



Colliers

基础设施公募基金 2024 年度评估报告

国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金
(代码 508088) 持有的全部基础设施项目的市场价值

二零二五年三月

呈送: 上海国泰君安证券资产管理有限公司

Accelerating success.



基础设施项目评估报告

报告编号:

高力评报字 (CVAS/BJ/2025/FC)第 0012 号

项目名称:

国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 (代码 508088) 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:

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

注册估价师:

周钜标 (4420080118) 许东卫 (3320140077)

估价报告出具日期:

2025 年 3 月 26 日

致估价委托人函

上海国泰君安证券资产管理有限公司：

承蒙贵公司委托，北京高力国际土地房地产资产评估有限公司（以下简称“我司”或“我们”）对国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金通过“国泰君安东久新经济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“项目一”、“项目二”、“项目三”、“项目四”）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》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（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《国泰君安东久新经济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）上海华新建设有限公司持有的位于“上海市金山区亭林镇金舸路 288 号”的东久（金山）智造园项目；（二）昆山华普瑞实业有限公司持有的位于“江苏省苏州市昆山市玉山镇南淞路 111 号”的东久（昆山）智造园项目；（三）无锡奥迈特实业有限公司持有的位于“江苏省无锡市新吴区飞凤路 5 号”的东久（无锡）智造园项目；（四）常州麦里奇实业有限公司持有的位于“江苏省常州市黄河西路 585 号”的东久（常州）智造园项目；（以下简称“全部基础设施项目”或者“项目一”、“项目二”、“项目三”、“项目四”）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：

国泰君安东久新经济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 283,933.85 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 2024 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,390,000,000 元（大写人民币壹拾叁亿玖仟万元整）。

备注：

- （1）本基金持有的全部基础设施项目数量为四个，评估结果为全部基础设施项目价值总和，明细可见后附评估结果摘要表。

- (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，欲了解本次估价的详细情况，可阅读报告正文。

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二五年二月二十六日

评估结果摘要表

国泰君安东久新经济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	: 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	: 国泰君安东久新经济REIT
公募REITs代码	: 508088
评估委托方	: 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》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(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2024年年度报告使用。
价值时点	: 2024年12月31日
评估方法	: 收益法(现金流折现法)
项目一	: 项目公司持有的位于中国上海市金山区亭林镇金舸路288号「东久(金山)智造园」产业园项目,产证证载建筑面积共计为85,573.79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439,000,000元,折合单价5,130元/平方米
项目二	: 项目公司持有的位于中国江苏省苏州市昆山市玉山镇南淞路111号「东久(昆山)智造园」产业园项目,产证证载建筑面积78,672.67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418,000,000元,折合单价5,313元/平方米
项目三	: 项目公司持有的位于中国江苏省无锡市新吴区飞凤路5号「东久(无锡)智造园」产业园项目,产证证载建筑面积共计为83,609.97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422,000,000元,折合单价5,047元/平方米
项目四	: 项目公司持有的位于中国江苏省常州市黄河西路585号「东久(常州)智造园」产业园项目,产证证载建筑面积共计为36,077.42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111,000,000元,折合单价3,077元/平方米

目录

1. 估价师声明.....	1
2. 估价假设与限制条件.....	2
3. 房地产估价结果报告.....	6
3.1 估价委托人.....	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.....	9
3.5 房地产估价机构.....	9
3.6 估价目的.....	9
3.7 估价对象.....	9
3.8 价值时点.....	19
3.9 价值类型.....	19
3.10 估价原则.....	19
3.11 估价依据.....	21
3.12 估价方法.....	22
3.13 估价结果.....	24
3.14 注册房地产估价师.....	24
3.15 协助估价的人员.....	25
3.16 实地勘查期.....	25
3.17 估价作业期.....	25
4. 附件.....	1
4.1 估价委托函.....	2
4.2 项目公司营业执照复印件;.....	3
4.3 估价对象位置图.....	5
4.4 估价对象实地勘察情况和相关照片.....	9
4.5 估价对象权属证明文件.....	13
4.6 估价机构《企业法人营业执照》复印件.....	20
4.7 估价机构资质证书复印件.....	21
4.8 《中国房地产估价师注册证书》复印件.....	22

1. 估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和原则限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 进行分析相关政策法规及技术标准进行估价工作，恪守独立、客观和公正的原则，撰写本估价报告；
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任；
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助；
7. 本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。不存在对任何第三方就文件的所有或部分内容的任何责任；
8. 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；
9. 本估价报告由北京高力国际土地房地产资产评估有限公司负责解释。

2. 估价假设与限制条件

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	国泰君安东久新经济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	上海华靳建设有限公司；昆山华普瑞实业有限公司； 无锡奥迈特实业有限公司；常州麦里奇实业有限公司
评估机构/我们	指	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司
运营服务机构	指	东久（上海）投资管理咨询有限公司
基础设施项目/估价对象/项目一	指	中国上海市金山区亭林镇金舸路288号「东久（金山）智造园」产业园项目
基础设施项目/估价对象/项目二	指	中国江苏省苏州市昆山市玉山镇南淞路111号「东久（昆山）智造园」产业园项目
基础设施项目/估价对象/项目三	指	中国江苏省无锡市新吴区飞凤路5号「东久（无锡）智造园」产业园项目
基础设施项目/估价对象/项目四	指	中国江苏省常州市黄河西路585号「东久（常州）智造园」产业园项目
本估价报告	指	《国泰君安东久新经济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2024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，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准及验收。

估价对象按现状用途持续正常合法经营。

估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

估价对象实地查勘日期为 2025 年 1 月 8 日至 10 日，根据估价委托人指示价值时点为 2024 年 12 月 31 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。

根据估价委托人提供之资料，估价对象项目一至项目四主要通过产业园租赁和物业管理服务等获取运营收入，截至价值时点全部出租，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。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得委托方或权属人提供给我们的估价对象的权属证明及清单（复印件见附件），我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观、环境污染、安全状况和使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷。我们亦对影响估价对象价值的重大因素，如房屋安全等给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在明显安全隐患且未获专业机构鉴定意见的情况下，假定估价对象能正常安全使用，且估价对象按其现状用途在合法前提下，能持续产生最高最佳收益。

根据实地查勘所视，估价对象建筑面积与委托方提供之《不动产权证书》、《房屋所有权证》所载建筑面积大体相当，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行

调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，委托人对其所提供资料的真实性、合法性、准确性、完整性负责。

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，权属人凭借递延条件合约、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，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，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确定事项，故本估价报告无未定事项假设。

2.4 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项假设

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取其他与估价对象运营相关的重大情况或者变化无重大影响。

2.8 估价报告使用限制

本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。如果估价对象的估价条件或目的发生变化，需重新进行估价。

本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

估价委托人或者本估价报告使用人应按照规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和估价专业人员不承担责任。

估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

本估价报告自出具日起壹年内有效（即自 2025 年 3 月 26 日至 2026 年 3 月 25 日止）。

3. 房地产估价结果报告

3.1 估价委托人

估价委托人	:	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）
住所	:	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	:	上海华靳建设有限公司
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	:	上海市金山工业区金舸路288号16幢101室
法定代表人	:	张晋
注册资本	:	8,179.5315万（元）
成立日期	:	2014年6月23日
营业期限	:	2014年6月23日至无固定期限
统一社会信用代码	:	913100003105383403
经营范围	:	从事工业厂房的建设、经营、出租、物业管理，自有厂房租赁，仓储服务（危险品除外），物流仓储设施设备经营、租赁，工程项目咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，会务服务，展览展示服

务，停车场（库）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】

产权方二

企业名称：昆山华普瑞实业有限公司

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：江苏省昆山市玉山镇南淞路东侧、张巷河南侧

法定代表人：张晋

注册资本：5,905.2239万（元）

成立日期：2015年12月28日

营业期限：2015年12月28日至无固定期限

统一社会信用代码：91320583MA1MDDQR18

经营范围：从事汽车零配件、工程机械、汽车智能设备、电子产品的研发、生产；仓储服务；企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；从事物业管理服务；以承接服务外包方式从事信息技术支持管理、数据处理等信息技术和业务流程外包服务（增值电信服务除外）；从事计算机软硬件开发、技术服务、技术转让、技术咨询；自有房屋租赁。（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）

产权方三

企业名称：无锡奥迈特实业有限公司

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：无锡市新吴区飞凤路5

法定代表人：张晋

注册资本：8,379.6548万（元）

成立日期：2015年9月18日

营业期限：2015年9月18日至2065年9月17日

统一社会信用代码：913202143364016849

经营范围 : 许可项目：进出口代理；货物进出口；技术进出口（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；五金产品批发；建筑材料销售；金属材料销售；汽车零配件批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）

产权方四

企业名称 : 常州麦里奇实业有限公司
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 : 常州市新北区黄河西路585号
法定代表人 : 张晋
注册资本 : 6,135.3万（元）
成立日期 : 2013年9月22日
营业期限 : 2013年9月22日至无固定期限
统一社会信用代码 : 91320411076371991T
经营范围 : 从事汽车零配件、电子产品的研发及技术咨询；企业管理咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；仓储服务（除危险品、食品、不含货物运输）；自有房屋的租赁；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的进出口业务和批发业务；从事物业管理服务。（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）

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；物业产权方为上海华新建设有限公司、昆山华普瑞实业有限公司、无锡奥迈特实业有限公司及常州麦里奇实业有限公司。根据《国泰君安东久新经济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等特殊目的载体持有基础设施项目公司即产权方的全部股权，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、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 房地产估价机构

机构名称	:	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司
法定代表人	:	周钜标
住所	:	北京市朝阳区建国路91号院8号楼5层507单元
房产资质证书编号	:	京建房估备字[2019]第0226号
有效期限	:	至2026年2月23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》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（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2024年年度报告使用。

3.7 估价对象

3.7.1 项目一：中国上海市金山区亭林镇金舸路288号「东久（金山）智造园」产业园项目

实物及区位状况

项目一坐落于上海市金山区亭林镇金舸路288号，位于上海金山工业区内，周边以工业园区、生产制造企业为主，主要包括：金山联东U谷、长城电器集团上海有限公司、上海华峰铝业股份有限公司、上海和辉光电等。

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。目前周边主要公共设施较少，主要有上海市公共卫生临床中心、金山园区站火车站、金山体育中心等，但相关商业、生活配套相对较为稀缺。项目周边以工业园区、生产制造企业为主，无明显可见环境污染，自然、人文环境一般。

项目一周边路网较发达，交通较便捷。项目紧邻沈海高速，距离沈海高速亭卫公路收费站约2公里，可快速连接上海市区及其他区域。同时，金山铁路金山园区站距离项目直线距离约3.5公里。

项目一土地使用权面积为 128,347.40 平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东侧邻上海欣世纪幕墙工程公司、南侧邻华东电器集团-金山电气产业基地、西侧临金舸路、北侧邻泰铂（上海）环保科技有限公司等。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。

项目一东久（金山）智造园于 2016 年建成，现作为厂房及配套使用，所在宗地范围内共建有 18 幢不动产建筑物，包括 13 幢单层厂房、2 幢双层厂房、1 幢综合楼及 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，项目一各部分建筑面积、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
A1 栋	3,170.34	厂房	钢混结构	2016	防火等级：丁类 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：空气采样系统、消防栓系统、喷淋灭火系统、火灾自动报警系统、消防排烟系统。 <u>A-C 类单层厂房：</u> 檐口高度：11 米 外墙 厂房：彩钢板和玻璃窗； 办公：夹心板和玻璃幕墙。 室内 吊车梁：提供牛腿，标高 7 米，行车吊高 6.5 米，满足 10T 行车要求； 地坪：钢混硬化耐磨地坪，荷载 3T； 内防火隔墙：加气混凝土砌块； 窗：铝合金玻璃窗； 提升门：双层镀锌钢板；
A2 栋	3,170.34	厂房	钢混结构	2016	
A3 栋	3,170.34	厂房	钢混结构	2016	
A4 栋	3,170.34	厂房	钢混结构	2016	
A5 栋	3,170.34	厂房	钢混结构	2016	
B1 栋	4,829.71	厂房	钢混结构	2016	
B2 栋	4,829.71	厂房	钢混结构	2016	
B3 栋	4,829.71	厂房	钢混结构	2016	
B4 栋	4,829.71	厂房	钢混结构	2016	
C1 栋	6,838.60	厂房	钢混结构	2016	
C2 栋	6,865.60	厂房	钢混结构	2016	
C3 栋	6,865.60	厂房	钢混结构	2016	
C4 栋	6,838.60	厂房	钢混结构	2016	
D1 栋	9,898.98	厂房	钢混结构	2016	室内 地坪：耐磨地坪，首层荷载 3T，二层荷载 0.8T； 窗：铝合金玻璃窗； 提升门：电动提升门； 货梯：1 台，限载 5T；
D2 栋	9,898.98	厂房	钢混结构	2016	
综合楼	3,141.94	综合楼	钢混结构	2016	---

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
门卫 1	32.48	门卫	混合结构	2016	---
门卫 2	22.47	门卫	混合结构	2016	---
合计	85,573.79	---	---	---	---

根据委托方提供的资料以及估价人员的实地查勘，项目一于价值时点 2024 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。

权益状况

根据委托人提供之估价对象之《房地产权证》，有关内容摘录如下：

权证号	沪房地金字 (2016) 第 013619 号
权利人	上海华新建设有限公司
坐落	上海市金山区亭林镇金舸路 288 号
权利类型	国有建设用地使用权 / 详见登记信息
权利性质	出让
用途	工业用地 / 详见登记信息
面积 (平方米)	128,347.40 平方米 / 85,573.79 平方米
使用期限	2014 年 12 月 25 日至 2064 年 12 月 24 日止
登记机构	上海市规划和国土资源管理局
登记日期	2016 年 7 月 20 日

3.7.2 项目二：中国江苏省苏州市昆山市玉山镇南淞路111号「东久（昆山）智造园」产业园项目

实物及区位状况

项目二坐落于昆山市玉山镇南淞路 111 号，位于昆山高新技术产业开发区，周边以工业园区、生产制造企业为主，主要包括：神舟电脑昆山工业园、吴淞江工业园区、富士康科技集团工业园等。

该区域属于工业集聚区，其公共基础设施和相关配套设施尚在发展中。目前周边主要公共设施较少，主要有昆山站火车站、昆山南站火车站等，但相关商业、生活配套相对较为稀缺。项目周边以工业园区、生产制造企业为主，无明显可见环境污染，自然、人文环境一般。

项目二周边路网较发达，交通较便捷。项目临近 312 国道和京沪高速，距离京沪高速昆山高新区收费站约 3 公里，可快速连接上海和苏州。同时，昆山南站和昆山汽车客运南站距离项目较近。

项目二土地使用权面积为 133,322.30 平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东侧临研发路、南侧临空地、西侧临南淞路、北侧临河道。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。

项目二东久（昆山）智造园建成于 2017 年，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、2 幢设备用房、1 幢自行车棚及 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，项目二各部分建筑面积、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	装修及设备设施状况
A-1 栋	5,546.11	厂房	钢结构	2017	防火等级：丁类 檐口高度：11 米 外墙 厂房：彩钢板和玻璃窗； 办公：夹心板和玻璃幕墙； 室内 吊车梁：提供牛腿，标高 7 米，行车吊高 6.5 米，满足 10T 行车要求； 地坪：钢混硬化耐磨地坪，荷载 3T； 内防火隔墙：加气混凝土砌块； 窗：铝合金玻璃窗； 提升门：双层镀锌钢板； 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：空气采样系统、消防栓系统、喷淋灭火系统、火灾自动报警系统、消防排烟系统。
A-2 栋	5,546.11	厂房	钢结构	2017	
A-3 栋	5,546.11	厂房	钢结构	2017	
A-4 栋	5,546.11	厂房	钢结构	2017	
B-1 栋	7,213.52	厂房	钢结构	2017	
B-2 栋	7,213.52	厂房	钢结构	2017	
B-3 栋	7,213.52	厂房	钢结构	2017	
B-4 栋	7,213.52	厂房	钢结构	2017	
B-5 栋	7,213.52	厂房	钢结构	2017	
B-6 栋	7,213.52	厂房	钢结构	2017	
C-1 栋	12,712.87	厂房	钢结构	2017	
门卫 1	71.39	门卫	钢混	2017	
门卫 2	20.45	门卫	钢混	2017	
垃圾房	50.60	垃圾房	钢混	2017	
水泵房	241.28	水泵房	钢混	2017	
自行车棚	110.52	自行车棚	钢混	2017	
合计	78,672.67	---	---	---	---

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，项目于价值时点 2024 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。

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	苏（2018）昆山市不动产权第 0013163 号
权利人	昆山华普瑞实业有限公司
共有情况	—
坐落	昆山市玉山镇南淞路 111 号
不动产单元号	320583 100307 GB00005 F00010002
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / —
用途	工业用地 / 工业
面积（平方米）	土地使用权面积 133,322.30 平方米 / 房屋建筑面积 78,672.67 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 11 月 6 日止
权利其他状况	独用土地使用权面积：133,322.30 平方米
附记	新建 该地块具体建设项目及要求须按照 3205832016CR0056 号国有建设用地使用权出让合同，昆地（2016）工挂字第 30 号文件及相关附件等文件执行。该地块须按照出让合同和挂牌文件的约定条件开发建设，土地使用权人首次办理产权转让手续（包括出售、交换、赠与、作价股）时，地面建筑物须按规划方案全部竣工后，方可办理产权转让手续。
登记机构	昆山市国土资源局
登记日期	2018 年 2 月 2 日

3.7.3 项目三：中国江苏省无锡市新吴区飞凤路5号「东久（无锡）智造园」产业园项目

实物及区位状况

项目三坐落于无锡市新吴区飞凤路5号，位于无锡高新区，周边以工业园区、物流仓储为主，主要包括：江森自控、乐金华奥斯无锡有限公司等工业厂区、民生电商现代金融物流园等。

该区域属于较成熟工业集聚区，其公共基础设施和相关配套设施较为完善。距离无锡新区火车站、苏南硕放机场较近，周边也有部分住宅社区和相关配套。项目周边以工业园区、物流仓储为主，无明显可见环境污染，自然、人文环境一般。

项目三周边路网较发达，交通较便捷。项目距离312国道约500米，距离通锡高速硕放收费站不到5公里。同时，无锡硕放机场距离项目较近。

项目三土地使用权面积为140,770.10平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东侧临鸿祥路、南侧临飞凤路、西侧邻空地、北侧临里河路。其所占用地块呈较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

项目三东久（无锡）智造园一期于2017年建成、二期于2019年建成，现作为厂房及配套使用，所在宗地范围内共建有13幢不动产建筑物，包括10幢单层厂房、2幢设备用房及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，项目三各部分建筑面积、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
A 栋	4,481.73	厂房	钢结构	2017	防火等级：丁类 檐口高度：11米
B1 栋	5,959.57	厂房	钢结构	2017	外墙 厂房：彩钢板和玻璃窗； 办公：夹心板和玻璃幕墙；
B2 栋	5,959.57	厂房	钢结构	2017	
B3 栋	5,959.57	厂房	钢结构	2017	室内 吊车梁：提供牛腿，标高7米，行车吊高6.5米， 满足10T行车要求； 地坪：钢混硬化耐磨地坪，荷载3T； 内防火隔墙：加气混凝土砌块； 窗：铝合金玻璃度； 提升门：双层镀锌钢板；
C1 栋	8,548.02	厂房	钢结构	2017	
C2 栋	8,548.02	厂房	钢结构	2017	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：空气采样系统、消防栓系统、喷淋灭
C3 栋	8,548.02	厂房	钢结构	2017	
C4 栋	8,548.02	厂房	钢结构	2017	
门卫	155.06	门卫	钢混	2017	

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
水泵房	283.13	水泵房	钢混	2017	火系统、火灾自动报警系统、消防排烟系统;
垃圾房	24.68	垃圾房	钢混	2017	
小计	57,015.39	---	---	---	---
D 栋	13,956.93	厂房	钢结构	2019	租户定制厂房
E 栋	12,637.65	厂房	钢结构	2019	同一期厂房
小计	26,594.58	---	---	---	---
合计	83,609.97	---	---	---	---

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，项目三于价值时点 2024 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。

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	苏 (2019) 无锡市不动产权第 0333221 号
权利人	无锡奥迈特实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	飞凤路 5 号
不动产单元号	320292002169GB00012F00080001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	出让 / 其他
用途	工业用地 / 工业、交通、仓储
面积 (平方米)	房屋建筑面积: 83,609.97 平方米
使用期限	国有建设用地使用权-至 2066 年 3 月 29 日止
权利其他状况	独用土地使用权面积: 140,770.10 平方米
附记	登记类型: 不动产面积、坐落变化变更登记 业务小类: 不动产面积变化变更登记 登记日期: 2019 年 11 月 24 日
登记机构	无锡市自然资源与规划局
登记日期	2019 年 11 月 24 日

3.7.4 项目四：中国江苏省常州市黄河西路585号「东久（常州）智造园」产业园项目

实物及区位状况

项目四坐落于常州市新北区黄河西路 585 号，位于常州国家高新技术产业开发区，周边以工业园区、生产制造企业为主，主要的项目有：普洛斯常州环普国际产业园、粤海工业园常州空港园、常州国家高新区常州空港产业园、普洛斯常州高新物流园等。

该区域属于工业集聚区，其公共基础设施和相关配套设施尚在发展中。目前周边主要公共设施较少，主要有常州北站、薛家中心广场等，但相关商业、生活配套相对较为稀缺。项目周边以工业园区、生产制造企业为主，无明显可见环境污染，自然、人文环境一般。

项目四周边路网较发达，交通较便捷。项目临着主干道黄河西路，距离江宜高速龙城大道收费站约 2 公里。同时，常州奔牛国际机场和常州北站距离项目较近。

项目四土地使用权面积为 66,509.00 平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东北侧临黄河西路、东南侧临吕墅西路、西南侧邻贸联电子工厂、西北侧邻新北区罗溪天盛花木种植园。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。

项目四东久（常州）智造园建成于 2015 年，现作为厂房及配套使用，所在宗地范围内共建有 14 幢不动产建筑物，包括 11 幢单层厂房、2 幢设备用房及 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，项目四各部分建筑面积、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
A 栋	2,751.90	厂房	钢结构	2015	防火等级：丁 檐口高度：11 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； 电气工程：承租人自行安装； 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：空气采样系统、消防栓系统、喷淋灭
B-1 栋	3,563.70	厂房	钢结构	2015	
B-2 栋	3,563.70	厂房	钢结构	2015	
C-1 栋	1,820.25	厂房	钢结构	2015	
C-2 栋	1,820.25	厂房	钢结构	2015	
D-1 栋	4,886.70	厂房	钢结构	2015	
D-2 栋	4,886.70	厂房	钢结构	2015	
D-3 栋	4,886.70	厂房	钢结构	2015	
E-1 栋	2,495.25	厂房	钢结构	2015	
E-2 栋	2,495.25	厂房	钢结构	2015	
E-3 栋	2,495.25	厂房	钢结构	2015	

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
设备房	320.00	设备房	钢混	2015	火系统、火灾自动报警系统、消防排烟系统。
垃圾房	57.60	垃圾房	钢结构	2015	
门卫	34.17	门卫	钢混	2015	
合计	36,077.42	---	---	---	---

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 2024 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。

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	苏 (2018) 常州市不动产权第 0068124 号
权利人	常州麦里奇实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	黄河西路 585 号
不动产单元号	详见不动产登记簿
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 / 生产
面积 (平方米)	宗地面积 66,509.00 平方米 (独用) 房屋建筑面积 36,077.42 平方米
使用期限	国有建设用地使用权期限：2064 年 04 月 20 日
权利其他状况	房屋结构：钢 房屋总层数：2 层，所在层数：第 1-2 层
附记	* 不动产他项权利以登记机构不动产登记簿记载为准
登记机构	常州市国土资源局
登记日期	2018 年 8 月 27 日

3.7.5 运营情况

近期运营情况

项目公司营业收入

根据委托人提供资料，2024年1月1日至2024年12月31日，基础设施项目公司整体运营情况良好，四处资产可出租面积共计278,282.45平方米，截至2024年四季度末，已出租面积共计278,282.45平方米，期末出租率为100%。基础设施项目租户结构稳定，经营状况良好，租户45家，主要行业集中在信息产业、精密机械、高新材料和汽车装备等领域。2024年1月1日至2024年12月31日，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2024年1月1日至2024年12月31日 金额 (元)
1	租金收入	98,027,148.68
2	物业管理收入	8,420,490.48
3	其他收入	1,583,378.79
合计		108,031,017.95

当前运营情况

根据产权方提供资料，估价对象截至2024年12月31日情况如下：

项目一总可出租面积约为82,021.71平方米，已出租面积约为82,021.71平方米，出租率为100%，价值时点平均签约租金为30.42元/平方米/月（不含税不含物业管理费、按价值时点在执行合同价格统计）；

项目二总可出租面积约为78,038.94平方米，已出租面积约为78,038.94平方米，出租率为100%，价值时点平均签约租金为32.59元/平方米/月（不含税不含物业管理费、按价值时点在执行合同价格统计）；

项目三总可出租面积约为82,556.15平方米，已出租面积约为82,556.15平方米，出租率为100%，价值时点平均签约租金为31.57元/平方米/月（不含税不含物业管理费、按价值时点在执行合同价格统计）；

项目四总可出租面积约为35,665.65平方米，已出租面积约为35,665.65平方米，出租率为100%，价值时点平均签约租金为22.15元/平方米/月（不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

本次估价的价值时点为 2024 年 12 月 31 日。

3.9 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的市场价值，是指估价对象在现状条件下于价值时点 2024 年 12 月 31 日，房屋建筑物用途为厂房的所有权价值连同剩余一定年限的工业用地土地使用权价值，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 估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

我们在评估中保持了独立、客观、公正，遵循了独立、客观、公正原则。

合法原则

遵循合法原则，要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

估价对象为厂房物业，已办理合法产权，其产权、使用和处分均符合法律规定；另估价对象的房屋用途、建筑面积、使用年期等情况的确定均依据估价委托人提供的合法文件确定或合理设定，符合合法原则。

价值时点原则

遵循价值时点原则，要求评估价值是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。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，在房地产估价时统一规定：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，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

我们在测算过程中遵循了价值时点原则。

替代原则

遵循替代原则，要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

我们在测算过程中遵循了替代原则。

最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。在选择估价对象的最高最佳利用时需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化，估价时应依次进行分析、筛选或判断确定。

我们在分析估价对象的最高最佳利用方式时，考虑了最高最佳利用原则。

3.11 估价依据

国家法律、法规、政策文件

《中华人民共和国民法典》【2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号】

《中华人民共和国资产评估法》【2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号】

《中华人民共和国土地管理法》【2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号】

《中华人民共和国城市房地产管理法》【2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号】

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》【1990年5月19日中华人民共和国国务院第55号】

《中华人民共和国房产税暂行条例》【1986年9月15日中华人民共和国国务院令第90号】

《不动产登记暂行条例》【2014年11月24日中华人民共和国国务院令第656号】

《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》【1988年9月27日中华人民共和国国务院令第17号发布，2019年3月2日根据《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订】

《关于调整增值税税率的通知》【2018年4月4日财税〔2018〕32号】

《关于深化增值税改革有关政策的公告》【2019年3月20日财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号】

《中华人民共和国印花税法》【第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过】

技术规程及估价标准

《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

《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》

《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》

估价委托人提供的资料

《估价委托书》

《房地产权证》复印件

《不动产权证书》复印件

《租赁合同》及《租赁明细表》复印件

委托方《营业执照》复印件

产权方《营业执照》复印件

委托方提供的其他资料

房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

房地产估价师实地查勘和市场调查的资料

房地产估价师掌握的其他资料

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供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。

在通过收益法对估价对象的市场价值进行测算过程中，我们采用的关键估价参数如下表：

项目名称	土地剩余年限 (年)	市场租金 (元/平方米/月)	折现率 (%)	运营期内市场 租金增长率 (%)	2025 年及后续计提 资本性支出单价 (元/平方米/年)
东久（金山）智造园	39.98	29.06	7.75%	3.0%-5.0%	

项目名称	土地剩余年限 (年)	市场租金 (元/平方米/月)	折现率 (%)	运营期内市场 租金增长率 (%)	2025 年及后续计提 资本性支出单价 (元/平方米/年)
东久 (昆山) 智造园	41.85	31.33	8.00%	3.0%-4.0%	8
东久 (无锡) 智造园	41.25	31.03	8.00%	3.0%-4.0%	
东久 (常州) 智造园	39.31	20.68	8.25%	3.0%-4.0%	

备注：市场租金为不含增值税、不含物业管理费口径；

估价对象项目全周期现金流预测

评估测算估价对象 2025 年 1 月 1 日至收益期届满，运营净收益情况如下：

指标	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
运营净收益 (万元)	7,871	8,242	8,536	8,669	9,183	9,464	9,787	10,130	10,439

续上表

指标	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
运营净收益 (万元)	10,770	11,068	11,388	11,654	11,954	12,283	12,637	12,945	13,276

续上表

指标	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年
运营净收益 (万元)	13,639	14,030	14,370	14,736	15,137	15,569	15,943	16,349	16,791

续上表

指标	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年
运营净收益 (万元)	17,268	17,681	18,130	18,617	19,145	19,600	20,135	20,713	21,339

续上表

指标	2061年	2062年	2063年	2064年	2065年	2066年
运营净收益 (万元)	21,884	22,478	23,115	22,376	14,722	8,350

备注：

1. 上述运营净收益基于价值时点委托人提供的估价对象概况、租赁合同及明细表、运营成本等资料，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或运营特殊变动的影响。上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。本报



告的使用者应注意，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，较长期的预测也受到长期宏观及区域经济发展的影响。

- 上述运营净收益为四个项目的合并数。
- 自 2035 年至收益期届满的运营收入增长率，项目一、二、三按年增长率 2.50% 计算，项目四按 2.25% 计算。因各项目土地剩余年限不同，全周期运营净收益为土地未到期项目的加总数。

3.13 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收益，并就该运营净收益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间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。

国泰君安东久新经济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 283,933.85 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 2024 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,390,000,000 元（大写人民币壹拾叁亿玖仟万元整）。明细如下：

项目	项目名称	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	评估总值 (元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
项目一	东久（金山）智造园	85,573.79	128,347.40	439,000,000	5,130
项目二	东久（昆山）智造园	78,672.67	133,322.30	418,000,000	5,313
项目三	东久（无锡）智造园	83,609.97	140,770.10	422,000,000	5,047
项目四	东久（常州）智造园	36,077.42	66,509.00	111,000,000	3,077
合计	——	283,933.85	468,948.80	1,390,000,000	——

备注：总估值取整至百万位、单价取整至个位

3.14 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周钜标	4420080118		2025 年 3 月 26 日
许东卫	3320140077		2025 年 3 月 26 日





3.15 协助估价的人员

王娜、余汇祺

3.16 实地勘查期

2025年1月8日至2025年1月10日

3.17 估价作业期

2024年12月1日至2025年3月26日

4. 附件

- 4.1 估价委托书;
- 4.2 项目公司营业执照复印件;
- 4.3 估价对象位置图;
- 4.4 估价对象实地查勘情况和相关照片;
- 4.5 估价对象权属证明复印件;
- 4.6 估价机构《企业法人营业执照》复印件;
- 4.7 估价机构资质证书复印件;
- 4.8 《中国房地产估价师注册证书》复印件;



4.1 估价委托书

估价委托书

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司：

因估价目的需要，现委托贵公司对估价对象进行评估，估价基本事项确定如下：

估价项目：国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

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》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（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2024年年度报告使用。

价值时点：2024年12月31日

价值类型：市场价值

估价对象：（一）上海华新建设有限公司持有的位于“上海市金山区亭林镇金舸路288号”的东久（金山）智造园项目；（二）昆山华普瑞实业有限公司持有的位于“江苏省苏州市昆山市玉山镇南淞路111号”的东久（昆山）智造园项目；（三）无锡奥迈特实业有限公司持有的位于“江苏省无锡市新吴区飞凤路5号”的东久（无锡）智造园项目；（四）常州麦里奇实业有限公司持有的位于“江苏省常州市黄河西路585号”的东久（常州）智造园项目。

估价委托人：上海国泰君安证券资产管理有限公司

日期：2025年3月25日



4.2 项目公司营业执照复印件

项目一：东久（金山）智造园



项目二：东久（昆山）智造园



项目三：东久（无锡）智造园

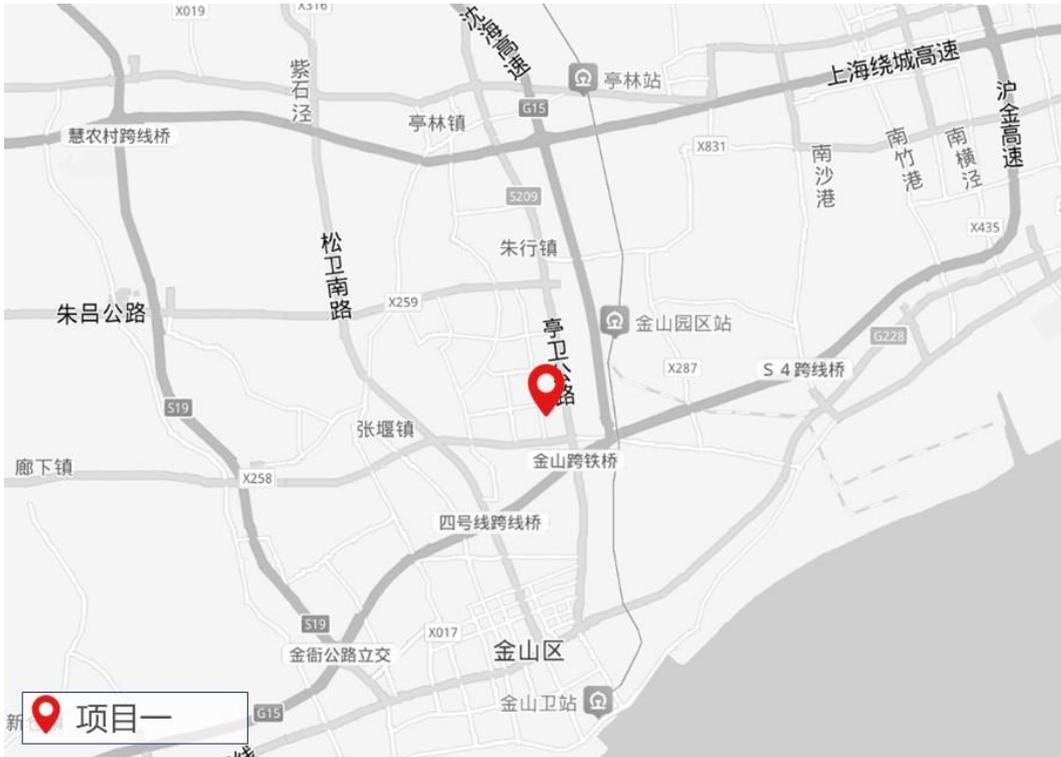


项目四：东久（常州）智造园



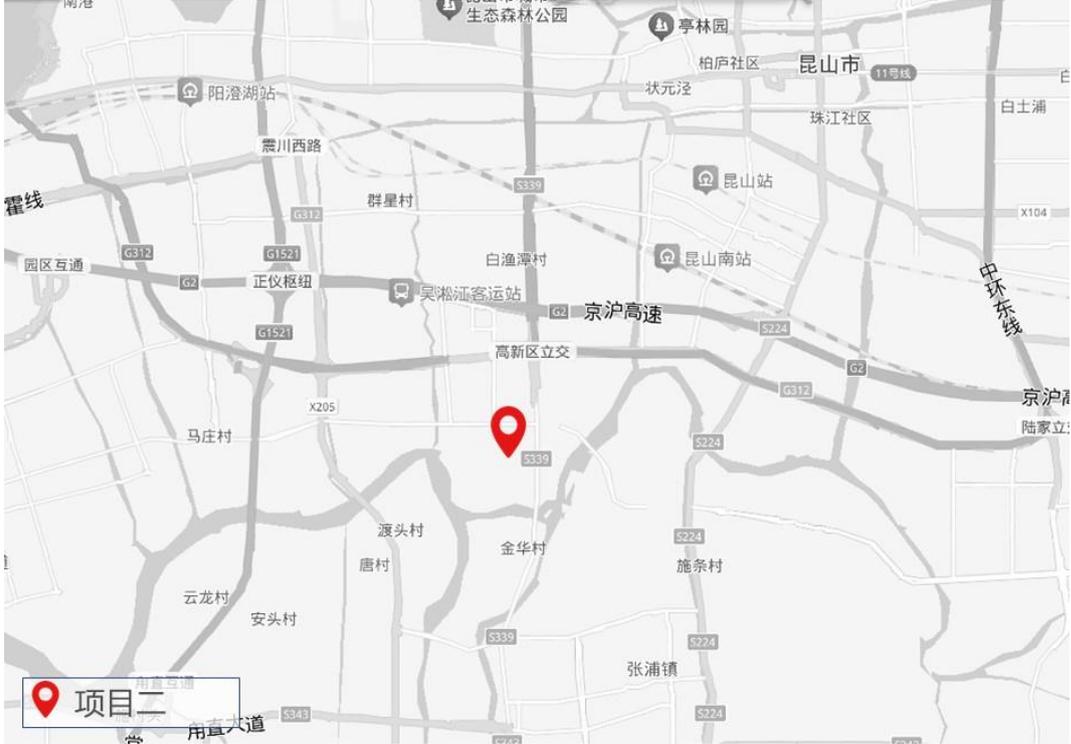
4.3 估价对象位置图

项目一：东久（金山）智造园



数据来源：百度地图，高力国际（仅供鉴别之用）

项目二：东久（昆山）智造园



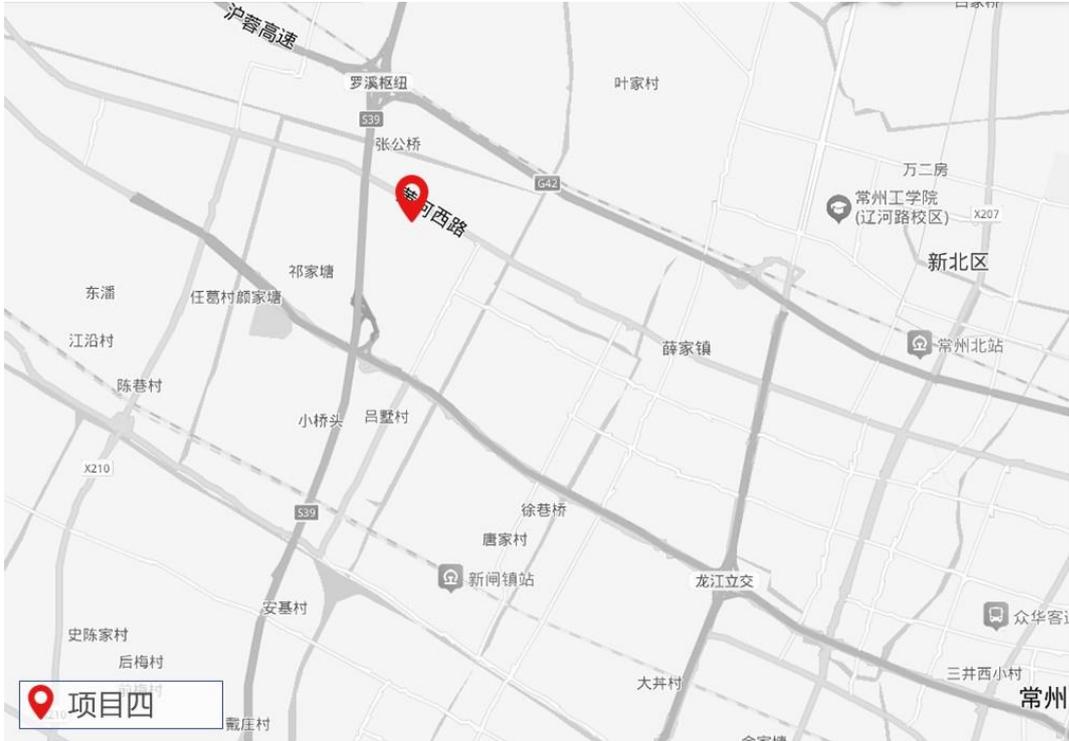
数据来源：百度地图，高力国际（仅供鉴别之用）

项目三：东久（无锡）智造园



数据来源：百度地图，高力国际（仅供鉴别之用）

项目四：东久（常州）智造园



数据来源：百度地图，高力国际（仅供鉴别之用）

4.4 估价对象实地勘察情况和相关照片

项目一：东久（金山）智造园



估价对象大门



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部道路



估价对象周边道路

项目二：东久（昆山）智造园



估价对象大门



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象周边道路



估价对象周边道路

项目三：东久（无锡）智造园



估价对象大门



估价对象内部



估价对象内部



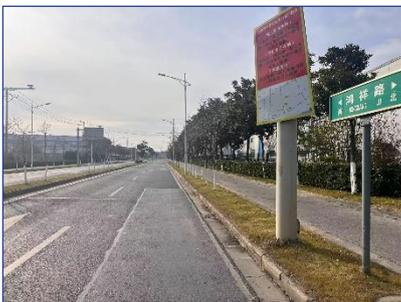
估价对象内部



估价对象内部



估价对象配套



估价对象周边道路



估价对象周边道路

项目四：东久（常州）智造园



估价对象大门



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象配套



估价对象周边道路



估价对象周边道路

4.5 估价对象权属证明文件

项目一：东久（金山）智造园

上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地金字（2016）第 013619 号



登记日：2016年7月20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、房屋所有权的合法权益，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 this his/her registration application after due examination and verification.

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




权利人	上海华新建设有限公司	
房地坐落	上海市金山区亭林镇金卫路288号	
土地	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	金山区山阳镇14街坊9/20丘
地状	宗地(丘)面积	128347
	使用权面积	128347.4
	其中 独用面积 分摊面积	
使用期限	2014年12月25日至 2064年12月24日止	

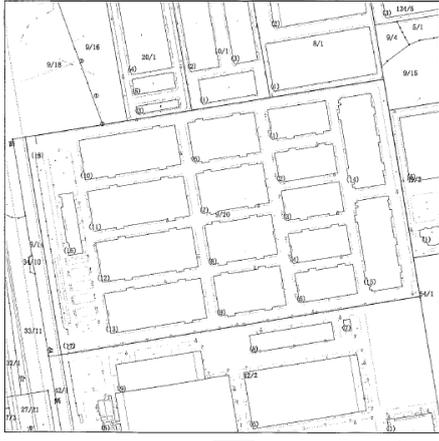
房屋状况	幢号	详见登记信息
	室号或部位	详见登记信息
	建筑面积	85573.79
	建筑类型	详见登记信息
	用途	详见登记信息
	总层数	详见登记信息
	竣工日期	详见登记信息

填证单位:  金山区房地产权证处

面积单位: 平方米

宗地图

区 (县): 金山区
街 道: 山阳镇
街 坊 号: 华新村
宗 地 号: 9/20



项目二：东久（昆山）智造园

苏(2018) 昆山市 不动产权第 0013163 号

权利人	昆山华普瑞实业有限公司
共有情况	
坐落	昆山市玉山镇南淞路111号
不动产单元号	320583 100307 0B00005 F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积133322.30㎡/房屋建筑面积76672.67㎡
使用期限	国有建设用地使用权2066年11月06日止
权利其他状况	独用土地使用权面积: 133322.30㎡

制证日期: 2018年02月02日

附 记

新建该地块具体建设项目及要求按照3205832016000068号国有建设用地使用权出让合同,其中(2016)工建字第30号文件和相附件等文件执行。该地块须按照出让合同和规划文件的约定条件开发建设。土地使用权人首次办理产证登记手续(包括出售、交换、赠与、作价入股)时,地面建筑物须按规划方案全部竣工后,方可办理产权转让手续。

多幢项目信息列表

不动产单元号: 3205831003070B00005F00010002

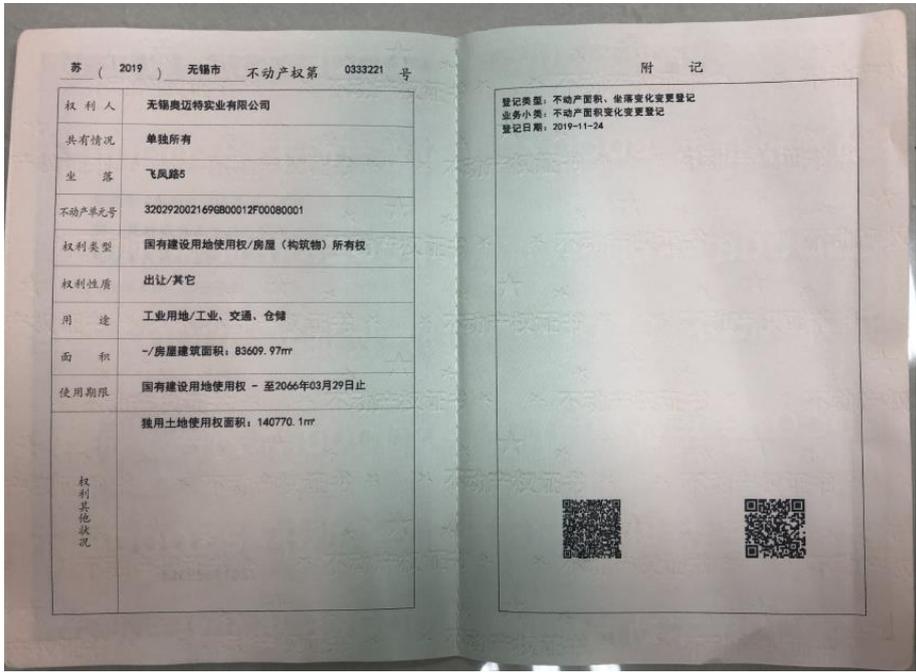
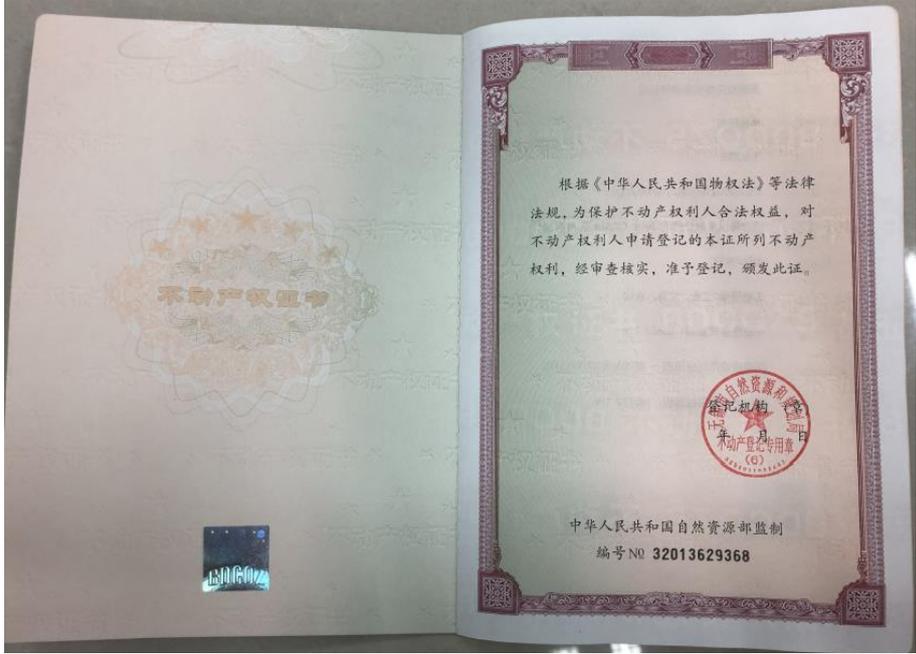
序号	幢编号	幢名称	幢层数	房屋建筑面积(㎡)	总层数
1	001	昆山市玉山镇南淞路111号1号房	F3/L	71.09	4
2	002	昆山市玉山镇南淞路111号2号房	F3/F	723.33	4
3	003	昆山市玉山镇南淞路111号3号房	F3/F	723.33	4
4	004	昆山市玉山镇南淞路111号4号房	F3/F	723.33	4
5	005	昆山市玉山镇南淞路111号5号房	F3/F	3896.11	4
6	006	昆山市玉山镇南淞路111号6号房	F3/F	3546.11	4
7	007	昆山市玉山镇南淞路111号7号房	F3/F	5546.11	4
8	008	昆山市玉山镇南淞路111号8号房	F3/F	723.33	4
9	009	昆山市玉山镇南淞路111号9号房	F3/F	723.33	4
10	010	昆山市玉山镇南淞路111号10号房	F3/F	723.33	4
11	011	昆山市玉山镇南淞路111号11号房	C-1/F	1772.87	2
12	012	昆山市玉山镇南淞路111号12号房	A-3/F	5546.11	2
13	013	昆山市玉山镇南淞路111号13号房	塔楼	36.6	3
14	014	昆山市玉山镇南淞路111号14号房	车库	331.28	1
15	015	昆山市玉山镇南淞路111号15号房	门卫	28.48	1
16	016	昆山市玉山镇南淞路111号16号房	自行车库	126.22	1

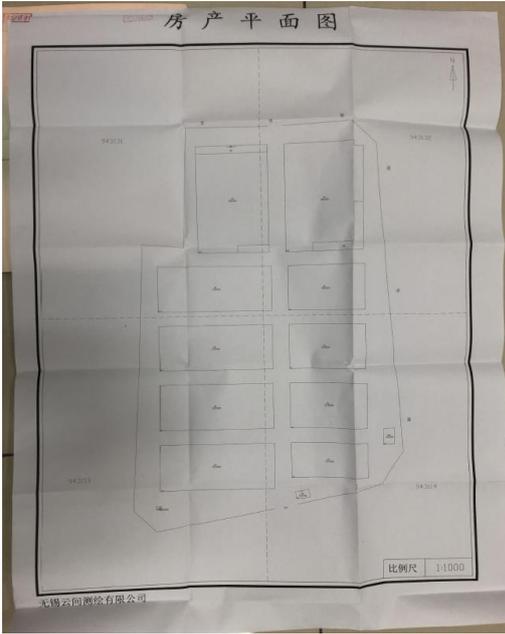
宗 地 图

宗地代码: 3205831003072B00005 土地权利人: 昆山华普瑞实业有限公司
所在图幅编号: 65.60-20.75 等 宗地面积: 133322.30

制证日期: 2018年2月1日

项目三：东久（无锡）智造园





不动产权证书附页

序号	不动产单元号	自然幢代码	坐落	幢号	层数	面积	用途	结构	用途
1	3202020021692800 12P0010001	3202010060094313000100005	飞凤路5	12	2	13956.70	其他	砖混	工业、 交通、 仓储
2	3202020021692800 12P0013001	32020100600943131009100003	飞凤路5	13	2	12837.69	其他	砖混	工业、 交通、 仓储
3	3202020021692800 12P0008001	3202010060094313005100009	飞凤路5	6	1	8546.02	其他	砖混	工业、 交通、 仓储
4	3202020021692800 12P0009001	3202010060094313005200002	飞凤路5	9	1	8546.02	其他	砖混	工业、 交通、 仓储
5	3202020021692800 12P0100001	3202010060094313005300000	飞凤路5	10	1	8546.02	其他	砖混	工业、 交通、 仓储
6	3202020021692800 12P0110001	3202010060094313005400001	飞凤路5	11	1	24.68	其他	砖混	工业、 交通、 仓储
7	3202020021692800 12P0010003	3202010060094314021100005	飞凤路5	1	1	155.64	其他	砖混	工业、 交通、 仓储
8	3202020021692800 12P0020001	3202010060094314021200007	飞凤路5	2	1	283.13	其他	砖混	工业、 交通、 仓储
9	3202020021692800 12P0030001	3202010060094314021300009	飞凤路5	3	1	4421.73	其他	砖混	工业、 交通、 仓储
10	3202020021692800 12P0060001	3202010060094314031400009	飞凤路5	4	1	6926.59	其他	砖混	工业、 交通、 仓储
11	3202020021692800 12P0050001	3202010060094314031500012	飞凤路5	5	1	5980.53	其他	砖混	工业、 交通、 仓储
12	3202020021692800 12P0070001	3202010060094313100600004	飞凤路5	7	1	8546.02	其他	砖混	工业、 交通、 仓储
13	3202020021692800 12P0060001	320201006009431300600007	飞凤路5	6	1	6926.57	其他	砖混	工业、 交通、 仓储

项目四：东久（常州）智造园

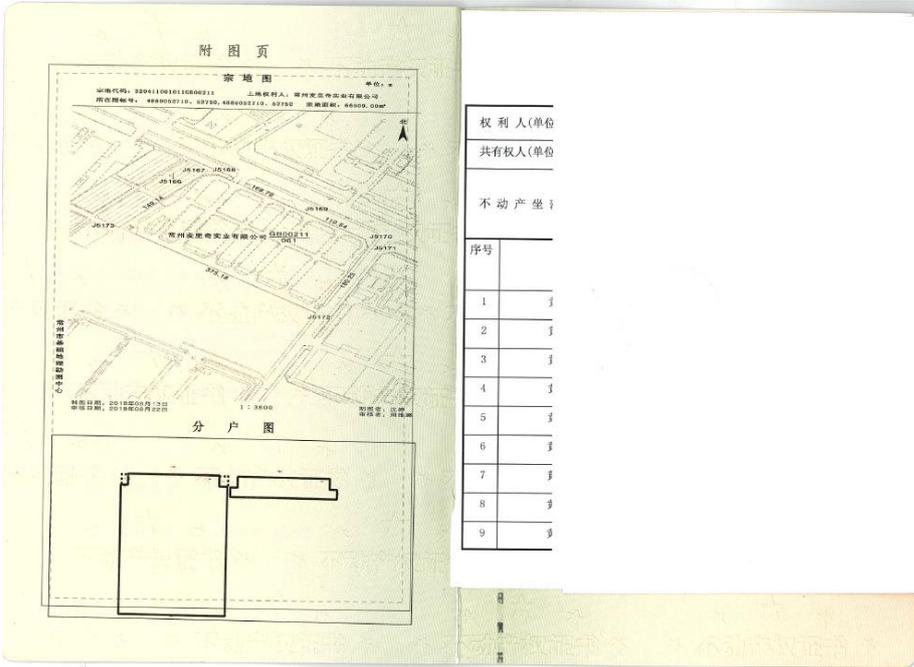


苏 (2018) 常州市 不动产权第0068124 号

权利人	常州麦里奇实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	黄河西路685号
不动产单元号	详见不动产登记簿
权利类型	房屋所有权 / 国有建设用地使用权
权利性质	自建房 / 出让
用途	生产 / 工业
面积	房屋建筑面积36077.42平方米 / 宗地面积66509平方米(独用)
使用期限	国有建设用地使用权期限:20640420
权利其他状况	房屋结构:钢 房屋总层数:2层, 所在层数:第1-2层

附 记

* 不动产他项权利以登记机构不动产登记簿记载为准。



4.6 估价机构《企业法人营业执照》复印件



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

4.7 估价机构资质证书复印件



4.8 《中国房地产估价师注册证书》复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关
 No. 00223649

姓名 / Full name
周钜标

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 440106198207141858

注册号 / Registration No.
 4420080118

执业机构 / Employer
 北京高力国际土地房地产
 资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2026-08-20

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关
 No. 00223648

姓名 / Full name
许东卫

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 32048319820926233X

注册号 / Registration No.
 3320140077

执业机构 / Employer
 北京高力国际土地房地产
 资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2026-08-20

持证人签名 / Bearer's signature





如需更多资讯，敬请联系：

贺志蓉 (Flora He) FRICS MCOMFIN

电话： 86 21 6141 4350

邮箱： flora.he@colliers.com

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

北京市朝阳区建国路 91 号

金地中心 A 座 5 层 507 室

www.colliers.com