

临海国投商业物业资产支持专项计划标的物业一运营报告

【2026年第1期（总第1期）】

（标的物业：臻城创业园，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大洋建设投资有限公司（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（大洋建设）》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，临海市大洋建设投资有限公司作为产权人的标的物业为臻城创业园。臻城创业园建成于2021年，所在宗地土地使用权面积为55069 m²，土地使用权期限为2018年12月26日起至2068年12月25日止，土地用途为工业用地，物业由临海市大洋建设投资有限公司自建所得。截至报告期末，臻城创业园可出租面积为138,193.95 m²，其中地上可出租总面积为129,881.67 m²，地下可出租总面积为8,312.28 m²。

截至报告期末，臻城创业园整体出租率为89.05%，报告期末租赁合同期限以3年期为主。臻城创业园已运行超过4年，具备成熟稳定的运营模式，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，臻城创业园租金收入共计16,482,731.65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

臻城创业园运营费用主要为物业管理费，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，臻城创业园运营税费支出共计3,808,328.31元。

2.5 物业运营收入净额情况

报告期内，臻城创业园运营收入净额为 12,674,403.34 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》，臻城创业园目前评估价值为【46,320.00】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。

临海市大洋建设投资有限公司（盖章）

2026 年 3 月 16 日

