

## 基础设施公募基金 2023 年度评估报告

国泰君安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) 持有的全部基础设施项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2024 年 3 月 27 日



## 基础设施项目评估报告

**估价项目名称：**

国泰君安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) 持有的全部基础设施项目的市场  
价值

**估价委托人：**

上海国泰君安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：**

张秀娟 (1120200121)          许力丹 (1120210061)

**估价报告出具日期：**

二〇二四年三月二十七日

**估价报告编号：**

粤戴德梁行评报字 (2024/BJ/F1) 第 015 号

## 致估价委托人函

### 上海国泰君安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君安证券资产管理有限公司（以下简称“委托人”）委托，对国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金通过“国泰君安临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划”持有的全部基础设施项目（以下简称“全部基础设施项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”）进行评估。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（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基础设施基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《国泰君安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，基础设施资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即（一）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（以下简称“全部基础设施项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”）。基础设施年度估值总和为截至每年12月31日基金持有的全部基础设施项目，以当年12月31日为价值时点的评估价值总和。

我们按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，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基础设施项目的市场价值。估价结果如下：

国泰君安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基础设施项目均为产业园项目，总建筑面积为113,699.04平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2023年12月31日的市场价值为人民币741,000,000元（大写人民币柒亿肆仟壹佰万元整）。

#### 备注：

- ① 本基金持有的全部基础设施项目数量为二个，评估结果为全部基础设施项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。
- ② 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。
- ③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- ④ 总估值取整至百万位，估价结果不含增值税；
- ⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

二〇二四年三月二十七日

## 评估结果摘要表

### 国泰君安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基础设施项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 国泰君安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	: 国泰君安临港创新产业园 REIT
公募 REITs 代码	: 508021
评估委托人	: 上海国泰君安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基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2023 年年度报告使用。
价值时点	: 2023 年 12 月 31 日
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
估价对象一	: 项目公司持有的位于中国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 263,000,000 元，折合单价 6,446 元/平方米
估价对象二	: 项目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 478,000,000 元，折合单价 6,557 元/平方米

## 目 录

1. 注册估价师声明 .....	1
2. 估价的假设和限制条件 .....	2
3. 估价结果报告 .....	6
3.1 委托人概况 .....	6
3.2 产权方概况 .....	6
3.3 委托人与产权方之间的关系 .....	7
3.4 报告使用人 .....	7
3.5 估价机构 .....	7
3.6 估价目的 .....	8
3.7 估价对象 .....	8
3.8 价值时点 .....	13
3.9 价值类型 .....	13
3.10 估价依据 .....	14
3.11 估价原则 .....	15
3.12 估价方法 .....	16
3.13 估价参数选取 .....	16
3.14 估价结果 .....	16
3.15 注册估价师 .....	17
3.16 协助估价的人员 .....	17
3.17 实地查勘期 .....	17
3.18 估价作业日期 .....	17
4. 附件 .....	18
4.1 运营净收益 .....	18
4.2 委托评估函 .....	19
4.3 项目公司营业执照 .....	20
4.4 物业位置图 .....	21
4.5 估价对象内外部状况及周围环境 .....	22
4.6 估价对象权属证明 .....	24
4.7 估价机构营业执照 .....	26
4.8 估价机构相关资质证明 .....	27
4.9 估价人员相关专业执业资格 .....	28

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

公募REITs代码 508021

价值时点：2023年12月31日

## 2. 估价的假设和限制条件

### 2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	国泰君安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	上海国泰君安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
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
运营服务机构	指	上海临港奉贤经济发展有限公司
基础设施项目/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
基础设施项目/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
本估价报告	指	《国泰君安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基础设施项目的市场价值2023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规划利用的地质因素。

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2024年1月11日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

根据委托人提供的相关资料，估价对象一、估价对象二主要通过产业园租赁获取经营收入，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财务报表、租赁合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2024年1月11日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。



### **估价中未考虑的因素**

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

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、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**

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

### **2.6 依据不足假设**

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

### **2.7 期后事项假设**

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

### **2.8 估价报告使用限制**

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，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。

公募REITs代码 508021

价值时点：2023年12月31日

### 3. 估价结果报告

#### 3.1 委托人概况

企业名称：上海国泰君安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）

注册地址：上海市黄浦区南苏州路381号409A10室

法定代表人：陶耿

注册资金：200,000万（元）

成立日期：2010年8月27日

营业期限：2010年8月27日至 无固定期限

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

##### 产权方一：

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：3,385.7439万（元）

成立日期：2020年10月16日

营业期限：2020年10月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91310000MA1H3AC8XN

公募REITs代码 508021

价值时点：2023年12月31日

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）

#### 产权方二：

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：7,854.2137万（元）

成立日期：2020年10月16日

营业期限：2020年10月16日至无固定期限

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）

### 3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为上海国泰君安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及上海临平经济发展有限公司。根据国泰君安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，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司即产权方的全部股权，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。

### 3.4 报告使用人

报告使用方为委托人及法律法规规定的基础设施基金存续期间的其他使用人。

### 3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

公募REITs代码 508021

价值时点：2023年12月31日

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基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2023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，位于临港新片区范围内，周边以工业园、产业园区为主，主要的项目有：临港国际光电科技园、普洛斯奉贤海港物流园、特斯拉超级工厂、上汽临港生产基地等。

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。

估价对象一土地使用权面积为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：

公募REITs代码 508021

价值时点：2023年12月31日

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
2#厂房	10,273.53	厂房	钢, 钢混	2013	
3#厂房	4,968.43	厂房	钢, 钢混	2013	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；
4#厂房	4,968.43	厂房	钢, 钢混	2013	
5#厂房	4,968.43	厂房	钢, 钢混	2013	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； 消防系统：消防栓系统、办公区喷淋 灭火系统；
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	
<b>合计</b>	<b>40,799.07</b>	—	—	—	—

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象一于价值时点2023年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，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	详见附件
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：详见附件
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

公募REITs代码 508021

价值时点：2023年12月31日

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，位于临港新片区范围内，周边以工业园、产业园区为主，主要的项目有：临港国际光仪电科技园、普洛斯奉贤海港物流园、特斯拉超级工厂、上汽临港生产基地等。

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，该地块东侧临大泖港、南侧临随塘河、西侧临新杨公路、北侧临平岚路。其所占用地块呈规则四边形，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；

公募REITs代码 508021

价值时点：2023年12月31日

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
2#厂房	4,797.96	厂房	钢结构	2017	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； <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> ； 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；
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	
10#厂房	2,881.39	厂房	钢结构	2017	
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2023年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，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之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：



公募REITs代码 508021

价值时点：2023年12月31日

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

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

附记

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 经营情况

#### (1) 近期经营情况

##### 项目公司营业收入

根据《国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金2023年中期报告、第3季度报告、第4季度报告》，2023年1月1日至2023年12月31日，基础设施项目公司整体运营情况良好，两处资产可出租面积共计111,943.56平方米，截至2023年四季度末，已出租面积共计109,289.46平方米，期末出租率为97.63%。基础设施项目租户结构稳定，经营状况良好，租户21家，租户主要行业集中在汽车装备、精密机械、高新材料、生物医药等领域。2023年1月1日至2023年12月31日，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2023年1月1日至2023年12月31日 金额(元)
1	租金收入	47,650,847.34
2	其他收入	945,412.84
—	合计	48,596,260.18

#### (2) 当前经营情况

根据委托人提供资料，截至2023年12月31日：

估价对象一总可出租面积约为39,816.86平方米，已出租面积约为39,816.86平方米，出租率为100%，价值时点平均签约租金为35.84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约为72,126.70平方米，已出租面积约为69,472.60平方米，出租率为96.32%，价值时点平均签约租金为35.95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

2023年12月31日

### 3.9 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

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

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2023年12月31日，规划用途为厂房，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37.5-41.5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暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》
- (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
- (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
- (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
- (j) 《中华人民共和国印花税法》

(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）》
- (e) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》
- (f) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》

- (3) 委托人提供的相关资料：
- (a) 《委托评估函》
  - (b) 《企业关于评估的有关事项说明》
  - (c) 《不动产权证书》
  - (d) 《租赁合同》及《租赁明细表》
  - (e) 委托人《营业执照》
  - (f) 产权方《营业执照》
  - (g) 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。房屋规划用途为厂房，实际用途为厂房，符合最高最佳利用原则。

#### **替代原则**

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

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市

场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

### 价值时点原则

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

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

### 3.12 估价方法

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

### 3.13 估价参数选取

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限	市场租金	折现率	运营期内市场租金增长率	2024年及后续计提资本性支出单价
	(年)	(元/平方米/月)	(%)	(%)	(元/平方米/年)
临港奉贤智造园一期	37.5	35.3	8.00%	3.00%-5.00%	6
临港奉贤智造园三期	41.5				

备注：市场租金为不含增值税、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

公募REITs代码 508021

价值时点：2023年12月31日

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。

国泰君安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基础设施项目均为产业园项目，总建筑面积为113,699.04平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2023年12月31日的市场价值为人民币741,000,000元（大写人民币柒亿肆仟壹佰万元整）。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	临港奉贤智造园一期	40,799.07	68,780.30	263,000,000	6,446
估价对象二	临港奉贤智造园三期	72,899.97	93,804.50	478,000,000	6,557
<b>合计</b>	—	<b>113,699.04</b>	<b>162,584.80</b>	<b>741,000,000</b>	—

备注：总估值取整至百万位、单价取整至个位

### 3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张秀娟	1120200121	张秀娟	2024.3.27
许力丹	1120210061	许力丹	2024.3.27

### 3.16 协助估价的人员

邹婉盈、李佳颖

### 3.17 实地查勘期

二〇二四年一月十一日

### 3.18 估价作业日期

二〇二三年十二月一日至二〇二四年三月二十七日

## 4. 附件

### 4.1 运营净收益

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

科目 (单位:万元)	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
运营收入	4,731	4,945	5,245	5,267	5,372
成本费用、税金及 附加、资本性支出	599	607	618	619	623
运营净收益	4,132	4,338	4,627	4,648	4,749
科目 (单位:万元)	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
运营收入	5,598	5,772	5,898	6,059	6,240
成本费用、税金及 附加、资本性支出	632	638	643	649	656
运营净收益	4,966	5,133	5,255	5,409	5,583

#### 说明：

- 1、运营净收益包括估价对象一及估价对象二合计金额；
- 2、自2034年起至收益期届满，运营净收益按照年增长率2.75%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。

公募REITs代码 508021

价值时点：2023年12月31日

---

#### 4.2 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：

因我司作为国泰君安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，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（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，我公司对相关事项作如下说明：

### 1. 估价对象及范围：

- (1) 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，土地使用权面积为68,780.30平方米
- (2) 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，土地使用权面积为93,804.50平方米

### 2. 价值时点：

2023年12月31日

### 3. 经济行为：

本公司作为国泰君安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，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基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（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基础设施基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。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. 估计对象产权方：

上海临樟经济发展有限公司、上海临平经济发展有限公司

### 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《企业法人营业执照》



- (2) 《企业关于评估的有关事项说明》
- (3) 《不动产权证书》
- (4) 《租赁明细表》及《租赁合同》
- (5) 其他相关资料



(本页无正文, 为《委托评估函》盖章页)

上海国泰君安证券资产管理有限公司

委托方 (签章):

上海国泰君安证券资产管理有限公司

2024年3月26日



公募REITs代码 508021

价值时点：2023年12月31日

### 4.3 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：2023年12月31日

#### 4.5 估价对象内外部状况及周围环境

估价对象一： 临港奉贤智造园一期



园区大门



建筑物



建筑物



建筑物



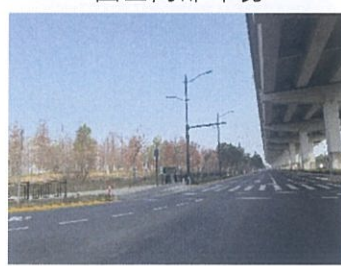
园区内部环境



园区内部环境



周边道路



周边道路

公募REITs代码 508021

价值时点：2023年12月31日

估价对象二：临港奉贤智造园三期



园区大门



建筑物



建筑物



建筑物



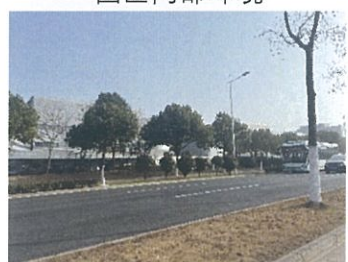
园区内部环境



园区内部环境



周边道路



周边道路

公募REITs代码 508021

价值时点：2023年12月31日

#### 4.6 估价对象权属证明

估价对象一：





公募REITs代码 508021

价值时点：2023年12月31日

估价对象二：



公募REITs代码 508021

价值时点：2023年12月31日

#### 4.7 估价机构营业执照





#### 4.9 估价人员相关专业执业资格

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00223900</p>	<p>姓名 / Full name 张秀娟</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 41120219890528152X</p> <p>注册号 / Registration No. 1120200121</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2026-11-23</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 张秀娟</p> 
<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00222871</p>	<p>姓名 / Full name 许力丹</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 120114199302040027</p> <p>注册号 / Registration No. 1120210061</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2024-04-28</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 许力丹</p> 

