

基础设施公募基金 2024 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
(代码 508021) 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



基础设施项目评估报告

报告编号：

高力评报字（CVAS/BJ/2025/FC）第 0013 号

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（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：

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“项目一”、“项目二”）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》、《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“项目一”、“项目二”）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2024年12月31日的市场价值为人民币736,000,000元（大写人民币柒亿叁仟陆佰万元整）。

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，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：



11010510357700 二〇二五年三月二十六日

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260,000,000元，折合单价6,373元 / 平方米
项目二	： 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476,000,000元，折合单价6,529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	7
3.4 报告使用人	7
3.5 房地产估价机构	8
3.6 估价目的	8
3.7 估价对象	8
3.8 价值时点	13
3.9 价值类型	13
3.10 估价原则	14
3.11 估价依据	15
3.12 估价方法	17
3.13 估价结果	19
3.14 注册房地产估价师	19
3.15 协助估价的人员	19
3.16 实地勘查期	19
3.17 估价作业期	20
4. 附件	1
4.1 估价委托书	2
4.2 项目公司营业执照复印件	3
4.3 估价对象位置图	4
4.4 估价对象实地勘察情况和相关照片	6
4.5 估价对象权属证明文件	8
4.6 估价机构《企业法人营业执照》复印件	12
4.7 估价机构资质证书复印件	13
4.8 《中国房地产估价师注册证书》复印件	14

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	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	上海临港奉贤经济发展有限公司
基础设施项目/估价对象/项目一	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/项目二	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 7 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、项目二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。

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》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其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
注册资本	:	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
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
注册资本	:	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、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：中国上海市奉贤区正琅路19号「临港奉贤智造园一期」产业园项目

实物及区位状况

项目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，周边以产业园区、物流园区和生产制造企业为主，主要的项目有：临港智造青桐园、临港智造玉兰园、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、上海世外教育附属临港外国语学校、华东师范大学第二附属中学(临港奉贤校区)等。项目周边以产业园区、物流园区和生产制造企业为主，无可见环境污染，自然、人文环境一般。

项目一周边路网较发达，交通较便捷。项目临着主干道两港大道，距离上海绕城高速公路新四平公路出入口约5公里。同时，经由两港大道，可快速抵达浦东国际机场。

项目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，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
1#厂房	10,273.53	厂房	钢、钢混	2013	防火等级：丁类 厂房净高：约 10 米 柱网：24 米 * 9 米 外墙：彩钢板和玻璃窗； 屋面：彩钢板屋面板、内衬玻璃纤维保温棉； 室内 吊车梁：提供牛腿，标高 7 米，无行车梁，满足 10T 行车要求； 地坪：耐磨地坪，荷载 5T； 窗：铝合金玻璃窗； 提升门：电动提升门； 设备设施： 给排水工程：雨水、排水、给水系统； 弱电工程：室外预留电话电缆布管及 IT 系统的预留理管； 消防系统：消防栓系统、办公区喷淋灭火系统；
2#厂房	10,273.53	厂房	钢、钢混	2013	
3#厂房	4,968.43	厂房	钢、钢混	2013	
4#厂房	4,968.43	厂房	钢、钢混	2013	
5#厂房	4,968.43	厂房	钢、钢混	2013	
6#厂房	4,968.43	厂房	钢、钢混	2013	
公用站房	336.82	设备间	钢混	2013	
门卫	41.47	门卫	钢混	2013	
合计	40,799.07	——	——	——	——

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《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	沪（2020）奉字不动产权第 026831 号
权利人	上海临樟经济发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	奉贤区正琅路 19 号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：工业用地 / 房屋用途：详见附记

面积 (平方米)	宗地面积 68,780.30 平方米 / 建筑面积 40,799.07 平方米				
使用期限	国有建设用地使用权期限: 2020 年 11 月 12 日起 2061 年 6 月 22 日止				
权利其他状况	土地状况: 地号: 奉贤区邵厂镇 1 街坊 7/6 丘; 使用权面积: 68,780.30 平方米; 房屋状况: 详见附件				
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
	310120006006G800064F00080001	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 项目二：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

实物及区位状况

项目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，周边以产业园区、物流园区和生产制造企业为主，主要的项目有临港智造青桐园、临港智造玉兰园、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、上海世外教育附属临港外国语学校、华东师范大学第二附属中学(临港奉贤校区)等。项目周边以产业园区、物流园区和生产制造企业为主，无可见环境污染，自然、人文环境一般。

项目二周边路网较发达，交通较便捷。项目靠近主干道两港大道，距离上海绕城高速公路新四平公路出入口约 6 公里。同时，经由两港大道，可快速抵达浦东国际机场。

项目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，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
1#厂房	4,797.96	厂房	钢	2017	1-11#厂房： 防火等级：丁类； 建筑：建筑高度 15.8 米，柱顶 11 米，牛腿标高 6.7 米； 结构：钢结构； 屋面：压型钢板复合保温屋面； 外墙：单层压型钢板； 外窗：普通铝合金窗； 地面：耐磨地坪，地面荷载 5 吨/平方米； 消防系统：消防栓系统、灭火器； 电梯：无； 12#厂房： 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 / 平方米，办公 200kg / 平方米； 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；
2#厂房	4,797.96	厂房	钢	2017	
3#厂房	4,316.55	厂房	钢	2017	
4#厂房	4,316.55	厂房	钢	2017	
5#厂房	3,450.78	厂房	钢	2017	
6#厂房	3,450.78	厂房	钢	2017	
7#厂房	3,450.78	厂房	钢	2017	
8#厂房	3,450.78	厂房	钢	2017	
9#厂房	2,881.39	厂房	钢	2017	
10#厂房	2,881.39	厂房	钢	2017	
11#厂房	5,952.80	厂房	钢	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	2017	
合计	72,899.97	—	—	—	—

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，项目二于价值时点 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	沪（2020）奉字不动产权第 026834 号				
权利人	上海临平经济发展有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	奉贤区新杨公路 1566 号				
不动产单元号	详见附记				
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权				
权利性质	土地权利性质：出让				
用途	土地用途：工业用地（标准厂房类） / 房屋用途：详见附记				
面积（平方米）	宗地面积 93,804.50 平方米 / 建筑面积 72,899.97 平方米				
使用期限	国有建设用地使用权期限：2020 年 11 月 12 日起 2065 年 6 月 9 日止				
权利其他状况	土地状况：地号：奉贤区五四农场 4 街坊 32 / 5 丘；使用权面积：93,804.50 平方米；房屋状况：详见附记				
附记	不动单元号	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
登记机构	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：				
登记日期	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 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，两处资产可出租面积共计 111,943.56 平方米，截至 2024 年四季度末，已出租面积共计 105,631.79 平方米，期末出租率约为 94.36%。基础设施项目租户结构稳定，经营状况良好，租户 20 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。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	44,957,518.39
合计		44,957,518.39

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 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 31.01 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 72,126.70 平方米，已出租面积约为 65,814.93 平方米，出租率为 91.25%，价值时点平均签约租金为 36.98 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的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

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，评估价值应为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】

《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】

《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】

《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》

《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)
临港奉贤智造园一期	36.48	35.28	7.75%	3.0%-5.0%	6
临港奉贤智造园三期	40.44				

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)	3,933	4,147	4,411	4,628	4,787	4,997	5,186	5,344	5,500

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)	5,677	5,828	6,001	6,143	6,306	6,474	6,663	6,805	6,986

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)	7,157	7,367	7,540	7,739	7,943	8,176	8,366	8,586	8,811

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)	9,068	9,278	9,521	9,769	10,052	10,285	10,552	10,827	11,139

续上表

指标	2061年	2062年	2063年	2064年	2065年
运营净收益 (万元)	9,250	7,507	7,721	7,964	3,580

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。
2. 上述运营净收益为两个项目的合并数。
3. 自2035年至收益期届满的运营收入增长率，按年增长率2.50%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 2024 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 736,000,000 元（大写人民币柒亿叁仟陆佰万元整）。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	临港奉贤智造园一期	40,799.07	68,780.30	260,000,000	6,373
项目二	临港奉贤智造园三期	72,899.97	93,804.50	476,000,000	6,529
合计	——	113,699.04	162,584.80	736,000,000	——

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

刘莹琦

3.16 实地勘察期

2025 年 1 月 7 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：国泰君安临港创新智造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。

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：临港奉贤智造园一期

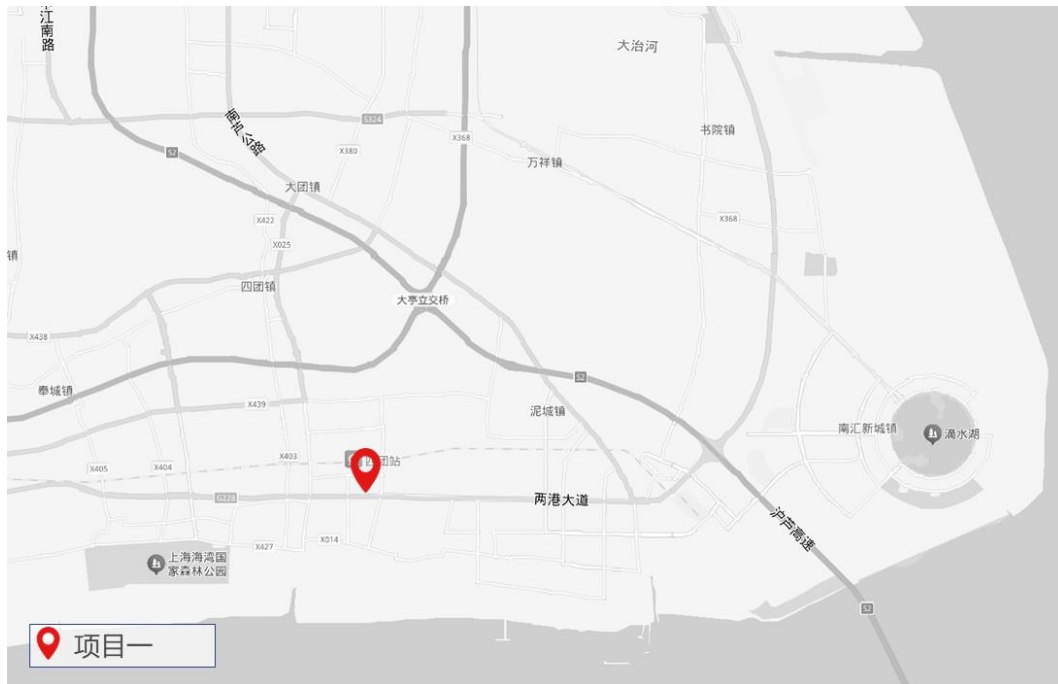


项目二：临港奉贤智造园三期



4.3 估价对象位置图

项目一：临港奉贤智造园一期



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：临港奉贤智造园一期



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

项目二：临港奉贤智造园三期



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



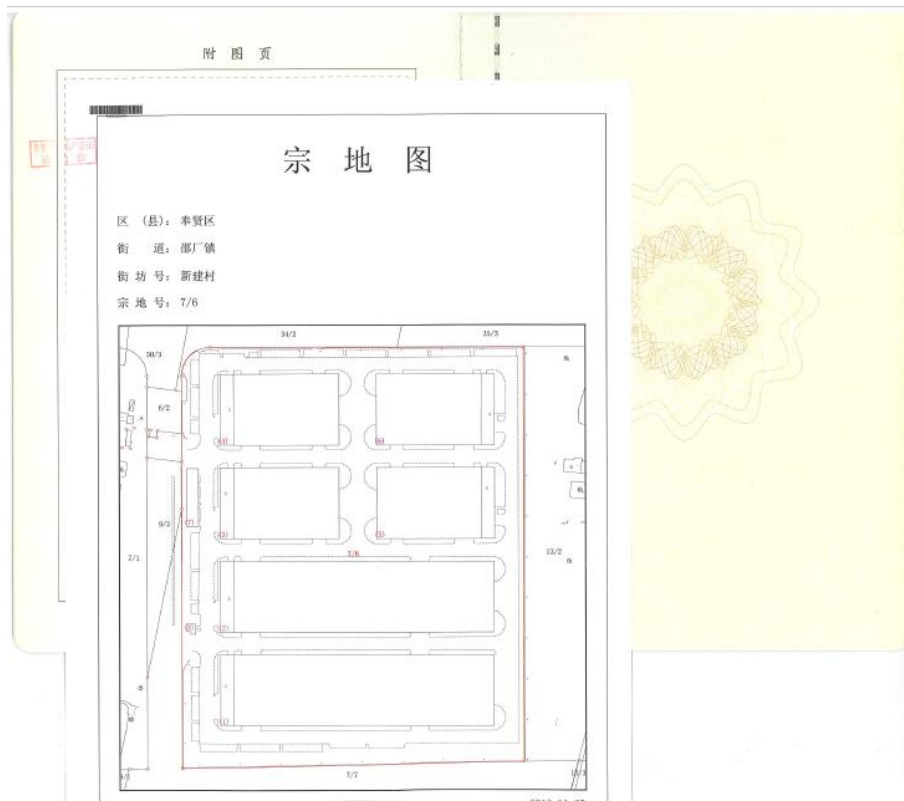
估价对象周边道路

4.5 估价对象权属证明文件

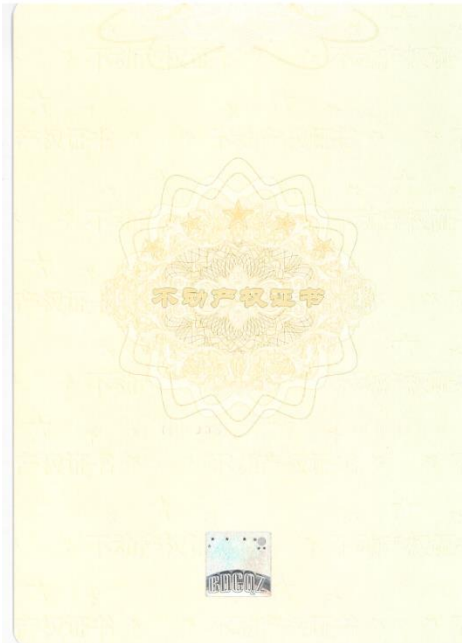
项目一：临港奉贤智造园一期



沪 (2020) 奉字 不动产权第 026831 号		附 记	
权利人	上海临峰经济发展有限公司	土地状况	土地用途: 工业用地/房屋用途: 详见附记
共有情况	单独所有	房屋状况	房屋用途: 工业用地/房屋用途: 详见附记
坐 落	奉贤区正琅路19号	房屋状况	房屋用途: 工业用地/房屋用途: 详见附记
不动产单元号	详见附记	房屋状况	房屋用途: 工业用地/房屋用途: 详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	房屋状况	房屋用途: 工业用地/房屋用途: 详见附记
权利性质	土地权利性质: 出让	房屋状况	房屋用途: 工业用地/房屋用途: 详见附记
用 途	土地用途: 工业用地/房屋用途: 详见附记	房屋状况	房屋用途: 工业用地/房屋用途: 详见附记
面 积	宗地面积: 68780.30平方米/ 建筑面积: 40799.07平方米	房屋状况	房屋用途: 工业用地/房屋用途: 详见附记
使用期限	国有建设用地使用权使用期限: 2020年11月12日起2061年06月22日止	房屋状况	房屋用途: 工业用地/房屋用途: 详见附记
权利其他状况	土地状况: 地号: 奉贤区邵厂镇1街坊7/6丘; 使用权面积: 68780.30平方米。 房屋状况: 详见附记。	房屋状况	房屋用途: 工业用地/房屋用途: 详见附记



项目二：临港奉贤智造园三期



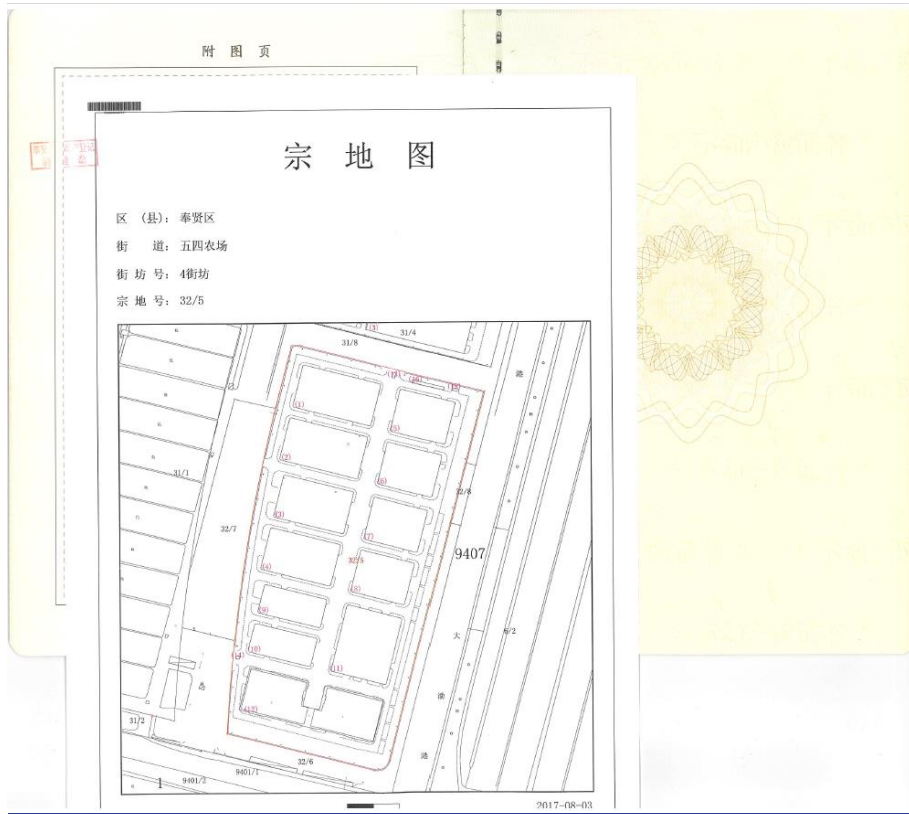
沪 (2020) 奉字 不动产权第 026834 号

附 记

不动产单元号
房屋状况

不动产单元号	土地状况	房屋状况	土地用途	房屋用途	土地面积	房屋面积	土地权利性质	房屋权利性质	土地权利期限	房屋权利期限
310 12001 70965 000023 F 002 10002	全幢	15	全幢	15	全幢	21.28	全幢	15	全幢	15
310 12001 70965 000023 F 002 10002	全幢	14	全幢	14	全幢	21.28	全幢	14	全幢	14
310 12001 70965 000023 F 002 10002	全幢	13	全幢	13	全幢	20.20	全幢	13	全幢	13
310 12001 70965 000023 F 002 10002	全幢	12	全幢	12	全幢	20.20	全幢	12	全幢	12
310 12001 70965 000023 F 002 10002	全幢	11	全幢	11	全幢	20.20	全幢	11	全幢	11
310 12001 70965 000023 F 002 10002	全幢	10	全幢	10	全幢	20.20	全幢	10	全幢	10
310 12001 70965 000023 F 002 10002	全幢	9	全幢	9	全幢	20.20	全幢	9	全幢	9
310 12001 70965 000023 F 002 10002	全幢	8	全幢	8	全幢	20.20	全幢	8	全幢	8
310 12001 70965 000023 F 002 10002	全幢	7	全幢	7	全幢	20.20	全幢	7	全幢	7
310 12001 70965 000023 F 002 10002	全幢	6	全幢	6	全幢	20.20	全幢	6	全幢	6
310 12001 70965 000023 F 002 10002	全幢	5	全幢	5	全幢	20.20	全幢	5	全幢	5

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



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

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