

## 不动产公募基金 2025 年度评估报告

国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金

(公募 REITs 代码 508021) 持有的全部不动产项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026 年 03 月 26 日

## 不动产项目评估报告

**估价项目名称：**

国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金  
(公募 REITs 代码 508021) 持有的全部不动产项目的市场价值

**估价委托人：**

上海国泰海通证券资产管理有限公司

**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：**

田兴 (1120210003)

关梓璠 (1120250070)

**估价报告出具日期：**

二〇二六年三月二十六日

**估价报告编号：**

粤戴德梁行 F/BJD/2603/1027/MW/JL

## 致估价委托人函

上海国泰海通证券资产管理有限公司

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”）荣幸地获得上海国泰海通证券资产管理有限公司（以下简称“委托人”）委托，对国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金通过“国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划”持有的全部不动产项目（以下简称“全部不动产项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”、“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（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露不动产基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，不动产基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》所载内容，不动产资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即（一）上海临樟经济发展有限公司持有的位于“上海市奉贤区正琅路 19 号”的临港奉贤智造园一期项目；（二）上海临平经济发展有限公司持有的位于“上海市奉贤区新杨公路 1566 号”的临港奉贤智造园三期项目；（三）上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的位于“中国上海市浦东新区秀浦路 2555 号”的漕河泾科技绿洲康桥园区一、二期部分项目（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”）；（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：

国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目均为产业园项目，总建筑面积为 296,049.49 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 2,214,000,000 元（大写人民币贰拾贰亿壹仟肆佰万元整）。

备注：

- ① 本基金持有的全部不动产项目数量为三个，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

二〇二六年三月二十六日

## 评估结果摘要表

### 国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 国泰海通临港创新产业园 REIT
公募 REITs 代码	: 508021
评估委托人	: 上海国泰海通证券资产管理有限公司
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	: 项目公司上海临樟经济发展有限公司持有的位于中国上海市奉贤区正琅路 19 号「临港奉贤智造园一期」产业园项目，产证证载建筑面积 40,799.07 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 245,000,000 元，折合单价 6,005 元/平方米
估价对象二	: 项目公司上海临平经济发展有限公司持有的位于中国上海市奉贤区新杨公路 1566 号「临港奉贤智造园三期」产业园项目，产证证载建筑面积 72,899.97 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 459,000,000 元，折合单价 6,296 元/平方米
估价对象三	: 项目公司上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司持有的位于中国上海市浦东新区秀浦路 2555 号「漕河泾科技绿洲康桥园区一、二期」部分产业园项目，产证证载建筑面积 182,350.45 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 1,510,000,000 元，折合单价 8,281 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 .....	8
3.4 报告使用人.....	8
3.5 估价机构 .....	8
3.6 估价目的 .....	8
3.7 估价对象 .....	8
3.8 价值时点 .....	18
3.9 价值类型 .....	18
3.10 估价依据.....	18
3.11 估价原则.....	20
3.12 估价方法.....	21
3.13 估价参数选取.....	21
3.14 估价结果.....	22
3.15 注册估价师 .....	22
3.16 协助估价的人员 .....	22
3.17 实地查勘期 .....	23
3.18 估价作业日期.....	23
4. 附件 .....	24
4.1 运营净收益.....	24
4.2 不同评估方法校验说明 .....	25
4.3 委托评估函.....	30
4.4 项目公司营业执照 .....	31
4.5 物业位置图.....	33
4.6 估价对象内外部状况及周围环境.....	35
4.7 估价对象权属证明 .....	41
4.8 估价机构营业执照 .....	42
4.9 估价机构相关资质证明 .....	43
4.10 估价人员相关专业执业资格.....	44

## 1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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

## 2. 估价的假设和限制条件

### 2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/不动产基金	指	国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/委托人	指	上海国泰海通证券资产管理有限公司
产权方/项目公司	指	上海临樟经济发展有限公司 上海临平经济发展有限公司 上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
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	上海临港经济发展（集团）有限公司（运营管理统筹机构）、上海临港奉贤经济发展有限公司（首发运营管理实施机构）、上海临港联合发展有限公司（扩募运营管理实施机构）
不动产项目/估价对象/估价对象一	指	中国上海市奉贤区正琅路19号「临港奉贤智造园一期」产业园项目
不动产项目/估价对象/估价对象二	指	中国上海市奉贤区新杨公路1566号「临港奉贤智造园三期」产业园项目
不动产项目/估价对象/估价对象三	指	中国上海市浦东新区秀浦路2555号「漕河泾科技绿洲康桥园区一、二期」部分产业园项目
本估价报告	指	《国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值2025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》、《上海市房地产权证》。

估价对象实地查勘期为2026年1月5日、2026年1月6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。

根据委托人及产权方提供的相关资料，估价对象主要通过产业园、研发、商业用房租赁获取经营收入，于价值时点部分租户签约面积与测绘后可出租建筑面积面积有所差异，在租约到期后将按照可出租建筑面积面积进行调整，本次评估可出租面积及已出租面积以调整后面积为准。截至价值时点，估价对象一已对外全部出租，估价对象二、三部分对外出租，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。

由于估价对象三已部分对外出租的原因，估价人员未能进入全部估价对象研发、配套商业用房内部，本次评估估价对象（未进入部分）装修情况以委托人介绍为估价假设前提，若与实际情况不符，估值将作相应调整。

经估价人员现场实地查勘，估价对象三中11-14幢、23-25幢、31-33幢等配套设备用房及地下车库用房现状无楼牌号悬挂，本次估价人员实地查勘建筑物以领勘人现场指认为准。本次评估以上述情况作为估价的假设前提条件。

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，我们将以委托人及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。

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

我公司估价人员曾于2026年1月5日、2026年1月6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**

根据委托人及产权方介绍以及提供的资料，估价对象三规划楼栋号为1幢、2幢、8幢、15幢、18-22幢、28-30幢；经估价人员现场实地查勘，现状楼号分别为A1幢、A8幢、A7幢、C1幢、C5-C9幢、E6幢、E2幢、E1幢。依据委托人及产权方介绍以及提供的《租赁明细表》，上述楼宇为同一建筑物。本次评估以上述情况作为估价的假设前提条件。

### **2.6 依据不足假设**

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

### **2.7 期后事项**

根据委托人及产权方提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取估价

对象的重大情况或重大变化。

## 2.8 估价报告使用限制

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

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

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

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

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用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：上海国泰海通证券资产管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：上海市黄浦区中山南路888号8层

法定代表人：陶耿

注册资金：人民币200,000.0000万元整

成立日期：2010年08月27日

统一社会信用代码：91310000560191968J

经营范围：许可项目：公募基金管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：证券资产管理业务。（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）

#### 3.2 产权方概况

##### 项目公司一：

企业名称：上海临樟经济发展有限公司

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：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区新杨公路860号10幢

法定代表人：胡家伟

注册资金：人民币3,385.7439万元整

成立日期：2020年10月16日

统一社会信用代码：91310000MA1H3AC8XN

经营范围：一般项目：社会经济咨询服务；园区管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；建筑物清洁服务；停车场服务；会议及展览服务；办公设备租赁服务；广告发

布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）。（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）

#### 项目公司二：

企业名称：上海临平经济发展有限公司

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：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区新杨公路860号10幢

法定代表人：胡家伟

注册资金：人民币7,854.2137万元整

成立日期：2020年10月16日

统一社会信用代码：91310000MA1H3ADJ6F

经营范围：一般项目：社会经济咨询服务；园区管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；建筑物清洁服务；停车场服务；会议及展览服务；办公设备租赁服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）。（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）

#### 项目公司三：

企业名称：上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

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：上海市浦东新区秀浦路2555号1幢15楼

法定代表人：胡家伟

注册资金：人民币37,842.4000万元整

成立日期：2009年05月08日

统一社会信用代码：91310115688745253X

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：土地成片开发建设、经营管理；物业管理；市政工程；兴办各类新兴产业；项目投资开发；市政基础设施开发投资、综合配套设施开发投资并提

供配套信息咨询；非居住房地产租赁。（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

本次委托人为上海国泰海通证券资产管理有限公司，物业产权方为上海临樟经济发展有限公司、上海临平经济发展有限公司、上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司。根据国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，本基金通过不动产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 估价对象一：中国上海市奉贤区正琅路19号「临港奉贤智造园一期」产业园项目

##### 3.7.1.1 实物及区位状况

估价对象一坐落于上海市奉贤区正琅路19号，宗地面积为68,780.30平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东侧邻建发物流、南侧临两港西大道、西侧临正琅路、北侧临平宇路。其所占用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。

估价对象一该区域属于工业集聚区，其公共基础设施和相关配套设施在加速发展中，伴随着上海新临港自贸区政策的出台，未来相关配套将不断完善。目前周边主要公共设施较少，主要有洋山港、上海海湾国家森林公园、上海奉贤民办福星小学等。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境一般。

估价对象一周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利达到估价对象。周边城市交通主干道包括两港西大道、平庄东路、上海绕城高速等；周边设有平宇路正琅路站、新杨公路两港大道站等多个公交站，分布有临港7路、临港DZ17线、临港DZ2线等多条公交线路。

估价对象一临港奉贤智造园一期于2013年建成，现作为厂房及配套使用，所在宗地范围内共建有8幢不动产建筑物，包括6幢单层厂房、1幢设备间及1幢门卫。

根据委托人及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：

部位	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#厂房	10,273.53	厂房	钢，钢混	2013	防火等级：丁类 厂房净高：约10米 柱网：24米*9米  外墙：彩钢板和玻璃窗； 屋面：彩钢板屋面板、内衬玻璃纤维保温棉；  室内 吊车梁：提供牛腿，标高7米，无行车梁，满足10T行车要求； 地坪：耐磨地坪，荷载5T； 窗：铝合金玻璃窗； 提升门：电动提升门；  设备设施： 给排水工程：雨水、排水、给水系统； 弱电工程：室外预留电话电缆布管及IT系统的预留埋管；
2#厂房	10,273.53	厂房	钢，钢混	2013	
3#厂房	4,968.43	厂房	钢，钢混	2013	
4#厂房	4,968.43	厂房	钢，钢混	2013	
5#厂房	4,968.43	厂房	钢，钢混	2013	
6#厂房	4,968.43	厂房	钢，钢混	2013	
公用站房	336.82	设备间	钢混结构	2013	
门卫	41.47	门卫	钢混结构	2013	

部位	建筑面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
					消防系统：消防栓系统、办公区喷淋 灭火系统；
合计	40,799.07	—	—	—	—

根据委托人及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。

### 3.7.1.2 权益状况

根据委托人提供之估价对象一之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	沪（2020）奉字不动产权第 026831 号				
权利人	上海临樟经济发展有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	奉贤区正琅路 19 号				
不动产单元号	详见附记				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	土地权利性质：出让				
用途	土地用途：工业用地/房屋用途：详见附记				
面积（平方米）	宗地面积 68,780.30 平方米 / 建筑面积 40,799.07 平方米				
使用期限	国有建设用地使用权期限：2020 年 11 月 12 日起 2061 年 6 月 22 日止				
权利其他状况	土地状况：地号：奉贤区邵厂镇 1 街坊 7/6 丘；使用权面积：68,780.30 平方米；房屋状况：详见附记				
附记	不动产单元号	幢号	建筑面积	房屋类型	用途
	310120006006GB00064F00020001	1	10,273.53	工厂	厂房
	310120006006GB00064F00040001	7	336.82	工厂	厂房
	310120006006GB00064F00050001	8	41.47	工厂	厂房
	310120006006GB00064F00060001	2	10,273.53	工厂	厂房
	310120006006GB00064F00090001	5	4,968.43	工厂	厂房
	310120006006GB00064F00030001	6	4,968.43	工厂	厂房
	310120006006GB00064F00080001	4	4,968.43	工厂	厂房
	310120006006GB00064F00070001	3	4,968.43	工厂	厂房
登记机构	上海市自然资源确权登记局				
登记日期	2020 年 11 月 27 日				

## 3.7.2 估价对象二：中国上海市奉贤区新杨公路1566号「临港奉贤智造园三期」产业园项目

### 3.7.2.1 实物及区位状况

估价对象二坐落于上海市奉贤区新杨公路1566号，土地使用权面积为93,804.50平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东侧邻大泖港、南侧邻随塘河、西侧临新杨公

路、北侧临平岚路。其所占用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。

估价对象二该区域属于工业集聚区，其公共基础设施和相关配套设施在加速发展中，伴随着上海新临港自贸区政策的出台，未来相关配套将不断完善。目前周边主要公共设施较少，主要有洋山港、上海海湾国家森林公园、上海奉贤民办福星小学等。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境一般。

估价对象二周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利达到估价对象。周边城市交通主干道包括两港西大道、平庄东路、上海绕城高速等；周边设有新杨公路芦五公路站、平岚路新杨公路站等多个公交站，分布有临港7路、临港DZ17线、江平专线等多条公交线路。

估价对象二临港奉贤智造园三期于2017年建成，现作为厂房及配套使用，所在宗地范围内共建有16幢不动产建筑物，包括11幢单层厂房、1幢多层厂房、2幢配套用房及2幢门卫。

根据委托人及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：

部位	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#厂房	4,797.96	厂房	钢结构	2017	<b>1-11#厂房：</b> 防火等级：丁类； 建筑：建筑高度 15.8 米，柱顶 11 米，牛腿标高 6.7 米； 结构：钢结构； 屋面：压型钢板复合保温屋面； 外墙：单层压型钢板； 外窗：普通铝合金窗； 地面：耐磨地坪，地面荷载 5 吨/m <sup>2</sup> ； 消防系统：消防栓系统、灭火器； 电梯：无；
2#厂房	4,797.96	厂房	钢结构	2017	
3#厂房	4,316.55	厂房	钢结构	2017	
4#厂房	4,316.55	厂房	钢结构	2017	
5#厂房	3,450.78	厂房	钢结构	2017	
6#厂房	3,450.78	厂房	钢结构	2017	
7#厂房	3,450.78	厂房	钢结构	2017	
8#厂房	3,450.78	厂房	钢结构	2017	
9#厂房	2,881.39	厂房	钢结构	2017	
					<b>12#厂房：</b> 防火等级：丙类； 建筑：建筑高度 26.3 米，局部夹层，底层层高 8.1 米（办公部分夹层 4.1 米），二层至四层层高各为 5.0 米； 结构：钢筋混凝土框架结构，楼面荷载 750kg/m <sup>2</sup> ，办公部分 200kg/m <sup>2</sup> ；

部位	建筑面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
10#厂房	2,881.39	厂房	钢结构	2017	屋面：防水卷材、保温屋面； 外墙：加气混凝土砌块，外挂金属装饰板； 内墙：加气混凝土砌块，涂料饰面； 地面：耐磨地坪； 消防系统：消防栓系统、办公区喷淋 灭火系统、火灾自动报警系统； 电梯：办公区 2 台 1 吨客梯，厂房 4 台 3 吨货梯；
11#厂房	5,952.80	厂房	钢结构	2017	
12#厂房	29,038.68	厂房	钢筋混凝土	2017	
垃圾房	20.20	配套房	钢筋混凝土	2017	
自行车棚	14.49	配套房	钢筋混凝土	2017	
门卫 1	21.28	门卫	钢筋混凝土	2017	
门卫 2	57.60	门卫	钢结构	2017	
<b>合计</b>	<b>72,899.97</b>	—	—	—	—

根据委托人及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 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。

### 3.7.2.2 权益状况

根据委托人提供之估价对象二之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	沪（2020）奉字不动产权第 026834 号				
权利人	上海临平经济发展有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	奉贤区新杨公路 1566 号				
不动产单元号	详见附记				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	土地权利性质：出让				
用途	土地用途：工业用地（标准厂房类）/房屋用途：详见附记				
面积（平方米）	宗地面积 93,804.50 平方米 / 建筑面积 72,899.97 平方米				
使用期限	国有建设用地使用权期限：2020 年 11 月 12 日起 2065 年 6 月 9 日止				
权利其他状况	土地状况：地号：奉贤区五四农场 4 街坊 32/5 丘；使用权面积：93,804.50 平方米；房屋状况：详见附记				
附记	不动产单元号	幢号	建筑面积	房屋类型	用途
	310120007006GB00023F00240002	16	57.60	工厂	厂房
	310120007006GB00023F00190002	15	21.28	工厂	厂房
	310120007006GB00023F00200002	14	14.49	工厂	厂房
	310120007006GB00023F00210002	13	20.20	工厂	厂房

310120007006GB00023F00220002	12	29,038.68	工厂	厂房
310120007006GB00023F00230002	11	5,952.80	工厂	厂房
310120007006GB00023F00330002	10	2,881.39	工厂	厂房
310120007006GB00023F00250002	9	2,881.39	工厂	厂房
310120007006GB00023F00180002	8	3,450.78	工厂	厂房
310120007006GB00023F00270002	7	3,450.78	工厂	厂房
310120007006GB00023F00280002	6	3,450.78	工厂	厂房
310120007006GB00023F00290002	5	3,450.78	工厂	厂房
310120007006GB00023F00300002	4	4,316.55	工厂	厂房
310120007006GB00023F00310002	3	4,316.55	工厂	厂房
310120007006GB00023F00320002	2	4,797.96	工厂	厂房
310120007006GB00023F00260002	1	4,797.96	工厂	厂房

本合同项下的土地使用权不得整体转让，不得分割转让。

本合同项下宗地范围内房屋不得分幢、分层、分套转让，可以出租。

土地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构改变的，应事先经出让人同意。

本合同项下土地房屋整体转让，由出让人或园区管理机构优先收购。

采取土地房屋整体转让的，应当纳入全市统一土地交易市场实施。

本合同项下土地使用权抵押时，应当整体抵押。抵押物所担保的主债权，仅限于开发建设本合同出让地块的贷款，且不得超过本合同约定的土地出让价款总额。

以房屋在建工程、新建房屋连同土地抵押等情形，应当按照《上海市房地产抵押办法》的有关规定办理。

本合同项下宗地抵押权实现时，由出让人或园区管理机构优先收购本宗地土地使用权。

登记机构	上海市自然资源确权登记局
登记日期	2020年11月27日

### 3.7.3 估价对象三：中国上海市浦东新区秀浦路2555号「漕河泾科技绿洲康桥园区一、二期」部分产业园项目

#### 3.7.3.1 实物及区位状况

估价对象三坐落于中国上海市浦东新区秀浦路2555号，由两宗地组成，其中项目一期分摊土地面积为23,691.87平方米，北临区内道路，西临环桥路，南临秀浦路，东临现状道路；项目二期分摊土地面积为44,814.48平方米，北邻河道，西临环桥路，南临区内道路，东临现状道路。估价对象三其所占用地块呈规则四边形，地势平坦，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象三周边公共服务配套设施较完善，自然及人文环境较好。该区域内教育配套有上海尚德实验学校、崂山小学(周浦校区)等；医疗配套有上海惠元医院、周浦医院康桥分院等；休闲娱乐场所有迪士尼度假区、汤巷公园等；金融机构有上海农村商业银行、中国邮政储蓄银行等；区域内餐饮品种较丰富，设有中西式餐馆。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境较好。

估价对象三所在区域有沪奉高速、外环高速、度假区高架路等主干道，交通网络较成熟，道路通达程度较高，距离浦东机场17公里。公共交通方面目前有浦东16路、浦东35路、浦东63路、浦东92路等公交车在附近设有站点，东距离11号线康新公路站约1公里。

估价对象三所在项目为漕河泾科技绿洲康桥园区项目，属张江科学城南部分区域，北距离原张江高科技园区核心区域6公里左右。估价对象三所在项目建筑面积约257,746.09平方米，共有宗地面积117,886.80平方米，按南北方向共分为两期，一期位于项目南侧，二期位于项目北侧。项目共包含33幢多层、小高层、高层建筑（含地下车库及配套设备用房），地上总楼层为1-12层，地下总楼层为地下1层，钢混结构，项目一期建成年代为2014年，项目二期建成年代为2015年及2017年。

估价对象三为所在项目部分建筑，为除已售以外全部建筑，具体包括1幢、2幢、8幢及11-14幢等7幢一期建筑物；15幢、18-25幢、28-33幢等15幢二期建筑物，建筑面积共计182,350.45平方米。

项目一期为由3幢研发楼（部分首层为配套商业）、4幢地下车库、配套设备用房构成的不动产，建筑面积共计56,072.04平方米，房屋用途为厂房、公用服务、特种用途，实际用途为研发、配套商业、地下车库及配套设备用房，于2014年建成并投入运营。项目一期配备有395个地下车库（含人防车库），均可对外出租。

项目二期为由7幢研发楼（部分首层为配套商业）、2幢配套商业楼、6幢地下车库、配套设备用房构成的不动产，建筑面积共计126,278.41平方米，房屋用途为厂房，实际用途为研发、配套商业、地下车库及配套设备用房，于2015、2017年建成，于2016、2018年投入运营。项目二期配备有1,377个地下车库（含人防车库），均可对外出租。

根据委托人及产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象三各部分建筑面积、可租赁面积、实际用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况等详见下表：

园区	现状楼号	产权登记楼号	建筑面积 (㎡)	可租赁面积 (㎡)	实际用途	总楼层	结构	建成年代	装修及设备设施状况
一期	A1	1幢	16,327.76	16,327.76	研发	12(-1)	钢混	2014	防火等级2级；层高4.2米；承重2.5-3吨；配有1-3部直梯，项目配有安保系统、消
	A8	2幢	16,306.89	16,306.89	研发	12(-1)	钢混	2014	
	A7	8幢	4,199.36	4,199.36	首层配套商业、2-4层研发	4(-1)	钢混	2014	
	—	11-14幢	19,238.03	—	地下车库、配套设备用房	1(-1)	钢混	2014	
	一期合计		<b>56,072.04</b>	<b>36,834.01</b>	—				
二期	C1	15幢	12,933.00	12,933.00	研发	12(-1)	钢混	2015	
	C5	18幢	16,213.64	16,213.64	研发	11(-1)	钢混	2015	

C9	19 幢	3,880.51	3,880.51	首层配套商业、2层研发	2(-1)	钢混	2015	防系统。装修：外墙为玻璃、陶瓷板，屋面为石膏板吊顶、涂料，地面为地砖、地毯、硬化混凝土地坪。
C8	20 幢	1,124.78	1,124.78	配套商业	1(-1)	钢混	2015	
C7	21 幢	1,919.20	1,919.20	首层配套商业、2层研发	2(-1)	钢混	2015	
C6	22 幢	1,636.54	1,627.18	配套商业	2(-1)	钢混	2015	
E6	28 幢	14,068.42	14,068.42	研发	11(-1)	钢混	2017	
E2	29 幢	9,572.94	9,572.94	研发	8(-1)	钢混	2017	
E1	30 幢	6,466.52	6,466.52	研发	5(-1)	钢混	2017	
—	23-25 幢	34,257.91	—	地下车库及配套设备用房	1(-1)	钢混	2015	
—	31-33 幢	24,204.95	—	地下车库及配套设备用房	1(-1)	钢混	2017	
二期合计		<b>126,278.41</b>	<b>67,806.19</b>	—				
合计		<b>182,350.45</b>	<b>104,640.20</b>	—				

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象三于价值时点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。

### 3.7.3.2 权益状况

根据委托人提供之估价对象三之《上海市房地产权证》及《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

项目一期：所在项目《上海市房地产权证》（包含已售面积）

权证号	沪房地浦字（2014）第 220363 号
权利人	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
坐落	秀浦路 2555 号
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
宗地号	康桥镇 19 街坊 45/1 丘
宗地（丘）面积	40,041.00 平方米
使用权面积	40,040.80 平方米
使用期限	2011 年 04 月 30 日至 2061 年 04 月 29 日止
建筑面积	81,490.22 平方米
登记机构	上海市浦东新区房地产登记处
登记日期	2014 年 07 月 21 日

项目二期：所在项目《不动产权证书》（包含已售面积）

权证号	沪（2018）浦字不动产权第 058996 号
权利人	上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司

公募REITs代码 508021

价值时点：2025年12月31日

共有情况	单独所有
坐落	秀浦路 2555 号 15-33 幢
不动产单元号	详见登记信息
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：工业用地/房屋用途：详见登记信息
面积	宗地面积：77,846.00 平方米/ 建筑面积：176,296.87 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012 年 04 月 23 日起 2062 年 04 月 22 日止
权利其他状况	土地状况： 地号：康桥镇 19 街坊 43/3 丘； 使用权面积：77,846.00 平方米； 独用面积； 分摊面积。 房屋状况：详见登记信息。
附记	1：26-30 幢、31 幢地下 1 层车库用于租赁 2：31 幢（除地下 1 层车库）、32 幢、33 幢保留自有。
登记机构	上海市不动产登记局
登记日期	2018 年 06 月 22 日

## 上海市不动产登记簿：

房屋坐落	幢号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋 类型	房屋 结构	房屋用 途	总层 数	竣工日 期	土地权 利性质
秀浦路 2555 号	2555 号 1 幢	16,327.76	工厂	钢混	厂房	12	2014 年	出让
秀浦路 2555 号	2555 号 2 幢	16,306.89	工厂	钢混	厂房	12	2014 年	出让
秀浦路 2555 号	2555 号 8 幢	4,199.36	工厂	钢混	厂房	4	2014 年	出让
秀浦路 2555 号	2555 号 11 幢	9,432.28	公共 设施用 房	钢混	公用服 务、特 种用途	—	2014 年	出让
秀浦路 2555 号	2555 号 12 幢	9,497.28	公共 设施用 房	钢混	公用服 务、特 种用途	—	2014 年	出让
秀浦路 2555 号	2555 号 13 幢	271.01	公共 设施用 房	钢混	特种用 途	—	2014 年	出让
秀浦路 2555 号	2555 号 14 幢	37.46	其他	钢混	特种用 途	—	2014 年	出让
秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 15 幢	12,933.00	工厂	钢混	厂房	12	2015 年	出让
秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 18 幢	16,213.64	工厂	钢混	厂房	11	2015 年	出让

公募REITs代码 508021

价值时点：2025年12月31日

秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 19 幢	3,880.51	工厂	钢混	厂房	2	2015 年	出让
秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 20 幢	1,124.78	工厂	钢混	厂房	1	2015 年	出让
秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 21 幢	1,919.20	工厂	钢混	厂房	2	2015 年	出让
秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 22 幢	1,627.18	工厂	钢混	厂房	2	2015 年	出让
秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 22 幢 (1 层煤气表间)	9.36	工厂	钢混	厂房	2	2015 年	出让
秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 23 幢	33,738.72	工厂	钢混	厂房	—	2015 年	出让
秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 24 幢	458.61	工厂	钢混	厂房	1	2015 年	出让
秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 25 幢	60.58	工厂	钢混	厂房	1	2015 年	出让
秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 28 幢	14,068.42	工厂	钢混	厂房	11	2017 年	出让
秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 29 幢	9,572.94	工厂	钢混	厂房	8	2017 年	出让
秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 30 幢	6,466.52	工厂	钢混	厂房	5	2017 年	出让
秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 31 幢	23,638.06	工厂	钢混	厂房	—	2017 年	出让
秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 32 幢	36.48	工厂	钢混	厂房	1	2017 年	出让
秀浦路 2555 号 15-33 幢	2555 号 33 幢	530.41	工厂	钢混	厂房	1	2017 年	出让
合计		<b>182,350.45</b>	—	—	—	—	—	—

### 3.7.4 当前经营情况

根据委托人提供资料，截至价值时点2025年12月31日：

估价对象一总可出租面积为39,816.86平方米，已出租面积为39,816.86平方米，出租率为100%，价值时点平均签约租金为31.15元/平方米/月（不含税、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为72,126.70平方米，已出租面积为67,888.15平方米，出租率为94.12%，价值时点平均签租金为34.85元/平方米/月（不含税、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为104,640.20平方米（不含地下车库及配套设备用房），已出租面积为95,955.67平方米，出租率为91.70%，价值时点平均签租金为85.09元/平方米/月（不含税、按价值时点在执行合同价格统计）。

### 3.8 价值时点

2025年12月31日

### 3.9 价值类型

#### 价值类型

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，在价值时点自愿进行交易的金额。

#### 价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象一、二在保持现状条件下，于价值时点2025年12月31日，房屋规划用途为厂房，实际用途为厂房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35.48年、39.44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。

本次估价的市场价值，是指估价对象三在保持现状条件下，于价值时点2025年12月31日，房屋规划用途为厂房、公用服务、特种用途，实际用途为研发、配套商业、地下车库及配套设备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35.33年、36.31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）》
  - (d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
- (3) 委托人及产权方提供的相关资料：
- (a) 《委托评估函》原件
  - (b) 《不动产权证书》【沪（2020）奉字不动产权第026831号】
  - (c) 《不动产权证书》【沪（2020）奉字不动产权第026834号】
  - (d) 《上海市房地产权证》【沪房地浦字（2014）第220363号】
  - (e) 《不动产权证书》【沪（2018）浦字不动产权第058996号】
  - (f) 《上海市不动产登记簿》（1幢、2幢、8幢、11-15幢、18-25幢、28-33幢）
  - (g) 《租赁明细表》及《（房屋）租赁合同》
  - (h) 《车位租赁协议》及补充协议

- (i) 委托人及产权方《营业执照（副本）》
  - (j) 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**

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》、《上海市房地产权证》，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。估价对象一、二土地用途为工业用地，房屋规划用途及实际用途厂房；估价对象三土地用途为工业用地，房屋规划用途厂房、公用服务、特种用途，实际用途为研发、配套商业、地下车库及配套设备用房，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 (%)	资本性支出单价 (元/平方米/年,元/年)
「临港奉贤智造园一期」产业园项目	35.48	33.50	7.25%	3%-4%	6.00
「临港奉贤智造园三期」产业园项目	39.44	33.50	7.25%	3%-4%	6.00
「漕河泾科技绿洲康桥园区一、二期」部分产业园项目	35.33、 36.31	普通零散租户研发用房： 86.46； 整栋整租租户 A 研发用房： 66.05； 整栋整租租户 B 研发用房： 73.49； 首层配套商业用房： 103.46； 二层配套商业用房：72.42	6.00%	2.25%	1,557,515

备注：市场租金为不含增值税、不含物业费口径。

### 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。

国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目均为产业园项目，总建筑面积为296,049.49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2,214,000,000元（大写人民币贰拾贰亿壹仟肆佰万元整）。明细如下：

编号	项目名称	(分摊)土地使 用权面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	估价总值 (元)	折合单价 (元/平方米)
估价对象一	「临港奉贤智造园一期」 产业园项目	68,780.30	40,799.07	245,000,000	6,005
估价对象二	「临港奉贤智造园三期」 产业园项目	93,804.50	72,899.97	459,000,000	6,296
估价对象三	「漕河泾科技绿洲康桥园 区一、二期」部分产业园 项目	68,506.35	182,350.45	1,510,000,000	8,281
合计	—	<b>231,091.15</b>	<b>296,049.49</b>	<b>2,214,000,000</b>	—

备注：估价总值取整至百万位，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
田兴	1120210003	田兴	2026.3.26
关梓璠	1120250070	关梓璠	2026.3.26

### 3.16 协助估价的人员

王超岳、李杰

公募REITs代码 508021

价值时点：2025年12月31日

---

### 3.17 实地查勘期

二〇二六年一月五日、二〇二六年一月六日

### 3.18 估价作业日期

二〇二六年一月五日至二〇二六年三月二十六日

## 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)	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
运营收入	14,663	15,173	15,355	15,566	15,824
成本费用、税金及 附加、资本性支出	2,989	3,038	3,045	3,054	3,077
运营净收益	11,674	12,135	12,310	12,512	12,747
科目 (单位: 万元)	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营收入	16,230	16,714	16,999	17,290	17,755
成本费用、税金及 附加、资本性支出	3,116	3,158	3,179	3,195	3,234
运营净收益	13,114	13,556	13,820	14,095	14,521

#### 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，其中估价对象运营净收益按照年增长率2%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、运营服务机构、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,本次估价对象一、二工业用房采用成本法,估价对象三研发用房采用比较法作为估价结果校验方法。

### 估价对象一、二

#### ➤ 校验过程

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

#### 1、土地取得成本的确定

##### 土地比较法

根据该宗地的实际情况及我们所收集的资料,采用土地比较法求取土地取得价款。

##### (1) 选取可比实例

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

因素	估价对象一、二	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	上海市奉贤区正琅路19号、奉贤区新杨公路1566号	上海市上海化学工业区E6d-7地块	上海市自贸区临港新片区XJZZ-08单元H33街坊H33-02地块	上海市自贸区临港新片区04PD-0303单元H34-04b地块
建设用地面积(平方米)	68,780.30、93,804.50	66,122.58	39,920.40	72,432.68
剩余土地年限(年)	35.48、39.44	50	50	50
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易方式	—	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2025/12/31	2024/06/27	2025/12/25	2025/12/17
成交地面单价(元/平方米)	—	1,050	1,199	1,145

##### (2) 各项因素调整

对上述可比实例,我们从土地用途、交易时间、交易情况、土地使用年期、区域因素、个

别因素等方面进行了相应的修正。

将各项影响因素与可比实例的各项影响因素相比较，修正后各可比实例价格接近，故取各可比实例比准价格的简单算术平均数，作为估价对象土地楼面单价；则土地比较法求得估价对象土地楼面单价分别为：估价对象一土地地面单价1,040元/平方米、估价对象二土地地面单价1,075元/平方米。

### 土地取得成本的确定

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

项目名称	土地面积 (平方米)	土地取得价款 (元/平方米, 地面单价)	土地取得 税率	土地取得成本 (元)
估价对象一	68,780.30	1,040	3.05%	73,710,000
估价对象二	93,804.50	1,075	3.05%	103,920,000

备注：

- ① 估价对象土地取得成本=土地面积×土地取得价款×(1+土地取得税费率)
- ② 上述土地取得成本取整至万位。

### 土地价值的确定

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

## 2、建筑物价值

建筑物重置成本或重建成本为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润，必要支出及应得利润包括建设成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售及代理费用和开发利润。其中，项目建设成本包括建安工程费、基础设施配套费和公共配套设施建设费。本次评估结合估价对象自身条件、市场类似物业实际情况以及估价人员的一般经验，综合确定估价对象的建设成本为3,500元/平方米。结合直线折旧法和观察成新综合判断估价对象的成新率，最终求取建筑物重置成新价。

## 3、成本法校验结果如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	成本法校验总值 (元)	单价 (元/平方米)
估价对象一	40,799.07	238,000,000	5,833
估价对象二	72,899.97	401,000,000	5,501

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

## 估价对象三

### ➤ 校验过程

比较法的定义：根据市场类似成交案例的搜集，通过对区位状况、实体状况、权益状况、市场状况、交易情况等不同因素的修正，计算得出估价对象三的市场价格的方法。

#### (1) 选取可比实例

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

因素	估价对象三	可比实例四	可比实例五	可比实例六
项目名称	漕河泾科技绿洲康桥园区一、二期	张江创新园 2-4 号楼	上海金桥万创中心	蓝海云创·环普
建筑年代	2014 年/2015 年 /2017 年	2007 年	2013 年	2017 年
地址	上海市浦东新区秀浦路 2555 号	上海市浦东新区科苑路 399 号	上海市浦东新区金苏路 200 号	上海市闵行区万康路 328 号
案例来源	——	市场调研	市场调研	市场调研
交易时间	2025/12/31	2025 年 Q1	2025 年 Q2	2025 年 Q1
交易情况	——	正常	正常	正常
地上建筑面积 (平方米)	104,640.20	10,799.74	79,338.27	24,499.40
地上楼面单价 (元/平方米)	——	18,519	17,646	13,347

#### (2) 各项因素调整

对上述可比实例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况等方面进行了相应的修正，主要有以下调整因素：

##### 交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间上海市研发项目交易价格水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

##### 交易情况

可比实例的交易情况正常，故未对可比实例的交易情况进行修正。

## 房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括产业聚集度、交通便捷度、基础设施完善度、自然人文环境、公共服务设施状况、临街状况等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、建筑面积、是否含地下及其他配套设施面积、楼宇配套设施设备、外立面设计及档次、层高、公共部位装修、室内装修、楼龄及保养、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件等因素。

比较因素修正指数表				
因素	估价对象三	可比实例四	可比实例五	可比实例六
交易价格 (元/平方米, 地上)	—	18,519	17,646	13,347
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	0.894	0.922	1.114
实物状况	1.00	1.051	1.050	1.086
权益状况	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计	—	0.940	0.968	1.210
修正价格 (元/平方米, 地上)	—	17,408	17,081	16,150
权重	—	1/3	1/3	1/3
校验楼面单价取算术平均数 (元/平方米, 地上)	16,880			

由于可比实例与估价对象三业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象的比较法校验地上建筑面积楼面单价为 16,880 元/平方米，校验总价为 1,766,000,000 元（取整至百万位），折算总建筑面积楼面单价为 9,685 元/平方米。

### ➤ 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	40,799.07	收益法	245,000,000	6,005
		成本法	238,000,000	5,833
估价对象二	72,899.97	收益法	459,000,000	6,296
		成本法	401,000,000	5,501
估价对象三	182,350.45	收益法	1,510,000,000	8,281
		比较法	1,766,000,000	9,685

备注：总值取整至百万位，单价取整至个位。

公募REITs代码 508021

价值时点：2025年12月31日

---

综上所述，估价对象估值总价为22.14亿，采用成本法、比较法校验测算总价为24.05亿，结果差异在20%之内，综上本次估价结果具备合理性。

公募REITs代码 508021

价值时点：2025年12月31日

---

#### 4.3 委托评估函

## 委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人作为国泰海通临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）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，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，本公司对相关事项作如下说明：

1. 价值时点：2025年12月31日；
2. 经济行为：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. 估价对象范围明细：

编号	项目名称	位置	建筑面积 (平方米)	(分摊)土地面积 (平方米)
1	「临港奉贤智造园一期」产业园	中国上海市奉贤区正 琅路19号	40,799.07	68,780.30
2	「临港奉贤智造园三期」产业园项目	中国上海市奉贤区新 杨公路1566号	72,899.97	93,804.50
3	「漕河泾科技绿洲康桥园区」一、二期部分产业园项目	中国上海市浦东新区 秀浦路2555号	182,350.45	68,506.35
合计			296,049.49	231,091.15

4. 产权方：「临港奉贤智造园一期」产权方为上海临樟经济发展有限公司  
「临港奉贤智造园三期」产权方为上海临平经济发展有限公司  
「漕河泾科技绿洲康桥园区」产权方为上海漕河泾康桥科技绿洲建设发展有限公司
5. 本次评估所需资料由委托人提供，我司承诺所提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。所提供的主要文件或资料如下：  
(1) 《不动产权证书》 / 《上海市房地产权证》 / 《上海市不动产登记簿》

- (2) 《(房屋)租赁合同》及《租赁明细表》
- (3) 《车位租赁协议》及补充协议
- (4) 《营业执照》
- (5) 其他资料

委托人：上海国泰海通证券资产管理有限公司



公募REITs代码 508021

价值时点：2025年12月31日

#### 4.4 项目公司营业执照

估价对象一：



估价对象二：



公募REITs代码 508021

价值时点：2025年12月31日

估价对象三：



#### 4.5 物业位置图

估价对象一：



估价对象二：



公募REITs代码 508021

价值时点：2025年12月31日

估价对象三：



#### 4.6 估价对象内外部状况及周围环境

估价对象一：



园区入口



园区内部



园区内部



园区内部



建筑物内部



建筑物内部



北侧平宇路



西侧临正琅路



南侧两港西大道



东侧建发物流

公募REITs代码 508021

价值时点：2025年12月31日

估价对象二：



园区内部



园区内部



园区内部



园区内部



建筑物内部



建筑物内部

公募REITs代码 508021

价值时点：2025年12月31日



北侧平岗路



西侧新杨公路



南侧随塘河



东侧大泐港

公募REITs代码 508021

价值时点：2025年12月31日

估价对象三：



园区入口



园区内部



园区内部



园区内部



建筑物内部



建筑物内部

公募REITs代码 508021

价值时点：2025年12月31日



北侧河道



西侧环桥路



南侧秀浦路



东侧现状道路

公募REITs代码 508021

价值时点：2025年12月31日

#### 4.7 估价对象权属证明



中华人民共和国  
不动产权证书

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



中华人民共和国自然资源部监制



编号 NO D 31002434334



权利人	上海临樟经济发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	奉贤区正琅路19号	
不动产单元号	详见附记	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地权利性质：出让	
用途	土地用途：工业用地/房屋用途：详见附记	
面积	宗地面积：68780.30平方米/ 建筑面积：40799.07平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2020年11月12日起2061年06月22日止	
权利其他状况	土地状况： 地号：奉贤区邵厂镇1街坊7/6丘； 使用权面积：68780.30平方米。 房屋状况：详见附记。	



附 记

土地状况		房屋状况	
使用面积	分摊面积	建筑面积	房屋用途
310120060066B00064F0002001	1	全幢 10273.53	工厂 厂房 3
310120060066B00064F0004001	7	全幢 336.82	工厂 厂房 1
310120060066B00064F0005001	8	全幢 41.47	工厂 厂房 1
310120060066B00064F0006001	2	全幢 10273.53	工厂 厂房 3
310120060066B00064F0009001	5	全幢 4968.43	工厂 厂房 3
310120060066B00064F0003001	6	全幢 4968.43	工厂 厂房 3
310120060066B00064F0008001	4	全幢 4968.43	工厂 厂房 3
310120060066B00064F0007001	3	全幢 4968.43	工厂 厂房 3
合计		全幢 40799.07	

不动产登记章

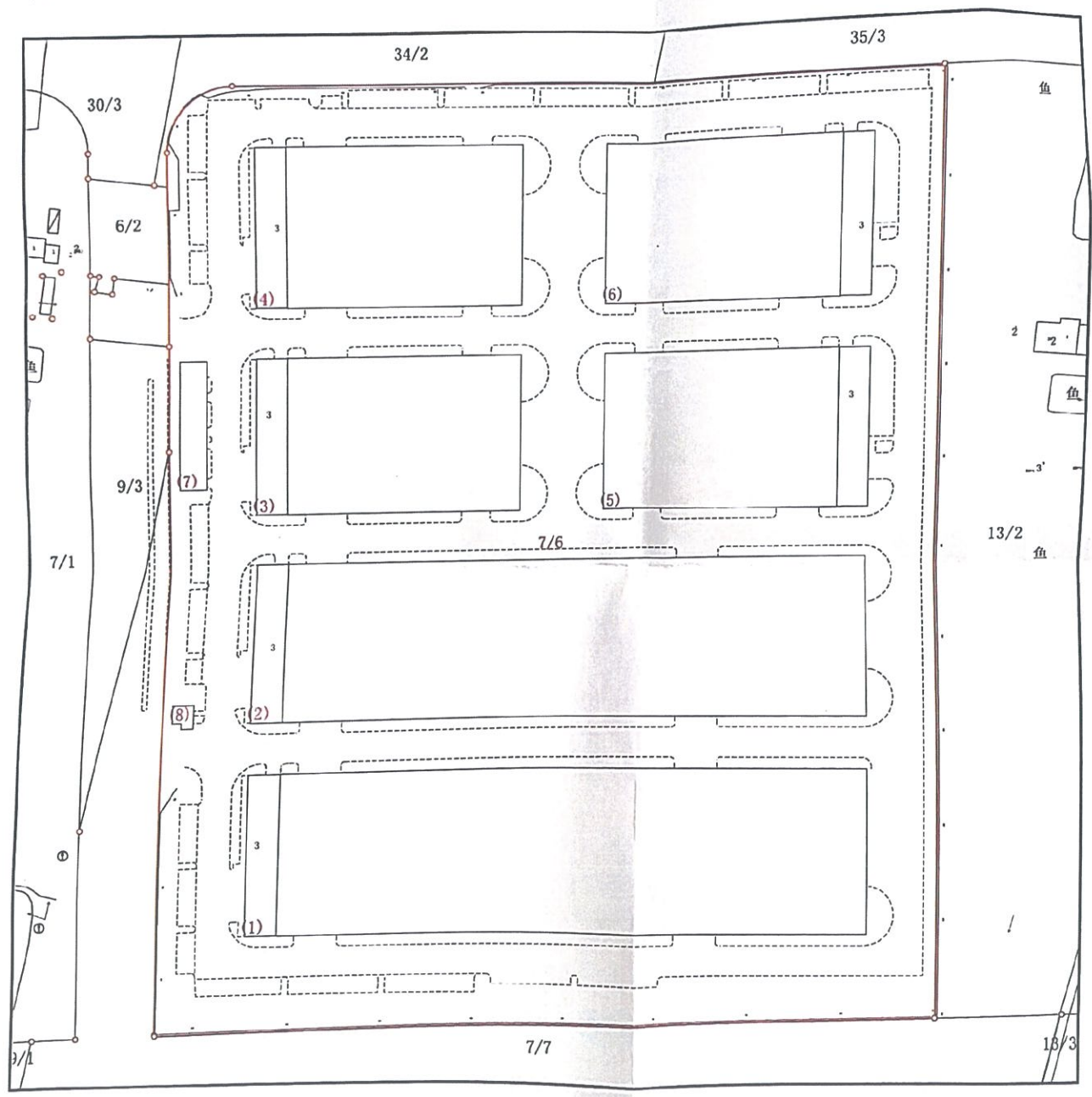
# 宗地图

区 (县): 奉贤区

街 道: 邵厂镇

街坊号: 新建村

宗地号: 7/6



17.9829M

2013-11-25



中华人民共和国  
不动产权证书



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



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 31002434333





权利人	上海临平经济发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	奉贤区新杨公路1566号	
不动产单元号	详见附记	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	土地权利性质：出让	
用途	土地用途：工业用地（标准厂房类）/房屋用途：详见附记	
面积	宗地面积：93804.50平方米/ 建筑面积：72899.97平方米	
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2020年11月12日起2065年06月09日止	
权利其他状况	土地状况： 地号：奉贤区五四农场4街坊32/5丘； 使用权面积：93804.50平方米。 房屋状况：详见附记。	

附 记

不动产单元号	使用面积	用途面积	分摊面积	层号	套号/部位	建筑面积	房屋类型	用途	套数	竣工日期	土地权利性质
B10120007006GB00023F0024002				16	全幢	57.60	厂房	工业	1	2017年	出让
B10120007006GB00023F0019002				15	全幢	21.28	厂房	工业	1	2017年	出让
B10120007006GB00023F0020002				14	全幢	14.49	厂房	工业	1	2017年	出让
B10120007006GB00023F0021002				13	全幢	20.20	厂房	工业	1	2017年	出让
B10120007006GB00023F0022002				12	全幢	29038.68	厂房	工业	4	2017年	出让
B10120007006GB00023F0023002				11	全幢	5952.80	厂房	工业	1	2017年	出让
B10120007006GB00023F0033002				10	全幢	2881.39	厂房	工业	1	2017年	出让
B10120007006GB00023F0025002				9	全幢	2881.39	厂房	工业	1	2017年	出让
B10120007006GB00023F0018002				8	全幢	3450.78	厂房	工业	1	2017年	出让
B10120007006GB00023F0027002				7	全幢	3450.78	厂房	工业	1	2017年	出让
B10120007006GB00023F0028002				6	全幢	3450.78	厂房	工业	1	2017年	出让
B10120007006GB00023F0029002				5	全幢	3450.78	厂房	工业	1	2017年	出让

权利人	上海
共有情况	单独
坐落	奉贤
不动产单元号	详见
权利类型	国有
权利性质	土地
用途	土地 附记
面积	宗地 建筑
使用期限	国有 年06
权利其他状况	土地 房屋

310120007006GB00023F0030002	4	宗地	4316.55	1	1	2017	亩
310120007006GB00023F0031002	3	宗地	4316.55	1	1	2017	亩
310120007006GB00023F0032002	2	宗地	4797.96	1	1	2017	亩
310120007006GB00023F0026002	1	宗地	4797.96	1	1	2017	亩
合计	16	宗地	72899.97				

合同项下的土地使用权不得整体转让，不得分割转让，可以出租。土地使用者在房屋范围内不得分割、分层、分套转让，应事先征得出租人同意。项目公司股权结构改变的，应事先征得出租人同意。土地房屋整体转让，由出租人或园区管理机构优先采取土地房屋整体转让的，应当纳入全市统一土地交易市场实施。合同项下土地使用权抵押时，应当整体抵押。抵押物所担保的本合同项下土地开发建设总建房屋连带的土地抵押等情形，应当按照《上海市商品房买卖合同备案管理暂行规定》办理。出租人或园区管理机构优先取得土地房屋整体转让的，应当按照《上海市商品房买卖合同备案管理暂行规定》办理。出租人或园区管理机构优先取得土地房屋整体转让的，应当按照《上海市商品房买卖合同备案管理暂行规定》办理。

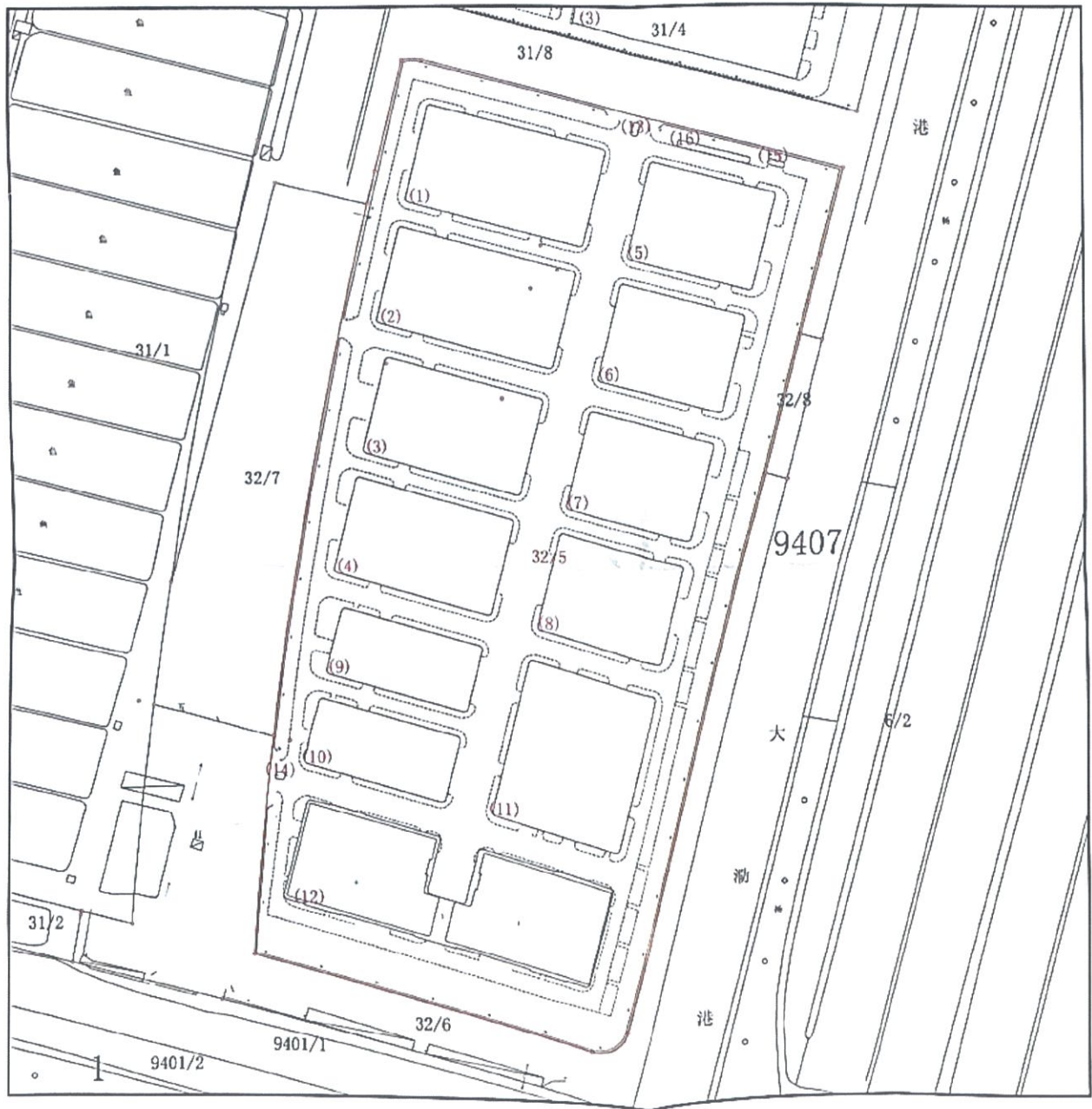
# 宗地 图

区 (县): 奉贤区

街 道: 五四农场

街 坊 号: 4街坊

宗 地 号: 32/5



29.4395M

2017-08-03



上海市  
房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

海临港





上海市  
房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership



# 上海市 房地产权权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地浦字(2014)第220363号



登记日：2014年7月21日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物，经审核，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in the registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.




上海市国土资源管理局 上海市房地产管理局

权利人	上海漕河泾康群利技术经济发展有限公司	
房地坐落	系浦路2555号	
权属性质	国有建设用地使用权	
使用权取得方式	出让	
用途	工业用地	
宗地号	颛桥镇19街坊45/1丘	
宗地(丘)面积	40041	
使用权面积	40040.8	
共用面积	独用面积	
	分摊面积	
使用期限	2011年4月30日至 2051年4月29日	

幢号	房屋层数
室号或部位	详见登记信息
建筑面积	9149.00
建筑类型	详见登记信息
用途	详见登记信息
总层数	详见登记信息
竣工日期	详见登记信息

房屋状况

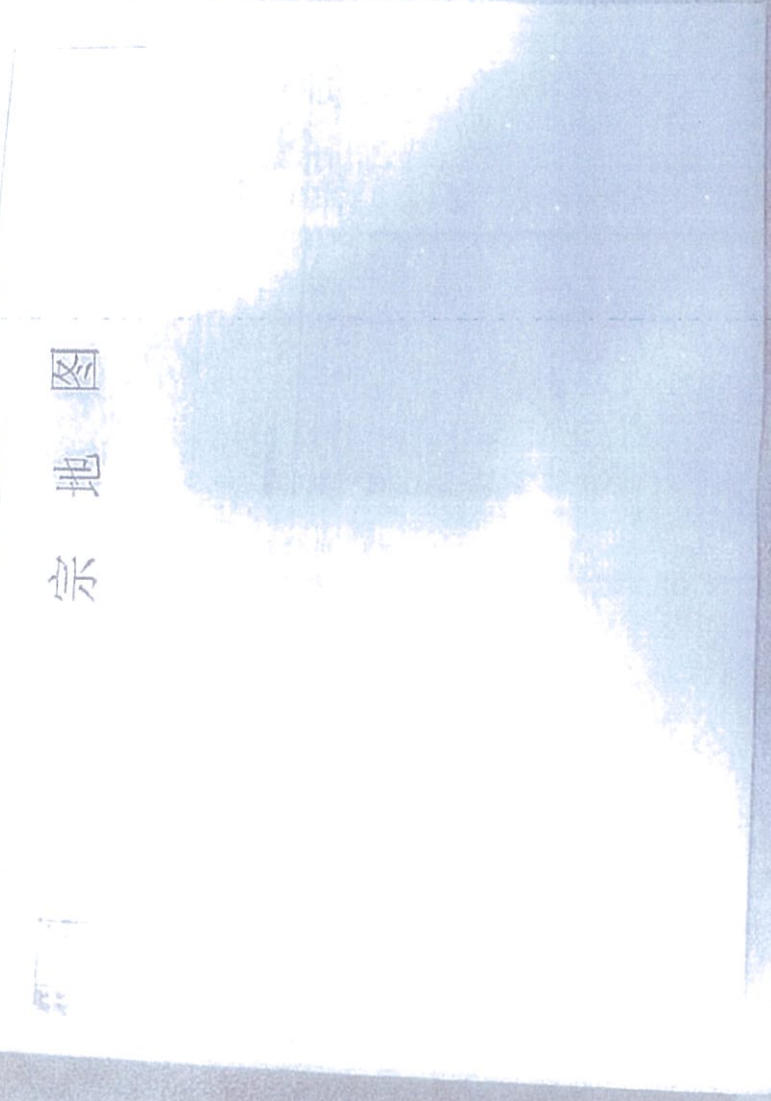
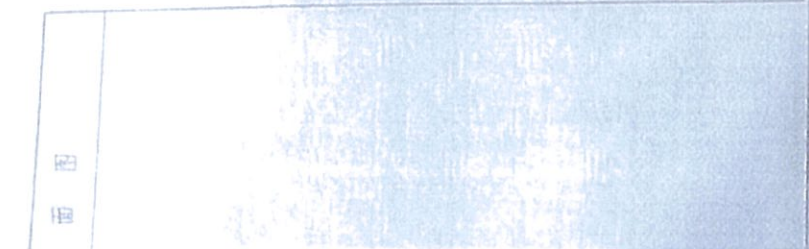
权证单位:  房地产权登记处

面积单位: 平方米

宗地平面图

宗地 图

1:1000



比例尺

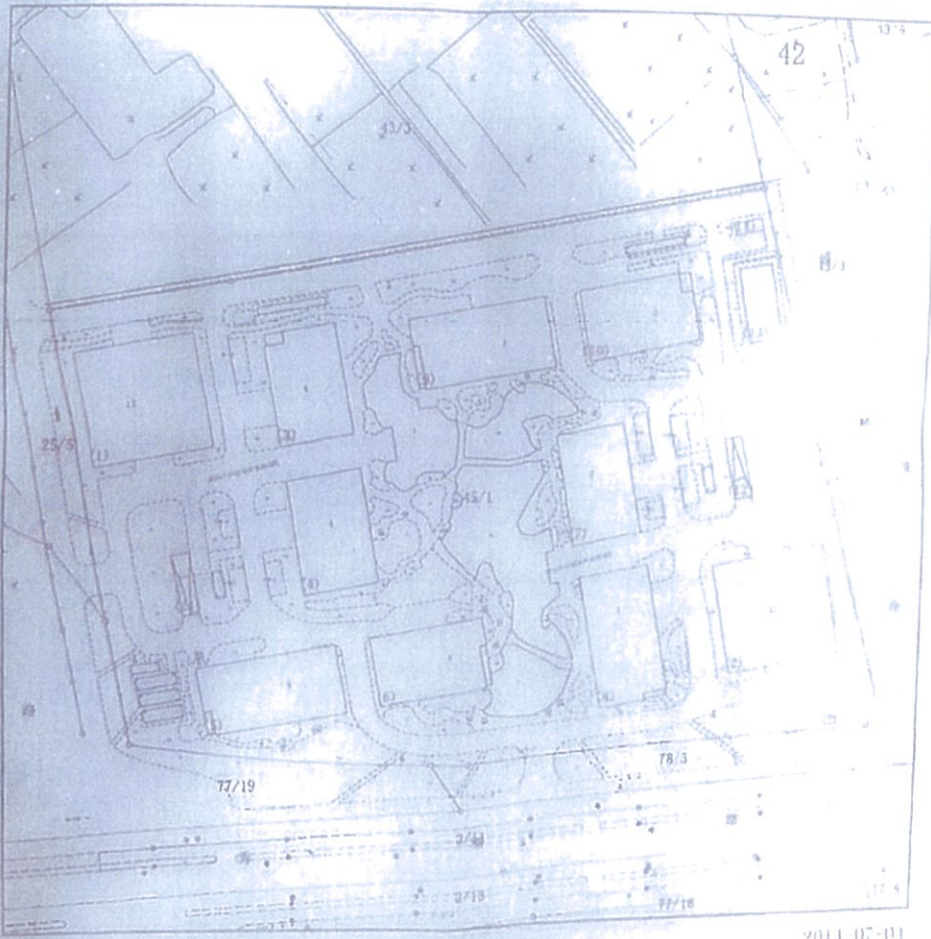
# 宗地 图

区 (县): 南汇区

街 道: 康桥镇

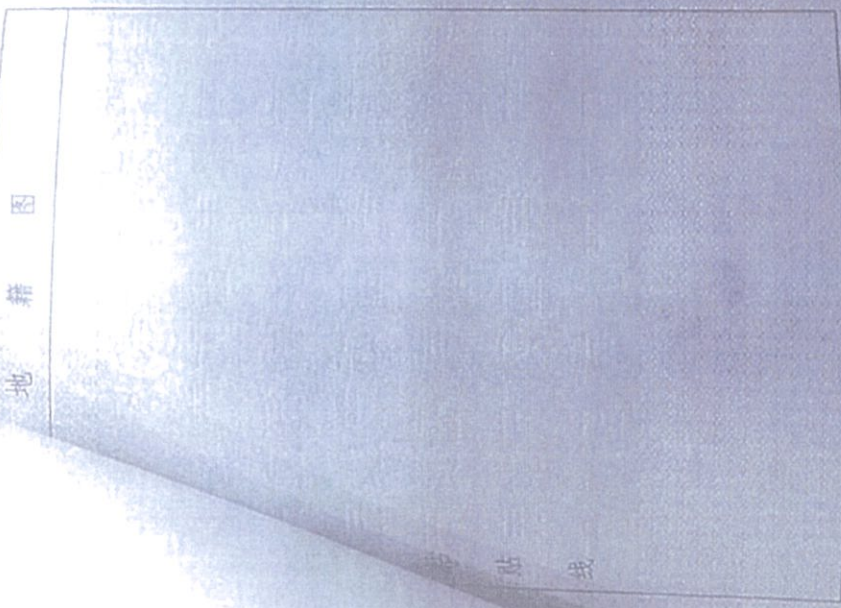
街 坊 号: 火箭村

宗 地 号: 45/1



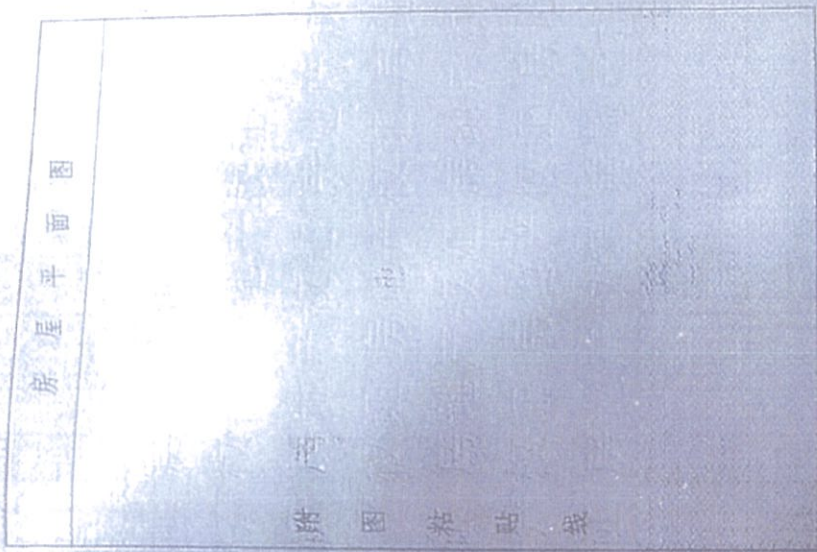
2011-07-01

地籍图



附 图 粘 贴 线

房屋平面图

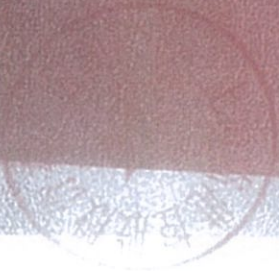


附 图 粘 贴 线





中華人民共和國  
不動產權證書



房產部

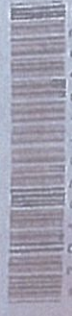
15#



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



2018年06月22日



\*201825449152\*



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 31001181711

中国印花税票

5



CHINA

权利人	上海清河冠盾标科技绿洲建设发展有限公司		
共有情况	单独所有		
坐 落	秀浦路2655号15-33幢		
不动产单元号	详见登记信息		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	土地权利性质：出让		
用 途	土地用途：工业用地/房屋用途：详见登记信息		
面 积	基地面积：77846.00平方米/ 建筑面积：176256.87平方米		
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2012年04月23日起2062年04月22日止		
权利其他状况	土地状况： 地号：康桥镇19街坊43/3丘； 使用权面积：77846.00平方米； 建筑面积：176256.87平方米； 房屋状况：详见登记信息。		

1: 26-30幢、31幢地下1层丰库用于租赁  
2: 31幢(除地下1层丰库)、32幢、33幢保留自有。

附 图 页

# 宗 地 图

浦东新区不动产登记  
档案库

区 (县): 南汇区

街 道: 康桥镇

街 坊 号: 火箭村

宗 地 号: 43/3



25 98-2014

2018-06-15

附 图 页



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310000560191968J

证照编号: 01000000202507250066



扫描经营主体身份信息码, 了解更多经营许可、监管信息, 获取更多应用服务。

名称 上海国泰海通证券资产管理有限公司

注册资本 人民币200000.00000万元整

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2010年08月27日

法定代表人 陶耿

住所 上海市黄浦区中山南路888号8层

经营范围

许可项目: 公募基金管理业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)  
一般项目: 证券资产管理业务。(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)



登记机关

2025年07月25日

#### 4.8 估价机构营业执照



国家企业信用信息公示系统网址: [www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)

国家市场监督管理总局监制

#### 4.9 估价机构相关资质证明



#### 4.10 估价人员相关专业执业资格

