国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金

购入不动产项目交割审计及交割评估情况的公告

一、基金基本信息

基金名称	国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	国泰海通中建租赁住房 REIT
场内简称	中建住房
基金代码	508095
基金合同生效日	2026 年 9 月 20 日
基金管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
基金托管人名称	中国建设银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《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 5 号——临时报告（试行）》等法律法规及《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》等

二、交割审计情况

国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）发售并购入不动产项目事项（以下简称“本次交易”），已由上会会计师事务所(特殊普通合伙)完成对购入项目公司上海孚茸置业有限公司的交割审计，并出具了上述购入项目公司的交割审计报告(详见附件上海孚茸置业有限公司审计报告-上会师报字（2026）第 16668 号）。

购入项目公司于交割审计基准日（2026 年 9 月 22 日）的各项资产负债情况详见交割审计专项报告。

三、交割评估情况

根据《国泰海通中国建筑租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》（以下简称“本基金招募说明书”）及本次交易有关交易文件安排，基金管理人已委托仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司对本次交易的不动产项目

进行了交割评估，并已出具交割评估报告（详见附件房地产估价报告JLL-SH[2026]房估字第0184号）。

根据交割评估报告，以2026年9月22日为交割评估基准日的不动产项目评估价值合计为129,020.00万元。

本基金已根据本次交易相关协议约定以及交割审计、交割评估情况完成全部交易对价支付工作。

特此公告。

上海国泰海通证券资产管理有限公司

2026年11月14日

上海孚茸置业有限公司

审计报告

上会师报字（2026）第 16668 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国　上海

审计报告

上会师报字（2026）第 16668 号

上海国泰海通证券资产管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海孚茸置业有限公司（以下简称“孚茸置业公司”）的财务报表，包括 2026 年 9 月 22 日的资产负债表，2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的孚茸置业公司的财务报表在所有重大方面按照附注二所述的编制基础编制，公允反映了孚茸置业公司 2026 年 9 月 22 日的财务状况以及 2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于孚茸置业公司及上海国泰海通证券资产管理有限公司（以下简称“国泰海通资管”），并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项-编制基础

我们提醒财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明。孚茸置业公司的财务报表仅为国泰海通资管（代表国泰海通资管-中国建筑租赁住房基础设施资产支持专项计划）收购孚茸置业公司的股权进行交割参考之目的而编制。因此，该财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项-对审计报告使用的限制

本报告仅供国泰海通资管（代表国泰海通资管-中国建筑租赁住房基础设施资产支持专项计划）收购孚茸置业公司的股权进行交割事宜之直接相关方使用，而不应为国泰海通资管（代表国泰海通资管-中国建筑租赁住房基础设施资产支持专项计划）收购孚茸置业公司的股权进行交割事宜之直接相关方以外的其他方使用。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

孚茸置业公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照附注二所述的编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可以接受的）并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估孚茸置业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算孚茸置业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

孚茸置业公司治理层负责监督孚茸置业公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。

同时，我们也执行以下工作：

1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对孚茸置业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致孚茸置业公司不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与国泰海通资管及孚茸置业公司治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

（本页无正文，为上会师报字（2026）第 16668 号报告签章页）

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

梁海燕

中国注册会计师

池俊改

中国　上海

二〇二六年十一月十三日

资产负债表

编制单位：上海孚茸置业有限公司　　2026年9月22日　　金额单位：人民币元

项目	附注	2026年9月22日	项目	附注	2026年9月22日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	六、1	11,942,421.41	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	六、2	1,070,711.85	应付账款	六、8	867,534.40
应收款项融资			预收款项	六、9	6,130,988.48
预付款项			合同负债		
其他应收款			应付职工薪酬		
其中：应收利息			应交税费	六、10	2,152,714.11
应收股利			其他应付款	六、11	203,691,701.55
存货			其中：应付利息		
其中：数据资源			应付股利		16,000,000.00
合同资产			持有待售负债		
持有待售资产			一年内到期的非流动负债	六、12	224,151,283.25
一年内到期的非流动资产			其他流动负债		
其他流动资产	六、3	6,571,366.20	流动负债合计		436,994,221.79
流动资产合计		19,584,499.46	非流动负债：		
非流动资产：			长期借款	六、13	426,130,000.00
债权投资			应付债券		
其他债权投资			其中：优先股		
长期应收款			永续债		
长期股权投资			租赁负债		
其他权益工具投资			长期应付款		
其他非流动金融资产			长期应付职工薪酬		
投资性房地产	六、4	1,195,635,783.77	预计负债		
固定资产	六、5	180,243.84	递延收益		
在建工程			递延所得税负债		
生产性生物资产			其他非流动负债		
油气资产			非流动负债合计		426,130,000.00
使用权资产			负债合计		863,124,221.79
无形资产			所有者权益：		
其中：数据资源			实收资本	六、14	350,000,000.00
开发支出			其他权益工具		
其中：数据资源			其中：优先股		
商誉			永续债		
长期待摊费用	六、6	3,491,435.90	资本公积		
递延所得税资产			减：库存股		
其他非流动资产			其他综合收益		
非流动资产合计		1,199,307,463.51	专项储备		
			盈余公积	六、15	4,655,944.30
			未分配利润	六、16	1,111,796.88
			所有者权益合计		355,767,741.18
资产总计		1,218,891,962.97	负债和所有者权益总计		1,218,891,962.97

公司负责人/法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

利润表

2026年4月1日至2026年9月22日止期间

编制单位：上海孚茸置业有限公司　　金额单位：人民币元

项目	附注	2026年4月1日至2026年9月22日止期间
一、营业收入	六、17	35,626,205.53
减：营业成本	六、17	14,062,911.49
税金及附加	六、18	2,247,869.15
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用	六、19	9,173,391.15
其中：利息费用		9,091,693.99
利息收入		9,435.99
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		10,142,033.74
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		10,142,033.74
减：所得税费用	六、20	2,535,508.44
四、净利润（净亏损以"－"号填列）		7,606,525.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		7,606,525.30
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划变动额		
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
3、其他权益工具投资公允价值变动		
4、企业自身信用风险公允价值变动		
5、其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、其他债权投资公允价值变动		
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4、其他债权投资信用减值准备		
5、现金流量套期储备		
6、外币财务报表折算差额		
7、其他		
六、综合收益总额		7,606,525.30

公司负责人/法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

现金流量表

2026年4月1日至2026年9月22日止期间

编制单位：上海孚茸置业有限公司　　金额单位：人民币元

项目	附注	2026年4月1日至2026年9月22日止期间
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		34,594,078.12
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		1,920,302.59
经营活动现金流入小计		36,514,380.71
购买商品、接受劳务支付的现金		10,785,077.98
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		5,056,942.43
支付其他与经营活动有关的现金		3,265,802.87
经营活动现金流出小计		19,107,823.28
经营活动产生的现金流量净额	六、21	17,406,557.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,075,060.23
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		1,075,060.23
投资活动产生的现金流量净额		-1,075,060.23
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		11,730,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,139,338.81
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		19,869,338.81
筹资活动产生的现金流量净额		-19,869,338.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		-3,537,841.61
加：期初现金及现金等价物余额		15,480,263.02
六、期末现金及现金等价物余额		11,942,421.41

公司负责人/法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：上海孚茸置业有限公司　　2026年4月1日至2026年9月22日止期间　　金额单位：人民币元

项目	2026年4月1日至2026年9月22日止期间										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额	350,000,000.00								3,895,291.77	10,265,924.11	364,161,215.88
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本期期初余额	350,000,000.00								3,895,291.77	10,265,924.11	364,161,215.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									760,652.53	-9,154,127.23	-8,393,474.70
（一）综合收益总额										7,606,525.30	7,606,525.30
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入的资本											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配									760,652.53	-16,760,652.53	-16,000,000.00
1、提取盈余公积									760,652.53	-760,652.53	
2、对所有者的分配										-16,000,000.00	-16,000,000.00
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	350,000,000.00								4,655,944.30	1,111,796.88	355,767,741.18

公司负责人/法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

一、公司基本情况

上海孚茸置业有限公司（以下简称“本公司”）于 2018 年 6 月 6 日由上海中建东孚投资发展有限公司（以下简称“中建东孚”）出资设立。中国建筑第八工程局有限公司（以下简称“中建八局”）持有中建东孚 100%股权；中国建筑股份有限公司（以下简称“中建股份”）持有中建八局 100%股权；中国建筑集团有限公司（以下简称“中建集团”）持有中建股份 57.70%股权，是本公司的实际控制人。于 2024 年 9 月 25 日，本公司股东由中建东孚变更为中建资本管理（上海）有限公司（以下简称“中建资本（上海）”），中建资本控股有限公司（以下简称“中建资本”）持有中建资本（上海）100%股权，中建股份持有中建资本 100%股权，本公司实际控制人未变更。本公司注册资本为人民币 35,000.00 万元，注册地址为上海市松江区中辰路 299 号 1 幢 134 号。

本公司于 2019 年 11 月收到中建东孚投入的资本金 5,000.00 万元，于 2021 年 12 月收到中建东孚投入的资本金 30,000.00 万元。自此本公司的注册资本已全部实缴完毕。

截至 2026 年 9 月 22 日，本公司的母公司为中建资本（上海），本公司实际控制人为中建集团。

本公司经批准的经营范围为：许可项目：住宿服务；餐饮服务；烟草制品零售；建设工程设计。一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；餐饮管理；物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；会议及展览服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；停车场服务；健身休闲活动；小微型客车租赁经营服务；票务代理服务；建筑装饰材料销售；五金产品零售；机械电气设备销售；家用电器销售；电子产品销售；日用百货销售；家具销售；礼品花卉销售；机械设备租赁；房地产咨询。

本公司管理层编制了本财务报表并由本公司管理层于 2026 年 11 月 13 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计编制了 2026 年 9 月 22 日的资产负债表、2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及对财务报表使用者而言重要的附注项目。2026 年 9 月 22 日的资产负债表、2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间的利润表、现金流量表和所有者权益变动表，未根据企业会计准则的规定列示可比会计期间的比较数据以及相应的财务报表附注；未披露“与金融工具相关的风险”等相关性较低的附注项目，部分附注项目的披

露已适当简化。

本财务报表仅为上海国泰海通证券资产管理有限公司（以下简称“国泰海通资管”）（代表国泰海通资管-中国建筑租赁住房基础设施资产支持专项计划）收购本公司的股权进行交割参考之目的而编制，不适用于其他用途。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

于 2026 年 9 月 22 日，本公司流动资产为 19,584,499.46 元，流动负债为 436,994,221.79 元，净流动负债金额为 417,409,722.33 元。根据本公司与国泰海通资管于 2026 年 9 月签订的借款协议，股权交割后，国泰海通资管将向本公司提供长期借款，用于补充本公司生产、经营所需流动资金需求，以确保本公司在资产负债表日后 12 个月内有能力清偿到期债务并保持持续经营，因此本公司以持续经营为基础编制本财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表及附注系按企业会计准则解释以及相关规定的要求编制，真实、完整地反映了本公司报告期的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策及会计估计

本公司于 2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本报告会计期间自 2026 年 4 月 1 日起至 2026 年 9 月 22 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币元。

4、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

（1）金融资产

① 分类和初始计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以摊余成本计量的金融资产。当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。以摊余成本计量的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：

1）管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

2）该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

② 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险

自初始确认后未显著增加。

基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄为基础评估应收款项及合同资产的预期信用损失。

当单项应收账款和合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收关联方组合

应收账款组合 2 应收其他企业组合

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

（2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债。包括应付账款、其他应付款、借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下（含一年）的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

6、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能

够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司对投资性房地产按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

名称	使用寿命（年）	预计净残值率%	年折旧率或摊销率%
房屋及建筑物	66.42	5.00	1.43
土地使用权	66.42	5.00	1.43

采用成本模式的投资性房地产减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、9、“长期资产减值”。

7、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限（年）	预计净残值率%	年折旧率%
运输工具	年限平均法	3.00-10.00	5.00	9.50-31.67
办公设备、临时设施及其他	年限平均法	3.00-8.00	5.00	11.88-31.67

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

8、借款费用

（1）本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的（通常是指 1 年及 1 年以上）购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

（2）借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移

非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

（3）在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

9、长期资产减值

对于固定资产、以成本模式计量的投资性房地产等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金

流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

10、长期待摊费用

长期待摊费用是本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

11、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

（1）收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；

② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；

③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；

④ 合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；

⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

1）客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；

2）客户能够控制企业履约过程中在建的商品；

3）企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

<1> 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

<2> 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；

<3> 企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；

<4> 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

<5> 客户已接受该商品；

<6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）收入确认的具体方法

① 租金收入的确认

经营租赁的租金收入于租赁期内各个期间按直线法确认。

② 物业服务收入的确认。

物业管理相关的服务收入于提供服务的会计期间确认。

12、政府补助

（1）政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

（2）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

（3）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分

别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

（4）政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

13、租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

① 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

14、重要会计政策变更

财政部于 2025 年 12 月颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 19 号>的通知》(以下简称“解释 19 号”)。本集团自 2026 年 1 月 1 日起执行解释 19 号，未对本集团财务报表产生相关影响。

15、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）投资性房地产与固定资产的划分

本公司决定所持有的物业是否满足投资性房地产的定义，并在进行判断的时候建立了相关标准。本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产（包括正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）划分为投资性房地产。因此，本公司会考虑物业产生现金流的方式是否在很大程度上独立于本公司持有的其他资产。有些物业的一部分用于赚取租金或资本增值，剩余部分用于生产商品、提供劳务或者经营管理。如果用于赚取租金或资本增值的部分能够单独出售或者出租，本公司对该部分单独核算。如果不能，则只有在用于生产商品、提供劳务或者经营管理的部分不重大时，该物业才会被划分为投资性房地产。本公司在决定辅助服务的重大程度是否足以使该物业不符合投资性房地产的确认条件时，乃按个别物业基准单独作出判断。

（2）与租赁相关的重大会计判断和估计

① 租赁的识别

本公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

② 租赁的分类

本公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

（3）金融工具减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的预计未来现金流量以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关预计未来现金流量的预测。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%
房产税	从价（房产原值的 70%）计征部分	1.2%
	从租（租金收入）计征部分	12%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的增值税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的增值税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税收优惠

（1）税收优惠及批文

根据《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减

按 1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。

六、财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	2026 年 9 月 22 日
银行存款	11,942,421.41
合计	11,942,421.41

2、应收账款

（1）按账龄披露

账龄	2026 年 9 月 22 日
1 年以内	1,070,711.85
小计	1,070,711.85
减：应收账款坏账准备	-
合计	1,070,711.85

（2）按坏账计提方法分类披露

类别	2026 年 9 月 22 日				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,070,711.85	100%	-	-	1,070,711.85
其中：					
—应收关联方组合	59,175.48	5.53%	-	-	59,175.48
—应收其他企业组合	1,011,536.37	94.47%	-	-	1,011,536.37
合计	1,070,711.85	100%	-	/	1,070,711.85

3、其他流动资产

项目	2026 年 9 月 22 日
留抵税额	6,191,311.94
待确认进项税额	216,545.32
待认证进项税额	163,508.94
合计	6,571,366.20

4、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
① 账面原值		
2026 年 4 月 1 日	1,284,468,894.30	1,284,468,894.30
本期增加金额	-	-
本期减少金额	-	-
2026 年 9 月 22 日	1,284,468,894.30	1,284,468,894.30
② 累计折旧和累计摊销		
2026 年 4 月 1 日	80,054,212.35	80,054,212.35
本期增加金额	8,778,898.18	8,778,898.18
其中：计提或摊销	8,778,898.18	8,778,898.18
本期减少金额	-	-
2026 年 9 月 22 日	88,833,110.53	88,833,110.53
③ 减值准备		
2026 年 4 月 1 日	-	-
本期增加金额	-	-
本期减少金额	-	-
2026 年 9 月 22 日	-	-
④ 账面价值		
2026 年 9 月 22 日账面价值	1,195,635,783.77	1,195,635,783.77
2026 年 4 月 1 日账面价值	1,204,414,681.95	1,204,414,681.95

5、固定资产

项目	2026 年 9 月 22 日
固定资产	180,243.84
固定资产清理	-
合计	180,243.84

（1）固定资产情况

项目	运输工具	办公设备、临时设施及其他	合计
① 账面原值			
2026 年 4 月 1 日	99,115.04	217,647.12	316,762.16
本期增加金额	-	-	-
本期减少金额	-	-	-
2026 年 9 月 22 日	99,115.04	217,647.12	316,762.16
② 累计折旧			
2026 年 4 月 1 日	33,130.12	85,197.85	118,327.97
本期增加金额	4,359.22	13,831.13	18,190.35
其中：计提	4,359.22	13,831.13	18,190.35
本期减少金额	-	-	-
2026 年 9 月 22 日	37,489.34	99,028.98	136,518.32
③ 减值准备			
2026 年 4 月 1 日	-	-	-
本期增加金额	-	-	-
本期减少金额	-	-	-
2026 年 9 月 22 日	-	-	-
④ 账面价值			
2026 年 9 月 22 日账面价值	61,625.70	118,618.14	180,243.84
2026 年 4 月 1 日账面价值	65,984.92	132,449.27	198,434.19

6、长期待摊费用

项目	2026 年 4 月 1 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2026 年 9 月 22 日
工程改造费	2,988,148.74	979,068.34	475,781.18	-	3,491,435.90
合计	2,988,148.74	979,068.34	475,781.18	-	3,491,435.90

7、所有权或使用权受到限制的资产

项目	2026 年 9 月 22 日
投资性房地产	1,195,635,783.77
合计	1,195,635,783.77

注 1：于 2026 年 9 月 22 日，本公司将投资性房地产向银行抵押，为取得银行借款做担保。于 2026 年 10 月 1 日，本公司已将银行借款本金及利息全额归还。

8、应付账款

（1）应付账款列示

项目	2026 年 9 月 22 日
应付工程款	580,111.26
应付其他款项	287,423.14
合计	867,534.40

9、预收款项

项目	2026 年 9 月 22 日
租金及租赁费	6,130,988.48
合计	6,130,988.48

10、应交税费

项目	2026 年 9 月 22 日
企业所得税	1,109,619.62
房产税	939,553.67
增值税	49,723.91
其他	53,816.91
合计	2,152,714.11

11、其他应付款

项目	2026 年 9 月 22 日
应付利息	-
应付股利	16,000,000.00
其他应付款	187,691,701.55
合计	203,691,701.55

（1）其他应付款

① 按款项性质列示

项目	2026 年 9 月 22 日
应付关联方款项	180,006,314.06
应付押金	7,664,647.49
其他	20,740.00
合计	187,691,701.55

12、一年内到期的非流动负债

项目	2026 年 9 月 22 日
一年内到期的长期应付款	200,000,000.00
一年内到期的长期借款	24,151,283.25
合计	224,151,283.25

13、长期借款

项目	2026 年 9 月 22 日
抵押借款	450,281,283.25
减：一年内到期的长期借款	24,151,283.25
合计	426,130,000.00

注 1：本公司于 2026 年 10 月 1 日已将银行借款本金及利息全额归还。

14、实收资本

投资者名称	2026 年 4 月 1 日	本期变动增减		2026 年 9 月 22 日
		增加	减少	
中建资本（上海）	350,000,000.00	-	-	350,000,000.00
合计	350,000,000.00	-	-	350,000,000.00

15、盈余公积

项目	2026 年 4 月 1 日	本期增加	本期减少	2026 年 9 月 22 日
法定盈余公积	3,895,291.77	760,652.53	-	4,655,944.30
合计	3,895,291.77	760,652.53	-	4,655,944.30

16、未分配利润

项目	2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间发生额
调整前上期末未分配利润	10,265,924.11
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-
调整后期初未分配利润	10,265,924.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	7,606,525.30
减：提取法定盈余公积	760,652.53
应付普通股股利	16,000,000.00
期末未分配利润	1,111,796.88

注：经 2026 年 9 月 10 日全资控股母公司中建资本（上海）决议批准，本年度向全资控股母公司中建资本（上海）分配股利人民币 16,000,000.00 元

17、营业收入和营业成本

项目	2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间发生额	
	收入	成本
主营业务	35,626,205.53	14,062,911.49
合计	35,626,205.53	14,062,911.49

18、税金及附加

项目	2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间发生额
房产税	2,079,307.81
土地使用税	78,520.67
印花税	37,219.35
城市维护建设税	30,812.44
教育费附加	13,205.33
地方教育附加	8,803.55
合计	2,247,869.15

19、财务费用

项目	2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间发生额
利息费用	9,091,693.99
减：利息收入	9,435.99
手续费	91,133.15
合计	9,173,391.15

20、所得税费用

（1）所得税费用表

项目	2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间发生额
当期所得税费用	2,535,508.44
合计	2,535,508.44

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项目	2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间发生额
利润总额	10,142,033.74
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,535,508.44
所得税费用	2,535,508.44

21、现金流量表补充资料

（1）将净利润调节为经营活动现金流量的情况

项目	2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间
① 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	7,606,525.30
加：资产减值准备	-
信用减值损失	-
固定资产折旧	18,190.35
使用权资产折旧	-
投资性房地产折旧及摊销	8,778,898.18
长期待摊费用摊销	475,781.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-
财务费用（收益以“-”号填列）	9,091,693.99
投资损失（收益以“-”号填列）	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-541,966.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-8,022,564.78
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	17,406,557.43
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
债务转为资本	-
1 年内到期的可转换公司债券	-
融资租入固定资产	-
③ 现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	11,942,421.41
减：现金的期初余额	15,480,263.02
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	-3,537,841.61

（2）现金及现金等价物的构成

项目	2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间
① 现金	11,942,421.41
其中：库存现金	-
可随时用于支付的银行存款	11,942,421.41
可随时用于支付的其他货币资金	-
② 现金等价物	-
其中：3 个月内到期的债券投资	-
③ 期末现金及现金等价物余额	11,942,421.41

七、关联方及关联交易

1、交易标的持有主体

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司表决权比例
中建资本（上海）	上海市	投资与咨询	300,000.00 万元	100%	100%

本公司于 2018 年 6 月 6 日由中建东孚出资设立。于 2024 年 9 月 25 日，本公司股东由中建东孚变更为中建资本（上海），本公司的最终母公司为中建集团。

2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海中建东孚资产管理有限公司	受同一最终控制方控制
中建财务有限公司	受同一最终控制方控制
中建西部建设集团第八（上海）有限公司	受同一最终控制方控制
中建八局第二建设有限公司	受同一最终控制方控制

3、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况表：

关联方	关联交易内容	2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间
上海中建东孚资产管理有限公司	接受劳务	4,498,648.57
合计		4,498,648.57

② 销售商品/提供劳务情况表：

关联方	关联交易内容	2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间
上海中建东孚资产管理有限公司	租金收入	278.642.82
合计		278.642.82

（2）利息收入/利息支出情况

关联方	关联交易内容	2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止期间
中建财务有限公司	利息收入	6,397.58
中建资本（上海）	利息支出	2,770,833.34

（3）关联租赁情况

③ 本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2026 年 4 月 1 日至 2026 年 9 月 22 日止确认的收入
中建西部建设集团第八（上海）有限公司	房屋建筑物	6,516.65
合计		6,516.65

4、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	关联方	2026 年 9 月 22 日	
		账面余额	坏账准备
应收账款	上海中建东孚资产管理有限公司	59,175.48	-
合计		59,175.48	-

（2）应付项目

项目名称	关联方	2026 年 9 月 22 日
应付账款	上海中建东孚资产管理有限公司	143,881.93
应付账款	中建八局第二建设有限公司	167,164.25
合计		311,046.18
其他应付款	中建资本（上海）	180,000,000.00
其他应付款	上海中建东孚资产管理有限公司	6,314.06
合计		180,006,314.06
一年内到期的非流动负债	中建资本（上海）	200,000,000.00
合计		200,000,000.00

上海孚茸置业有限公司

企业负责人：

企业负责人批准报送日期：2026 年 11 月 13 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 11 月 20 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

北京经济技术开发区分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020年 11 月 20 日
/y /m /d

12

姓名 Full name 梁海燕

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1981-09-30

工作单位 Working unit 普华永道中天会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 370687198109300103



己
ation

，继续有效一年。
l for another year after

CPA任职资格检查合格
BICPA
INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
BEIJING 北京注册会计师协会
2012

年 月 日
/y /m /d

证书编号: 310000070379
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇八 年 十二 月 九 日
Date of Issuance /y /m /d

年检二维码 (梁海燕)

4

7

本复印件已审核与原件一致

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 2023 /y 月 10 /m 日 20 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 2023 /y 月 10 /m 日 20 /d

13

姓　　名 Full name 池俊改

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1963-09-10

工作单位 Working unit 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）河北分所

身份证号码 Identity card No. 130104196309102142



证书编号：
No. of Certificate 110002040323

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河北省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 年 2020 /y 月 09 /m 日 28 /d

4

CPA任职资格检查合格
HEBICPA
21CPA0241
2021

池俊改

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

5

本复印件已审核与原件一致

会计师事务所

执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张晓荣

主任会计师：

经营场所：上海市静安区威海路755号25层

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000008

批准执业文号：沪财会〔98〕160号（转制批文 沪财会〔2013〕71号）

批准执业日期：1998年12月28日（转制日期 2013年12月11日）

本复印件已审核与原件一致

证书序号：0001116

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：上海市财政局

二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91310106086242261L

营业执照

（副本）

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

副本编号：06000000202610270008

本复印件已审核与原件一致

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张健，张晓荣，耿磊，巢序，朱清滨，杨滢，江燕

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分离、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【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】

出资额　人民币3450.0000万元整

成立日期　2013年12月27日

主要经营场所　上海市静安区威海路755号25层

登记机关　上海市静安区市场监督管理局

2026 年 10 月 27 日

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

JLL SEE A BRIGHTER WAY

房地产估价报告

估价委托人： 上海国泰海通证券资产管理有限公司

估 价 对 象： 上海市松江区施园路 299 弄、中创路【中建幸孚+公寓】

二〇二六年十一月十三日

重要提示

本报告仅能由估价委托人用于本报告所载明的特定目的，我们不对任何第三方为任何目的使用或引用本报告全部或任何部分内容承担任何责任。

未经我们的正式同意，该报告及所包含的任何文字及数据均不能应用和转载于任何文件、函件及其它陈述。

JLL SEE A BRIGHTER WAY

房地产估价报告

估价报告编号：JLL-SH[2026]房估字第 0184 号

估价项目名称：上海市松江区施园路 299 弄、中创路【中建幸孚+公寓】保障性租赁住房、配套商业及地下车库房地产市场价值评估

估价委托人：上海国泰海通证券资产管理有限公司

房地产估价机构：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：韩　彦（注册号：3120180049）

吴慧兰（注册号：3120100030）

估价报告出具日期：2026 年 11 月 13 日

致估价委托人函

上海国泰海通证券资产管理有限公司：

承蒙委托，我司遵照国家有关法律法规和技术标准对估价对象房地产进行评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对估价对象全面分析、测算、判断。现将估价报告的要点内容致函如下：

估价目的：对估价对象进行评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人发行公募 REITs 提供价值参考。

估价对象：上海市松江区施园路 299 弄、中创路【中建幸孚+公寓】保障性租赁住房、配套商业及地下车库房地产，建筑面积合计 143,225.75 平方米，房屋用途为居住、旅（宾）馆、店铺、特种用途，实际房屋用途为保障性租赁住房、商业、车位及其他配套房地产，其中，保障性租赁住房建筑面积为 105,494.07 平方米、商业建筑面积为 2,965.85 平方米、车位建筑面积为 32,525.08 平方米、其他配套用房建筑面积为 2,240.75 平方米；相应的土地使用权面积为 62,693.60 平方米，土地用途为租赁住房，权利人为上海孚茸置业有限公司，单独所有。

价值时点：2026 年 09 月 22 日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值为 **RMB 129,020 万元**，大写**人民币壹拾贰亿玖仟零贰拾万元整，折合总建筑面积单价 9,008 元/平方米。**

估价结果明细表

估价对象	实际用途	建筑面积（平方米）	评估总价（万元）	评估单价(元/平方米)
上海市松江区施园路 299 弄、中创路【中建幸孚+公寓】	保障性租赁住房	105,494.07	129,020	9,008
	配套商业	2,965.85		
	地下车库	32,525.08		
	配套用房	2,240.75		
合计	-	**143,225.75**	**129,020**	**9,008**

备注：上表市场价值取整至十万位，评估单价口径为建筑面积单价。

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

2026 年 11 月 13 日

特别提示

- 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的规定，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月，提请估价委托人和报告使用者注意。
- 根据权利人提供的资料，于价值时点，估价对象设定有抵押权，应估价委托人要求，本次估价以该抵押权已解除为假设前提，未考虑其对估价结果的影响。
- 根据权利人提供的资料，估价对象账面原值为人民币 128,446.89 万元。
- 本次估价不考虑未来可能存在的政府补贴资金收入，提请报告使用者注意。
- 提请报告使用者关注本报告的估价假设和限制条件。
- 以上内容摘自本房地产估价报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

目 录

估价师声明 **4**
估价假设和限制条件 **5**
估价结果报告 **8**
一、 估价委托人 8
二、 房地产估价机构 8
三、 估价目的 8
四、 估价对象 8
五、 价值时点 18
六、 价值类型 18
七、 估价原则 18
八、 估价依据 19
九、 估价方法 20
十、 估价结果 20
十一、 注册房地产估价师 20
十二、 实地查勘期 21
十三、 估价作业期 21
附件 **22**
附件1、《房地产估价委托函》复印件
附件2、估价对象位置示意图
附件3、估价对象现状照片
附件4、估价委托人营业执照复印件
附件5、估价对象权属证明文件
附件6、关于估价对象是否存在法定优先受偿权等情况的书面查询和调查记录
附件7、专业帮助情况和相关专业意见
附件8、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
附件9、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价师声明

我们郑重声明：

一、 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、 我们与本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。

四、 我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学〔2015〕4 号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告〔2020〕54 号）、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236 号）、《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014 号）、《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》（发改办投资〔2025〕782 号）、《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）》（上证发〔2025〕138 号）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、 估价假设条件

(一) 一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

2. 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和使用状况，并未进行结构测量和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，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 本次估价以估价对象权属清晰无异议为假设前提。即估价对象以合法、合规的方式取得和建设，取得和建设过程中所涉及的各种法律、法规和批复文件齐全，并可持续使用。

4. 估价委托人没有提供用益物权设立情况、拖欠税费情况等限制权利情况等方面有关资料，本次估价假设估价对象产权清晰无纠纷，评估结果未考虑上述状况的影响。

5. 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当。评估时我们以权属证明复印件所记载数据与信息为准进行相关说明和测算。

6. 根据上海市松江区保障和房屋管理局出具的《保障性租赁住房项目认定书》【沪松保租认定〔2023〕004 号(总第 20 号)、沪松保租认定〔2024〕004 号(总第 26 号)、沪松保租认定〔2024〕005 号(总第 27 号)】，估价对象共纳保 2,407 套。根据上海市住房保障事务中心发布的《2023 年保障性租赁住房供应工作指南（一）房源拆套管理》，施园路 299 弄 18 号 6-15 层在保障性租赁住房备案系统上完成了拆套，由备案 110 套房源拆套成 140 套房源，共计 2,437 套房源。另外施园路 299 弄 9 号 1 层 5 套实际以配套用房方式提供予租户无偿使用。故本次评估按照 2,432 套进行测算收益，总租赁面积为 102,744.26 平方米。

7. 根据《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号)，自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。根据权利人提供的资料，估价对象适用上述增值税、房产税的税收优惠政策。本次评估以估价对象在收益期内均能享受上述税收优惠为假设前提。

8. 本次估价在现场查勘时，估价对象由权利人有关人员进行了现场指认，若与实际不符，应重新估价。

9. 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。

10. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即房地产的市场价值是指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。它依据了如下假设：

（1）交易双方是自愿地进行交易的-一个自愿出售者和一个自愿购买者；
（2）交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
（3）交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
（4）交易双方掌握必要的市场信息；
（5）交易双方有较充裕的时间进行交易；
（6）不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

(二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1. 本次估价的价值时点为 2026 年 09 月 22 日，完成实地查勘日期为 2026 年 06 月 24 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致，且未发生可影响价值的重大变化。

2. 根据权利人提供的《上海市不动产登记簿》及《法定优先受偿款调查情况复印件》复印件记载，截至 2026 年 09 月 22 日，部分估价对象已设立抵押登记且尚未解除。应估价委托人要求，本次估价不考虑上述抵押权对估价结果的影响，故本次估价以该抵押权已解除为假设前提，不考虑此项优先受偿款。

(四) 不相一致假设

1. 本次估价委托人为上海国泰海通证券资产管理有限公司，估价对象《不动产权证书》等资料记载权利人为上海孚茸置业有限公司。本次评估以权利人知悉并同意本次评估行为为假设前提。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、 估价限制条件

(一) 本次估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，仅供估价委托人在本次估价目的下使用，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要调整甚至重新估价。

(二) 本估价报告仅在如下情况下才能被依赖使用：

1. 本估价报告中被明确指明为允许依赖本估价报告的那方；

2. 当某方是直接从仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司接收到本估价报告；

3. 使用本估价报告的目的为本估价报告所明确允许的使用目的。

(三) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象权利人将来可能承担违约责任的影响，以及特殊交易方式等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(四) 本次估价结果为房地产市场价值，包含估价对象（分摊）国有土地使用权价值、房屋结构、安装、装修工程价值，不包含可移动的设施、设备等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(五) 本估价报告自出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(六) 本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

(七) 未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

估价结果报告

一、 估价委托人

委托单位：上海国泰海通证券资产管理有限公司

住　　所：上海市黄浦区中山南路 888 号 8 层

法定代表人：陶耿

二、 房地产估价机构

机构名称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：李萍萍

住　　所：北京市朝阳区针织路 23 号楼-5 至 39 层 101 等[2]套内 1 层 101 号 7 层（电梯楼层 8 层）801B 室

资质级别：壹级

证书编号：建房估备字[2015]020 号

三、 估价目的

对估价对象进行评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人发行公募 REITs 提供价值参考。

四、 估价对象

(一)估价对象位置



(二)估价对象范围

图　目标物业现状



外观



室内



室内



公共区域

估价对象为上海市松江区施园路 299 弄、中创路【中建幸孚+公寓】保障性租赁住房、配套商业及地下车库房地产，建筑面积合计 143,225.75 平方米，房屋用途为居住、旅（宾）馆、店铺、特种用途，实际房屋用途为保障性租赁住房、商业、车位及其他配套房地产，其中，保障性租赁住房建筑面积为 105,494.07 平方米、商业建筑面积为 2,965.85 平方米、车位建筑面积为 32,525.08 平方米、其他配套用房建筑面积为 2,240.75 平方米；相应的土地使用权面积为 62,693.60 平方米，土地用途为租赁住房，权利人为上海孚茸置业有限公司，单独所有。估价对象面积构成及用途等明细如下表：

序号	估价对象	建筑面积（平方米）	用途	建筑结构	房屋总层数	所在层数	竣工时间
1	施园路 299 弄 1 号	5,411.28	公寓	钢混	16 层	3-16 层	2021
2	施园路 299 弄 2 号	7,425.36	公寓	钢混	16 层	2-16 层	2021
3	施园路 299 弄 3 号	4,604.55	公寓	钢混	16 层	1-16 层	2021
4	施园路 299 弄 4 号	4,604.55	公寓	钢混	16 层	1-16 层	2021
5	施园路 299 弄 5 号	6,556.68	公寓	钢混	16 层	1-16 层	2021
6	施园路 299 弄 6 号	6,530.72	公寓	钢混	16 层	3-16 层	2021
7	施园路 299 弄 7 号	3,803.02	公寓	钢混	14 层	2-14 层	2021
8	施园路 299 弄 8 号	3,802.24	公寓	钢混	14 层	2-14 层	2021
9	施园路 299 弄 9 号	4,584.59	公寓	钢混	16 层	1-16 层	2021
10	施园路 299 弄 10 号	6,562.68	公寓	钢混	16 层	1-16 层	2021
11	施园路 299 弄 11 号	6,533.24	公寓	钢混	16 层	3-16 层	2021
12	施园路 299 弄 12 号	3,791.32	公寓	钢混	14 层	2-14 层	2021

序号	估价对象	建筑面积（平方米）	用途	建筑结构	房屋总层数	所在层数	竣工时间
13	施园路 299 弄 13 号	3,791.32	公寓	钢混	14 层	2-14 层	2021
14	施园路 299 弄 14 号	7,381.26	公寓	钢混	16 层	1-16 层	2021
15	施园路 299 弄 15 号	5,378.24	公寓	钢混	16 层	3-16 层	2021
16	施园路 299 弄 16 号	7,374.59	公寓	钢混	16 层	1-16 层	2021
17	施园路 299 弄 17 号	4,568.44	公寓	钢混	16 层	1-16 层	2021
18	施园路 299 弄 18 号	12,789.99	公寓、旅馆	钢混	15 层	1-15 层	2021
19	配套商业	2,965.85	店铺	钢混	2 层	1-2 层	2021
20	配套用房	2,240.75	特种用途	钢混	16 层	1-2 层	2021
21	地下车库	32,525.08	特种用途	钢混	地下 1 层	地下 1 层	2021
合计		143,225.75	-	-	-	-	-

估价对象范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(三)估价对象权益状况

1.房地产权益状况

根据权利人提供的《不动产权证书》记载，估价对象房地产权益状况见下表：

保障性租赁住房、配套商业、地下车库：

不动产权证书号	沪（2023）松字不动产权第 024760 号
权利人	上海孚茸置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	松江区施园路 299 弄、中创路
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：租赁住房/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：62,693.60 平方米/ 建筑面积：140,985.00 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018 年 05 月 15 日起 2088 年 05 月 14 日止
权利其他状况	土地状况： 地号：松江区中山街道 29 街坊 13/3 丘； 使用权面积：62,693.60 平方米。 房屋状况：详见附记。
附记	自持，新建非商品房屋。 1、1）受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租； 2）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）； 2、自持部分物业转让时需出让人同意。 3、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 4、出资人比例： 股权结构：

	实际控制人： 变更以上内容的，应事先书面申请，经出让人同意。 5、自持部分物业应记载在同一不动产登记簿上，并发放一本不动产权证书，不得分证办理。
登记机构	上海市自然资源确权登记局
登记日期	2023 年 06 月 19 日

根据权利人提供的《房屋土地权属调查报告书》，建筑物清单汇总如下：

序号	估价对象	室号部位	建筑面积（平方米）	用途	建筑结构	房屋总层数	竣工时间
1	施园路 299 弄 1 号	3-16 层	5,411.28	公寓	钢混	16 层	2021
2	施园路 299 弄 2 号	2-16 层	7,425.36	公寓	钢混	16 层	2021
3	施园路 299 弄 3 号	1-16 层	4,604.55	公寓	钢混	16 层	2021
4	施园路 299 弄 4 号	1-16 层	4,604.55	公寓	钢混	16 层	2021
5	施园路 299 弄 5 号	1-16 层	6,556.68	公寓	钢混	16 层	2021
6	施园路 299 弄 6 号	3-16 层	6,530.72	公寓	钢混	16 层	2021
7	施园路 299 弄 7 号	2-14 层	3,803.02	公寓	钢混	14 层	2021
8	施园路 299 弄 8 号	2-14 层	3,802.24	公寓	钢混	14 层	2021
9	施园路 299 弄 9 号	1-16 层	4,584.59	公寓	钢混	16 层	2021
10	施园路 299 弄 10 号	1-16 层	6,562.68	公寓	钢混	16 层	2021
11	施园路 299 弄 11 号	3-16 层	6,533.24	公寓	钢混	16 层	2021
12	施园路 299 弄 12 号	2-14 层	3,791.32	公寓	钢混	14 层	2021
13	施园路 299 弄 13 号	2-14 层	3,791.32	公寓	钢混	14 层	2021
14	施园路 299 弄 14 号	1-16 层	7,381.26	公寓	钢混	16 层	2021
15	施园路 299 弄 15 号	3-16 层	5,378.24	公寓	钢混	16 层	2021
16	施园路 299 弄 16 号	1-16 层	7,374.59	公寓	钢混	16 层	2021
17	施园路 299 弄 17 号	1-16 层	4,568.44	公寓	钢混	16 层	2021
18	施园路 299 弄 18 号	地下 1、1_5 层 01 酒店	5,208.09	旅馆	钢混	15 层	2021
19	施园路 299 弄 18 号	6-15 层	7,581.90	公寓	钢混	15 层	2021
20	配套商业	1-2 层	2,965.85	店铺	钢混	2 层	2021
21	地下车库	地下 1 层	32,525.08	特种用途	钢混	地下 1 层	2021
合计	-	-	**140,985.00**	-	-	-	

配套用房：

不动产权证书号	沪（2022）松字不动产权第 000881 号
权利人	上海孚茸置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	松江区施园路 299 弄
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：租赁住房/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：62,693.60 平方米/ 建筑面积：2,240.75 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018 年 05 月 15 日起 2088 年 05 月 14 日止
权利其他状况	土地状况： 地号：松江区中山街道 29 街坊 13/3 丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。
附记	保留自有
登记机构	上海市自然资源确权登记局
登记日期	2022 年 01 月 10 日

附记清单：

序号	不动产单元号	幢号	室号部位	建筑面积(平方米)	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
1	310117012004GB00024F00580018	299 弄 11 号	201 活动室	209.59	其他	特种用途	16	2021 年	出让
2	310117012004GB00024F00580017	299 弄 11 号	202 活动室	281.36	其他	特种用途	16	2021 年	出让
3	310117012004GB00024F00590198	299 弄 15 号	201 活动室	398.50	其他	特种用途	16	2021 年	出让
4	310117012004GB00024F00610200	299 弄 1 号	201 活动室	405.72	其他	特种用途	16	2021 年	出让
5	310117012004GB00024F00620007	299 弄 20 号	108 维修站	121.39	其他	特种用途	16	2021 年	出让
6	310117012004GB00024F00600009	299 弄 25 号	110 便利店	322.11	其他	特种用途	16	2021 年	出让
7	310117012004GB00024F00600007	299 弄 25 号	109 治安联防	22.77	其他	特种用途	16	2021 年	出让
8	310117012004GB00024F00630160	299 弄 6 号	202 活动室	271.37	其他	特种用途	16	2021 年	出让
9	310117012004GB00024F00630237	299 弄 6 号	201 活动室	207.94	其他	特种用途	16	2021 年	出让
合计	**套数：9**			**2,240.75**	-	-	-	-	-

备注：根据上海市松江区保障和房屋管理局出具的《保障性租赁住房项目认定书》【沪松保租认定〔2023〕004 号(总第 20 号)、沪松保租认定〔2024〕004 号(总第 26 号)、沪松保租认定〔2024〕005 号(总第 27 号)】，估价对象共纳保 2,407 套。根据上海市住房保障事务中心发布的《2023 年保障性租赁住房供应工作指南（一）房源拆套管理》，施园路 299 弄 18 号 6-15 层在保障性租赁住房备案系统上完成了拆套，由备案 110 套房源拆套成 140 套房源，共计 2,437 套房源。另外施园路 299 弄 9 号 1 层 5 套实际以配套用房方式提供予租户无偿使用。故本次评估按照 2,432 套进行测算收益，总租赁面积为 102,744.26 平方米。

2.租赁状况

保障性租赁住房：

根据权利人提供的资料，估价对象总建筑面积合计为 143,225.75 平方米，实际房屋用途为保障性租赁住房、商业、车位及其他配套房地产。其中，施园路 299 弄 1-18 号楼纳入测算的保障性租赁住房总可租赁面积为 102,744.26 平方米，房源共计 2,432 套，截至 2026 年 09 月 22 日，估价对象保障性租赁住房已出租房源共 2,288 套，已出租面积合计为 96,235.61 平方米，套数出租率为 94.08%，面积出租率为 93.67%，有效租金单价水平*约 60.64 元/平方米/月，符合租金备案标准。

**备注：有效租金单价水平=时点对应在租租约含税月租金之和÷时点对应已出租面积之和，不含物业费、已考虑合同优惠折扣。*

具体出租情况如下：

房型	总套数（套）	已租套数（套）	总可租面积（平方米）	已租面积（平方米）
一室	896	861	23,853.48	22,940.30
一室一厅	1,163	1,080	56,823.77	52,794.76
两室	185	178	8,947.65	8,608.41
两室两厅	124	107	7,726.25	6,667.67
三室两厅	64	62	5,393.11	5,224.47
合计	**2,432**	**2,288**	**102,744.26**	**96,235.61**

配套商业及地下车位：

截至 2026 年 09 月 22 日，估价对象商业可租赁面积为 3,012.02 平方米，已出租面积合计为 2,787.94 平方米，出租率 92.56%，有效租金单价水平*为 132.84 元/平方米/月；车位建筑面积为 32,525.08 平方米，共 1,016 个车位，用于临时及包月停车经营，已出租的车位共 806 个，有效租金单价水平*为 144.18 元/个/月。

备注：商业有效租金单价水平=时点对应在租租约含税月租金之和÷时点对应已出租面积之和，不含物业费、已考虑合同优惠折扣；车位有效租金单价水平=时点对应在租租约含税月租金之和÷时点对应已出租车位个数，已考虑合同优惠折扣。

3. 他项权利状况

根据权利人提供的《上海市不动产登记簿》及《关于估价对象是否存在法定优先受偿权等情况的书面查询和调查记录》，估价对象已设定抵押，抵押权人为中国建设银行股份有限公司上海浦东分行，债务履行期限从 2020-01-01 至 2044-12-31，债权数额为 1,091,790,000 元，其具体明细以 299 弄 1 号 410 为例如下：

房地产坐落	松江区施园路 299 弄		
幢号	299 弄 6 号	**部位**	1005
抵押权人	中国建设银行股份有限公司上海浦东分行		
登记证明号	沪（2022）松字不动产证明第 17000617 号	**债权数额**	1,091,790,000 元
债务履行期限	期限从 2020-01-01 至 2044-12-31		
受理日期	2022-01-05	**核准日期**	2022-01-10
抵押担保范围	-		
关于不动产转让的约定	禁止、限制转让		
备注	-		

应估价委托人要求，本次估价不考虑抵押、担保他项权利对估价结果的影响。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利。

4.权益状况分析

根据权利人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者受其他形式限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

(四)估价对象实物状况

1.土地实物状况

名称		上海市松江区施园路 299 弄、中创路【中建幸孚+公寓】
土地实物状况描述	使用权证号	未办理单独的土地证
	面积（平方米）	62,693.60
	四至	东临中创路，西临河道，南近广富林东路，北临施园路
	形状	较规则多边形
	地形地势	地势较平坦
	地质条件	地基承载力及稳定性较好，适合作为建设用地
	土壤状况	土壤未受污染
	基础设施完备程度	宗地外已达七通（通上水、通下水、通污水、通电、通讯、通路、通气），宗地红线内"七通"（通上水、通下水、通污水、通电、通讯、通路、通气）且地上已建成房屋。
	开发程度	宗地上已开发建设，建有多栋建筑物

2.房屋建筑物实物状况

估价对象项目名称为【中建幸孚+公寓】，位于上海市松江区施园路、中创路交汇处，主要由 18 栋高层公寓、2 幢配套商业、地下车库及配套用房组成，建成于 2021 年，钢混结构。估价对象建筑面积合计 143,225.75 平方米，其中，公寓部分建筑面积 105,494.07 平方米；商业部分建筑面积 2,965.85 平方米；配套部分建筑面积 2,240.75 平方米，地下车库部分建筑面积 32,525.08 平方米。

根据权利人提供的资料，估价对象共纳保 2,437 套，另外施园路 299 弄 9 号 1 层 5 套实际以配套用房方式提供予租户无偿使用。故本次评估按照 2,432 套进行测算收益，各楼栋房型汇总情况如下：

序号	估价对象	楼层	租赁面积（平方米）	户型	房源套数
1	施园路 299 弄 1 号	3-16 层	5,411.28	一室户	196
2	施园路 299 弄 2 号	2-16 层	7,425.36	一室一厅	155
3	施园路 299 弄 3 号	1-16 层	4,604.55	两室	95
4	施园路 299 弄 4 号	1-16 层	4,604.55	一室一厅	95
5	施园路 299 弄 5 号	1-16 层	6,556.68	两室两厅、三室两厅	94
6	施园路 299 弄 6 号	3-16 层	6,530.72	一室户	252
7	施园路 299 弄 7 号	2-14 层	3,803.02	一室一厅	78
8	施园路 299 弄 8 号	2-14 层	3,802.24	一室一厅	78
9	施园路 299 弄 9 号	2-16 层	4,343.10	两室	90
10	施园路 299 弄 10 号	1-16 层	6,562.68	两室两厅、三室两厅	94
11	施园路 299 弄 11 号	3-16 层	6,533.24	一室户	252
12	施园路 299 弄 12 号	2-14 层	3,791.32	一室一厅	78
13	施园路 299 弄 13 号	2-14 层	3,791.32	一室一厅	78
14	施园路 299 弄 14 号	1-16 层	7,381.26	一室一厅	158
15	施园路 299 弄 15 号	3-16 层	5,378.24	一室户	196
16	施园路 299 弄 16 号	1-16 层	7,374.59	一室一厅	156
17	施园路 299 弄 17 号	1-16 层	4,568.44	一室一厅	95

序号	估价对象	楼层	租赁面积（平方米）	户型	房源套数
18	施园路 299 弄 18 号	2-15 层	10,281.67	一室一厅	192
合计	-	-	**102,744.26**	-	**2,432**

公共区域配有共享厨房、休闲区、健身房、阅读角等。配套商业位于沿街 1-2 层，出租作为便利店、联华超市、餐饮等使用。

估价对象已部分出租，正常使用中，维护状况良好。各幢建筑物情况明细如下：

楼栋	用途	建筑面积（平方米）	层数	层高（米）	设施设备及装修状况描述
1 号	居住	5,411.28	16	3	户型为一室，每层 14 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器等。
2 号	居住	7,425.36	16	3	户型为一室一厅，每层 10 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器、电磁炉、抽油烟机等。
3 号	居住	4,604.55	16	3	户型为两室，每层 6 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器、电磁炉、抽油烟机等。
4 号	居住	4,604.55	16	3	户型为一室一厅，每层 6 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器、电磁炉、抽油烟机等。
5 号	居住	6,556.68	16	3	户型为两室两厅、三室两厅，每层 6 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器、电磁炉、抽油烟机等。
6 号	居住	6,530.72	16	3	户型为一室户，每层 18 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器等。
7 号	居住	3,803.02	14	3	户型为一室一厅，每层 6 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器、电磁炉、抽油烟机等。

楼栋	用途	建筑面积(平方米)	层数	层高(米)	设施设备及装修状况描述
8 号	居住	3,802.24	14	3	户型为一室一厅，每层 6 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器、电磁炉、抽油烟机等。
9 号	居住	4,584.59	16	3	户型为两室，每层 6 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器、电磁炉、抽油烟机等。
10 号	居住	6,562.68	16	3	户型为两室两厅、三室两厅，每层 6 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器、电磁炉、抽油烟机等。
11 号	居住	6,533.24	16	3	户型为一室，每层 18 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器等。
12 号	居住	3,791.32	14	3	户型为一室一厅，每层 6 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器、电磁炉、抽油烟机等。
13 号	居住	3,791.32	14	3	户型为一室一厅，每层 6 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器、电磁炉、抽油烟机等。
14 号	居住	7,381.26	16	3	户型为一室一厅，每层 10 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器、电磁炉、抽油烟机等。
15 号	居住	5,378.24	16	3	户型为一室，每层 14 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器等。
16 号	居住	7,374.59	16	3	户型为一室一厅，每层 10 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆；

楼栋	用途	建筑面积(平方米)	层数	层高(米)	设施设备及装修状况描述
					设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器、电磁炉、抽油烟机等。
17 号	居住	4,568.44	16	3	户型为一室一厅，每层 6 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器、电磁炉、抽油烟机等。
18 号	居住	12,789.99	15	3	1 层主要用作大堂、公区等； 2-15 层原用作酒店，现改作保障性租赁住房，户型为一室一厅，每层 13 户/14 户； 建筑外立面：外墙贴仿石面砖，局部刷金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、垂直电梯、人脸识别门禁系统； 室内装修：地面铺设强化地板、局部抛光砖，内墙刷乳胶漆； 家具家电：床、衣柜、书桌椅、空调、冰箱、洗衣机、热水器、电磁炉、抽油烟机等。
配套商业	商业	2,965.85	2	1 层 4.5 2 层 3.9	建筑外立面：外墙刷仿砖涂料、局部金属漆； 设施设备：喷淋、消防栓、视频监控； 室内装修：水泥地坪，内墙刷涂料。
地下车库	车库	32,525.08	-1	3.5	设施设备：喷淋、消防栓、视频监控、智能照明系统、停车管理系统； 室内装修：金刚砂固化地坪，内墙刷涂料。

3.实物状况分析

估价对象实际土地开发程度已达到宗地内外“七通”。估价对象建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到保障性租赁住房及配套用房使用的基本条件。

(五)估价对象区位状况

1.估价对象区位状况描述

位置状况	座落	上海市松江区施园路 299 弄	方位	上海西部松江新城东区
	所在楼层	1-2 层、1-14 层、1-15 层、1-16 层，地下 1 层	朝向	坐北朝南
	与重要场所(设施)距离	西距离松江区人民政府约 7.5 公里。		
交通状况	道路状况	南近广富林路，双向五车道，属于交通主干道，车流量较大，道路状况较好。		
	出入可利用交通工具	周边有松莘线、松江 21 路、松 38 路、松江有轨电车 2 号线内圈、松江有轨电车 2 号线外圈等多路公交车设点经过，公共交通便捷度较好		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	设有地上、地下停车位，停车方便		
环境状况	自然环境	位处上海松江新城东区板块，自然环境较好		
	人文环境	附近为产业园较多，产业聚集度较好，人文环境较好		
	景观	无特殊景观		
外部配套	基础设施	“七通”（通上水、通下水、通污水、通电、通讯、通路、通气）		
	公共服务设施	教育：中山二小、松江区众兴小学、松江区马汤村小学、洞泾镇同诚中学等；		

设施状况		金融：建设银行、工商银行、上海银行、宁波银行、农商银行等； 医疗：上海市第一人民医院、松江区中山街道社区卫生服务中心等； 休闲：五龙湖公园、松江青青旅游世界等； 商业：万达广场(上海松江店)、马利来广场、五龙商业广场等； 其他：地铁 9 号线松江大学城站约 5 公里； 各项公共服务设施齐全。

2.估价对象区位状况分析

估价对象位于松江新城东区板块，区域内产业园区众多，产业聚集度较高，有启迪漕河泾(中山)科技园、巨人网络、上海飞科电器、上海谱尼认证技术、海尔地产智谷等企业，居住需求较大。估价对象所处地区公共交通和道路交通均比较便利，区域内环境状况较好，基础设施较完善，公共配套设施较齐全，估价对象区位状况良好。

五、 价值时点

2026 年 09 月 22 日

依据《房地产估价委托函》，本次估价的价值时点确定为 2026 年 09 月 22 日。

六、 价值类型

本次估价结果为市场价值。

市场价值是指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。

七、 估价原则

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，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。

(二) 合法原则

遵循合法原则，要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 最高最佳利用原则

最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

(四) 替代原则

替代原则，要求房地产估价结果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的原则。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

(五) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

(六) 一致性原则

为同一估价目的对同一房地产投资信托基金的同类物业在同一价值时点的价值或价格进行评估时，应采用相同的估价方法。

(七) 一贯性原则

为同一估价目的对同一房地产投资信托基金的同一物业在不同价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。

八、 估价依据

(一) 国家法律、法规

1. 《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 号公布)；

2. 《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 号公布)；

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号公布)；

4. 《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 号公布)；

5. 《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 号公布)；

6. 《城市房地产转让管理规定》(2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建设部令第 96 号公布)；

7. 《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令第 55 号公布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正)；

8. 其他法律规定、政策文件等。

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T50291-2015)；

2. 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T50899-2013)；

3. 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行)》(中房学〔2015〕4 号)；

4. 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行)》(证监会公告〔2020〕54 号、证监会公告〔2023〕55 号)；

5. 《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点工作的通知》(发改投资〔2021〕958 号)；

6. 国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知(发改投资〔2024〕1014 号)；

7. 《上海证券交易所公开募集不动产投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行)》；

8. 《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》(发改办投资〔2025〕782 号)。

(三) 其他相关资料

1. 《房地产估价委托函》;

2. 《不动产权证书》、《房屋土地权属调查报告书》(复印件);

3. 《上海市不动产登记簿》(复印件);

4. 《租赁台账》及租赁合同 (复印件);

5. 估价委托人及产权人提供的其他相关资料。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 估价人员实地查勘获得的估价对象实况资料;

2. 上海市房地产市场租售价格调查及有关信息。

九、 估价方法

(一) 估价方法名称

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和《上海证券交易所公开募集不动产投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》，经过反复研究和综合考虑，选取收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

(二) 估价方法定义

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。

十、 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2026 年 09 月 22 日的房地产市场价值，估价结果如下:

房地产总价：RMB 129,020 万元
大写金额：人民币壹拾贰亿玖仟零贰拾万元整
建筑面积单价：9,008 元/平方米

十一、 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
韩 彦	3120180049	韩彦	2026 年 11 月 13 日
吴慧兰	3120100030	吴慧兰	2026 年 11 月 13 日

十二、 实地查勘期

2026 年 06 月 24 日

十三、 估价作业期

2026 年 06 月 23 日至 2026 年 11 月 13 日

附件

附件1、《房地产估价委托函》复印件

附件2、估价对象位置示意图

附件3、估价对象现状照片

附件4、估价委托人营业执照复印件

附件5、估价对象权属证明文件

附件6、关于估价对象是否存在法定优先受偿权等情况的书面查询和调查记录

附件7、专业帮助情况和相关专业意见

附件8、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

附件9、注册房地产估价师估价资格证书复印件

《房地产估价委托函》复印件

房地产估价委托函

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司：

兹委托贵公司对下列估价对象进行价值评估，现将委托估价的基本事项约定如下：

1、估价对象：上海市松江区施园路 299 弄、中创路【中建幸孚+公寓】保障性租赁住房、配套商业及地下车库房地产，建筑面积合计 143,225.75 平方米，房屋用途为居住、旅（宾）馆、店铺、特种用途，相应的土地使用权面积为 62,693.60 平方米，土地用途为租赁住房。

2、估价目的：对估价对象进行评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人发行公募 REITs 提供价值参考。

3、价值时点：2026 年 9 月 22 日。

4、特殊事项说明：估价对象设定有抵押权，本次估价以该抵押权已解除为假设前提，不考虑其对估价结果的影响。

5、估价对象建筑物清单明细：

序号	估价对象	建筑面积（平方米）	用途	建筑结构	房屋总层数	竣工时间
1	施园路 299 弄 1 号	5,411.28	公寓	钢混	16 层	2021
2	施园路 299 弄 2 号	7,425.36	公寓	钢混	16 层	2021
3	施园路 299 弄 3 号	4,604.55	公寓	钢混	16 层	2021
4	施园路 299 弄 4 号	4,604.55	公寓	钢混	16 层	2021
5	施园路 299 弄 5 号	6,556.68	公寓	钢混	16 层	2021
6	施园路 299 弄 6 号	6,530.72	公寓	钢混	16 层	2021
7	施园路 299 弄 7 号	3,803.02	公寓	钢混	14 层	2021
8	施园路 299 弄 8 号	3,802.24	公寓	钢混	14 层	2021
9	施园路 299 弄 9 号	4,584.59	公寓	钢混	16 层	2021
10	施园路 299 弄 10 号	6,562.68	公寓	钢混	16 层	2021
11	施园路 299 弄 11 号	6,533.24	公寓	钢混	16 层	2021
12	施园路 299 弄 12 号	3,791.32	公寓	钢混	14 层	2021
13	施园路 299 弄 13 号	3,791.32	公寓	钢混	14 层	2021
14	施园路 299 弄 14 号	7,381.26	公寓	钢混	16 层	2021
15	施园路 299 弄 15 号	6,378.24	公寓	钢混	16 层	2021
16	施园路 299 弄 16 号	7,374.59	公寓	钢混	16 层	2021

1 / 2

序号	估价对象	建筑面积（平方米）	用途	建筑结构	房屋总层数	竣工时间
17	施园路 299 弄 17 号	4,568.44	公寓	钢混	16 层	2021
18	施园路 299 弄 18 号	12,789.99	公寓、旅馆	钢混	15 层	2021
19	配套商业	2,965.85	店铺	钢混	2 层	2021
20	配套用房	2,240.75	特种用途	钢混	16 层	2021
21	地下车库	32,525.08	特种用途	钢混	地下 1 层	2021
合计		143,225.75	-	-	-	-

6、该物业的信息以权利人上海孚茸置业有限公司提供的权属文件为准，该物业的运营情况、相关税费及资本性支出预测数据以权利人提供经营数据及《项目情况说明》为准。

特此委托

上海国泰海通证券资产管理有限公司

日期：2024年10月23日

估价对象位置示意图


绕城高速
京沪高速
老油车港桥
普陀区
静安区
沪常高速
北青公路
松泽高架路
上海虹桥国际机场
徐汇区
吴中路
外环高速
青浦区
沪青平公路
中环路
G50跨线桥
沪松公路
泖陈公路
闵行区
外环高速
余山国家旅游度假区
天马立交桥
官塘
上海辰山植物园
估价对象
虹梅高架路
太阳岛旅游度假区
松江区
松江立交桥
沈海高速
闵行站
车墩站
松江北站
上海松江站
沪昆高速立交桥
申嘉湖高速
庄行镇农艺(郊野)公园

估价对象现状照片



建筑外观



建筑外观



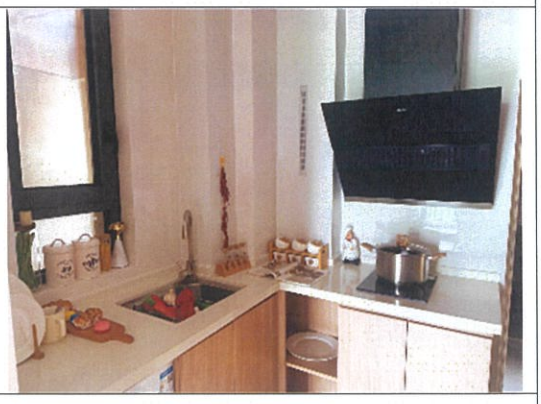
公共区域



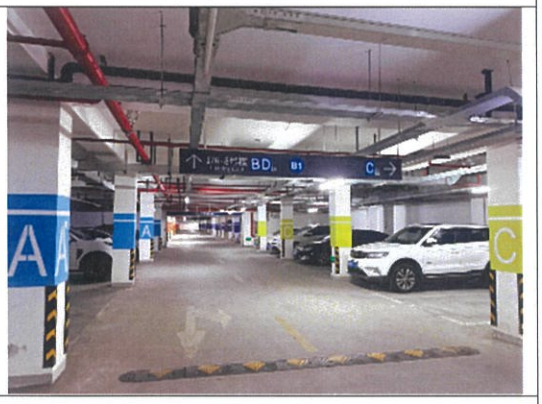
公共区域



内部



内部

	
内部	内部
	
配套商业	配套商业
	
地下车库	地下车库
	
小区大门	周边道路

估价委托人营业执照复印件



统一社会信用代码
91310000560191968J
证照编号：01000000202507250065

营业执照

名　　称　上海国泰海通证券资产管理有限公司
类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人　陶琳
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）

注册资本　人民币200000.0000万元整
成立日期　2010年08月27日
住　　所　上海市黄浦区中山南路888号8层

登记机关　上海市黄浦区市场监督管理局
2025 年 07 月 25 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　国家市场监督管理总局监制

估价对象权属证明文件

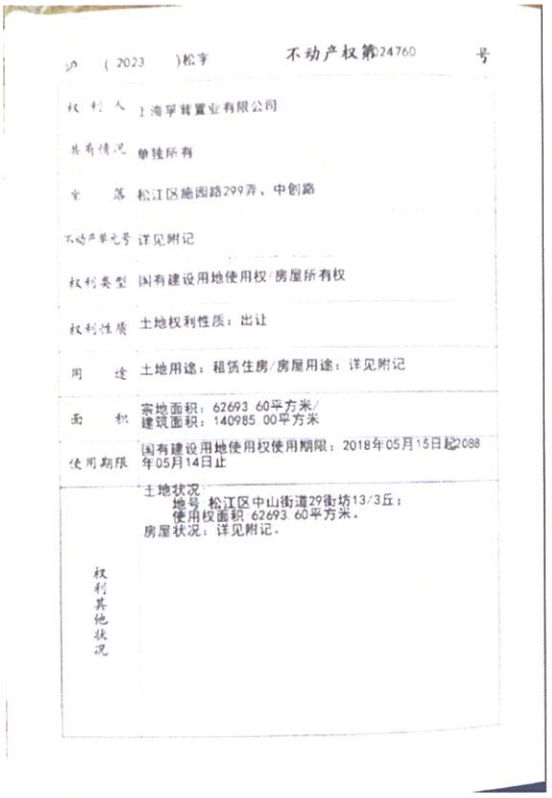


根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（印）
2023年06月19日

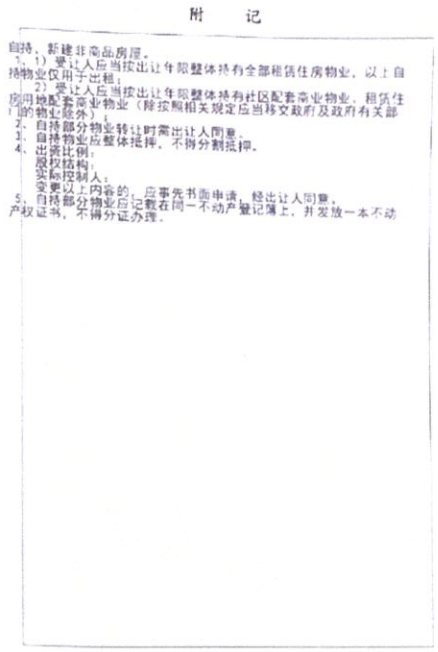
20232562921 8

中华人民共和国自然资源部监制
编号NO D 31004078289



沪（2023）松字 不动产权第024760 号

权利人	上海罗宾置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	松江区施园路299弄、中创路
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：租赁住房/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：62693.60平方米/ 建筑面积：140985.00平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018年05月15日起2088年05月14日止
权利其他状况	土地状况： 地号 松江区中山街道29街坊13/3丘； 使用权面积 62693.60平方米。 房屋状况：详见附记。



附 记

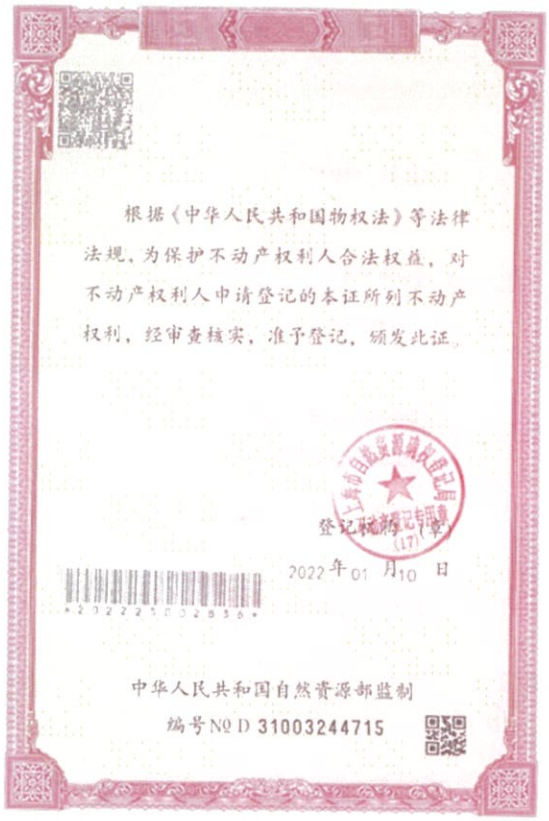
自持、新建非商品房屋。
3、1）受让人应当按出让年限整体持有全部租赁住房物业，以上自持物业仅用于出租；
2）受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业，租赁住房用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业除外）；
2、自持部分物业转让时需出让人同意。
3、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。
4、出资比例：
股权结构：
实际控制人：
变更以上内容的，应事先书面申请，经出让人同意；
5、自持部分物业应记载在同一不动产登记簿上，并发放一本不动产权证书，不得分证办理。



附 图 页

通过"随申办"扫码查看 房屋平面图

通过"随申办"扫码查看 地籍图



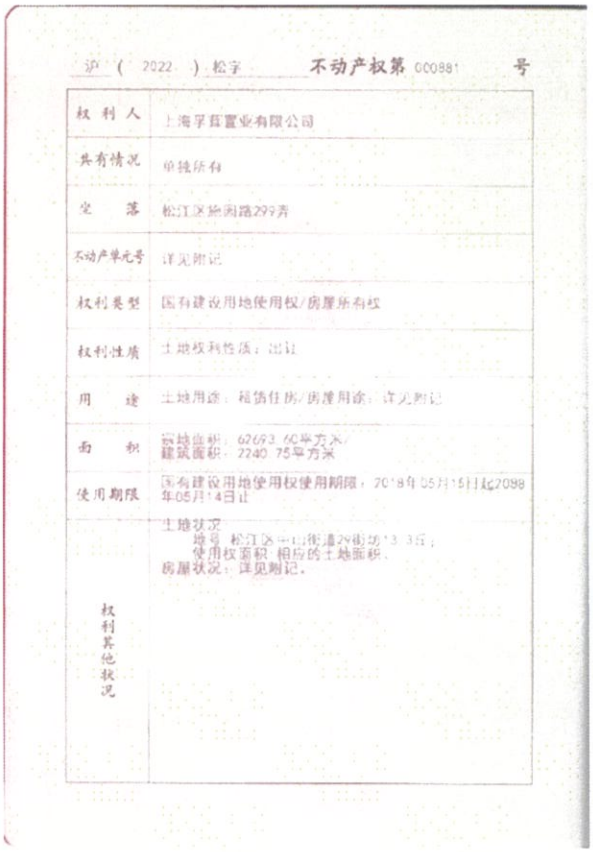
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2022年01月10日

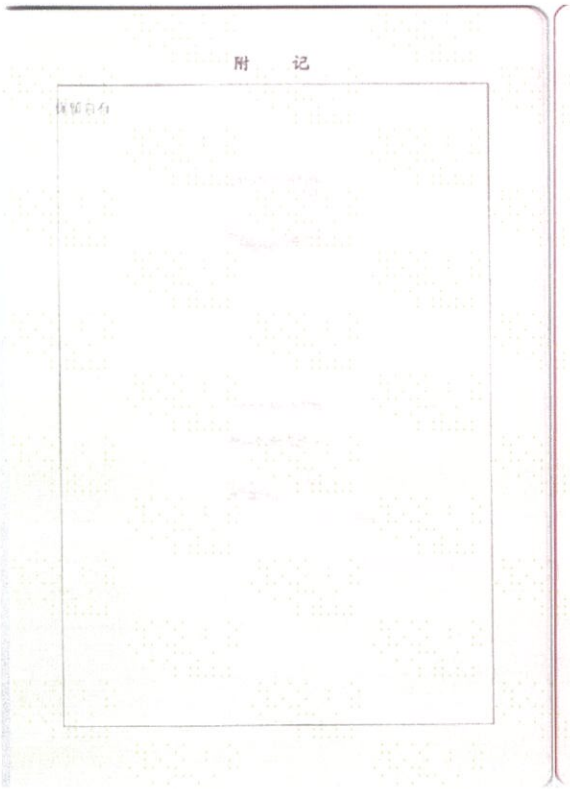
中华人民共和国自然资源部监制

编号NO D 31003244715



沪（2022）松字 不动产权第 000881 号

权利人	上海孚辰置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	松江区新闸路299弄
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：城镇住房/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：62693.60平方米/建筑面积：72407.75平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2018年05月15日至2098年05月14日止
权利其他状况	土地状况 地号：松江区中山街道29街坊3-3丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。



附 记



附 图 页

通过“随申办”扫码查看 房屋平面图

通过“随申办”扫码查看 地籍图

附　记

不动产单元号	土地状况			房屋状况								
	使用权面积	独用面积	分摊面积	幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
310117012004GB00024F00580018				299弄11号	201活动室	209.59	其他	特种用途	16	2021年	出让
310117012004GB00024F00580017				299弄11号	202活动室	281.36	其他	特种用途	16	2021年	出让
310117012004GB00024F00590198				299弄15号	201活动室	398.50	其他	特种用途	16	2021年	出让
310117012004GB00024F00610200				299弄1号	201活动室	405.72	其他	特种用途	16	2021年	出让
310117012004GB00024F00620007				299弄20号	108维修站	121.39	其他	特种用途	16	2021年	出让
310117012004GB00024F00650009				299弄25号	110便利店	322.11	其他	特种用途	16	2021年	出让
310117012004GB00024F00600007				299弄25号	109治安联防	22.77	其他	特种用途	16	2021年	出让
310117012004GB00024F00630160				299弄6号	202活动室	271.37	其他	特种用途	16	2021年	出让
310117012004GB00024F00630237				299弄6号	201活动室	207.97	其他	特种用途	16	2021年	出让
合计				套数：9		2240.75					

关于估价对象是否存在法定优先受偿权等情况的书面查询和调查记录

关于估价对象是否存在法定优先受偿权等情况的

书面查询和调查记录

估价对象：上海市松江区施园路 299 弄、中创路【中建壹号+公寓】保障性租赁住房、配套商业及地下车库房地产

价值时点：2026 年 9 月 22 日

截至价值时点，估价对象的法定优先受偿权等情况如下：

估价对象已设定抵押，抵押权人为中国建设银行股份有限公司上海浦东分行，债务履行期限从 2020-1-1 至 2044-12-31，债权数额为 1,091,790,000 元，关于不动产转让的约定：禁止、限制转让。

上海[illegible]置业有限公司

（公章）

2026年10月23日

上海市不动产登记簿

特别告知：

1.申请人本次申请查阅房屋、土地、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、权利限制、房屋租赁、异议、文件、地役权、居住权12类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、文件4类登记簿信息。

2.不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议,可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房地产抵押状况信息　　NO.202605388206

房地产坐落	松江区施园路299弄		
幢号	299弄6号	部位	1005
抵押权人	中国建设银行股份有限公司上海浦东分行		
登记证明号	沪(2022)松字不动产证明第17000617号	债权数额	1091790000.00元
债务履行期限	期限从2020-01-01至2044-12-31		
受理日期	2022-01-05	核准日期	2022-01-10
抵押担保范围			
关于不动产转让的约定	禁止、限制转让		
备注			

打印日期：2026年05月16日 10点24分05秒

专业帮助情况和相关专业意见

本次估价过程中，估价人员接受的专业帮助情况和参考的相关专业意见情况如下表：

专业帮助情况	是否接受专业帮助	没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
	专家（单位）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业帮助内容	——
相关专业意见	是否依据专业意见	本报告没有依据相关专业意见。
	机构（专家）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业意见内容	——

房地产估价机构营业执照和备案证书复印件



统一社会信用代码

91110108700036979F

营业执照

(副本)(1-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李清清

经营范围　一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地整治服务；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）（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。）

注册资本　500万元

成立日期　1998年07月08日

住　　所　北京市朝阳区建华路28号楼-5至39层101等[2]套内1层101号7层(电梯楼层8层)8018室

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局　2026年02月27日

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



统一社会信用代码

91310106MA1FYF148Y

证照编号：06000000202302150054

营业执照

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

类　　型　有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

经营范围　一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地整治服务；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）

负　责　人　吴慧兰

成立日期　2018年12月27日

经营场所　上海市静安区石门一路288号2202室

登记机关　上海市静安区市场监督管理局　2023年02月15日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司
法定代表人（执行事务合伙人）：	李萍萍
住所：	北京市朝阳区针织路23号楼-5至39层101等[2]套内1层101号7层（电梯楼层8层）801B室
统一社会信用代码：	91110108700036979F
备案等级：	一级
证书编号：	建房估备字[2015]020号
有效期限：	2026年04月17日至2027年03月10日

发证机关（公章）

二〇[illegible]年[illegible]月十[illegible]日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

注册房地产估价师估价资格证书复印件

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.

上海市房屋管理局

发证机关

No. 00302270



姓　名 / Full name

韩彦

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

65900119891113482X

注 册 号 / Registration No.

3120180049

执业机构 / Employer

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry

2027-08-25

持证人签名 / Bearer's signature

韩彦

仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司 1101171016535

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.

上海市房屋管理局

发证机关

No. 00361231



姓　名 / Full name

吴慧兰

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

310222197906264621

注 册 号 / Registration No.

3120100030

执业机构 / Employer

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry

2029-06-25

持证人签名 / Bearer's signature