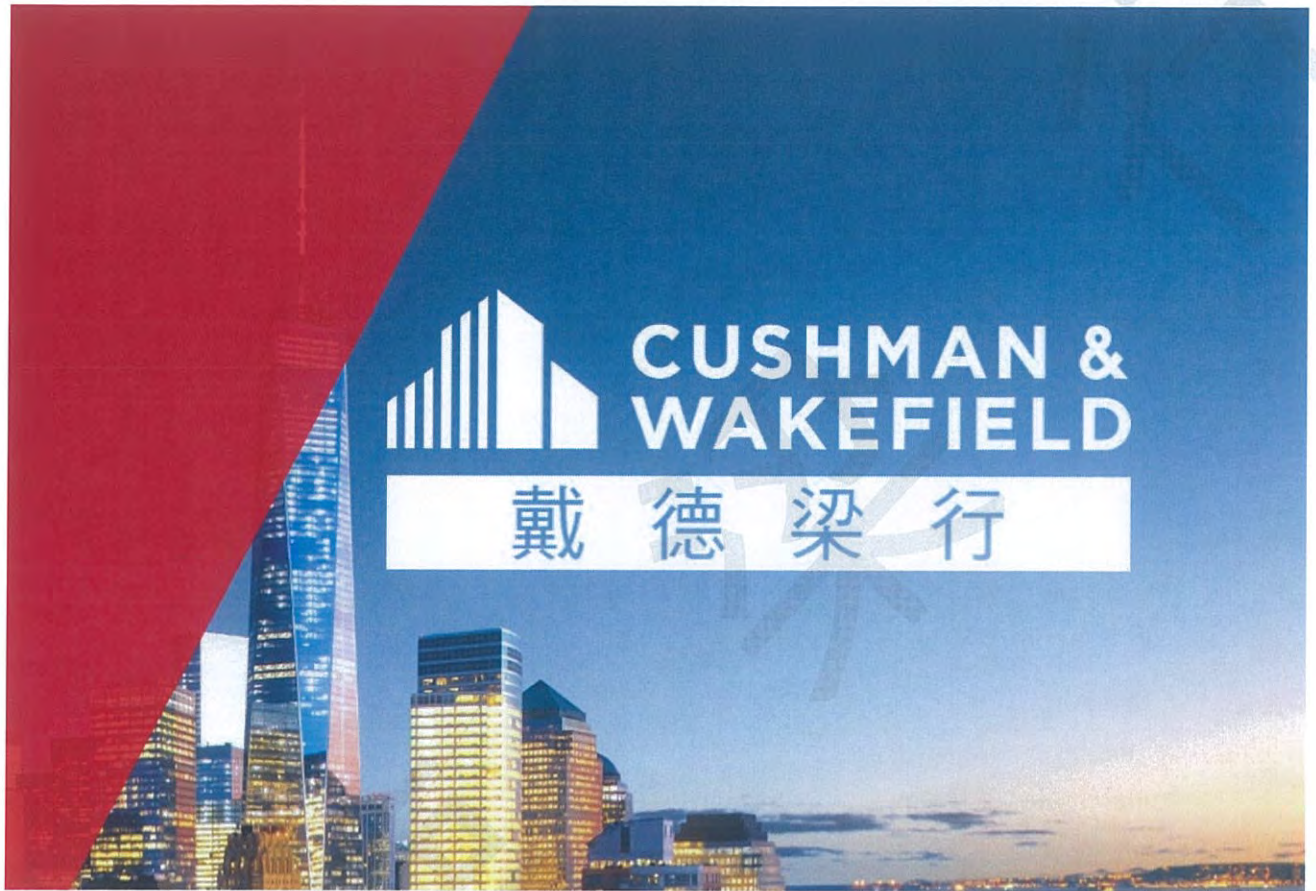




基础设施公募基金 2024 年度评估报告

华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金（代码 508000）

持有的全部基础设施项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 3 月 24 日

基础设施项目评估报告

估价项目名称：

华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金（代码
508000）持有的全部基础设施项目的市场价值

估价委托人：

华安基金管理有限公司
上海中京电子标签集成技术有限公司
上海张润置业有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

刘鹏博（1120200020） 史心怡（1120210090）

估价报告出具日期：

二〇二五年三月二十四日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2025/BJ/H）第 009 号

致估价委托人函

华安基金管理有限公司
上海中京电子标签集成技术有限公司
上海张润置业有限公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”或者“我们”）荣幸地获得华安基金管理有限公司、上海中京电子标签集成技术有限公司及上海张润置业有限公司（以下简称“委托人”）委托，对华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金通过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“项目一”、“项目二”或“张江光大园”、“张润大厦”）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《华安张江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，基础设施资产指基础设施项目对应房屋所有权及其所占有范围内的国有土地使用权的单称及/或合称，就本基金而言，指：（1）国君资管张江光大园资产支持专项计划通过安恬投资、中京电子所持有的，位于中国（上海）自由贸易试验区盛夏路500弄1-7号的张江光大园；（2）华安资产张润大厦资产支持专项计划通过张润置业持有的位于上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号、金秋路158号的张润大厦。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：

华安张江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研发办公及配套项目，总建筑面积为111,481.36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2,705,000,000元（大写人民币贰拾柒亿零伍佰万元整）。



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人



程家龙

二〇二五年三月二十四日

特别提示：

- ① 本基金持有的基础设施项目为张江光大园和张润大厦，评估结果为全部基础设施项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。
- ② 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。
- ③ 基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险；
- ④ 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；
- ⑤ 总估值取整至百万位、单价取整至百位，估价结果不含增值税；
- ⑥ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

评估结果摘要表

华安张江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	: 华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 华安张江产业园 REIT
公募 REITs 代码	: 508000
评估委托人	: 华安基金管理有限公司 上海中京电子标签集成技术有限公司 上海张润置业有限公司
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	: 项目公司一持有的位于中国上海市浦东新区盛夏路 500 弄 1-7 号张江光大园项目，证载建筑面积 50,947.31 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,395,000,000 元，折合单价 27,400 元/平方米。
项目二	: 项目公司二持有的位于中国上海市浦东新区盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号张润大厦项目，证载建筑面积 60,534.05 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,310,000,000 元，折合单价 21,600 元/平方米。

目 录

1. 注册估价师声明	1
2. 估价的假设和限制条件.....	2
2.1 释义	2
2.2 一般假设	3
2.3 未定事项假设	4
2.4 背离实际情况假设	4
2.5 不相一致假设	4
2.6 依据不足假设	4
2.7 期后事项假设	4
2.8 估价报告使用限制	4
3. 估价结果报告.....	6
3.1 委托人概况.....	6
3.2 产权方概况.....	7
3.3 委托人与产权方之间的关系	8
3.4 报告使用人.....	8
3.5 估价机构	9
3.6 估价目的	9
3.7 估价对象	9
3.8 价值时点	13
3.9 价值类型	13
3.10 估价依据	13
3.11 估价原则	14
3.12 估价方法	15
3.13 估价参数	16
3.14 估价结果	16
3.15 注册估价师.....	17
3.16 协助估价的人员.....	17
3.17 实地查勘期.....	17
3.18 估价作业日期	17
4. 附件	18
4.1 委托评估函.....	18
4.2 运营净收益.....	19
4.3 物业位置图.....	20
4.4 估价对象内外部状况及周围环境	21
4.5 估价对象权属证明复印件.....	25
4.6 委托人营业执照复印件	28
4.7 估价机构营业执照复印件.....	29
4.8 估价机构相关资质证明复印件.....	30
4.9 估价人员相关专业执业资格复印件.....	31

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价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估价结果进行转让。
- 1.8 基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	国君资管张江光大园资产支持专项计划 华安资产张润大厦资产支持专项计划
委托人一/基金管理人	指	华安基金管理有限公司
委托人二/产权方一/项目公司一	指	上海中京电子标签集成技术有限公司
委托人三/产权方二/项目公司二	指	上海张润置业有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
运营服务机构	指	上海集挚咨询管理有限公司
基础设施项目/估价对象/项目一	指	中国上海市浦东新区盛夏路500弄1-7号张江光大园
基础设施项目/估价对象/项目二	指	中国上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号、金秋路158号张润大厦
本估价报告	指	《华安张江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

(1) 本次估价假设国家及估价对象所在地区的经济、政治和社会环境无重大变化，基础设施项目所在的行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

(2) 公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易或拟在市场上交易的资产，交易双方均以知晓行情、谨慎的方式参与，无强制因素影响，以公平交易的方式自愿进行交易。

(3) 项目公司依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

(4) 对于估价对象的产权状况，我们将以委托人所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值，即估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

(5) 估价对象实地查勘之日为2025年3月6日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

(6) 估价中所采用的可租赁面积以《租赁明细表》、《租赁合同》等资料为准，我们对已经签订完成的租赁合同复印件进行了核查，以确保重要合同信息是完整的，与租赁明细表信息是一致的。

(7) 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。该数据仅为评估机构计算数值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

(8) 未经调查确认或无法调查确认的资料数据。根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取相关机构提供给我们有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以上述文件所载内容作为估价依据，我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，并不对其真实性、合法性和完整性负责。同时，我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。评估机构估价人员实地查勘估价对象，并于可能情况下查勘其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。我们未曾进行测绘测量，无法查证估价对象实际建筑面积及租赁面积与我们获取的相关文件及数据是否存在重大差异。

(9) 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转让时，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定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项假设

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

2.8 估价报告使用限制

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

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

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

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

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

(6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合

理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

委托人一

企业名称：华安基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司(国有控股)

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西路888号B楼2118室

法定代表人：朱学华

注册资金：15000万人民币

成立日期：1998年06月04日

营业期限：1998年06月04日至无固定期限

统一社会信用代码：91310000630888761K

经营范围：基金设立，基金业务管理及中国证监会批准的其他业务。（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）

委托人二

企业名称：上海中京电子标签集成技术有限公司

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）自由贸易试验区盛夏路 500 弄 5 号 401 室

法定代表人：陈浩杰

注册资金：52550万元人民币

成立日期：2005年11月8日

营业期限：2005年11月8日至2040年11月07日

统一社会信用代码：91310000782427710D

经营范围：电子标签产品、电子识读设备的研发，软件的开发，计算机系统集成的设计、安装、调试、维护，并提供相关技术咨询和技术服务，电子产品、电子识读设备的销售，从事货物与技术的进出口业务，自有房屋租赁，物业管理，停车场（库）经营，企业管理咨询。（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）

委托人三

企业名称：上海张润置业有限公司

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：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道3000号1号楼裙楼201室

法定代表人：陈浩杰

注册资金：6700万元人民币

成立日期：2010年3月19日

营业期限：2010年3月19日至2050年3月18日

统一社会信用代码：91310000551591484A

经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工。（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：物业管理；以自有资金从事投资活动；投资管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；机械设备租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务。（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：上海中京电子标签集成技术有限公司

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）自由贸易试验区盛夏路 500 弄 5 号 401 室

法定代表人：陈浩杰

注册资金：52550万元人民币

成立日期：2005年11月8日

营业期限：2005年11月8日至2040年11月07日

统一社会信用代码：91310000782427710D

经营范围：电子标签产品、电子识读设备的研发，软件的开发，计算机系统集成的设计、安装、调试、维护，并提供相关技术咨询和技术服务，电子产品、电子识读设

备的销售，从事货物与技术的进出口业务，自有房屋租赁，物业管理，停车场（库）经营，企业管理咨询。（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：上海张润置业有限公司

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：中国（上海）自由贸易试验区龙东大道3000号1号楼裙楼201室

法定代表人：陈浩杰

注册资金：6700万元人民币

成立日期：2010年3月19日

营业期限：2010年3月19日至2050年3月18日

统一社会信用代码：91310000551591484A

经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程施工。（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：物业管理；以自有资金从事投资活动；投资管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；机械设备租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务。（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）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人一为华安基金管理有限公司、委托人二为上海中京电子标签集成技术有限公司、委托人三为上海张润置业有限公司；物业产权方为上海中京电子标签集成技术有限公司和上海张润置业有限公司。根据华安张江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及全部股东债权，委托人一为封闭式公募基础设施基金的管理人，委托人二和三为产权方。

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 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地 址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

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：中国上海市浦东新区盛夏路500弄1-7号「张江光大园」研发办公及配套项目

3.7.1.1 实物状况

（1）概况

项目一坐落于「张江高科技园区」核心位置，宗地面积20,914.50平方米。所在地块北邻展想广场，西邻星创科技广场，南邻895创新基地，东临盛夏路。其所占用地块呈规则四边形，地势平坦，有利于规划利用。该地块市政基础设施齐全，宗地红线外已达到六通一平（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通污水）。

项目一由7幢研发办公楼及地下1层车库组成，总建筑面积50,947.31平方米，地上楼层4至11层不等，于2014年竣工并投入使用，用作研发办公、配套用房和地下车库。估价对象共有267个车位，其中地库机械车位有100个车位，非机械车位有99个，地面非机械车位有68个，均可对外出租。

（2）装修情况及配套设施

外装修：建筑物外墙面为石材和玻璃幕墙。

内装修：建筑物内部地面铺地砖，墙面为涂料与墙砖，顶部为石膏板吊顶和铝格栅吊顶。

大堂：地面铺设石材，墙面铺设瓷砖，顶部为石膏板吊顶。

于价值时点2024年12月31日配有网络、消防报警、烟感、喷淋、中央空调等设备系统。

3.7.1.2 权益状况

根据产权方提供的《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	沪（2017）浦字不动产权第 026326 号
权利人	上海中京电子标签集成技术有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盛夏路 500 弄 1-7 号，地下车库，门卫 1、2，垃圾房
不动产单元号	详见登记信息
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	土地用途：工业/房屋用途：详见登记信息
宗地面积	20,914.50 平方米
建筑面积	50,947.31 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2008 年 02 月 20 日起 2055 年 12 月 31 日止
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区张江高科技园区 15 街坊/93 丘； 使用权面积：20,914.50 平方米；
附记	1-4 号含地下面积 162.22 平方米； 6 号含地下面积 51.59 平方米； 7 号含地下面积 64.55 平方米。
登记机构	上海市不动产登记局
登记时间	2017 年 03 月 07 日

3.7.2 项目二：中国上海市浦东新区盛夏路61弄1-3号，金秋路158号「张润大厦」研发办公及配套项目

3.7.2.1 实物状况

(1) 概况

项目二坐落于「张江高科技园区」北区核心位置，宗地面积21,796.00平方米。所在地块北临金秋路，西临盛夏路，南邻日月光集团总部，东邻环旭电子股份有限公司。其所占用地块呈规则四边形，地势平坦，有利于规划利用。该地块市政基础设施齐全，宗地红线外已达到六通一平（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通污水）。

项目二由3幢研发办公楼及地下1层车库组成，总建筑面积60,534.05平方米，其中1号楼地上11层，2号楼地上8层，3号楼地上2层，于2018年建成并投入运营，用作研发办公、配套用房、地下车库。估价对象共有462个车位，其中地下车位410个，均可对外出租。

（2）装修情况及配套设施

外装修：建筑物外墙面为玻璃幕墙。

内装修：建筑物公区部分墙面铺设瓷砖，石膏板吊顶及吸音铝板吊顶，无框双开玻璃门，双层中空玻璃窗。

大堂：地面铺设石材，墙面铺设瓷砖。

于价值时点2024年12月31日，1号楼配有6部客梯1部货梯，2号楼配有4部客梯1部货梯，同时配有网络、消防报警、烟感、喷淋、中央空调等设备及系统。

3.7.2.2 权益状况

根据产权方提供的《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号	沪（2020）浦字不动产权第 067526 号
权利人	上海张润置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号
不动产单元号	详见登记信息
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	土地用途：研发总部/房屋用途：详见登记信息
宗地面积	21,796.00 平方米
建筑面积	60,534.05 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2010 年 04 月 12 日起 2054 年 08 月 16 日止
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区张江高科技园区 5 街坊 5/120 丘； 使用权面积：相应的土地面积；
附记	保留自有。

	盛夏路 61 弄 1 号其中地下面积：171.35 平方米； 盛夏路 61 弄 2 号其中地下面积：156.36 平方米。 地下车库系民防工程，其中地下人防面积：6,035.81 平方米。 1、除园区开发主体投资建设外，本合同项下土地不得分宗转让、房屋不得分幢、分层、分套转让，受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。 2、土地房屋整体转让，需经土地管理部门审核同意。 3、房屋出租的，须经园区开发主体审核同意，也可由园区开发主体统一出租管理。
登记机构	上海市自然资源确权登记局
登记时间	2020 年 07 月 28 日

3.7.3 经营情况

(1) 2024年度经营情况

根据委托人提供的财务报表数据，2024年项目公司一和项目公司二合计营业收入、营业成本、税金及附加情况如下：

2024年项目公司营业收入情况：

序号	构成	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 金额（元）
1	经营性租金收入	121,851,761.60
2	停车费收入	3,208,207.99
3	物业管理费收入	7,907,644.27
4	其他收入	1,186,518.12
——	合计	134,154,131.98

2024年项目公司营业成本、税金及附加情况：

序号	构成	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 金额（元）
1	工程维保支出	7,828,314.11
2	外包服务支出	2,437,950.49
3	物业管理支出	2,089,558.80
4	营业税金及附加	10,052,432.06
5	其他成本/费用	1,281,242.57
——	合计	23,689,498.03

(2) 2024年末经营情况

根据委托人提供资料，基础设施项目截至2024年12月末的整体出租率为91.90%。租赁业态分布主要为集成电路41.74%、TMT（含在线新经济）21.74%、金融科技13.81%、先进制造业11.66%、产业服务配套2.24%、医疗及生命科学0.71%。各项目经营情况如下：

项目一：

截至2024年12月31日，项目一张江光大园的出租率为91.37%，平均签约租金为5.48元/平方米/天。

项目二：

截至2024年12月31日，项目二张润大厦的出租率为92.44%，平均签约租金为5.57元/平方米/天。

3.8 价值时点

2024年12月31日

3.9 价值类型

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

本次估价的市场价值，是指估价对象在现状条件下于价值时点2024年12月31日，房屋用途为研发办公用房及配套的所有权价值连同剩余一定年限的研发总部用地及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 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

- (a) 《中华人民共和国民法典》
- (b) 《中华人民共和国土地管理法》
- (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (d) 《中华人民共和国资产评估法》
- (e) 《不动产登记暂行条例》
- (f) 《中华人民共和国增值税法》

- (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
- (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
- (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
- (j) 《中华人民共和国印花税法》
- (k) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
- (l) 《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）》
- (m) 《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》
- (n) 《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）》
- (o) 其他有关法律法规及规章
- (2) 技术标准：
 - (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
 - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
 - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》
- (3) 委托人及产权方提供的相关资料：
 - (a) 《委托评估函》
 - (b) 《不动产权证书》
 - (c) 《租赁合同》及《租赁明细表》
 - (d) 《营业执照》
 - (e) 委托人或产权方提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得其《不动产权证书》，项目一土地用途为工业用地，房屋用途为厂房，项目二土地用途为研发总部用地，房屋用途为科研设计用房，估价对象实际用途均为研发用房及配套，符合最高最佳利用原则。

替代原则

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

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

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

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

3.12 估价方法

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

3.13 估价参数

本次评估采用的参数如下¹：

项目名称	土地剩余年限	平均市场租金 ²	预测期内市场租金增长率 ³	预测期内出租率	运营成本费用、资本性支出 ⁴	折现率	长期增长率
	(年)	(元/平方米/天)	(%)	(%)		(%)	(%)
张江光大园	31.0	研发办公：5.44 配套：4.38	0%-3.0%	90%-95%	见脚注	6.0%	3.0%
张润大厦	29.6	研发办公：5.72 配套：4.11	0%-3.5%	90%-95%			

3.14 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

华安张江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研发办公及配套项目，总建筑面积为111,481.36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2,705,000,000元（大写人民币贰拾柒亿零伍佰万元整）（总估值取整至百万位，单价取整至百位）。明细如下：

¹ 根据《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）》第二章第一节第十五条，“重要评估参数发生变化的，基金管理人应当在年度报告中披露变化前后参数选取情况、参数变化原因、对评估预测现金流以及评估价值的影响等。评估结果较最近一次评估结果差异在10%以上的，基金管理人应当在年度报告中披露变化原因。”本次评估结果较最近一次评估未达到10%的差异。

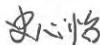
² 市场租金为含税租金；根据基础设施项目实际运营情况和市场情况，较最近一次评估调整了平均市场租金，具体参数请见上表；此处市场租金采用市场比较法计算得到，基于选取的三个市场租金案例进行交易情况、交通便捷度、楼宇配套设施设备、外立面设计及档次、公共部位装修状况、楼龄及保养等因素修正后得出。

³ 考虑当前市场状况，假设2025年-2026年市场租金无增长。

⁴ 评估测算基础设施项目运营成本费用包括管理及销售费用、物业管理费用、保险费、工程维保费，参考项目历史及当前水平、在执行合同金额等进行测算；资本性支出计提方式与之前年度一致。

编号	项目名称	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	评估总值 (元)	折合单价 (元/平方米)
项目一	张江光大园	50,947.31	20,914.50	1,395,000,000	27,400
项目二	张润大厦	60,534.05	21,796.00	1,310,000,000	21,600
总计	-	111,481.36	42,710.50	2,705,000,000	24,300

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘鹏博	1120200020		2025.3.24
史心怡	1120210090		2025.3.24

3.16 协助估价的人员

崔嘉铭，杨涵，周婷

3.17 实地查勘期

二〇二五年三月六日

3.18 估价作业日期

二〇二四年十二月九日至二〇二五年三月二十四日

4. 附件

4.1 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人作为华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及产权方，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》、《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，在编制并披露基础设施基金定期报告前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目年度定期报告提供参考依据。对委托事项作如下说明：

- 1. 价值时点：2024 年 12 月 31 日。
- 2. 经济行为：委托人作为华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及产权方，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》、《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，在编制并披露基础设施基金定期报告前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目年度定期报告提供参考依据。

3. 估价对象范围明细：

项目名称	位置	建筑面积 (平方米)
张江光大园	中国上海市浦东新区盛夏路 500 弄 1-7 号	50,947.31
张润大厦	中国上海市浦东新区盛夏路 61 弄 1-3 号、金秋路 158 号	60,534.05

- 4. 产权方：上海中京电子标签集成技术有限公司；上海张润置业有限公司
- 5. 委托人与产权方之间的关系：估价委托人一为华安基金管理有限公司、委托人二为上海中京电子标签集成技术有限公司、委托人三为上海张润置业有限公司；物业产权方为上海中京电子标签集成技术有限公司和上海张润置业有限公司。根据华安张江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，委托人一为封闭式公募基础设施基金的管理人，委托人二和三为产权方。

6. 委托人承诺：

委托人所提供的资料是真实、准确、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客

观、公正地执业。

7. 委托人提供的主要文件或者资料

- (1) 《企业法人营业执照》
- (2) 《不动产权证书》
- (3) 《租赁合同》及《租赁明细表》
- (4) 委托人或产权方提供的其他资料

委托人：华安基金管理有限公司



2025 年 3 月 21 日

委托人：上海中京电子标签集成技术有限公司



2025 年 3 月 21 日

委托人：上海张润置业有限公司



2025 年 3 月 21 日

4.2 运营净收益

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

科目 (单位:万元)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
运营收入	14,325	15,830	16,072	17,661	18,268
成本费用、税金及附加、资本性支出	2,752	2,660	2,691	2,855	2,919
运营净收益	11,574	13,170	13,381	14,806	15,350
科目 (单位:万元)	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营收入	18,818	19,396	19,994	20,608	21,244
成本费用、税金及附加、资本性支出	2,977	3,038	3,102	3,167	3,234
运营净收益	15,841	16,358	16,892	17,441	18,010

说明：

- 1、自2035年至收益期届满的净收益按照3.0%的增长率计算；
- 2、运营收入为不含税收入；
- 3、上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等资料数据，结合评估人员对估价对象收入及成本等方面市场水平的分析判断，并未考虑经营特殊变动的影响；
- 4、上述年度运营净收益并非基金管理人或者服务机构提供的经营预算，也不代表包括基金管理人、运营服务机构、评估机构等任何一方对收益的承诺和保证；
- 5、上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。本评估报告的使用者应注意到，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，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响；
- 6、上述表格中的数据为项目一、项目二合并数；
- 7、如需获取未来或者预期经营安排，建议参考管理人披露的年报/季报等披露内容。

4.3 物业位置图



4.4 估价对象内外部状况及周围环境

张江光大园：



北邻展想广场



东临盛夏路



南邻 895 创新基地



西邻星创科技广场



估价对象外观 1



估价对象外观 2



估价对象内部 1



估价对象内部 2



估价对象内部 3



估价对象车场

张润大厦：



北临金秋路



东邻环旭电子股份有限公司



南邻日光集团总部



西临盛夏路



估价对象外观1



估价对象外观2



估价对象内部1



估价对象内部2



估价对象内部3



估价对象停车场

4.5 估价对象权属证明复印件



公募REITs代码 508000

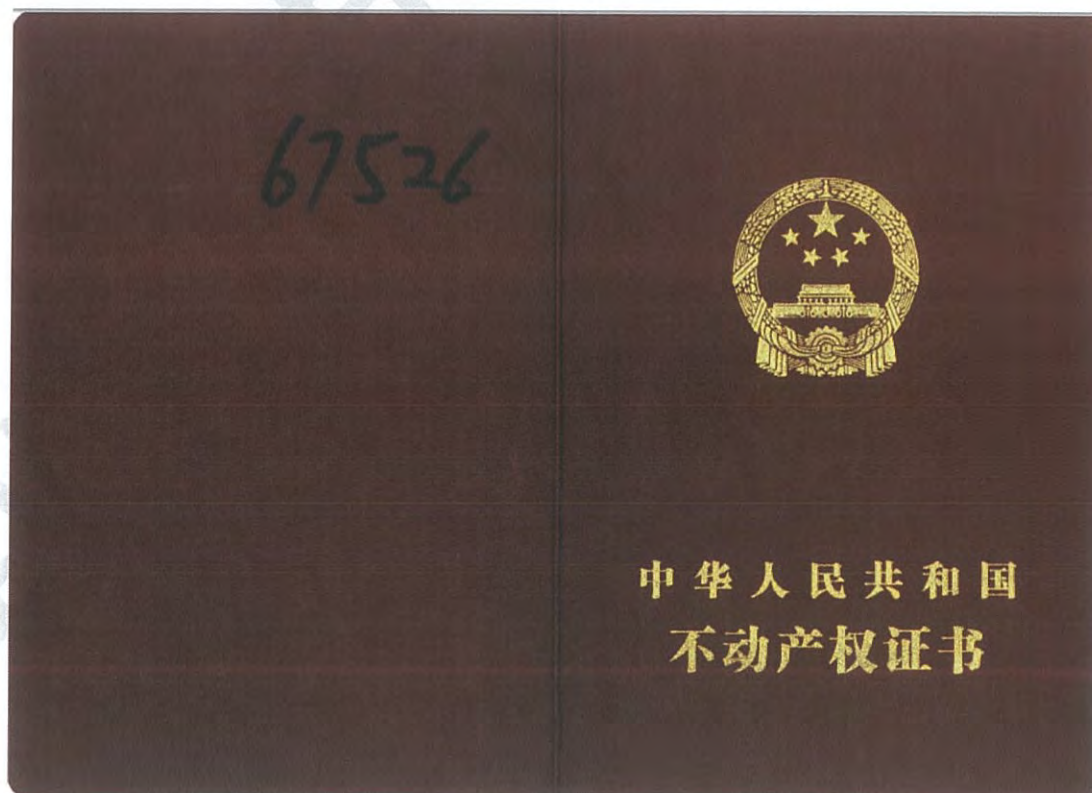
价值时点：2024年12月31日

沪 (2017) 浦字 不动产权第 026326 号

权利人	上海中京电子标签集成技术有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盛夏路500弄1-7号, 地下车库, 门卫1、2, 垃圾房
不动产单元号	详见登记信息
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质: 出让
用途	土地用途: 工业/房屋用途: 详见登记信息
面积	宗地面积: 20914.50平方米/ 建筑面积: 50947.31平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限: 2008年02月20日起2055年12月31日止
权利其他状况	土地状况: 地号: 浦东新区张江高科技园区15街坊5/93丘; 使用权面积: 20914.50平方米; 独用面积:; 分摊面积:.

附 记

1-4号舍地下面积102.22平方米;
6号舍地下面积51.59平方米;
7号舍地下面积64.55平方米。





沪 (2020) 浦字 不动产权第 067526 号

权利人	上海张润置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	盛夏路61弄1-3号,金秋路158号
不动产单元号	详见登记信息
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质: 出让
用途	土地用途: 研发总部/房屋用途: 详见登记信息
面积	宗地面积: 21796.00平方米/ 建筑面积: 60534.05平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限: 2010年04月12日起2054年08月16日止
权利其他状况	土地状况: 地号: 浦东新区张江高科技园区15街坊5/120丘; 使用权面积: 相应的土地面积; 使用面积: 分摊面积: 房屋状况: 详见登记信息。

附 记

保留自有。
盛夏路61弄1号其中地下面积: 171.35平方米;
盛夏路61弄2号其中地下面积: 156.36平方米。
地下车库为人防工程,其中地下人防面积: 6035.81平方米。
1、除园区开发主体投资建设外,本合同项下土地不得分家转让、房屋不得分割、分层、分套转让,受让方出资比例结构、项目公司股权结构不得变更。
2、土地房屋整体转让,须经土地管理部门审核同意。
3、房屋出租的,须经园区开发主体审核同意,也可由园区开发主体统一出租管理。

4.6 委托人营业执照复印件



营业执照

统一社会信用代码

91310000630888761K

证照编号:42000000202212060101

扫描二维码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息,
体验更多应用服务。



中国(上海)自由贸易试验区临港新片区

名称 华安基金管理有限公司

类型 有限责任公司(国有控股)

法定代表人 朱学华

经营范围

基金设立、基金业务管理及中国证监会批准的其他业务。
【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】

注册资本 人民币15000.0000万元整

成立日期 1998年06月04日

住所 中国(上海)自由贸易试验区临港
新片区环湖西二路888号B楼2118室



登记机关

2022年12月06日



统一社会信用代码

91310000782427710D

证照编号: 41000000202109100037

营业执照

中国(上海)自由贸易试验区

名称 上海中京电子标签集成技术有限公司 注册资本 人民币52550.0000万元整

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资) 成立日期 2005年11月08日

法定代表人 陈浩杰

经营范围 电子标签产品、电子识读设备的研发、软件的开发、计算机系统集成成的设计、安装、调试、维护,并提供相关技术咨询和技术服务;电子产品、电子识读设备的销售;从事货物与技术的进出口业务;自有房屋租赁,物业管理,停车场(库)经营,企业管理咨询。

【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】

住所 中国(上海)自由贸易试验区盛夏路500弄5号401室

营业期限 2005年11月08日至 2040年11月07日

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



登记机关

2021 年 09 月 10 日



营业执照

统一社会信用代码

91310000551591484A

证照编号: 41000000202306120203

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。



中国(上海)自由贸易试验区

名称	上海张润置业有限公司	注册资本	人民币6700.0000万元整
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	成立日期	2010年03月19日
法定代表人	陈浩杰	住所	中国(上海)自由贸易试验区龙东大道3000号1号楼裙楼201室
经营范围	许可项目: 房地产开发经营; 住宅室内装饰装修; 建设工程施工。 (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: 物业管理; 以自有资金从事投资活动; 投资管理; 信息 咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 建筑材料销售; 机械设备 租赁; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 停车场服务。(除依法须经 批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)		



登记机关

2023年06月12日

4.7 估价机构营业执照复印件



4.8 估价机构相关资质证明复印件



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企 业 名 称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法 定 代 表 人：程家龙

注 册 地 址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有 效 期：至 2026年10月11日

备 案 等 级：一级



请关注“广东省住房和城乡建设厅”微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日



4.9 估价人员相关专业执业资格复印件

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. 00223374	 姓名 / Full name 刘鹏博 性别 / Sex 男 身份证件号码 / ID No. 211103198705293714 注册号 / Registration No. 1120200020 执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司 有效期至 / Date of expiry 2026-05-10 持证人签名 / Bearer's signature 刘鹏博
---	--

6 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. 00300102	 姓名 / Full name 史心怡 性别 / Sex 女 身份证件号码 / ID No. 13013119910202010X 注册号 / Registration No. 1120210090 执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司 有效期至 / Date of expiry 2027-08-22 持证人签名 / Bearer's signature 史心怡
---	--