

不动产公募基金 2025 年度评估报告

中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金

(公募 REITs 代码 508029) 持有的全部不动产项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026 年 3 月 25 日

不动产项目评估报告

估价项目名称：

中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508029）持有的全部不动产项目的市场价值

估价委托人：

中信建投基金管理有限公司

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：

赵煜民（2120070128）

钟姗（1120250036）

估价报告出具日期：

二〇二六年三月二十五日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2026/BJ/F1）第 034 号

致估价委托人函

中信建投基金管理有限公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”或者“我们”）荣幸地获得中信建投基金管理有限公司（以下简称“委托人”）委托，对中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金通过“中信建投沈阳国际软件园基础设施资产支持专项计划”持有的全部不动产项目（以下简称“全部不动产项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”、“估价对象三”）进行评估。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露不动产基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，不动产基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》所载内容，不动产资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即（一）沈阳国际软件园启元园区发展有限公司持有的位于“辽宁省沈阳市浑南区高歌路 2 号”的「沈阳国际软件园昂立信息园 A、B 座」项目；（二）沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司持有的位于“沈阳市浑南区上深沟村 863、861 号”的「沈阳国际软件园一期 D、E 区」项目；（三）沈阳国际软件园永利园区发展有限公司持有的位于“辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 858、860 号”的「沈阳国际软件园一期 B、F 区」项目；（以下简称“全部不动产项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”、“估价对象三”）。不动产年度估值总和为截至每年 12 月 31 日基金持有的全部不动产项目，以当年 12 月 31 日为价值时点的评估价值总和。

我们按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部不动产项目的市场价值。估价结果如下：

中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目均为产业园项目，总建筑面积为 201,195.19 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 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,000,000,000 元（大写人民币壹拾亿元整）。

备注：

- ① 本基金持有的全部不动产项目数量为三个，评估结果为全部不动产项目价值总和，项目明细可见后附摘要表；
- ② 本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让；
- ③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- ④ 总估值取整至百万位，估价结果不含增值税；
- ⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司



法定代表人

程家龙

二〇二六年三月二十五日

评估结果摘要表

中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 中信建投沈阳国际软件园 REIT
公募 REITs 代码	: 508029
评估委托人	: 中信建投基金管理有限公司
评估目的	: 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。
价值时点	: 2025 年 12 月 31 日
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
估价对象一	: 项目公司沈阳国际软件园启元园区发展有限公司持有的位于中国辽宁省沈阳市浑南区高歌路 2 号「沈阳国际软件园昂立信息园 A、B 座」项目，产证证载建筑面积共计为 18,608.08 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 82,000,000 元，折合单价 4,407 元/平方米
估价对象二	: 项目公司沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司持有的位于中国辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 863、861 号「沈阳国际软件园一期 D、E 区」项目，产证证载建筑面积 57,180.75 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 308,000,000 元，折合单价 5,386 元/平方米
估价对象三	: 项目公司沈阳国际软件园永利园区发展有限公司持有的位于中国辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 858、860 号「沈阳国际软件园一期 B、F 区」项目，产证证载建筑面积共计为 125,406.36 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 610,000,000 元，折合单价 4,864 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	7
3.1 委托人概况.....	7
3.2 产权方概况.....	7
3.3 委托人与产权方之间的关系.....	9
3.4 报告使用人.....	9
3.5 估价机构	9
3.6 估价目的	9
3.7 估价对象	9
3.8 价值时点	36
3.9 价值类型	36
3.10 估价依据.....	36
3.11 估价原则.....	37
3.12 估价方法.....	38
3.13 估价参数选取.....	38
3.14 估价结果.....	39
3.15 注册估价师	40
3.16 协助估价的人员	40
3.17 实地查勘期	40
3.18 估价作业日期.....	40
4. 附件.....	41
4.1 运营净收益.....	41
4.2 不同评估方法校验说明	42
4.3 委托评估函.....	46
4.4 项目公司营业执照	48
4.5 物业位置图.....	50
4.6 估价对象内外部状况及周围环境.....	51
4.7 估价对象权属证明	61
4.8 估价机构营业执照	65
4.9 估价机构相关资质证明	66
4.10 估价人员相关专业执业资格.....	67

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产项目的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/不动产基金	指	中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/委托人	指	中信建投基金管理有限公司
产权方/项目公司	指	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司、沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司、沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
运营管理机构	指	沈阳国际软件园产业发展有限公司
不动产项目/估价对象/估价对象一	指	中国辽宁省沈阳市浑南区高歌路2号「沈阳国际软件园昂立信息园A、B座」项目
不动产项目/估价对象/估价对象二	指	中国辽宁省沈阳市浑南区上深沟村863、861号「沈阳国际软件园一期D、E区」项目
不动产项目/估价对象/估价对象三	指	中国辽宁省沈阳市浑南区上深沟村858、860号「沈阳国际软件园一期B、F区」项目
本估价报告	指	《中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值2025年度评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

项目公司依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地利用的地质因素。

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

估价对象实地查勘期为2025年12月24日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

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

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

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

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

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

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

我公司估价人员曾于2025年12月24日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

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

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

根据《不动产权证书》【辽（2022）沈阳市不动产权第0437463、0437432、0437482、0437486号】，估价对象1昂立信息B座房屋规划用途为其它；《不动产权证书》【辽（2022）沈阳市不动产权第0445190、0457249、0457576号】等共70本，估价对象2软件园一期D06、E03房屋规划用途为厂房、软件园一期D09房屋规划用途为其它；《不动产权证书》【辽（2023）沈阳市不动产权第0067333号】等共130本，估价对象3房屋规划用途为厂房。根据委托人介绍及现场勘察，上述范围估价对象现状用途均为研发办公；两者用途不相一致，根据原始权益人提供的由沈阳高新技术产业开发区管理委员会出具的《回函》，载明“昂立信息园项目、国际软件园项目系我单位辖区内的物业，就本次发行公募REITs所涉及的项目（以下简称基础设施项目），现我单位确认：…基础设施项目的运营和管理符合沈阳市浑南区的产业导向和整体规划要求。我单位对基础设施项目的使用现状无异议，后续基础设施项目的权利人可以在基础设施项目对应宗地的使用年限内继续按照现状用途使用，并按照浑南区产业发展要求开展招商引资工作，入驻企业可包括但不限于软件、新一代信息技术、文化创意类企业，并接受高新区管委会监督”。结合本次估价目的，本次估价对象均按照现状研发办公用途进行评估。本次估价以估价对象以实际用途为最高最佳使用方式并以此方式持续经营为假设前提。

根据产权方提供的《新建楼房门牌号码审批表》中所示，浑南区（原东陵区）上深沟村860-6号对应施工楼宇编号为2#；经评估人员现场实地勘察，浑南区上深沟村860-6号现状楼宇为F9，上述楼宇为同一建筑物，即2#与现状楼宇F9为同一楼宇，依据委托人指示，本报告对该楼宇表述为F2。本次评估以上述情况作为估价的假设前提条件。

根据产权方提供的《不动产权证书》复印件，不动产项目地上部分证载建筑面积为196,577.49平方米，根据委托人提供的《沈阳国际软件园可租赁资源台账》及基金管理人提供的《运营管理协议》，基础设施项目实际可租赁面积为198,292.68平方米，主要差异来源于内部改造和租赁空间重新划分，进而增加了不动产项目的实际可租赁面积。本次评估依据谨慎原则，以《不动产权证书》证载地上建筑面积196,577.49平方米作为不动产项目的总可出租面积，未考虑实际可租赁面积的增加对评估结果的影响。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项假设

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

2.8 估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

(3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。

(4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、准确性、完整性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、准确性、完整性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

(6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合

理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：中信建投基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市怀柔区桥梓镇八龙桥雅苑3号楼1室

法定代表人：黄凌

注册资金：45,000万元人民币

成立日期：2013年09月09日

营业期限：2013年09月09日至无固定期限

统一社会信用代码：911100000785440673

经营范围：基金募集；基金销售；特定客户资产管理；资产管理；中国证监会许可的其他业务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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：沈阳国际软件园启元园区发展有限公司

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：辽宁省沈阳市浑南区上深沟村860-1号F8（208-9）房间

法定代表人：连煦

注册资金：5,423.878681万元

成立日期：2022年03月08日

营业期限：2022年03月08日至无固定期限

统一社会信用代码：91210112MA7K9PPL6U

经营范围：一般项目：软件开发，信息技术咨询服务，以自有资金从事投资活动，非居住房地产租赁，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），创业空间服务，通信设备制造，通讯设备销售，计算机软硬件及外围设备制造，计算机软硬件及辅助设备零售，停车场服务，园区管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

产权方二：

企业名称：沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司

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：辽宁省沈阳市浑南区上深沟村860-1号F8（208-3）房间

法定代表人：连煦

注册资金：10,978.628947万元

成立日期：2022年03月08日

营业期限：2022年03月08日至无固定期限

统一社会信用代码：91210112MA7KLD5P4F

经营范围：一般项目：软件开发，信息技术咨询服务，以自有资金从事投资活动，非居住房地产租赁，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），创业空间服务，通信设备制造，通讯设备销售，计算机软硬件及外围设备制造，计算机软硬件及辅助设备零售，停车场服务，园区管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

产权方三：

企业名称：沈阳国际软件园永利园区发展有限公司

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：辽宁省沈阳市浑南区上深沟村860-1号F8（208-2）房间

法定代表人：李善涛

注册资金：22,598.866114万元

成立日期：2022年03月08日

营业期限：2022年03月08日至无固定期限

统一社会信用代码：91210112MA7HLXND2X

经营范围：一般项目：软件开发，信息技术咨询服务，以自有资金从事投资活动，非居住房地产租赁，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），创业空间服务，通信设备制造，通讯设备销售，计算机软硬件及外围设备制造，计算机软硬件及辅助设备零售，停车场服务，园区管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为中信建投基金管理有限公司；物业产权方为沈阳国际软件园启元园区发展有限公司、沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司、沈阳国际软件园永利园区发展有限公司。根据中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，本基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司即产权方的全部股权，委托人为封闭式公募不动产基金的管理人。

3.4 报告使用人

报告使用方为委托人及法律法规规定的不动产基金存续期间的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.6 估价目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2025年年度报告使用。

3.7 估价对象

3.7.1 实物及区位状况

估价对象坐落于沈阳市浑南区高歌路2号及浑南区上深沟村858、863、861、860号，位于浑南区内，周边以产业园区为主，主要的项目有：沈阳数字动漫世界、安拓国际产业园、万科中日产业园、锦联新经济产业园等。

该区域属于产业园集聚区，产业园数量较多，分布情况较为集中，产业聚集度较好。区域交通便捷度较好，路网密集程度较好，道路通达程度较高。目前估价对象1周边有万达广场（沈阳奥体店）、辽宁省实验中学（浑南一中）、中国工商银行、中国建设银行、浑南市民公园等配套；估价对象2、3周边有龙湖沈阳浑南天街、北京师范大学沈阳附属学校、中国农业银行、中国银行、莫子山公园等配套，公共设施配套情况良好，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1「沈阳国际软件园昂立信息园A、B座项目」坐落于沈阳市浑南新区高歌路2号，分摊土地使用权面积合计为17,201.57平方米，所在园区由两宗土地构成，该地块东临新成街，南临高歌路，西邻奥维通信股份有限公司，北临远航西路。其所占地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象2、3「沈阳国际软件园一期B、D、E、F区项目」坐落于沈阳市浑南区上深沟村858、863、861、860号，分摊土地使用权面积合计为108,941.36平方米，所在园区由四宗土地构成，其中B区东邻沈阳苏富特软件园，南临慧云路，西临沈本二街，北邻白塔堡河；D区东临沈本二街，南临慧云路，西临沈本一街，北临智云路；E区东临沈本一街，南临高深东路，西临沈本大街，北临智云路；F区东临沈本一街，南临全运北路，西临沈本大街，北临高深东路，其所占地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

沈阳国际软件园昂立信息园A、B座楼宇竣工时间为2004及2005年，软件园一期D06、D09、E03号楼宇竣工时间分别为2012年、2017年及2014年，软件园一期B区B01、B05、B06号楼宇于2014年竣工；B19、B20于2018年竣工；软件园一期F区F7、F8、F2（现状楼号为F9）号楼宇竣工时间分别为2010年、2009年及2010年。

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

估价对象	楼号	建筑面积 (平方米)	规划及实际用途	建筑结构	楼层	装修情况
估价对象1	昂立信息A座	10,081.99	办公/研发办公	钢筋混凝土	F1-F6	外装修：铝合金及玻璃幕墙 内装修： 公共区域：电梯厅地面为地砖，墙面为石材及墙砖，屋顶为乳胶漆、装饰灯带；楼梯间地面为地砖，墙
	昂立信息B座	8,526.09	其它/研发办公	钢筋混凝土	F1、F2、F3、F6	
	小计	18,608.08	/	/	/	
估价对象2	D06	8,159.49	厂房/研发办公	钢筋混凝土	F1-F4	
	D09	31,608.42	其它/研发办公	钢筋混凝土	F1-F7	
	E03	17,412.84	厂房/研发办公	钢筋混凝土	F1-F13	
	小计	57,180.75	—	—	—	

估价对象	楼号	建筑面积 (平方米)	规划及实际用途	建筑结构	楼层	装修情况
估价对象 3	B01	24,262.63	厂房/研发办公	钢筋混凝土	B1-F5	面为涂料，屋顶为涂料；走廊地面为地砖，墙面为涂料，屋顶为涂料及装饰灯带。 研发办公用房内部：交付标准地面为地砖，墙面为涂料，屋顶为涂料及矿棉吸音板。
	B05	5,443.96	厂房/研发办公	钢筋混凝土	F1-F4	
	B06	5,692.57	厂房/研发办公	钢筋混凝土	F1-F4	
	B19	2,546.31	厂房/研发办公	钢筋混凝土	F1-F5	
	B20	26,206.03	厂房/研发办公	钢筋混凝土	F1-F14、F17、F18	
	F7	12,917.29	厂房/研发办公	钢筋混凝土	F1-F5	
	F8	27,794.04	厂房/研发办公	钢筋混凝土	F1-F5	
	F2 (现状楼号为F9)	20,543.53	厂房/研发办公	钢筋混凝土	F1-F5	
	小计	125,406.36	—	—	—	
合计	201,195.19	—	—	—		

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

根据委托人提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

「估价对象1」

昂立信息A座

证号：	辽（2022）沈阳市不动产权第 0437461 号
权利人：	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区高歌路 2 号（全部）
不动产单元号：	210112 001008 GB00027 F00010001
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/办公
面积：	共用宗地面积：5,739.10 平方米/房屋建筑面积 10,081.99 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2053 年 07 月 02 日 止
权利其他状况：	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：6 层 所在层数：1-6 层
附记	-
登记机构：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2022 年 11 月 11 日

昂立信息B座

证号：	辽（2022）沈阳市不动产权第 0437463 号
权利人：	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区高歌路 2-1 号（1 层全部）
不动产单元号：	210112 001008 GB00019 F00020001
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/其它
面积：	共用宗地面积 11,462.47 平方米/房屋建筑面积 2,145.20 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2053 年 07 月 02 日 止
权利其他状况：	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：6 层 所在层数：1 层
附记	-
登记机构：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2022 年 11 月 11 日

证号：	辽（2022）沈阳市不动产权第 0437432 号
权利人：	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区高歌路 2-1 号（2 层全部）
不动产单元号：	210112 001008 GB00019 F00020003
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/其它
面积：	共用宗地面积 11,462.47 平方米/房屋建筑面积 2,134.47 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2053 年 07 月 02 日 止
权利其他状况：	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：6 层 所在层数：2 层
附记	-
登记机构：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2022 年 11 月 11 日

证号：	辽（2022）沈阳市不动产权第 0437482 号
权利人：	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区高歌路 2-1 号（3 层全部）

公募REITs代码 508029

价值时点：2025年12月31日

不动产单元号：	210112 001008 GB00019 F00020004
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/其它
面积：	共用宗地面积 11,462.47 平方米/房屋建筑面积 2,266.95 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2053 年 07 月 02 日 止
权利其他状况：	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：6 层 所在层数：3 层
附记	-
登记机构：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2022 年 11 月 11 日

证号：	辽（2022）沈阳市不动产权第 0437486 号
权利人：	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区高歌路 2-1 号（6 层全部）
不动产单元号：	210112 001008 GB00019 F00020002
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/其它
面积：	共用宗地面积 11,462.47 平方米/房屋建筑面积 1,979.47 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2053 年 07 月 02 日 止
权利其他状况：	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：6 层 所在层数：6 层
附记	-
登记机构：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2022 年 11 月 11 日

「估价对象2」

D区：D06

证号	辽（2022）沈阳市不动产权第 0445190 号
权利人：	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 863-6 号（101）
不动产单元号：	210112 003003 GB00005 F00030001
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权

权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/厂房
面积：	共用宗地面积 79,779.92 平方米/房屋建筑面积 1,688.01 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2061 年 08 月 07 日 止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：1,519.61 平方米 房屋分摊建筑面积：168.40 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5 层 所在层数：1 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2022 年 11 月 16 日

证号	辽（2022）沈阳市不动产权第 0445204 号
权利人：	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 863-6 号（201）
不动产单元号：	210112 003003 GB00005 F00030004
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/厂房
面积：	共用宗地面积 79,779.92 平方米/房屋建筑面积 2,157.16 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2061 年 08 月 07 日 止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：1,974.71 平方米 房屋分摊建筑面积：182.45 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5 层 所在层数：2 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2022 年 11 月 16 日

证号	辽（2022）沈阳市不动产权第 0445188 号
权利人：	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 863-6 号（301）
不动产单元号：	210112 003003 GB00005 F00030005
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房

公募REITs代码 508029

价值时点：2025年12月31日

用途：	工业用地/厂房
面积：	共用宗地面积 79,779.92 平方米/房屋建筑面积 2,157.16 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2061 年 08 月 07 日 止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：1,974.71 平方米 房屋分摊建筑面积：182.45 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5 层 所在层数：3 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2022 年 11 月 16 日

证号	辽（2022）沈阳市不动产权第 0445173 号
权利人：	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 863-6 号（401）
不动产单元号：	210112 003003 GB00005 F00030003
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/厂房
面积：	共用宗地面积 79,779.92 平方米/房屋建筑面积 2,157.16 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2061 年 08 月 07 日 止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：1,974.71 平方米 房屋分摊建筑面积：182.45 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5 层 所在层数：4 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2022 年 11 月 16 日

D区：D09

证号	辽（2022）沈阳市不动产权第 0457249 号
权利人：	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 863-9 号（1~7 层）
不动产单元号：	210112 003003 GB00005 F00050003
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业用地/其它

面积：	共用宗地面积 79,779.92 平方米/建筑面积 31,608.42 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2061 年 08 月 07 日 止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：31,608.42 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：8 层 所在层数：1-7 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2022 年 11 月 23 日

E区：E03

《不动产权证书》（共 65 套）复印件摘录

权利人：	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司
坐落：	浑南区上深沟村 861-3 号（****）（具体各房间房号此处均用*号替代）
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 73,754.56m ² /房屋建筑面积*m ² （以下对应面积此处均
使用期限：	国有建设用地使用权 2011 年 08 月 08 日 起 2061 年 08 月 07 日 止
权利其他状况：	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：15 层 所在层数：*层（以下对应所在楼层均用*号替代）
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局

具体情况详见下表：

序号	《不动产权证书》编号	坐落	所在层数 (层)	建筑面积 (平方米)	登记时间
1	辽（2022）沈阳市不动产权第0457576号	浑南区上深沟村861-3号（102）	1	189.36	2022年11月23日
2	辽（2023）沈阳市不动产权第0028730号	浑南区上深沟村861-3号（201）	2	732.39	2023年01月18日
3	辽（2023）沈阳市不动产权第0028933号	浑南区上深沟村861-3号（202）	2	778.50	2023年01月18日
4	辽（2023）沈阳市不动产权第0028727号	浑南区上深沟村861-3号（301）	3	732.39	2023年01月18日

公募REITs代码 508029

价值时点：2025年12月31日

序号	《不动产权证书》编号	坐落	所在层数 (层)	建筑面积 (平方米)	登记时间
5	辽(2023)沈阳市不动产权第0028926号	浑南区上深沟村861-3号(302)	3	778.50	2023年01月18日
6	辽(2023)沈阳市不动产权第0028722号	浑南区上深沟村861-3号(401)	4	732.39	2023年01月18日
7	辽(2023)沈阳市不动产权第0028716号	浑南区上深沟村861-3号(402)	4	778.50	2023年01月18日
8	辽(2023)沈阳市不动产权第0028923号	浑南区上深沟村861-3号(501)	5	732.39	2023年01月18日
9	辽(2023)沈阳市不动产权第0028919号	浑南区上深沟村861-3号(502)	5	778.50	2023年01月18日
10	辽(2023)沈阳市不动产权第0028914号	浑南区上深沟村861-3号(601)	6	87.33	2023年01月18日
11	辽(2023)沈阳市不动产权第0028910号	浑南区上深沟村861-3号(602)	6	221.05	2023年01月18日
12	辽(2023)沈阳市不动产权第0028906号	浑南区上深沟村861-3号(603)	6	364.26	2023年01月18日
13	辽(2023)沈阳市不动产权第0028904号	浑南区上深沟村861-3号(604)	6	91.43	2023年01月18日
14	辽(2023)沈阳市不动产权第0028898号	浑南区上深沟村861-3号(605)	6	91.43	2023年01月18日
15	辽(2023)沈阳市不动产权第0028712号	浑南区上深沟村861-3号(606)	6	272.80	2023年01月18日
16	辽(2023)沈阳市不动产权第0028703号	浑南区上深沟村861-3号(607)	6	275.53	2023年01月18日
17	辽(2023)沈阳市不动产权第0028426号	浑南区上深沟村861-3号(701)	7	61.97	2023年01月18日
18	辽(2023)沈阳市不动产权第0028682号	浑南区上深沟村861-3号(702)	7	221.05	2023年01月18日
19	辽(2023)沈阳市不动产权第0028672号	浑南区上深沟村861-3号(703)	7	364.26	2023年01月18日
20	辽(2023)沈阳市不动产权第0028651号	浑南区上深沟村861-3号(704)	7	91.43	2023年01月18日
21	辽(2023)沈阳市不动产权第0028646号	浑南区上深沟村861-3号(705)	7	91.43	2023年01月18日
22	辽(2023)沈阳市不动产权第0028633号	浑南区上深沟村861-3号(706)	7	272.80	2023年01月18日

公募REITs代码 508029

价值时点：2025年12月31日

序号	《不动产权证书》编号	坐落	所在层数 (层)	建筑面积 (平方米)	登记时间
23	辽(2023)沈阳市不动产权第0028629号	浑南区上深沟村861-3号(707)	7	275.53	2023年01月18日
24	辽(2023)沈阳市不动产权第0028894号	浑南区上深沟村861-3号(801)	8	87.33	2023年01月18日
25	辽(2023)沈阳市不动产权第0028893号	浑南区上深沟村861-3号(802)	8	221.05	2023年01月18日
26	辽(2023)沈阳市不动产权第0028892号	浑南区上深沟村861-3号(803)	8	364.26	2023年01月18日
27	辽(2023)沈阳市不动产权第0028868号	浑南区上深沟村861-3号(804)	8	91.43	2023年01月18日
28	辽(2023)沈阳市不动产权第0028879号	浑南区上深沟村861-3号(805)	8	91.43	2023年01月18日
29	辽(2023)沈阳市不动产权第0028874号	浑南区上深沟村861-3号(806)	8	272.80	2023年01月18日
30	辽(2023)沈阳市不动产权第0028622号	浑南区上深沟村861-3号(807)	8	275.53	2023年01月18日
31	辽(2023)沈阳市不动产权第0028604号	浑南区上深沟村861-3号(901)	9	87.33	2023年01月18日
32	辽(2023)沈阳市不动产权第0028558号	浑南区上深沟村861-3号(902)	9	221.05	2023年01月18日
33	辽(2023)沈阳市不动产权第0028527号	浑南区上深沟村861-3号(903)	9	364.26	2023年01月18日
34	辽(2023)沈阳市不动产权第0028500号	浑南区上深沟村861-3号(904)	9	91.43	2023年01月18日
35	辽(2023)沈阳市不动产权第0028441号	浑南区上深沟村861-3号(905)	9	91.43	2023年01月18日
36	辽(2023)沈阳市不动产权第0028398号	浑南区上深沟村861-3号(906)	9	272.80	2023年01月18日
37	辽(2023)沈阳市不动产权第0028352号	浑南区上深沟村861-3号(907)	9	275.53	2023年01月18日
38	辽(2023)沈阳市不动产权第0028330号	浑南区上深沟村861-3号(1001)	10	87.33	2023年01月18日
39	辽(2023)沈阳市不动产权第0028306号	浑南区上深沟村861-3号(1002)	10	221.05	2023年01月18日
40	辽(2023)沈阳市不动产权第0028285号	浑南区上深沟村861-3号(1003)	10	364.26	2023年01月18日

序号	《不动产权证书》编号	坐落	所在层数 (层)	建筑面积 (平方米)	登记时间
41	辽(2023)沈阳市不动产权第0028248号	浑南区上深沟村861-3号(1004)	10	91.43	2023年01月18日
42	辽(2023)沈阳市不动产权第0028869号	浑南区上深沟村861-3号(1005)	10	91.43	2023年01月18日
43	辽(2023)沈阳市不动产权第0028858号	浑南区上深沟村861-3号(1006)	10	272.80	2023年01月18日
44	辽(2023)沈阳市不动产权第0028854号	浑南区上深沟村861-3号(1007)	10	275.53	2023年01月18日
45	辽(2023)沈阳市不动产权第0028761号	浑南区上深沟村861-3号(1101)	11	87.33	2023年01月18日
46	辽(2023)沈阳市不动产权第0028756号	浑南区上深沟村861-3号(1102)	11	221.05	2023年01月18日
47	辽(2023)沈阳市不动产权第0028747号	浑南区上深沟村861-3号(1103)	11	364.26	2023年01月18日
48	辽(2023)沈阳市不动产权第0026367号	浑南区上深沟村861-3号(1104)	11	91.43	2023年01月18日
49	辽(2023)沈阳市不动产权第0028238号	浑南区上深沟村861-3号(1105)	11	91.43	2023年01月18日
50	辽(2023)沈阳市不动产权第0028181号	浑南区上深沟村861-3号(1106)	11	272.80	2023年01月18日
51	辽(2023)沈阳市不动产权第0027522号	浑南区上深沟村861-3号(1107)	11	275.53	2023年01月18日
52	辽(2023)沈阳市不动产权第0027463号	浑南区上深沟村861-3号(1201)	12	87.33	2023年01月18日
53	辽(2023)沈阳市不动产权第0027349号	浑南区上深沟村861-3号(1202)	12	221.05	2023年01月18日
54	辽(2023)沈阳市不动产权第0027303号	浑南区上深沟村861-3号(1203)	12	364.26	2023年01月18日
55	辽(2023)沈阳市不动产权第0027223号	浑南区上深沟村861-3号(1204)	12	91.43	2023年01月18日
56	辽(2023)沈阳市不动产权第0026922号	浑南区上深沟村861-3号(1205)	12	91.43	2023年01月18日
57	辽(2023)沈阳市不动产权第0026692号	浑南区上深沟村861-3号(1206)	12	272.80	2023年01月18日
58	辽(2023)沈阳市不动产权第0026492号	浑南区上深沟村861-3号(1207)	12	275.53	2023年01月18日

序号	《不动产权证书》编号	坐落	所在层数 (层)	建筑面积 (平方米)	登记时间
59	辽(2022)沈阳市不动产权第0457552号	浑南区上深沟村861-3号(1301)	13	61.97	2022年11月23日
60	辽(2022)沈阳市不动产权第0457505号	浑南区上深沟村861-3号(1302)	13	221.05	2022年11月23日
61	辽(2022)沈阳市不动产权第0457464号	浑南区上深沟村861-3号(1303)	13	364.26	2022年11月23日
62	辽(2022)沈阳市不动产权第0457429号	浑南区上深沟村861-3号(1304)	13	91.43	2022年11月23日
63	辽(2022)沈阳市不动产权第0457391号	浑南区上深沟村861-3号(1305)	13	91.43	2022年11月23日
64	辽(2022)沈阳市不动产权第0457343号	浑南区上深沟村861-3号(1306)	13	272.80	2022年11月23日
65	辽(2022)沈阳市不动产权第0457321号	浑南区上深沟村861-3号(1307)	13	275.53	2022年11月23日

「估价对象3」

B区：B01

证号	辽(2023)沈阳市不动产权第0067333号
权利人:	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况:	单独所有
坐落:	浑南区上深沟村858-1号(全部)
不动产单元号:	210112 003003 GB00003 F00050005
权利类型:	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质:	出让/自建房
用途:	工业/厂房
面积:	共用宗地面积 75,167.48 平方米/房屋建筑面积 24,262.63 平方米
使用期限:	国有建设用地使用权 2009年05月06日起 2059年05月05日止
权利其他状况:	房屋专有建筑面积: 23,478.25 平方米 房屋分摊建筑面积: 784.38 平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 6层 所在层数: -1层-5层
附记:	-
登记机关:	沈阳市自然资源局
登记日期:	2023年02月20日

B区：B05

证号	辽（2023）沈阳市不动产权第 0067349 号
权利人：	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 858-5 号（101）
不动产单元号：	210112 003003 GB00003 F00030001
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 75,167.48 平方米/房屋建筑面积 1,108.47 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2009 年 05 月 06 日 起 2059 年 05 月 05 日 止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：945.88 平方米 房屋分摊建筑面积：162.59 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：4 层 所在层数：1 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2023 年 02 月 20 日

证号	辽（2023）沈阳市不动产权第 0067300 号
权利人：	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 858-5 号（201）
不动产单元号：	210112 003003 GB00003 F00030002
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 75,167.48 平方米/房屋建筑面积 1,391.69 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2009 年 05 月 06 日 起 2059 年 05 月 05 日 止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：1,188.80 平方米 房屋分摊建筑面积：202.89 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：4 层 所在层数：2 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2023 年 02 月 20 日

公募REITs代码 508029

价值时点：2025年12月31日

证号	辽（2023）沈阳市不动产权第 0067340 号
权利人：	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 858-5 号（301）
不动产单元号：	210112 003003 GB00003 F00030004
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 75,167.48 平方米/房屋建筑面积 1,391.69 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2009 年 05 月 06 日 起 2059 年 05 月 05 日 止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：1,188.80 平方米 房屋分摊建筑面积：202.89 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：4 层 所在层数：3 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2023 年 02 月 20 日

证号	辽（2023）沈阳市不动产权第 0067344 号
权利人：	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 858-5 号（401）
不动产单元号：	210112 003003 GB00003 F00030003
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 75,167.48 平方米/房屋建筑面积 1,552.11 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2009 年 05 月 06 日 起 2059 年 05 月 05 日 止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：1,325.69 平方米 房屋分摊建筑面积：226.42 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：4 层 所在层数：4 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2023 年 02 月 20 日

B区：B06

证号	辽（2023）沈阳市不动产权第 0025685 号
权利人：	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 858-6 号（101）
不动产单元号：	210112 003003 GB00003 F00040001
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 75,167.48 平方米/房屋建筑面积 1,170.16 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2009 年 05 月 06 日 起 2059 年 05 月 05 日 止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：1,005.00 平方米 房屋分摊建筑面积：165.16 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：4 层 所在层数：1 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2023 年 01 月 17 日

证号	辽（2023）沈阳市不动产权第 0117480 号
权利人：	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 858-6 号（201）
不动产单元号：	210112 003003 GB00003 F00040002
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 75,167.48 平方米/房屋建筑面积 1,454.34 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2009 年 05 月 06 日 起 2059 年 05 月 05 日 止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：1,250.27 平方米 房屋分摊建筑面积：204.07 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：4 层 所在层数：2 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2023 年 03 月 17 日

公募REITs代码 508029

价值时点：2025年12月31日

证号	辽（2023）沈阳市不动产权第 0117460 号
权利人：	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 858-6 号（301）
不动产单元号：	210112 003003 GB00003 F00040003
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 75,167.48 平方米/房屋建筑面积 1,454.34 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2009 年 05 月 06 日 起 2059 年 05 月 05 日 止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：1,250.27 平方米 房屋分摊建筑面积：204.07 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：4 层 所在层数：3 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2023 年 03 月 17 日

证号	辽（2023）沈阳市不动产权第 0024935 号
权利人：	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 858-6 号（401）
不动产单元号：	210112 003003 GB00003 F00040004
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 75,167.48 平方米/房屋建筑面积 1,613.73 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2009 年 05 月 06 日 起 2059 年 05 月 05 日 止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：1,387.16 平方米 房屋分摊建筑面积：226.57 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：4 层 所在层数：4 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2023 年 01 月 17 日

B区：B19

证号	辽（2023）沈阳市不动产权第 0026134 号
权利人：	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 858-19 号（全部）
不动产单元号：	210112 003003 GB00003 F00140001
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 75,167.48 平方米/房屋建筑面积 2,546.31 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2009 年 05 月 06 日 起 2059 年 05 月 05 日 止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：2,546.31 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：6 层 所在层数：1-5 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2023 年 01 月 17 日

B区：B20

《不动产权证书》（共 113 套）复印件摘录	
权利人：	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 858-20 号（*0*）（以下对应房号此处均用*号替代）
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 75,167.48m ² /房屋建筑面积*m ² （以下对应面积此处均用
使用期限：	国有建设用地使用权 2009 年 05 月 06 日 起 2059 年 05 月 05 日 止
权利其他状况：	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：19 层 所在层数：*层（以下对应所在楼层此处均用*号替代）
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局

具体情况详见下表：

序号	《不动产权证书》编号	坐落	所在层数 (层)	建筑面积 (平方米)	登记时间
1	辽(2023)沈阳市不动产权第0091774号	浑南区上深沟村858-20号(101)	1	73.00	2023年03月06日
2	辽(2023)沈阳市不动产权第0096084号	浑南区上深沟村858-20号(102(食堂))	1	517.10	2023年03月06日
3	辽(2023)沈阳市不动产权第0096365号	浑南区上深沟村858-20号(103)	1	225.30	2023年03月06日
4	辽(2023)沈阳市不动产权第0090270号	浑南区上深沟村858-20号(104)	1	47.19	2023年03月07日
5	辽(2023)沈阳市不动产权第0091488号	浑南区上深沟村858-20号(201(食堂))	1-2	1,853.21	2023年03月07日
6	辽(2023)沈阳市不动产权第0091922号	浑南区上深沟村858-20号(301)	3	182.74	2023年03月07日
7	辽(2023)沈阳市不动产权第0094268号	浑南区上深沟村858-20号(302)	3	231.95	2023年03月07日
8	辽(2023)沈阳市不动产权第0095930号	浑南区上深沟村858-20号(303)	3	76.99	2023年03月07日
9	辽(2023)沈阳市不动产权第0096399号	浑南区上深沟村858-20号(304)	3	316.39	2023年03月07日
10	辽(2023)沈阳市不动产权第0096573号	浑南区上深沟村858-20号(305)	3	246.29	2023年03月07日
11	辽(2023)沈阳市不动产权第0097746号	浑南区上深沟村858-20号(306)	3	300.70	2023年03月07日
12	辽(2023)沈阳市不动产权第0097887号	浑南区上深沟村858-20号(307)	3	123.38	2023年03月07日
13	辽(2023)沈阳市不动产权第0097909号	浑南区上深沟村858-20号(308)	3	248.03	2023年03月07日
14	辽(2023)沈阳市不动产权第0097938号	浑南区上深沟村858-20号(401)	4	182.74	2023年03月07日
15	辽(2023)沈阳市不动产权第0097969号	浑南区上深沟村858-20号(402)	4	231.95	2023年03月07日
16	辽(2023)沈阳市不动产权第0097994号	浑南区上深沟村858-20号(403)	4	76.99	2023年03月07日
17	辽(2023)沈阳市不动产权第0098017号	浑南区上深沟村858-20号(404)	4	316.39	2023年03月07日
18	辽(2023)沈阳市不动产权第0098039号	浑南区上深沟村858-20号(405)	4	246.29	2023年03月07日

公募REITs代码 508029

价值时点：2025年12月31日

序号	《不动产权证书》编号	坐落	所在层数 (层)	建筑面积 (平方米)	登记时间
19	辽(2023)沈阳市不动产权第0098082号	浑南区上深沟村858-20号(406)	4	300.70	2023年03月07日
20	辽(2023)沈阳市不动产权第0098257号	浑南区上深沟村858-20号(407)	4	123.38	2023年03月07日
21	辽(2023)沈阳市不动产权第0098900号	浑南区上深沟村858-20号(408)	4	248.03	2023年03月07日
22	辽(2023)沈阳市不动产权第0099488号	浑南区上深沟村858-20号(501)	5	182.74	2023年03月07日
23	辽(2023)沈阳市不动产权第0099490号	浑南区上深沟村858-20号(502)	5	231.95	2023年03月07日
24	辽(2023)沈阳市不动产权第0099492号	浑南区上深沟村858-20号(503)	5	76.99	2023年03月07日
25	辽(2023)沈阳市不动产权第0099494号	浑南区上深沟村858-20号(504)	5	316.39	2023年03月07日
26	辽(2023)沈阳市不动产权第0099496号	浑南区上深沟村858-20号(505)	5	246.29	2023年03月07日
27	辽(2023)沈阳市不动产权第0099498号	浑南区上深沟村858-20号(506)	5	300.70	2023年03月07日
28	辽(2023)沈阳市不动产权第0099500号	浑南区上深沟村858-20号(507)	5	123.38	2023年03月07日
29	辽(2023)沈阳市不动产权第0099607号	浑南区上深沟村858-20号(508)	5	248.03	2023年03月07日
30	辽(2023)沈阳市不动产权第0099502号	浑南区上深沟村858-20号(601)	6	182.74	2023年03月07日
31	辽(2023)沈阳市不动产权第0099504号	浑南区上深沟村858-20号(602)	6	231.95	2023年03月07日
32	辽(2023)沈阳市不动产权第0099515号	浑南区上深沟村858-20号(603)	6	76.99	2023年03月07日
33	辽(2023)沈阳市不动产权第0099506号	浑南区上深沟村858-20号(604)	6	316.39	2023年03月07日
34	辽(2023)沈阳市不动产权第0099509号	浑南区上深沟村858-20号(605)	6	246.29	2023年03月07日
35	辽(2023)沈阳市不动产权第0099512号	浑南区上深沟村858-20号(606)	6	300.70	2023年03月07日
36	辽(2023)沈阳市不动产权第0099514号	浑南区上深沟村858-20号(607)	6	123.38	2023年03月07日

序号	《不动产权证书》编号	坐落	所在层数 (层)	建筑面积 (平方米)	登记时间
37	辽(2023)沈阳市不动产权第0099518号	浑南区上深沟村858-20号(608)	6	248.03	2023年03月07日
38	辽(2023)沈阳市不动产权第0099520号	浑南区上深沟村858-20号(701)	7	182.74	2023年03月07日
39	辽(2023)沈阳市不动产权第0099522号	浑南区上深沟村858-20号(702)	7	231.95	2023年03月07日
40	辽(2023)沈阳市不动产权第0099524号	浑南区上深沟村858-20号(703)	7	76.99	2023年03月07日
41	辽(2023)沈阳市不动产权第0099526号	浑南区上深沟村858-20号(704)	7	316.39	2023年03月07日
42	辽(2023)沈阳市不动产权第0099528号	浑南区上深沟村858-20号(705)	7	246.29	2023年03月07日
43	辽(2023)沈阳市不动产权第0099530号	浑南区上深沟村858-20号(706)	7	300.70	2023年03月07日
44	辽(2023)沈阳市不动产权第0099532号	浑南区上深沟村858-20号(707)	7	123.38	2023年03月07日
45	辽(2023)沈阳市不动产权第0099534号	浑南区上深沟村858-20号(708)	7	248.03	2023年03月07日
46	辽(2023)沈阳市不动产权第0099542号	浑南区上深沟村858-20号(801)	8	182.74	2023年03月07日
47	辽(2023)沈阳市不动产权第0099536号	浑南区上深沟村858-20号(802)	8	231.95	2023年03月07日
48	辽(2023)沈阳市不动产权第0099538号	浑南区上深沟村858-20号(803)	8	76.99	2023年03月07日
49	辽(2023)沈阳市不动产权第0099540号	浑南区上深沟村858-20号(804)	8	316.39	2023年03月07日
50	辽(2023)沈阳市不动产权第0099544号	浑南区上深沟村858-20号(805)	8	246.29	2023年03月07日
51	辽(2023)沈阳市不动产权第0099546号	浑南区上深沟村858-20号(806)	8	300.70	2023年03月07日
52	辽(2023)沈阳市不动产权第0099548号	浑南区上深沟村858-20号(807)	8	123.38	2023年03月07日
53	辽(2023)沈阳市不动产权第0099550号	浑南区上深沟村858-20号(808)	8	248.03	2023年03月07日
54	辽(2023)沈阳市不动产权第0099438号	浑南区上深沟村858-20号(901)	9	182.74	2023年03月07日

公募REITs代码 508029

价值时点：2025年12月31日

序号	《不动产权证书》编号	坐落	所在层数 (层)	建筑面积 (平方米)	登记时间
55	辽(2023)沈阳市不动产权第0099442号	浑南区上深沟村858-20号(902)	9	231.95	2023年03月07日
56	辽(2023)沈阳市不动产权第0099444号	浑南区上深沟村858-20号(903)	9	76.99	2023年03月07日
57	辽(2023)沈阳市不动产权第0099446号	浑南区上深沟村858-20号(904)	9	316.39	2023年03月07日
58	辽(2023)沈阳市不动产权第0099448号	浑南区上深沟村858-20号(905)	9	246.29	2023年03月07日
59	辽(2023)沈阳市不动产权第0099450号	浑南区上深沟村858-20号(906)	9	300.70	2023年03月07日
60	辽(2023)沈阳市不动产权第0099452号	浑南区上深沟村858-20号(907)	9	123.38	2023年03月07日
61	辽(2023)沈阳市不动产权第0099454号	浑南区上深沟村858-20号(908)	9	248.03	2023年03月07日
62	辽(2023)沈阳市不动产权第0039906号	浑南区上深沟村858-20号(1001)	10	182.74	2023年01月31日
63	辽(2023)沈阳市不动产权第0039915号	浑南区上深沟村858-20号(1004)	10	316.39	2023年01月31日
64	辽(2023)沈阳市不动产权第0039917号	浑南区上深沟村858-20号(1005)	10	246.29	2023年01月31日
65	辽(2023)沈阳市不动产权第0039927号	浑南区上深沟村858-20号(1006)	10	300.70	2023年01月31日
66	辽(2023)沈阳市不动产权第0099456号	浑南区上深沟村858-20号(1101)	11	182.74	2023年03月07日
67	辽(2023)沈阳市不动产权第0099458号	浑南区上深沟村858-20号(1102)	11	231.95	2023年03月07日
68	辽(2023)沈阳市不动产权第0099460号	浑南区上深沟村858-20号(1103)	11	76.99	2023年03月07日
69	辽(2023)沈阳市不动产权第0099462号	浑南区上深沟村858-20号(1104)	11	316.39	2023年03月07日
70	辽(2023)沈阳市不动产权第0099464号	浑南区上深沟村858-20号(1105)	11	246.29	2023年03月07日
71	辽(2023)沈阳市不动产权第0099466号	浑南区上深沟村858-20号(1106)	11	300.70	2023年03月07日
72	辽(2023)沈阳市不动产权第0099468号	浑南区上深沟村858-20号(1107)	11	123.38	2023年03月07日

序号	《不动产权证书》编号	坐落	所在层数 (层)	建筑面积 (平方米)	登记时间
73	辽(2023)沈阳市不动产权第0099470号	浑南区上深沟村858-20号 (1108)	11	248.03	2023年03月07日
74	辽(2023)沈阳市不动产权第0099472号	浑南区上深沟村858-20号 (1201)	12	182.74	2023年03月07日
75	辽(2023)沈阳市不动产权第0099474号	浑南区上深沟村858-20号 (1202)	12	231.95	2023年03月07日
76	辽(2023)沈阳市不动产权第0099476号	浑南区上深沟村858-20号 (1203)	12	76.99	2023年03月07日
77	辽(2023)沈阳市不动产权第0099478号	浑南区上深沟村858-20号 (1204)	12	316.39	2023年03月07日
78	辽(2023)沈阳市不动产权第0099480号	浑南区上深沟村858-20号 (1205)	12	246.29	2023年03月07日
79	辽(2023)沈阳市不动产权第0099482号	浑南区上深沟村858-20号 (1206)	12	300.70	2023年03月07日
80	辽(2023)沈阳市不动产权第0099484号	浑南区上深沟村858-20号 (1207)	12	123.38	2023年03月07日
81	辽(2023)沈阳市不动产权第0099486号	浑南区上深沟村858-20号 (1208)	12	248.03	2023年03月07日
82	辽(2023)沈阳市不动产权第0099552号	浑南区上深沟村858-20号 (1301)	13	182.74	2023年03月07日
83	辽(2023)沈阳市不动产权第0099554号	浑南区上深沟村858-20号 (1302)	13	231.95	2023年03月07日
84	辽(2023)沈阳市不动产权第0099556号	浑南区上深沟村858-20号 (1303)	13	76.99	2023年03月07日
85	辽(2023)沈阳市不动产权第0099558号	浑南区上深沟村858-20号 (1304)	13	316.39	2023年03月07日
86	辽(2023)沈阳市不动产权第0099560号	浑南区上深沟村858-20号 (1305)	13	246.29	2023年03月07日
87	辽(2023)沈阳市不动产权第0099562号	浑南区上深沟村858-20号 (1306)	13	300.70	2023年03月07日
88	辽(2023)沈阳市不动产权第0099564号	浑南区上深沟村858-20号 (1307)	13	123.38	2023年03月07日
89	辽(2023)沈阳市不动产权第0099566号	浑南区上深沟村858-20号 (1308)	13	248.03	2023年03月07日
90	辽(2023)沈阳市不动产权第0099568号	浑南区上深沟村858-20号 (1401)	14	182.74	2023年03月07日

序号	《不动产权证书》编号	坐落	所在层数 (层)	建筑面积 (平方米)	登记时间
91	辽(2023)沈阳市不动产权第0099570号	浑南区上深沟村858-20号 (1402)	14	231.95	2023年03月07日
92	辽(2023)沈阳市不动产权第0099572号	浑南区上深沟村858-20号 (1403)	14	76.99	2023年03月07日
93	辽(2023)沈阳市不动产权第0099574号	浑南区上深沟村858-20号 (1404)	14	316.39	2023年03月07日
94	辽(2023)沈阳市不动产权第0099576号	浑南区上深沟村858-20号 (1405)	14	246.29	2023年03月07日
95	辽(2023)沈阳市不动产权第0099578号	浑南区上深沟村858-20号 (1406)	14	300.70	2023年03月07日
96	辽(2023)沈阳市不动产权第0099580号	浑南区上深沟村858-20号 (1407)	14	123.38	2023年03月07日
97	辽(2023)沈阳市不动产权第0099582号	浑南区上深沟村858-20号 (1408)	14	248.03	2023年03月07日
98	辽(2023)沈阳市不动产权第0099584号	浑南区上深沟村858-20号 (1701)	17	182.74	2023年03月07日
99	辽(2023)沈阳市不动产权第0099586号	浑南区上深沟村858-20号 (1702)	17	231.95	2023年03月07日
100	辽(2023)沈阳市不动产权第0099589号	浑南区上深沟村858-20号 (1703)	17	76.99	2023年03月07日
101	辽(2023)沈阳市不动产权第0099591号	浑南区上深沟村858-20号 (1704)	17	316.39	2023年03月07日
102	辽(2023)沈阳市不动产权第0099593号	浑南区上深沟村858-20号 (1705)	17	246.29	2023年03月07日
103	辽(2023)沈阳市不动产权第0099595号	浑南区上深沟村858-20号 (1706)	17	300.70	2023年03月07日
104	辽(2023)沈阳市不动产权第0099597号	浑南区上深沟村858-20号 (1707)	17	123.38	2023年03月07日
105	辽(2023)沈阳市不动产权第0099599号	浑南区上深沟村858-20号 (1708)	17	248.03	2023年03月07日
106	辽(2023)沈阳市不动产权第0099601号	浑南区上深沟村858-20号 (1801)	18	182.74	2023年03月07日
107	辽(2023)沈阳市不动产权第0099603号	浑南区上深沟村858-20号 (1802)	18	231.95	2023年03月07日
108	辽(2023)沈阳市不动产权第0099605号	浑南区上深沟村858-20号 (1803)	18	76.99	2023年03月07日

序号	《不动产权证书》编号	坐落	所在层数 (层)	建筑面积 (平方米)	登记时间
109	辽(2023)沈阳市不动产权第0099606号	浑南区上深沟村858-20号 (1804)	18	316.39	2023年03月07日
110	辽(2023)沈阳市不动产权第0117451号	浑南区上深沟村858-20号 (1805)	18	246.29	2023年03月17日
111	辽(2023)沈阳市不动产权第0030128号	浑南区上深沟村858-20号 (1806)	18	300.70	2023年01月20日
112	辽(2023)沈阳市不动产权第0039931号	浑南区上深沟村858-20号 (1807)	18	123.38	2023年01月31日
113	辽(2023)沈阳市不动产权第0030167号	浑南区上深沟村858-20号 (1808)	18	248.03	2023年01月20日

F区：F7

证号	辽(2023)沈阳市不动产权第0004354号
权利人:	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况:	单独所有
坐落:	浑南区上深沟村860-2号(2门102)
不动产单元号:	210112 003003 GB00002 F00040005
权利类型:	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质:	出让/自建房
用途:	工业/厂房
面积:	共用宗地面积 59,500.97 平方米/房屋建筑面积 1,072.42 平方米
使用期限:	国有建设用地使用权 2059年05月05日止
权利其他状况:	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 5层 所在层数: 1层
附记:	-
登记机关:	沈阳市自然资源局
登记日期:	2023年01月07日

证号	辽(2023)沈阳市不动产权第0003942号
权利人:	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况:	单独所有
坐落:	浑南区上深沟村860-2号(2门201)
不动产单元号:	210112 003003 GB00002 F00040004
权利类型:	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质:	出让/自建房
用途:	工业/厂房

公募REITs代码 508029

价值时点：2025年12月31日

面积：	共用宗地面积 59,500.97 平方米/房屋建筑面积 2,936.69 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2059 年 05 月 05 日 止
权利其他状况：	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5 层 所在层数：2 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2023 年 01 月 07 日

证号	辽（2023）沈阳市不动产权第 0004439 号
权利人：	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 860-2 号（2 门 301）
不动产单元号：	210112 003003 GB00002 F00040003
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 59,500.97 平方米/房屋建筑面积 3,222.05 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2059 年 05 月 05 日 止
权利其他状况：	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5 层 所在层数：3 层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2023 年 01 月 07 日

证号	辽（2023）沈阳市不动产权第 0004355 号
权利人：	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村 860-2 号（2 门 401）
不动产单元号：	210112 003003 GB00002 F00040002
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 59,500.97 平方米/房屋建筑面积 3,222.05 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2059 年 05 月 05 日 止

公募REITs代码 508029

价值时点：2025年12月31日

权利其他状况：	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5层 所在层数：4层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2023年01月07日

证号	辽（2023）沈阳市不动产权第0004000号
权利人：	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村860-2号（2门501）
不动产单元号：	210112 003003 GB00002 F00040006
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 59,500.97 平方米/房屋建筑面积 2,464.08 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2059年05月05日止
权利其他状况：	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5层 所在层数：5层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2023年01月07日

F区：F8

证号	辽（2023）沈阳市不动产权第0004153号
权利人：	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村860-1号（全部）
不动产单元号：	210112 003003 GB00002 F00010001
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 59,500.97 平方米/房屋建筑面积 27,794.04 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2059年05月05日止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：27,794.04 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5层 所在层数：1-5层

附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2023年01月07日

F区：F2（现状楼号为F9）

证号	辽（2023）沈阳市不动产权第0004091号
权利人：	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	浑南区上深沟村860-6号（全部）
不动产单元号：	210112 003003 GB00002 F00020001
权利类型：	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质：	出让/自建房
用途：	工业/厂房
面积：	共用宗地面积 59,500.97 平方米/房屋建筑面积 20,543.53 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2059年05月05日止
权利其他状况：	房屋专有建筑面积：20,543.53 平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5层 所在层数：1-5层
附记：	-
登记机关：	沈阳市自然资源局
登记日期：	2023年01月07日

3.7.3 经营情况

根据委托人提供资料，截至2025年12月31日：

估价对象一总可出租面积约为18,608.08平方米，已出租面积约为13,001.32平方米，出租率为69.87%，价值时点平均签约租金为40.52元/平方米/月（含税不含物业管理费、按价值时点在执行合同价格统计）；

估价对象二总可出租面积约为57,180.75平方米，已出租面积约为49,454.87平方米，出租率为86.49%，价值时点平均签约租金为44.94元/平方米/月（含税不含物业管理费、按价值时点在执行合同价格统计）；

估价对象三总可出租面积约为120,788.66平方米，已出租面积约为94,506.38平方米，出租率为78.24%，价值时点平均签约租金为43.01元/平方米/月（含税不含物业管理费、按价值时点在执行合同价格统计）；

3.8 价值时点

2025年12月31日

3.9 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年12月31日，房屋规划用途为办公、其它及厂房，实际用途均为研发办公的建筑物所有权价值，及土地用途为工业用地，土地剩余使用年限为27.5-35.6年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

- (a) 《中华人民共和国民法典》
- (b) 《中华人民共和国土地管理法》
- (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (d) 《中华人民共和国资产评估法》
- (e) 《不动产登记暂行条例》
- (f) 《中华人民共和国增值税法》及《中华人民共和国增值税法实施条例》
- (g) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
- (h) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
- (i) 《中华人民共和国印花税法》
- (j) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
- (k) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》
- (l) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》

- (m) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》
- (n) 其他有关法律法规及规章
- (2) 技术标准：
 - (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
 - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
 - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》
- (3) 委托人提供的相关资料：
 - (a) 《委托评估函》
 - (b) 《不动产权证书》
 - (c) 《租赁合同》及《租赁明细表》
 - (d) 委托人及产权方《营业执照》
 - (e) 委托人提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为工业，房屋用途均为研发办公，符合最高最佳利用原则。

替代原则

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

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

价值时点原则

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

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

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

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

3.13 估价参数选取

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限 (年)	市场租金 (元/平方米/月)	折现率 (%)	预测期内市场租金增长率 (%)	资本性支出 (%)
「沈阳国际软件园昂立信息园 A、B 座项目」	27.5	研发办公：40.10	7.00%	1.50%	含税运营收入的 3.0%
「沈阳国际软件园一期 D、E 区项目」	35.6	研发办公：44.15 配套：33.08	7.00%	1.50%	
「沈阳国际软件园一期 B、F 区项目」	33.3	研发办公：44.14 配套：5.85	7.00%	1.50%	

备注：市场租金为含增值税、不含物业管理费口径。

3.14 估价结果

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

中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目均为产业园项目，总建筑面积为201,195.19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2025年12月31日的市场价值为人民币1,000,000,000元（大写人民币壹拾亿元整）。明细如下：



编号	项目名称	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	评估总值 (元)	折合单价 (元/平方米)
估价对象一	「沈阳国际软件园昂立信息园 A、B 座」	18,608.08	17,201.57	82,000,000	4,407
估价对象二	「沈阳国际软件园一期 D、E 区」	57,180.75	32,298.30	308,000,000	5,386
估价对象三	「沈阳国际软件园一期 B、F 区」	125,406.36	76,643.06	610,000,000	4,864
合计	—	201,195.19	126,142.93	1,000,000,000	—

备注：总估值取整至百万位、单价取整至个位。

公募REITs代码 508029

价值时点：2025年12月31日

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵煜民	2120070128		2026.3.25
钟姗	1120250036		2026.3.25

3.16 协助估价的人员

余无忌

3.17 实地查勘期

二〇二五年十二月二十四日

3.18 估价作业日期

二〇二五年十二月十七日至二〇二六年三月二十五日

4. 附件

4.1 运营净收益

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

科目 (单位:万元)	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
运营收入	9,136	9,236	9,516	9,937	10,003
成本费用、税金及 附加、资本性支出	2,960	2,983	3,047	3,143	3,158
运营净收益	6,176	6,253	6,469	6,794	6,846
科目 (单位:万元)	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营收入	10,193	10,322	10,441	10,566	10,695
成本费用、税金及 附加、资本性支出	3,200	3,228	3,254	3,282	3,311
运营净收益	6,993	7,094	7,186	7,284	7,384

说明：

- 1、运营净收益包括估价对象一、估价对象二及估价对象三合计金额；
- 2、自2036年起至收益期届满估价对象运营净收益按照年增长率1.5%计算；
- 3、运营收入为不含税收入；
- 4、上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等资料数据，结合评估人员对估价对象收入及成本等方面市场水平的分析判断，并未考虑经营特殊变动的影响。
- 5、上述年度运营净收益并非基金管理人或者服务机构提供的经营预算，也不代表包括基金管理人、运营管理机构、评估机构等任何一方对收益的承诺和保证；
- 6、上述年度运营净收益过程中设定的参数和假设条件容易受到市场变化的影响，运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为预测数据使用，也不能用于可分配收益的计算；
- 7、如需获取未来或者预期经营安排，建议参考管理人披露的年报/季报等披露内容。

4.2 不同评估方法校验说明

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

➤ 校验过程

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

1、土地取得成本的确定

基准地价系数修正法

根据该宗地的实际情况及我们所收集的资料，采用基准地价系数修正法求取土地取得价款。

宗地级别确定

估价对象1所属宗地位于浑南区高歌路2号，根据查询，所在土地为沈阳市城区三级工矿仓储用地，基准地价为地面价1,280元/平方米；估价对象2、3所属宗地位于浑南区上深沟村858、860、861、863号，根据查询，所在土地为沈阳市城区五级工矿仓储用地，基准地价为地面价489元/平方米。

影响因素的选择及修正系数表

根据沈阳市基准地价工矿仓储用地地价修正系数说明表，修正因素分别为区域土地利用方向、产业聚集程度、距货物中转站交通便捷度、路网及临路状况、环境状况、宗地面积、宗地形状、地质水文条件等八项因素。

根据沈阳基准地价修正体系，我们制定了本次评估的基准地价修正系数表如下：

估价对象1-因素条件说明及修正系数表

修正因素	因素条件说明	修正程度	修正系数
区域土地利用方向	周边相同用途宗地聚集度较高	较优	2.75%
产业聚集程度	周围有一定数量的工业企业，集聚度较高	较优	3.10%
距货物中转站交通便捷度	距火车站距离 3,000 米~4,500 米	一般	0.00%
路网及临路状况	临支路，周边路网密集程度较差	较差	-2.96%
环境状况	污染物排放及治理状况一般，距危险设施或污染源距离适中	一般	0.00%
宗地面积	≥10,000 平方米	优	3.19%

修正因素	因素条件说明	修正程度	修正系数
宗地形状	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	一般	0.00%
地质水文条件	宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求	一般	0.00%
合计			6.08%

估价对象2、3-因素条件说明及修正系数表

修正因素	因素条件说明	修正程度	修正系数
区域土地利用方向	周边相同用途宗地聚集度较高	较优	2.36%
产业聚集程度	周围有一定数量的工业企业，集聚度较高	较优	2.67%
距货物中转站交通便捷度	距火车站距离 10,000 米~15,000 米	一般	0.00%
路网及临路状况	距主干道 < 500 米	较优	2.49%
环境状况	污染物排放及治理状况一般，距危险设施或污染源距离适中	一般	0.00%
宗地面积	≥20000 平方米	优	2.76%
宗地形状	宗地形状对土地利用及设计和实施建筑方案无不利影响	一般	0.00%
地质水文条件	宗地地质水文条件一般，可以满足普通厂房建设和生产要求	一般	0.00%
合计			10.28%

综上，估价对象1累计因素修正系数为6.08%，估价对象2、3累计因素修正系数为10.28%。

容积率修正

估价对象所在土地工矿仓储用地，根据沈自然资发〔2025〕8号沈阳市自然资源局关于印发《沈阳市辖区（不含辽中区）国有土地级别基准地价及出让金标准》的通知，因工矿仓储用地不受容积率影响，故不需要进行容积率修正。

期日修正

根据沈自然资发〔2025〕8号沈阳市自然资源局关于印发《沈阳市辖区（不含辽中区）国有土地级别基准地价及出让金标准》的通知，基准地价的估价期日为2024年6月30日，距估价期日2025年12月31日有一定间隔，根据《中国城市地价动态监测》公布的地价增长率（2021年第4季度以后地价增长率尚未公布），考虑到工业地块地价较为平稳，本次评估设定地价增长率为0，不进行期日修正。

年期修正

根据沈自然资发〔2025〕8号沈阳市自然资源局关于印发《沈阳市辖区（不含辽中区）国有土地级别基准地价及出让金标准》的通知中基准地价内涵及设定条件，工矿仓储用地设定

为法定最高年限50年，土地还原利率为4.5%。截至价值时点估价对象1所在土地剩余使用年限为27.5年，测算得到年期修正系数为0.789；估价对象2、3所在土地剩余使用年限分别为35.6年及33.3年，测算得到年期修正系数分别为0.890及0.865。

开发程度修正

根据沈自然资发〔2025〕8号沈阳市自然资源局关于印发《沈阳市辖区（不含辽中区）国有土地级别基准地价及出让金标准》中基准地价内涵及设定条件，工矿仓储用地设定为“五通一平”，与委估宗地一致，故不需进行开发程度修正。

地价确定

评估宗地地面地价 = 基准地价 × (1 + 累计修正系数) × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 + 开发程度修正

根据上述公式，我们测算得到估价对象1、2、3的地面单价分别为1,072元/平方米，480元/平方米及467元/平方米。

土地取得成本的确定

根据相关税费标准，取得土地时需要缴纳的税费主要有契税、购置印花税，本次校验假设项目契税为3%，印花税为0.05%，则土地取得税率为3.05%。土地取得成本 = 土地取得价款 + 土地取得税费。

项目名称	分摊土地面积 (平方米)	土地取得价款 (元/平方米)	土地取得税率	土地取得成本 (元)
估价对象一	17,201.57	1,072	3.05%	19,000,000
估价对象二	32,298.30	480	3.05%	16,000,000
估价对象三	76,643.06	467	3.05%	36,900,000

备注：

- ① 土地取得成本 = 分摊土地面积 × 土地取得价款 × (1 + 土地取得费率)；
- ② 上述土地取得成本取整至十万位。

土地价值的确定

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

2、建筑物价值

建筑物重置成本或重建成本为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润，必要支出及应得利润包括建设成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售及代理费用和开发利润。其中，项目建设成本包括建安工程费、基础设施配套费和公共配套设施建设费。本次评估结合估价对象自身条件、市场类似物业实际情况以及估价人员的一般经验，综合确定估价对象1的建设成本为4,200元/平方米，估价对象2的建设成本为4,500元/

平方米，估价对象3的建设成本为4,353元/平方米。结合直线折旧法和观察成新综合判断估价对象的成新率，最终求取建筑物重置成新价。

3、成本法校验结果

项目名称	建筑面积 (平方米)	建安单价 (元/平方米)	成本法校验总值 (元)	单价 (元/平方米)
估价对象一	18,608.08	4,200	101,000,000	5,428
估价对象二	57,180.75	4,500	300,000,000	5,247
估价对象三	125,406.36	4,353	634,000,000	5,056

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

4、校验结果

本次评估选用成本法校验参考情况如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方法	总值 (元)	单价 (元/平方米)
估价对象一	18,608.08	收益法	82,000,000	4,407
		成本法	101,000,000	5,428
估价对象二	57,180.75	收益法	308,000,000	5,386
		成本法	300,000,000	5,247
估价对象三	125,406.36	收益法	610,000,000	4,864
		成本法	634,000,000	5,056

备注：总值取整至百万位，单价取整至个位。

综上所述，估价对象估值总价为10亿元，采用成本法校验测算总价为10.35亿元，结果差异在20%之内，综上本次估价结果具备合理性。

4.3 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集不动产证券投资基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》的要求，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. 估价对象及范围：

- (1) 中国辽宁省沈阳市浑南区高歌路2号「沈阳国际软件园昂立信息园A、B座」项目，产证证载建筑面积共计为18,608.08平方米，土地使用权面积为17,201.57平方米
- (2) 中国辽宁省沈阳市浑南区上深沟村863、861号「沈阳国际软件园一期D、E区」项目，产证证载建筑面积57,180.75平方米，土地使用权面积为32,298.30平方米
- (3) 中国辽宁省沈阳市浑南区上深沟村858、860号「沈阳国际软件园一期B、F区」产业园项目，产证证载建筑面积共计为125,406.36平方米，土地使用权面积为76,643.06平方米

2. 价值时点：

2025年12月31日

3. 经济行为：

本公司作为中信建投沈阳国际软件园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集不动产证券投资基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露不动产基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，不动产基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。本次评估结果及评估报告用于我司制作及披露年度报告使用。

4. 估价对象产权方：

项目名称	产权方
昂立信息园A、B座项目	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司
软件园D、E区项目	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司
软件园B、F区项目	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司

5. 委托人承诺：

本次评估所需资料由本公司提供，所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，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。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. 提供的主要文件或者资料：

- (1) 委托人及产权方《营业执照》
- (2) 《不动产权证书》
- (3) 《租赁明细表》及《租赁合同》
- (4) 其他相关资料

委托方（签章）



中信建投基金管理有限公司

2026年3月17日



4.4 项目公司营业执照

估价对象一：



估价对象二：



估价对象三：



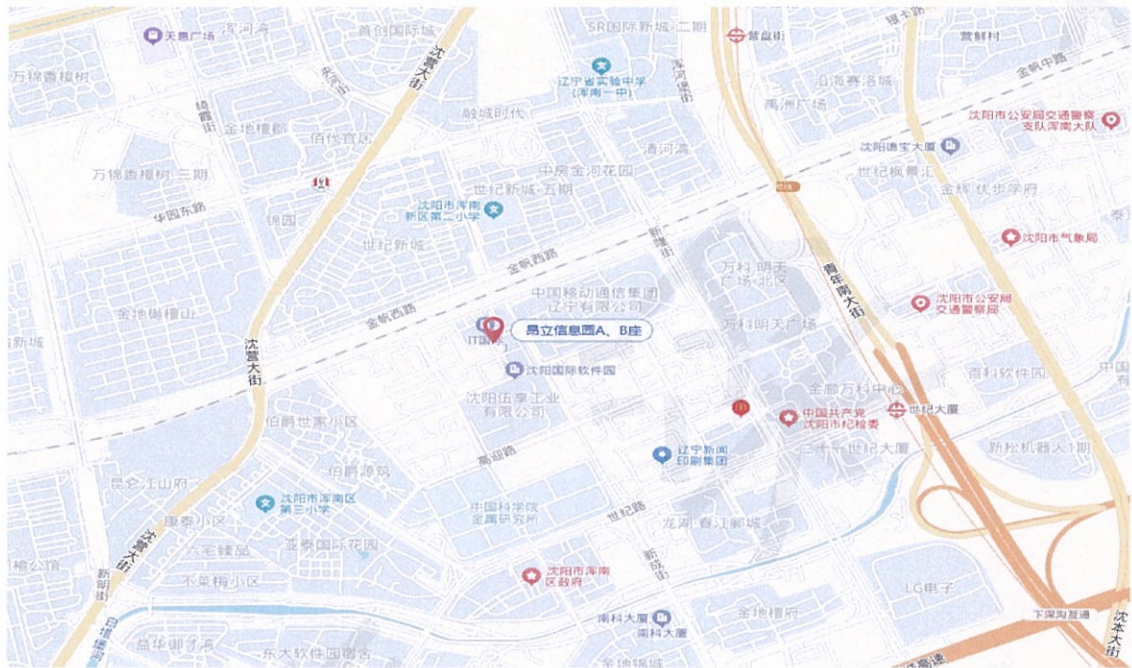
国家企业信用信息公示系统网址<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4.5 物业位置图

估价对象一：



估价对象二、三：



4.6 估价对象内外部状况及周围环境

估价对象一：



昂立信息 A 座外观



昂立信息 B 座外观



昂立信息 A 座办公用房



昂立信息 B 座办公用房



昂立信息 A 座办公用房



昂立信息 B 座办公用房

公募REITs代码 508029

价值时点：2025年12月31日



东至新成街



南至高歌路



西至奥维通信股份有限公司



北至远航西路

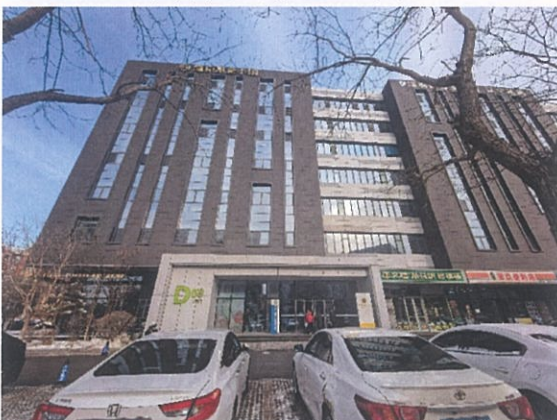
估价对象二：



软件园一期 D06 外观



软件园一期 D06 办公用房



软件园一期 D09 外观



软件园一期 D09 办公用房



软件园一期 D09 配套用房



软件园一期 D09 一层内景



软件园一期 E03 外观



软件园一期 E03 办公用房



软件园一期 D 区东至沈本二街



软件园一期 D 区南至慧云路



软件园一期 D 区西至沈本一街



软件园一期 D 区北至智云路

公募REITs代码 508029

价值时点：2025年12月31日



软件园一期 E 区东至沈本一街



软件园一期 E 区南至高深东路



软件园一期 E 区西至沈本大街



软件园一期 E 区北至智云路

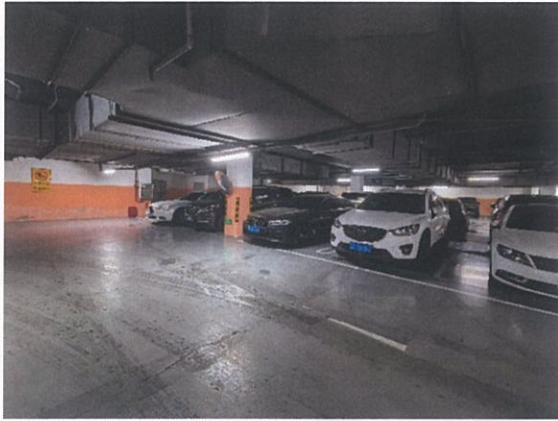
估价对象三：



软件园一期 B01 外观



软件园一期 B01 办公用房



软件园一期 B01 地下车位用房



软件园一期 B01 配套餐饮用房



软件园一期 B05 外观



软件园一期 B05 办公用房



软件园一期 B06 外观



软件园一期 B06 办公用房



软件园一期 B19 外观



软件园一期 B19 办公用房



软件园一期 B20 外观



软件园一期 B20 办公用房



软件园一期 F7 外观



软件园一期 F7 办公用房



软件园一期 F8 外观



软件园一期 F8 办公用房



软件园一期 F2 (现状楼号为 F9) 外观



软件园一期 F2 (现状楼号为 F9) 办公用房



软件园一期 B 区东至沈阳苏富特软件园



软件园一期 B 区南至慧云路



软件园一期 B 区西至沈本二街



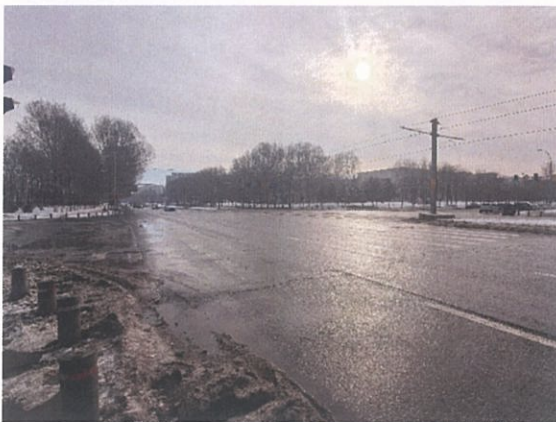
软件园一期 B 区北至白塔堡河



软件园一期 F 区东至沈本一街



软件园一期 F 区南至全运北路



软件园一期 F 区西至沈本大街



软件园一期 F 区北至高深东路

4.7 估价对象权属证明

估价对象一：

序号	不动产权证书编号	产权方	坐落位置	园区及地块	栋号	登记日期	房间号	建筑面积(m ²)
1	辽(2022)沈阳市不动产权第0437461号	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司	浑南区高歌路2号(全部)	昂立信息A座	A座	2022/11/11	A座	10,081.99
A座小计								
2	辽(2022)沈阳市不动产权第0437463号	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司	浑南区高歌路2-1号(1层全部)	昂立信息B座	B座	2022/11/11	B座-1层	2,145.20
3	辽(2022)沈阳市不动产权第0445204号	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司	浑南区高歌路2-1号(2层全部)	昂立信息B座	B座	2022/11/11	B座-2层	2,134.47
4	辽(2022)沈阳市不动产权第0437482号	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司	浑南区高歌路2-1号(3层全部)	昂立信息B座	B座	2022/11/11	B座-3层	2,266.95
5	辽(2022)沈阳市不动产权第0437486号	沈阳国际软件园启元园区发展有限公司	浑南区高歌路2-1号(6层全部)	昂立信息B座	B座	2022/11/11	B座-6层	1,979.47
B座小计								
								8,526.09

估价对象二：

序号	不动产权证书编号	产权方	坐落位置	园区及地块	登记日期	房间号	建筑面积(m ²)	
1	辽(2022)沈阳市不动产权第0445190号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村863-6号(101)	软件园D区	2022/11/16	D06 1层	1,688.01	
2	辽(2022)沈阳市不动产权第0445204号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村863-6号(201)	软件园D区	2022/11/16	D06 2层	2,157.16	
3	辽(2022)沈阳市不动产权第0445188号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村863-6号(301)	软件园D区	2022/11/16	D06 3层	2,157.16	
4	辽(2022)沈阳市不动产权第0445173号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村863-6号(401)	软件园D区	2022/11/16	D06 4层	2,157.16	
D06小计								
5	辽(2022)沈阳市不动产权第0457249号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村863-9号(1-7层)	软件园D区	2022/11/23	D09 1-7层	31,608.42	
D09小计								
								31,608.42
6	辽(2022)沈阳市不动产权第0457576号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(102)	软件园E区	2022/11/23	E03-102	189.36	
7	辽(2022)沈阳市不动产权第0457552号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1301)	软件园E区	2022/11/23	E03-1301	61.97	
8	辽(2022)沈阳市不动产权第0457505号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1302)	软件园E区	2022/11/23	E03-1302	221.05	
9	辽(2022)沈阳市不动产权第0457464号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1303)	软件园E区	2022/11/23	E03-1303	364.26	
10	辽(2022)沈阳市不动产权第0457429号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1304)	软件园E区	2022/11/23	E03-1304	91.43	
11	辽(2022)沈阳市不动产权第0457391号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1305)	软件园E区	2022/11/23	E03-1305	91.43	
12	辽(2022)沈阳市不动产权第0457343号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1306)	软件园E区	2022/11/23	E03-1306	272.80	
13	辽(2022)沈阳市不动产权第0457321号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1307)	软件园E区	2022/11/23	E03-1307	275.53	
14	辽(2023)沈阳市不动产权第0028730号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(201)	软件园E区	2023/1/18	E03-201	732.39	
15	辽(2023)沈阳市不动产权第0028933号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(202)	软件园E区	2023/1/18	E03-202	778.50	
16	辽(2023)沈阳市不动产权第0028727号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(301)	软件园E区	2023/1/18	E03-301	732.39	
17	辽(2023)沈阳市不动产权第0028926号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(302)	软件园E区	2023/1/18	E03-302	778.50	
18	辽(2023)沈阳市不动产权第0028722号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(401)	软件园E区	2023/1/18	E03-401	732.39	
19	辽(2023)沈阳市不动产权第0028716号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(402)	软件园E区	2023/1/18	E03-402	778.50	
20	辽(2023)沈阳市不动产权第0028923号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(501)	软件园E区	2023/1/18	E03-501	732.39	
21	辽(2023)沈阳市不动产权第0028919号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(502)	软件园E区	2023/1/18	E03-502	778.50	
22	辽(2023)沈阳市不动产权第0028914号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(601)	软件园E区	2023/1/18	E03-601	87.33	
23	辽(2023)沈阳市不动产权第0028910号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(602)	软件园E区	2023/1/18	E03-602	221.05	
24	辽(2023)沈阳市不动产权第0028906号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(603)	软件园E区	2023/1/18	E03-603	364.26	
25	辽(2023)沈阳市不动产权第0028904号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(604)	软件园E区	2023/1/18	E03-604	91.43	
26	辽(2023)沈阳市不动产权第0028898号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(605)	软件园E区	2023/1/18	E03-605	91.43	
27	辽(2023)沈阳市不动产权第0028712号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(606)	软件园E区	2023/1/18	E03-606	272.80	
28	辽(2023)沈阳市不动产权第0028703号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(607)	软件园E区	2023/1/18	E03-607	275.53	
29	辽(2023)沈阳市不动产权第0028426号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(701)	软件园E区	2023/1/18	E03-701	61.97	
30	辽(2023)沈阳市不动产权第0028682号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(702)	软件园E区	2023/1/18	E03-702	221.05	
31	辽(2023)沈阳市不动产权第0028672号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(703)	软件园E区	2023/1/18	E03-703	364.26	
32	辽(2023)沈阳市不动产权第0028651号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(704)	软件园E区	2023/1/18	E03-704	91.43	
33	辽(2023)沈阳市不动产权第0028646号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(705)	软件园E区	2023/1/18	E03-705	91.43	
34	辽(2023)沈阳市不动产权第0028633号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(706)	软件园E区	2023/1/18	E03-706	272.80	
35	辽(2023)沈阳市不动产权第0028629号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(707)	软件园E区	2023/1/18	E03-707	275.53	
36	辽(2023)沈阳市不动产权第0028894号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(801)	软件园E区	2023/1/18	E03-801	87.33	
37	辽(2023)沈阳市不动产权第0028893号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(802)	软件园E区	2023/1/18	E03-802	221.05	
38	辽(2023)沈阳市不动产权第0028892号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(803)	软件园E区	2023/1/18	E03-803	364.26	
39	辽(2023)沈阳市不动产权第0028868号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(804)	软件园E区	2023/1/18	E03-804	91.43	
40	辽(2023)沈阳市不动产权第0028879号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(805)	软件园E区	2023/1/18	E03-805	91.43	
41	辽(2023)沈阳市不动产权第0028874号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(806)	软件园E区	2023/1/18	E03-806	272.80	
42	辽(2023)沈阳市不动产权第0028622号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(807)	软件园E区	2023/1/18	E03-807	275.53	
43	辽(2023)沈阳市不动产权第0028604号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(901)	软件园E区	2023/1/18	E03-901	87.33	
44	辽(2023)沈阳市不动产权第0028558号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(902)	软件园E区	2023/1/18	E03-902	221.05	
45	辽(2023)沈阳市不动产权第0028527号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(903)	软件园E区	2023/1/18	E03-903	364.26	
46	辽(2023)沈阳市不动产权第0028500号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(904)	软件园E区	2023/1/18	E03-904	91.43	
47	辽(2023)沈阳市不动产权第0028441号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(905)	软件园E区	2023/1/18	E03-905	91.43	
48	辽(2023)沈阳市不动产权第0028398号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(906)	软件园E区	2023/1/18	E03-906	272.80	
49	辽(2023)沈阳市不动产权第0028352号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(907)	软件园E区	2023/1/18	E03-907	275.53	

序号	不动产权证书编号	产权方	坐落位置	园区及地块	登记日期	房间号	建筑面积(m ²)
50	辽(2023)沈阳市不动产权第0028330号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1001)	软件园E区	2023/1/18	E03-1001	87.33
51	辽(2023)沈阳市不动产权第0028306号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1002)	软件园E区	2023/1/18	E03-1002	221.05
52	辽(2023)沈阳市不动产权第0028285号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1003)	软件园E区	2023/1/18	E03-1003	364.26
53	辽(2023)沈阳市不动产权第0028248号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1004)	软件园E区	2023/1/18	E03-1004	91.43
54	辽(2023)沈阳市不动产权第0028869号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1005)	软件园E区	2023/1/18	E03-1005	91.43
55	辽(2023)沈阳市不动产权第0028858号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1006)	软件园E区	2023/1/18	E03-1006	272.80
56	辽(2023)沈阳市不动产权第0028854号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1007)	软件园E区	2023/1/18	E03-1007	275.53
57	辽(2023)沈阳市不动产权第0028761号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1101)	软件园E区	2023/1/18	E03-1101	87.33
58	辽(2023)沈阳市不动产权第0028756号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1102)	软件园E区	2023/1/18	E03-1102	221.05
59	辽(2023)沈阳市不动产权第0028747号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1103)	软件园E区	2023/1/18	E03-1103	364.26
60	辽(2023)沈阳市不动产权第0026367号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1104)	软件园E区	2023/1/18	E03-1104	91.43
61	辽(2023)沈阳市不动产权第0028238号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1105)	软件园E区	2023/1/18	E03-1105	91.43
62	辽(2023)沈阳市不动产权第0027223号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1106)	软件园E区	2023/1/18	E03-1106	272.80
63	辽(2023)沈阳市不动产权第0027522号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1107)	软件园E区	2023/1/18	E03-1107	275.53
64	辽(2023)沈阳市不动产权第0027463号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1201)	软件园E区	2023/1/18	E03-1201	87.33
65	辽(2023)沈阳市不动产权第0027349号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1202)	软件园E区	2023/1/18	E03-1202	221.05
66	辽(2023)沈阳市不动产权第0027303号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1203)	软件园E区	2023/1/18	E03-1203	364.26
67	辽(2023)沈阳市不动产权第0027223号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1204)	软件园E区	2023/1/18	E03-1204	91.43
68	辽(2023)沈阳市不动产权第0026922号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1205)	软件园E区	2023/1/18	E03-1205	91.43
69	辽(2023)沈阳市不动产权第0026692号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1206)	软件园E区	2023/1/18	E03-1206	272.80
70	辽(2023)沈阳市不动产权第0026492号	沈阳国际软件园亨达园区发展有限公司	浑南区上深沟村861-3号(1207)	软件园E区	2023/1/18	E03-1207	275.53
E03小计							17,412.84

估价对象三：

序号	不动产权证书编号	产权方	坐落位置	栋号	登记日期	房间号	建筑面积(m ²)
1	辽(2023)沈阳市不动产权第0067333号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-1号(全部)	B01	2023/2/20	B01-1-6层	24,262.63
B01小计							24,262.63
2	辽(2023)沈阳市不动产权第0067349号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-5号(101)	B05	2023/2/20	B05-1层	1,108.47
3	辽(2023)沈阳市不动产权第0067300号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-5号(201)	B05	2023/2/20	B05-2层	1,391.69
4	辽(2023)沈阳市不动产权第0067340号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-5号(301)	B05	2023/2/20	B05-3层	1,391.69
5	辽(2023)沈阳市不动产权第0067344号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-5号(401)	B05	2023/2/20	B05-4层	1,552.11
B05小计							5,443.96
6	辽(2023)沈阳市不动产权第0025685号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-6号(101)	B06	2023/1/17	B06-1层	1,170.16
7	辽(2023)沈阳市不动产权第0117480号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-6号(201)	B06	2023/3/17	B06-2层	1,454.34
8	辽(2023)沈阳市不动产权第0117460号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-6号(301)	B06	2023/3/17	B06-3层	1,454.34
9	辽(2023)沈阳市不动产权第0024935号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-6号(401)	B06	2023/1/17	B06-4层	1,613.73
B06小计							5,692.57
10	辽(2023)沈阳市不动产权第0026134号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-19号(全部)	B19	2023/1/17	B19	2,546.31
B19小计							2,546.31
11	辽(2023)沈阳市不动产权第0030128号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1806)	B20	2023/1/20	B20-1806	300.70
12	辽(2023)沈阳市不动产权第0030167号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1808)	B20	2023/1/20	B20-1808	248.03
13	辽(2023)沈阳市不动产权第0039906号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1001)	B20	2023/1/31	B20-1001	182.74
14	辽(2023)沈阳市不动产权第0039915号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1004)	B20	2023/1/31	B20-1004	316.39
15	辽(2023)沈阳市不动产权第0039917号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1005)	B20	2023/1/31	B20-1005	246.29
16	辽(2023)沈阳市不动产权第0039927号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1006)	B20	2023/1/31	B20-1006	300.70
17	辽(2023)沈阳市不动产权第0039931号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1807)	B20	2023/1/31	B20-1807	123.38
18	辽(2023)沈阳市不动产权第0091774号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(101)	B20	2023/3/6	B20-101	73.00
19	辽(2023)沈阳市不动产权第0096048号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(102食堂)	B20	2023/3/6	B20-102食堂	517.10
20	辽(2023)沈阳市不动产权第0096365号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(103)	B20	2023/3/6	B20-103	225.30
21	辽(2023)沈阳市不动产权第0090270号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(104)	B20	2023/3/7	B20-104	47.19
22	辽(2023)沈阳市不动产权第0091488号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(201食堂)	B20	2023/3/7	B20-食堂	1,853.21
23	辽(2023)沈阳市不动产权第0091922号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(301)	B20	2023/3/7	B20-301	182.74
24	辽(2023)沈阳市不动产权第0094268号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(302)	B20	2023/3/7	B20-302	231.95
25	辽(2023)沈阳市不动产权第0095930号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(303)	B20	2023/3/7	B20-303	76.99
26	辽(2023)沈阳市不动产权第0096399号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(304)	B20	2023/3/7	B20-304	316.39
27	辽(2023)沈阳市不动产权第0096573号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(305)	B20	2023/3/7	B20-305	246.29
28	辽(2023)沈阳市不动产权第0097746号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(306)	B20	2023/3/7	B20-306	300.70
29	辽(2023)沈阳市不动产权第0097887号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(307)	B20	2023/3/7	B20-307	123.38
30	辽(2023)沈阳市不动产权第0097909号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(308)	B20	2023/3/7	B20-308	248.03
31	辽(2023)沈阳市不动产权第0097938号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(401)	B20	2023/3/7	B20-401	182.74
32	辽(2023)沈阳市不动产权第0097969号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(402)	B20	2023/3/7	B20-402	231.95
33	辽(2023)沈阳市不动产权第0097994号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(403)	B20	2023/3/7	B20-403	76.99
34	辽(2023)沈阳市不动产权第0098017号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(404)	B20	2023/3/7	B20-404	316.39
35	辽(2023)沈阳市不动产权第0098039号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(405)	B20	2023/3/7	B20-405	246.29
36	辽(2023)沈阳市不动产权第0098082号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(406)	B20	2023/3/7	B20-406	300.70
37	辽(2023)沈阳市不动产权第0098257号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(407)	B20	2023/3/7	B20-407	123.38
38	辽(2023)沈阳市不动产权第0098900号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(408)	B20	2023/3/7	B20-408	248.03

公募REITs代码 508029

价值时点：2025年12月31日

序号	不动产权证书编号	产权方	坐落位置	栋号	登记日期	房间号	建筑面积(m ²)
103	辽(2023)沈阳市不动产权第0099568号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1401)	B20	2023/3/7	B20-1401	182.74
104	辽(2023)沈阳市不动产权第0099570号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1402)	B20	2023/3/7	B20-1402	231.95
105	辽(2023)沈阳市不动产权第0099572号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1403)	B20	2023/3/7	B20-1403	76.99
106	辽(2023)沈阳市不动产权第0099574号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1404)	B20	2023/3/7	B20-1404	316.39
107	辽(2023)沈阳市不动产权第0099576号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1405)	B20	2023/3/7	B20-1405	246.29
108	辽(2023)沈阳市不动产权第0099578号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1406)	B20	2023/3/7	B20-1406	300.70
109	辽(2023)沈阳市不动产权第0099580号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1407)	B20	2023/3/7	B20-1407	123.38
110	辽(2023)沈阳市不动产权第0099582号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1408)	B20	2023/3/7	B20-1408	248.03
111	辽(2023)沈阳市不动产权第0099584号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1701)	B20	2023/3/7	B20-1701	182.74
112	辽(2023)沈阳市不动产权第0099586号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1702)	B20	2023/3/7	B20-1702	231.95
113	辽(2023)沈阳市不动产权第0099589号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1703)	B20	2023/3/7	B20-1703	76.99
114	辽(2023)沈阳市不动产权第0099591号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1704)	B20	2023/3/7	B20-1704	316.39
115	辽(2023)沈阳市不动产权第0099593号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1705)	B20	2023/3/7	B20-1705	246.29
116	辽(2023)沈阳市不动产权第0099595号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1706)	B20	2023/3/7	B20-1706	300.70
117	辽(2023)沈阳市不动产权第0099597号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1707)	B20	2023/3/7	B20-1707	123.38
118	辽(2023)沈阳市不动产权第0099599号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1708)	B20	2023/3/7	B20-1708	248.03
119	辽(2023)沈阳市不动产权第0099601号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1801)	B20	2023/3/7	B20-1801	182.74
120	辽(2023)沈阳市不动产权第0099603号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1802)	B20	2023/3/7	B20-1802	231.95
121	辽(2023)沈阳市不动产权第0099605号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1803)	B20	2023/3/7	B20-1803	76.99
122	辽(2023)沈阳市不动产权第0099606号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1804)	B20	2023/3/7	B20-1804	316.39
123	辽(2023)沈阳市不动产权第0117451号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村858-20号(1805)	B20	2023/3/17	B20-1805	246.29
B20小计							26,206.03
124	辽(2023)沈阳市不动产权第0004354号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村860-2号(2门102)	F7	2023/1/7	F7-1层	1,072.42
125	辽(2023)沈阳市不动产权第0003942号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村860-2号(2门201)	F7	2023/1/7	F7-2层	2,936.69
126	辽(2023)沈阳市不动产权第0004439号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村860-2号(2门301)	F7	2023/1/7	F7-3层	3,222.05
127	辽(2023)沈阳市不动产权第0004355号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村860-2号(2门401)	F7	2023/1/7	F7-4层	3,222.05
128	辽(2023)沈阳市不动产权第0004000号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村860-2号(2门501)	F7	2023/1/7	F7-5层	2,464.08
F7小计							12,917.29
129	辽(2023)沈阳市不动产权第0004153号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村860-1号	F8	2023/1/7	F8-1-5层	27,794.04
F8小计							27,794.04
130	辽(2023)沈阳市不动产权第0004091号	沈阳国际软件园永利园区发展有限公司	浑南区上深沟村860-6号	F2(现状楼号为F9)	2023/1/7	F2(现状楼号为F9)-1-5层	20,543.53
F2(现状楼号为F9)小计							20,543.53

4.8 估价机构营业执照



4.10 估价人员相关专业执业资格

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.</p>  <p>发证机关 No. 00353643</p>	<p>姓名 / Full name 赵煜民</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 210702197905260635</p> <p>注册号 / Registration No. 2120070128</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沈阳分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2028-11-03</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 
--	---

<p>14 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. 00300636</p>	<p>姓名 / Full name 钟姗</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 110103199403150320</p> <p>注册号 / Registration No. 1120250036</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 2028-05-19</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 
---	--