房）/非住宅
面积	土地使用权面积1292.9m ² /房屋建筑面积2467.76m ²
使用期限	国有建设用地使用权2064年06月26日止
权利其他状况	土地使用权面积：1292.9m ² ，其中独用土地面积0m ² ，分摊土地面积1292.9m ²

附 记



估价对象二：



不动产权第 330104 00104 00002697190 号

权利人	杭州智融科技企业在孵化器有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州经济技术开发区白杨街道6号大街452号、幢1、2、3层；杭州经济技术开发区白杨街道6号大街4-2号2幢等6处
不动产单元号	330104 100026 00104005 0000269719001、330104 100026 00104005 0000269719002(其宗地号见宗地号)
权利类型	国有建设用地使用权、房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让、自建类
用途	办公用途(商住)
面积	建设用地使用权33111.00㎡(房屋建筑面积33111.00㎡)
使用期限	国有建设用地使用权(50年)自2018.11.04起算
权利其他状况	土地状况以宗地号 35141 011 00000001 宗地号 35141 011 00000001 为准

附 记

2018年11月04日通过摇号方式取得土地(宗地号见宗地号) 2018年11月04日

权利人 杭州智融科技企业在孵化器有限公司
抵押金额 7,800,000元 2018/10/25

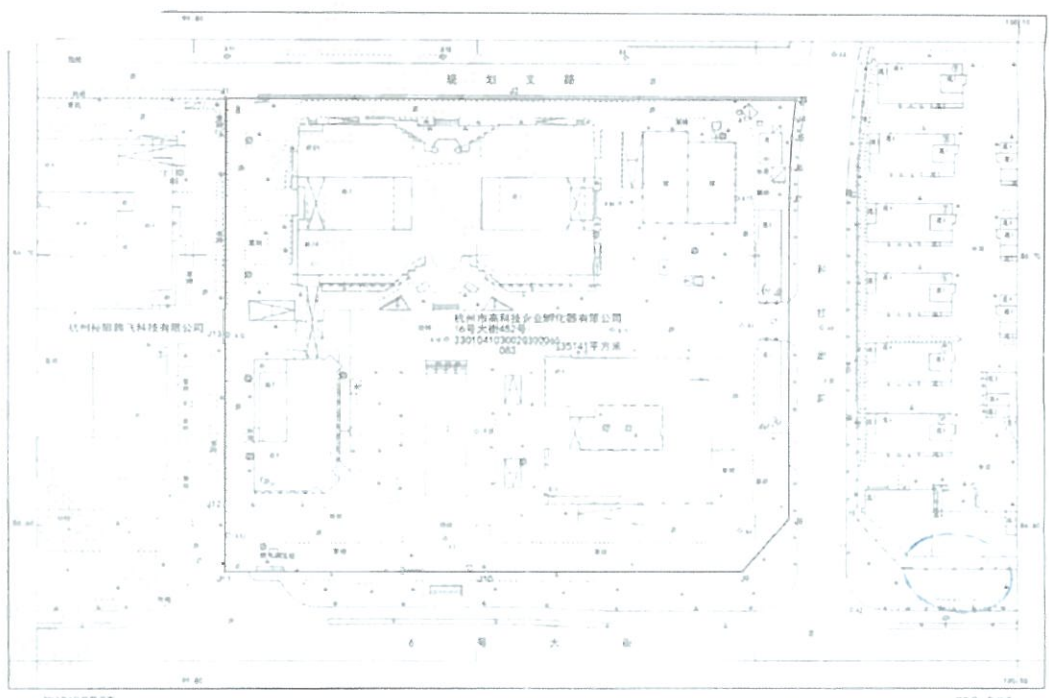
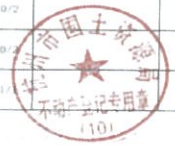


不动产单元清单

业务号：20180309-0012543

面积单位：平方米

序号	不动产单元号	坐落	建筑面积	套内面积	分摊面积	用途	房屋性质	房屋结构	层数	产权证号	原产权证号
1	330104103002080006580070001	杭州经济技术开发区 杨街道6号大街452号1 幢	14119.25	14119.25	0	科研用地/非住 宅	自建房	钢筋混凝土 结构	1/6	浙(2018)杭州市不动 产权证0054089号	杭州国用(2008)第 027号 杭房权证经字 第080081333号
2	330104103002080006580050001	杭州经济技术开发区 杨街道6号大街452号2 幢	99839.2	0	0	科研用地/非住 宅	自建房	钢筋混凝土 结构	1-25		
3	3301041030020800065800910001	杭州经济技术开发区 杨街道6号大街452号3 幢	9731.11	0	0	科研用地/非住 宅	自建房	钢筋混凝土 结构	0-10		
4	3301041030020800065800930001	杭州经济技术开发区 杨街道6号大街452号4 幢	563.19	0	0	科研用地/非住 宅	自建房	钢结构	0/2		
5	3301041030020800065800920001	杭州经济技术开发区 杨街道6号大街452号5 幢	563.19	0	0	科研用地/非住 宅	自建房	钢结构	0/2		
6	3301041030020800065800960001	杭州经济技术开发区 杨街道6号大街452号6 幢	96.8	0	0	科研用地/非住 宅	自建房	钢筋混凝土 结构	1/6		



4.7 估价机构营业执照



国家企业信用信息公示系统网址: www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4.8 估价机构相关资质证明



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

4.9 估价人员相关专业执业资格

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00223900</p>	<p>姓名 / Full name 张秀娟</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 41120219890528152X</p> <p>注册号 / Registration No. 1120200121</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2026-11-23</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 张秀娟</p> 
---	---

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00222871</p>	<p>姓名 / Full name 许力丹</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 120114199302040027</p> <p>注册号 / Registration No. 1120210061</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2024-04-28</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 许力丹</p> 
--	---