

临海国投商业物业资产支持专项计划标的物业二运营报告

【2026年第1期（总第1期）】

（标的物业：科创大厦，报告期间：2025年4月1日-2026年2月28日）

本报告内容依据临海市国有资产投资控股集团有限公司（作为资产服务机构）与德邦证券资产管理有限公司（作为管理人）共同签订的《资产服务协议（临海国投）》而编制。本报告金额单位均以人民币计。

1、标的物业运营情况

本专项计划中，临海市国有资产投资控股集团有限公司作为产权人的标的物业为科创大厦。科创大厦地上共22层，其中1-3层为营业房，储藏室位于机房层，4-22层为办公楼层，地上共计建筑面积28,941.61 m²，地下共108个车位，共计建筑面积3,772.86 m²，合计建筑面积32,714.47 m²。地上部分除储藏室外，均可出租，可出租面积共28,924.15 m²。

截至报告期末，科创大厦地上部分出租率为100%，地下车位目前主要为地上办公楼配套服务，目前为实际入驻的企业使用，未来可通过包月/包年出租或计次收费/计时收费等方式收取停车费。

科创大厦目前运营状况良好。

2、物业运营收入及支出情况

2.1 租金收入情况

报告期内，科创大厦租金收入共计11,302,500.00元（含税）。

2.2 管理费收入情况

不涉及。

2.3 物业运营相关其他收入

不涉及。

2.4 运营税费支出情况

科创大厦无运营费用，运营税金及附加包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使

用税、印花税，报告期内，科创大厦运营税费支出共计 2,350,243.72 元。

2.5 物业运营收入净额情况

报告期内，科创大厦运营收入净额为 8,952,256.28 元。

3、标的物业的评估价值变动情况（如有）

根据深圳市世联资产评估有限公司评估并出具的编号为【世联资产估字 ZC2025ZQ1(2)110042 号】的《房地产估价报告》，科创大厦目前评估价值为【25,595.00】万元人民币。

4、争议标的为 500 万元以上的诉讼进展情况（如有）

无。

5、资产服务机构解任情况

不涉及。

6、其他（如有）

无。

临海市国有资产投资控股集团有限公司（盖章）



2026 年 3 月 16 日