

房地产估价报告

华安外高桥仓储物流

封闭式基础设施证券投资基金

上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢

「W3-3 地块 8#仓库」、

申东路 251 弄 7 号 1-3 幢

「W4-3 地块 14#仓库」、

1 号 1-3 幢「W5-2 地块 1#仓库」、

2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」

仓储物流项目之市场价值评估

呈送

华安基金管理有限公司

2026 年 3 月 26 日

房地产估价报告

估价报告编号：

CW/SH/S/26/2020

估价项目名称：

上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢「W3-3 地块 8#仓库」、
申东路 251 弄 7 号 1-3 幢「W4-3 地块 14#仓库」、1 号 1-
3 幢「W5-2 地块 1#仓库」、2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、
13#仓库」仓储物流项目之市场价值

估价委托人：

华安基金管理有限公司

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：

朱希淳 (3120100016)

施蕾 (3120160017)

出具日期：

2026 年 3 月 26 日

致估价委托人函

致华安基金管理有限公司

敬启者：

关于：上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目（以下简称估价对象或该物业）

承蒙 贵公司委托，我们遵循《房地产估价规范》、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》的估价原则和估价程序，选用科学合理的估价方法，对估价对象进行了价值评估。现评估工作已完成，随函呈上估价结果报告，并将估价结果简要报告如下：

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6号——年度报告(试行)》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第2号存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产投资信托基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。

估价对象：本次评估范围为上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目，总建筑面积为149,227.80平方米，土地使用权面积293,496.90平方米。

价值时点：2025年12月31日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法。

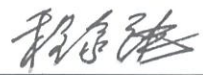
估价结果：市场价值总价为人民币960,000,000元（大写金额：玖亿陆仟万元整），折合建筑面积单价为人民币6,433元/平方米。（与此估价结果有关的注意事项请见下页「估价结果汇总表」

欲了解估价报告的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

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 总经理

二〇二六年三月二十六日

估价结果汇总表

上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢「W3-3 地块 8#仓库」、申东路 251 弄 7 号 1-3 幢「W4-3 地块 14#仓库」、1 号 1-3 幢「W5-2 地块 1#仓库」、2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」仓储物流项目

评估委托人	:	华安基金管理有限公司
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 6 号——年度报告(试行)》,《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第 2 号存续业务》的要求,基金管理人应编制并披露不动产投资信托基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。
价值时点	:	2025 年 12 月 31 日
产权方	:	上海外高桥联壹经济发展有限公司 上海外高桥联贰经济发展有限公司 上海外高桥联叁经济发展有限公司 上海外高桥联肆经济发展有限公司
土地到期日	:	评估物业土地用途为仓储用地,国有土地使用权年限为 50 年,各地块土地使用权终止日期详见不动产权证记载
物业概况	:	评估物业分别于 2012 年、2017 年、2013 年及 2015 年建成,估价对象 1 由 1 幢仓库、2 幢配套用房组成;估价对象 2 由 1 幢仓库、2 幢配套用房组成;估价对象 3 由 1 幢仓库、2 幢配套用房组成;估计对象 4 由 2 幢仓库、4 幢配套用房组成。
建筑面积	:	149,227.80 平方米
可租赁面积	:	148,989.19 平方米
价值时点出租率	:	96.83%
评估方法	:	收益法
市场价值	:	人民币 960,000,000 元 (大写:人民币玖亿陆仟万元整)

上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢「W3-3 地块 8#仓库」、申东路 251 弄 7 号 1-3 幢「W4-3 地块 14#仓库」、1 号 1-3 幢「W5-2 地块 1#仓库」、2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」仓储物流项目

备注：

总估值取整至百万位、单价取整至个位。

目 录

1. 注册估价师声明.....	1
2. 估价的假设和限制条件.....	2
3. 估价结果报告	5
3.1 委托人概况.....	5
3.2 估价机构	5
3.3 估价目的	5
3.4 估价对象	5
3.5 价值时点	12
3.6 价值类型	12
3.7 估价依据	12
3.8 估价原则	13
3.9 估价方法	14
3.10 估价结果.....	15
3.11 注册估价师.....	15
3.12 协助估价人员.....	15
3.13 实地查勘期.....	15
3.14 估价作业日期.....	15
4. 估价技术报告	16
4.1 估价对象描述与分析	16
4.2 市场背景分析.....	21
4.3 最高最佳利用分析	22
4.3 估价方法适用性分析	23
4.4 估价测算过程.....	26
4.5 估价结果确定.....	37
5. 附件	38
5.1 不同评估方法验证说明	38
5.2 估价对象全周期运营净收益.....	39
5.3 委托评估函.....	40
5.4 委托人和产权方营业执照.....	41
5.5 物业位置图.....	44
5.6 估价对象及外部环境照片.....	45
5.7 估价对象权属证明	49
5.8 估价机构营业执照	53
5.9 估价机构相关资质证明	54
5.10 估价人员相关专业执业资格	55

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。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 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、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，本基金项目估价报告的相关估价结果不代表项目的实际可交易价格，不代表项目能够按照估价结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

权利人「上海外高桥联壹经济发展有限公司」、「上海外高桥联贰经济发展有限公司」、「上海外高桥联叁经济发展有限公司」、「上海外高桥联肆经济发展有限公司」依法拥有估价对象「上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」房地产」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。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用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。

估价对象在公开市场上转让时应符合《城市房地产转让管理规定》及估价对象所在地地方行政法规的规定。

本次估价以权利人同意为本次估价目的使用为前提，并且假设估价对象“维持价值时点状况”持续正常合法使用或经营。

估价对象实地查勘之日为2026年3月23日；根据贵公司指示，价值时点为2025年12月31日。估价对象的实地查勘日与价值时点不一致，我们假定该物业实体与市场状况于实地查勘日与价值时点基本一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途及土地使用权终止日期、总建筑面积和分层、分用途建筑面积以产权方提供之《不动产权证书》【沪（2023）浦字不动产权第516397号】、【沪（2023）浦字不动产权第516396号】、【沪（2023）浦字不动产权第516395号】、【沪（2023）浦字不动产权第516394号】中所载为准。估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之租赁明细表和租赁合同扫描件为准。

根据产权方提供的资料显示，截至估价时点，估价对象可出租面积148,989.19平方米，于价值时点已出租面积为144,261.99平方米，出租率为96.83%。本次评估已考虑上述租赁合同对

价值的影响，在此提请本评估报告使用者注意。

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。

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。

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。我们已获取产权方或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，我们将以产权方提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。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。

我公司估价人员于2026年3月23日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。本次估价我们假设估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，评估报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们产权文件所载内容。

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，产权方凭借递延条件合约、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。

特别事项说明

无

2.2 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。

2.3 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。

2.4 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。

2.5 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场状况无较大波动时的有效使用期限为一年，自2026年3月26日至2027年3月25日，若市场状况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

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

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。

本估价报告仅供估价委托人「华安基金管理有限公司」为本次估价目的「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6号——年度报告(试行)》，《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第2号存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产投资信托基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。」使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

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二路888号B楼2118室

法定代表人：徐勇

注册资金：15,000万元人民币

成立日期：1998年6月4日

营业期限：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】

3.2 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

3.3 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6号——年度报告(试行)》，《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第2号存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产投资信托基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。

3.4 估价对象

估价对象1为浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」，该物业建成于2012年，由1幢仓库、2幢配套用房组成；

估价对象2为浦东新区申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」，该物业建成于2017年，由1幢仓库、2幢配套用房组成；

估价对象3为浦东新区申东路251弄1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」，该物业建成于2013年，由1幢仓库、2幢配套用房组成；

估价对象4为浦东新区申东路251弄2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」，该物业建成于2015年，由2幢仓库、4幢配套用房组成。

3.4.1 实物状况

(1) 概况

估价对象1：坐落于明港路99号3-5幢，所在土地使用权宗地（丘）面积为166,448.00平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇东民村19/2丘，该地块西邻华东路，北邻亚东供应链，东邻三和仓库，南邻明港路。其所占用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。

估价对象2：坐落于申东路251弄7号1-3幢，土地使用权面积为38,962.60平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇徐路村66/2丘，该地块西邻规划七路，北邻明港路，东邻港建路，南邻锦江住仓物流。其所占用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。

估价对象3：坐落于申东路251弄1号1-3幢，土地使用权面积为45,893.30平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇徐路村8/3丘，该地块西邻街坊三路，北邻W5-5地块，东邻规划七路，南邻申东路。其所占用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。

估价对象4：坐落于申东路251弄2号1-6幢，土地使用权面积为42,193.00平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇徐路村8/4丘，该地块西邻街坊三路，北邻明港路，东邻规划七路，南邻W5-2地块。其所占用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。

估价对象1现作为冷库使用。由1幢仓库、2幢配套用房组成。仓库主体部分为一层，办公等辅助用房部分为三层，建筑高度约20米。

估价对象2现作为仓库使用。由1幢仓库、2幢配套用房组成。仓库总高三层，建筑高度约24米，首层室内层高约8米。

估价对象3现作为仓库使用。由1幢仓库、2幢配套用房组成。仓库总高二层，建筑高度约18米，首层室内层高约7.5米。

估价对象4现作为仓库使用。由2幢仓库、4幢配套用房组成。12#仓库总高三层，建筑高度约24米，首层室内层高约8.7米；13#仓库总高二层，建筑物高度约14米，西侧单层高度约11.5米，东侧首层高度约8.5米。

根据产权方提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途如下：

序号	估价对象	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途
1	明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」	18,133.38	18,133.38	冷库
2	申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」	41,976.30	41,976.30	仓库
3	申东路251弄1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」	44,884.93	44,646.32	仓库
4	申东路251弄2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」	44,233.19	44,233.19	仓库
合计		149,227.80	148,989.19	—

(2) 房屋结构及装修情况

主体结构：

估价对象1为钢结构，估价对象2、3、4为钢混结构。

内部装修：

估价对象1：明港路99号3幢首层为冷库，柱距为15.5*13.2，地面荷载为10,000KG/M²，冷库分为A、B、C三个区域，其中A、C区为冷冻库，面积约11,000 M²，B区为冷藏库，面积约为1,600 M²。设有封闭式卸货平台，平台层高约为10米，局部三层部分为办公区域，层高约13米。4幢门卫层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。5幢垃圾房层高约4.5米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

估价对象2：申东路251弄7号1幢室内金刚砂地面，柱距为12*9，首层地面荷载为3,000KG/M²，二层地面荷载为1,500KG/M²，三层地面荷载为1,000KG/M²，设有外置月台及雨棚。2幢门卫层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。3幢垃圾房层高约4.5米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

估价对象3：申东路251弄1号1幢仓库为高架仓库，室内金刚砂地面，柱距为12*12，首层及二层地面荷载为3,000KG/M²，设有外置月台及雨棚，屋顶为保温隔热彩钢板。2幢门卫层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。3幢垃圾房层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

估价对象4：申东路251弄2号1幢、2幢仓库室内金刚砂地面，1幢柱距为12*9，2幢柱距为10*8，首层地面荷载为2,000KG/M²，首层以上荷载为1,500KG/M²，设有外置月台及雨棚，屋顶为保温隔热彩钢板。3幢辅助用房层高约5.6米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。

4-5幢门卫层高约3.6米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。6幢垃圾房层高约3.6米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

(3) 配套设施情况

于价值时点2025年12月31日，估价对象1配备制冷和通风设备、烟感喷淋系统、内外监控等安保、消防设施设备电子围栏、一般工业水电设施。

估价对象2配置货梯6部（载重量为5吨）、烟感喷淋、内外监控、电子围栏、一般工业水电设施。

估价对象3配置货梯4部（载重量为3吨）、烟感喷淋、内外监控、电子围栏、一般工业水电设施。

估价对象4配置货梯3部（载重量为3吨）、烟感喷淋，内外监控，电子围栏，一般工业水电设施。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025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；部分建筑物室外场地地面破损。

3.4.2 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据产权方提供的估价对象的《不动产权证书》，估价对象权益情况详情如下：

估价对象1：明港路99号3-5幢（W3-3地块8#仓库）

证号 沪（2023）浦字不动产权第516397号

权利人 上海外高桥联壹经济发展有限公司

上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

坐落	明港路 99 号 3-5 幢									
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：仓储用地/房屋用途：详见附记									
地号	浦东新区高东镇东民村 19/2 丘									
面积	宗地面积：166,448.00 平方米 建筑面积：18,133.38 平方米									
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2023 年 06 月 30 日至 2058 年 05 月 25 日止									
附记	不动产权单元号	房屋状况								
		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	
		310115002006GB00114F00040001	99 号 3 幢	全幢	18,053.66	仓库 堆栈	仓储	3	2012 年	出让
		310115002006GB00114F00050001	99 号 4 幢	全幢	25.60	仓库 堆栈	仓储	1	2012 年	出让
		310115002006GB00114F00060001	99 号 5 幢	全幢	54.12	仓库 堆栈	仓储	1	2012 年	出让
	合 计	套数：3		18,133.38						

备注：该权证仅记载建筑物所在宗地面积，其所分摊的土地使用权面积未见记载。

估价对象2：申东路251弄7号1-3幢（W4-3地块14#仓库）

证号	沪（2023）浦字不动产权第 516396 号								
权利人	上海外高桥联贰经济发展有限公司								
坐落	申东路 251 弄 7 号 1-3 幢								
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：仓储用地/房屋用途：详见附记								
地号	浦东新区高东镇徐路村 66/2 丘								
面积	宗地面积：38,962.60 平方米 建筑面积：41,976.30 平方米								
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2023 年 06 月 30 日至 2060 年 04 月 30 日止								
附记	不动产权单元号	房屋状况							
		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

上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

								日期	利性质
310115002006G800048F00020001	251弄7号1幢	全幢	41,915.92	仓库堆栈	仓储	3		2020年	出让
310115002006G800048F00030001	251弄7号2幢	全幢	21.90	仓库堆栈	仓储	1		2020年	出让
310115002006G800048F00040001	251弄7号3幢	全幢	38.48	仓库堆栈	仓储	1		2020年	出让
合计	套数：3		41,976.30						

估价对象3：申东路251弄1号1-3幢（W5-2地块1#仓库）

证号	沪（2023）浦字不动产权第516395号
权利人	上海外高桥联叁经济发展有限公司
坐落	申东路251弄1号1-3幢
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：仓储用地/房屋用途：详见附记
地号	浦东新区高东镇徐路村8/3丘
面积	宗地面积：45,893.30平方米 建筑面积：44,884.93平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2023年06月30日至2060年04月30日止

附记	不动产单元号	房屋状况							土地权利性质
		幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	
	310115002006G800050F00010001	251弄1号1幢	全幢	44,802.75	仓库堆栈	仓储	2	2014年	出让
	310115002006G800050F00020001	251弄1号2幢	全幢	51.66	仓库堆栈	仓储	1	2014年	出让
	310115002006G800050F00030001	251弄1号3幢	全幢	30.52	仓库堆栈	仓储	1	2014年	出让
	合计	套数：3		44,884.93					

估价对象4：申东路251弄2号1-6幢（W5-5地块12#、13#仓库）

上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

证号	沪（2023）浦字不动产权第 516394 号								
权利人	上海外高桥联肆经济发展有限公司								
坐落	申东路 251 弄 2 号 1-6 幢								
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：仓储用地/房屋用途：详见附记								
地号	浦东新区高东镇徐路村 8/4 丘								
面积	宗地面积：42,193.00 平方米 建筑面积：44,233.19 平方米								
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2023 年 06 月 30 日至 2060 年 04 月 30 日止								
附记	不动产单元号		房屋状况						
	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	
	310115002006GB00049F00020001	251 弄 2 号 1 幢	全幢	37,063.04	仓库堆栈	仓储	3	2015 年	出让
	310115002006GB00049F00030001	251 弄 2 号 2 幢	全幢	6,874.16	仓库堆栈	仓储	2	2015 年	出让
	310115002006GB00049F00040001	251 弄 2 号 3 幢	全幢	231.35	仓库堆栈	仓储	1	2015 年	出让
	310115002006GB00049F00050001	251 弄 2 号 4 幢	全幢	10.89	仓库堆栈	仓储	1	2015 年	出让
	310115002006GB00049F00060001	251 弄 2 号 5 幢	全幢	22.55	仓库堆栈	仓储	1	2015 年	出让
	310115002006GB00049F00070001	251 弄 2 号 6 幢	全幢	31.20	仓库堆栈	仓储	1	2015 年	出让
合计		套数：6	44,233.19						

3.4.3 出租或占用情况

当前经营概况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积148,989.19平方米，于价值时点已出租面积为144,261.99平方米，出租率为96.83%。

序号	估价对象	可出租面积 (平方米)	已出租面积 (平方米)	出租率
1	W3-3 地块 8#仓库	18,133.38	18,133.38	100%
2	W4-3 地块 14#仓库	41,976.30	41,976.30	100%
3	W5-2 地块 1#仓库	44,646.32	44,646.32	100%
4	W5-5 地块 12#、13#仓库	44,233.19	39,505.99	89.31%
	合计	148,989.19	144,261.99	96.83%

他项权利设立情况

无

其他情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象没有用益物权设立情况、没有拖欠税费情况、没有被依法查封、采取财产保全措施或以其他形式限制权利情况。

3.5 价值时点

根据估价委托人指示，本次估价的价值时点为2025年12月31日。

3.6 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

价值定义

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。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为仓储用地，土地开发程度为“五通”（通路、通电、通信、通上水、通下水），建筑物用途为仓库，总建筑面积合计为149,227.80平方米，价值时点状况下的市场价值。

3.7 估价依据

- (1) 国家和地方的有关法律、法规及政策：
 - (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》及《中华人民共和国增值税法实施条例》
 - (g) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
 - (h) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
 - (i) 《中华人民共和国印花税法》
 - (j) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
 - (k) 《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1号—审核关注事项（试行）》
 - (l) 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）》（中房学2015第4号）。
- (3) 委托人提供的相关资料
- (a) 《企业法人营业执照》
 - (b) 《委托评估函》
- (4) 产权方提供的相关资料：
- (a) 《企业法人营业执照》
 - (b) 《不动产权证》（【沪（2023）浦字不动产权第516397号】、【沪（2023）浦字不动产权第516396号】、【沪（2023）浦字不动产权第516395号】、【沪（2023）浦字不动产权第516394号】）
 - (c) 《租赁台账》
 - (d) 《租赁合同》
 - (e) 产权方提供的其他资料
- (5) 估价人员现场勘查记录及收集的相关信息资料

3.8 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

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

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，且不动产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。估价对象现状用途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。替代原则是保证不动产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。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产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。对于不动产交易目的而言，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，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产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，在不动产估价时统一规定：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，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，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。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.9 估价方法

不动产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的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，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

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。

3.10 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。根据估价经验，综合分析影响不动产价格的因素，并结合估价对象的具体情况，确定收益法测算的结果作为估价对象的最终估价结果如下：

上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」房地产，在满足本估价报告中假设和限制条件下，于价值时点2025年12月31日，土地性质为出让的国有建设用地使用权，土地规划用途为仓储用地，土地开发程度为“五通”（通路、通电、通信、通上水、通下水），房屋用途为仓储，总建筑面积合计为149,227.80平方米，价值时点状况下的市场价值总价为人民币960,000,000元（大写金额：玖亿陆仟万元整），折合建筑面积单价为人民币6,433元/平方米。

3.11 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱希淳	3120100016		2026年3月26日
施蕾	3120160017		2026年3月26日

3.12 协助估价人员

陶怡

3.13 实地查勘期

二〇二六年三月二十三日

3.14 估价作业日期

二〇二五年十二月三十一日至二〇二六年三月二十六日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象1、2、3、4分别坐落于上海市浦东新区明港路99号3-5幢、申东路251弄7号1-3幢、1号1-3幢、2号1-6幢。

估价对象地处浦东新区外高桥物流园区（二期），距外高桥港区约1公里，距虹桥国际机场直线距离约40公里，距浦东国际机场直线距离约28公里，距上海火车站直线距离约27公里。

估价对象1，西邻华东路，北邻亚东供应链，东邻三和仓库，南邻明港路。

估价对象2，西邻规划七路，北邻明港路，东邻港建路，南邻锦江住仓物流。

估价对象3，西邻街坊三路，北邻W5-5地块，东邻规划七路，南邻申东路。

估价对象4，西邻街坊三路，北邻明港路，东邻规划七路，南邻W5-2地块。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

估价对象1：坐落于明港路99号3-5幢，所在土地使用权宗地（丘）面积为166,448.00平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇东民村19/2丘，该地块西邻华东路，北邻亚东供应链，东邻三和仓库，南邻明港路。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。

估价对象2：坐落于申东路251弄7号1-3幢，土地使用权面积为38,962.60平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇徐路村66/2丘，该地块西邻规划七路，北邻明港路，东邻港建路，南邻锦江住仓物流。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。

估价对象3：坐落于申东路251弄1号1-3幢，土地使用权面积为45,893.30平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇徐路村8/3丘，该地块西邻街坊三路，北邻W5-5地块，东邻规划七路，南邻申东路。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。

估价对象4：坐落于申东路251弄2号1-6幢，土地使用权面积为42,193.00平方米，所在宗地号为浦东新区高东镇徐路村8/4丘，该地块西邻街坊三路，北邻明港路，东邻规划

七路，南邻W5-2地块。其所占用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。

估价对象1现作为冷库使用。由1幢仓库、2幢配套用房组成。仓库主体部分为一层，办公等辅助用房部分为三层，建筑高度约20米。

估价对象2现作为仓储使用。由1幢仓库、2幢配套用房组成。仓库总高三层，建筑高度约24米，首层室内层高约8米。

估价对象3现作为仓储使用。由1幢仓库、2幢配套用房组成。仓库总高二层，建筑高度约18米，首层室内层高约7.5米。

估价对象4现作为仓储使用。由2幢仓库、4幢配套用房组成。由2幢仓库、4幢配套用房组成。12#仓库总高三层，建筑高度约24米，首层室内层高约8.7米；13#仓库总高二层，建筑物高度约14米，西侧单层高度约11.5米，东侧首层高度约8.5米。

根据产权方提供的资料，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途如下：

序号	估价对象	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途
1	明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」	18,133.38	18,133.38	冷库
2	申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」	41,976.30	41,976.30	仓库
3	申东路251弄1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」	44,884.93	44,646.32	仓库
4	申东路251弄2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」	44,233.19	44,233.19	仓库
合计		149,227.80	148,989.19	—

(2) 房屋结构及装修情况

主体结构：

估价对象1为钢结构，估价对象2、3、4为钢混结构。

内部装修：

估价对象1：明港路99号3幢首层为冷库，柱距为15.5*13.2，地面荷载为10,000KG/M²，冷库分为A、B、C三个区域，其中A、C区为冷冻库，面积约11,000 M²，B区为冷藏库，面积约为1,600 M²。设有封闭式卸货平台，平台层高约为10米，局部三层部分为办公区域，层高约13米。4幢门卫层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。5幢垃圾房层高约4.5米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

估价对象2：申东路251弄7号1幢室内金刚砂地面，柱距为12*9，首层地面荷载为3,000KG/M²，二层地面荷载为1,500KG/M²，三层地面荷载为1,000KG/M²，设有外置

月台及雨棚。2幢门卫层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。3幢垃圾房层高约4.5米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

估价对象3：申东路251弄1号1幢仓库为高架仓库，室内金刚砂地面，柱距为12*12，首层及二层地面荷载为3,000KG/M²，设有外置月台及雨棚，屋顶为保温隔热彩钢板。2幢门卫层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。3幢垃圾房层高约4.2米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

估价对象4：申东路251弄2号1幢、2幢仓库室内金刚砂地面，1幢柱距为12*9，2幢柱距为10*8，首层地面荷载为2,000KG/M²，首层以上荷载为1,500KG/M²，设有外置月台及雨棚，屋顶为保温隔热彩钢板。3幢辅助用房层高约5.6米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。4-5幢门卫层高约3.6米，内外墙粉刷涂料，地面地砖。6幢垃圾房层高约3.6米，内外墙粉刷涂料，地面毛坯。

(3) 配套设施情况

于价值时点2025年12月31日，估价对象1配备制冷和通风设备烟感、喷淋系统、内外监控等安保、消防设施设备、电子围栏、一般工业水电设施。

估价对象2配置货梯6部（载重量为5吨）、烟感喷淋、内外监控、电子围栏、一般工业水电设施。

估价对象3配置货梯4部（载重量为3吨）、烟感喷淋、内外监控、电子围栏、一般工业水电设施。

估价对象4配置货梯3部（载重量为3吨）、烟感喷淋，内外监控，电子围栏，一般工业水电设施。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025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；部分建筑物室外场地地面破损。房地产实物状况对评估对象价值较为有利。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2。

根据所取得的资料情况，估价对象产权清晰，归属明确，土地使用权取得方式为出让，土地用途为仓储用地，房屋用途为仓库，目前出租给他人使用，符合相关法律规定；估价对象无拖欠税费、查封等情况，无受益物权，权益状况清晰；估价对象权益状况对房地产价值较为有利

4.1.4 区位状况分析

估价对象1、2、3、4分别坐落于上海市浦东新区明港路99号3-5幢、申东路251弄7号1-3幢、1号1-3幢、2号1-6幢。

估价对象地处浦东新区外高桥物流园区（二期），距外高桥港区约1公里，距虹桥国际机场直线距离约40公里，距浦东国际机场直线距离约28公里，距上海火车站直线距离约27公里。

估价对象所在建筑物区域位置良好，位于延长江口航运产业带及保税区开放型经济核之间，近外高桥保税区，区域集“海、陆、空、铁、水”等五种交通于一体，其位置状况对估价对象的市场价值有利。

估价对象项目周边工业、物流聚集度高，区域内有普洛斯外高桥物流园、嘉民外高桥配送中心、易商外高桥物流园、嘉里物流等诸多物流园区项目，物流产业氛围浓厚。公共服务配套设施较完善，有高东工业园，高东生态园，杨园中心小学等。周边自然环境良好，无可见环境污染，环境卫生状况良好，环境状况对估价对象的市场价值无不利的影响因素。

4.1.5 估价对象经营情况

根据产权方提供资料，估价对象可出租面积148,989.19平方米，于价值时点已出租面积为144,261.99平方米，出租率为96.83%。

序号	估价对象	建筑面积 (平方米)	可出租面积 (平方米)	已出租面积 (平方米)	出租率
1	明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」	18,133.38	18,133.38	18,133.38	100%
2	申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」	41,976.30	41,976.30	41,976.30	100%
3	申东路251弄1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」	44,884.93	44,646.32	44,646.32	100%
4	申东路251弄2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」	44,233.19	44,233.19	39,505.99	89.31%
	合计	149,227.80	148,989.19	144,261.99	96.83%

根据产权方提供资料，截至价值时点2025年12月31日，估价对象签约租户共计11个，计租方式均为固定租金。

(1) 当期收入分析

本项目收入为租金收入。截至价值时点，估价对象月租金收入（含增值税）合计约为681.6万元¹（按价值时点在执行合同当月收入统计）。当期平均租金情况如下：

序号	估价对象	平均租金（元/平方米/月）
1	明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」	88.81
2	申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」	50.60
3	申东路251弄1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」	38.20

¹ 租金收入均含增值税，各项收入按价值时点在执行合同当月收入统计，不考虑免租期。

4	申东路 251 弄 2 号 1-6 幢「W5-5 地块 12#、13#仓库」	34.84
---	--	-------

(2) 仓库租户结构分析

根据产权方提供的资料，截至价值时点，估价对象共签订13份租赁合同，租予11名租户。以上租户根据行业分类，主要属于交通运输、仓储和邮政业以及批发和零售业等。

按租赁面积排名，估价对象租户前五名排序请见下表：

序号	承租方	租赁面积 (平方米)	租赁期限 (年)	租赁日期	
				起始日期	终止日期
1	租户 1	23,228.66	3.0	2025/7/1	2028/6/30
2	租户 2	20,453.04	2.0	2025/6/16	2027/6/15
3	租户 3	18,747.64	1.0	2025/7/1	2026/6/30
4	租户 4	10,146.66	3.0	2024/6/28	2027/6/27
		4,063.76	2.3	2025/2/28	2027/6/30
		4,237.90	0.9	2025/2/28	2026/1/31
5	租户 5	18,133.38	20.0	2012/6/1	2032/5/31

(3) 仓库租户租期分析

估价对象租赁协议的租赁年期在1-3年（含3年）的租约占仓库面积的87.43%，租赁年期在5年以上的租约占仓库面积的12.57%。

下表载列截至2025年12月31日，未来到期的租约详情：

期间	租约到期面积	占总出租面积的百分比
	(平方米)	(%)
2026 年 12 月 31 日	23,240.01	16.11%
2027 年 12 月 31 日	44,901.14	31.13%
2028 年 12 月 31 日	57,987.46	40.19%
2029 年 及 以后	18,133.38	12.57%
合计	144,261.99	100.00%

4.2 市场背景分析

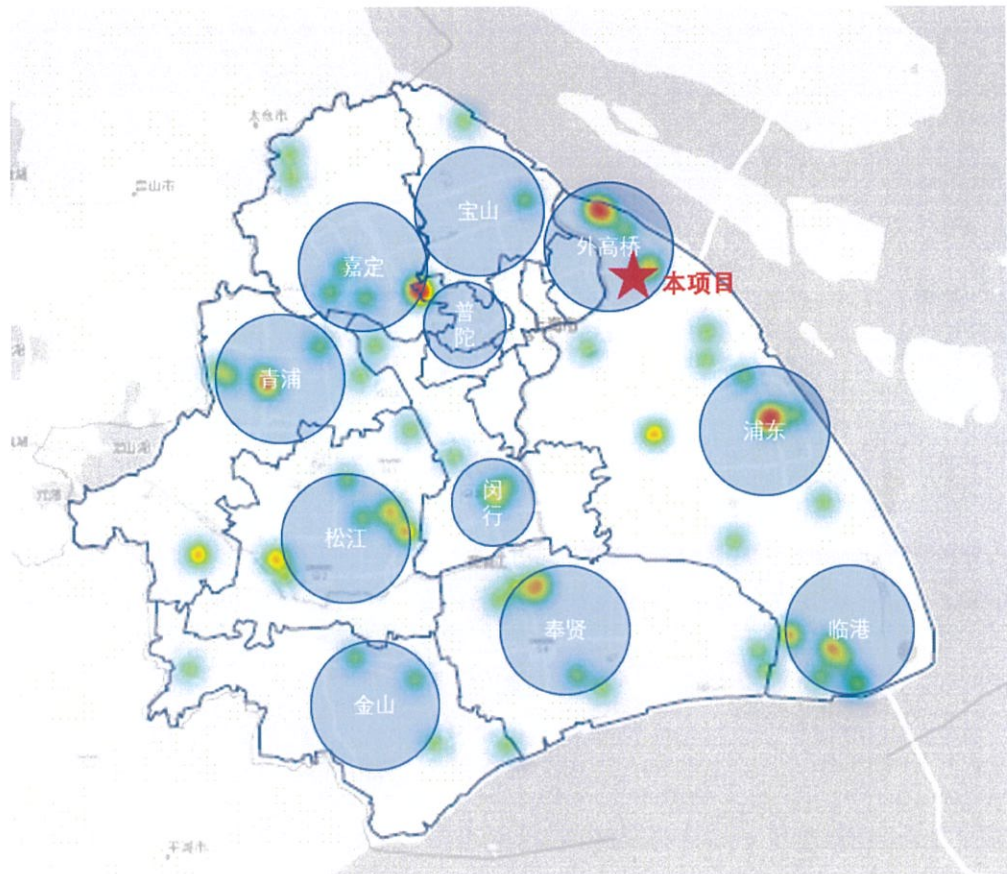
4.2.1 上海市经济运行状况

上海在2020年至2025年这个“十四五”期间，宏观经济展现出显著的韧性与转型升级态势，经济总量稳步提升。2025年全市实现地区生产总值56,708.71亿元，按不变价格计算，同比增长5.4%。其中，第二产业增加值11,650.62亿元，增长3.5%；第三产业增加值44,958.70亿元，增长6.0%。

全年战略性新兴产业增加值比上年增长6.5%。

总体而言，上海市全市经济发展稳中有进，新动能新产业不断壮大，民生保障进一步改善，积极因素累积增多，高质量发展扎实推进。

4.2.2 上海市物流市场



上海市物流市场体量巨大，在全市除市中心以外的绝大部分行政区均有体量较大的高标仓库正在运营。其中，存量分布最大的区域包括临港、外高桥、浦东（临港、外高桥除外）等，分别依托于洋山保税港区、外高桥保税区和浦东机场保税区。从高标仓开发

商来看，在上海深耕运营的开发商有外高桥、普洛斯、嘉民、万纬、新宜、易商、宝湾、安博、同盛、丰树、维龙等。

4.2.3 外高桥物流市场分析

外高桥地区位于上海主城区东北部，西依黄浦江、北临长江入海口，地处黄金水道和黄金岸线交汇处，是国家沿海大通道、上海沿江发展带和浦东南北科创走廊的交汇点。作为长江经济带的重要港口和上海国际航运中心、贸易中心的核心载体，外高桥地区承担着新时代探索改革开放、创新发展新路径，全力打造浦东社会主义现代化建设引领区的重要使命，规划范围包括外高桥保税区、外高桥港综合保税区、高桥镇、高东镇、高行镇行政区，总面积98.39平方公里。

外高桥保税区和外高桥港综合保税区是我国第一个自由贸易试验区策源地的重要组成部分。高桥、高东、高行三镇（以下简称“三高区域”）着力提升产业发展能级，推进产城深度融合，与外高桥保税区、外高桥港综合保税区形成联动发展态势。构建“核心带动、区域协同、多点发力”的产业空间形态，形成“一核两带四片区”的空间功能布局，增强外高桥地区产业创新发展和城市功能提升的承载能力。

外高桥的优越地理位置及资源优势，使其成为上海物流及贸易的重要节点，进而吸引了大量企业选址于此，以便更好地服务长三角乃至全国。随着区域内物流、贸易、金融等配套服务企业的不断集聚，外高桥的产业链得到了进一步的完善，形成了集仓储、运输、配送、加工、包装、信息处理等功能于一体的现代物流体系，促进了外高桥物流仓储需求的增长。从出租率的角度来看，外高桥物流仓储的需求一直保持着旺盛的态势，出租率长期保持在全市较高的水平。这充分说明了外高桥物流仓储市场的强劲需求和良好发展前景。

4.3 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价。根据北京市中伦律师事务所出具的《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册华安外高桥仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》，浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目已经通过竣工验收并进行竣工验收备案，且履行了投资项目备案、规划、环评、消防、节能、施工许可等固定资产投资、建设相关手续。估价对象土地用于仓储物流及配套设施使用已进行项目备案、获得相应规划、建设许可并符合当地规划与自然资源管理部门的审批要求。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象使用用途为仓储物流及配套，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处上海市浦东新区外高桥产业集聚区，工业、物流产业集聚度较高，商业及公共配套设施较为齐全。估价对象周边对外、对内交通较好，估价对象现状用途为仓储，与外部环境设施协调匹配度较高。

估价方法中的应用

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应保持现状为前提条件进行估价，现状应予以保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象现状用途为仓储，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.3 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)，不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	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。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用 / 不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地(含生地、毛地、熟地)、在建工程(不动产开发项目)、可重新改造或改变用途的旧房(含改建、扩建、重新装饰装修等)等各类“待开发不动产”。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了市场比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。

	市场比较法	收益法	成本法	假设开发法
			成本法估价。	
估价方法应用的前提条件	市场比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用市场比较法。	不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

根据《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1号——审核关注事项（试行）》的要求，评估机构原则上应当以收益法作为不动产项目的主要评估方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，上海市内仓储物流项目存量较大，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得仓储物流资产的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

由于仓储物流不动产投资信托基金项目通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资者，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似资产交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化，故本次估价不采用成本法估价。估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

因此根据上述相关规范规定，充分考虑到估价对象的特点和实际状况，确定采用收益法作为本次估价不动产价值的基本方法。本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外

进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的长期增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

选用估价方法的技术路线

收益法技术路线：1) 选择具体估价方法；2) 测算收益期或持有期；3) 测算未来收益；4) 确定报酬率或资本化率、收益乘数；5) 计算收益价值。

收益法计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V —— 收益价值（元或元/平方米）；

A_i —— 未来第i年的净收益（元或元/平方米）；

Y_i —— 未来第i年的报酬率（%）；

n —— 收益期（年）。

4.4 估价测算过程

4.4.1 运营收入

(1) 租金收入

➤ 租赁情况

根据产权方提供资料，截至价值时点，估价对象可出租面积148,989.19平方米，于价值时点已出租面积为144,261.99平方米，出租率为96.83%。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金），租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入；对于空置部分按照市场租金水平及未来预计的出租率计算租赁收入。

估价对象入池资产范围内主要为冷库和仓库。确定冷库和仓库的租金价格方式主要为，首先对比分析本项目历史及近期的价格水平，其次调研所在区域市场的价格水平后，通过选取可比项目并对可比项目的冷库和仓库价格分析调整后，得到了本项目的市场价格水平金额。

➤ 市场租金²

仓储物流

正常客观情况下仓储物流部分的市场租金采用比较法求取。

确定仓储物流物业市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，做出修正后得出评估物业的市场价值。具体计算过程如下：

➤ **估价对象1（冷库）租金**

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似冷库项目作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素	估价对象 1	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	W3-3 地块 8# 仓库	海杰路某冷库	新四平公路某冷库	书院镇某冷库
建筑年代	2012 年	2014 年	2021 年	2018 年
地址	上海市浦东新区明港路 99 号 3-5 幢	上海市浦东新区	上海市浦东新区	上海市浦东新区
案例来源	N/A	市场询价	市场询价	市场询价
交易时间	N/A	2025/12	2025/12	2025/12
交易价格 (元/平方米/月)	N/A	115	110	105
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积 (平方米)	18,133.38	10,000 以上	10,000 以上	10,000 以上

² 市场租金为经过对可比项目、可比因素调整后适用于本项目的基期价格，即本项目租户在预测期第一期到期后换租或续租的假设租金价格，以及空置部分新租的起租基期价格。



对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间上海市浦东新区冷库租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网路成熟度等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑面积、外观、楼龄及保养、空间布局、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

比较因素修正指数表				
因素	估价对象 1	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格 (元/平方米/月)	-	115	110	105
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	0.98	0.98	0.98
区位状况	1.00	1.00	1.00	1.20
实物状况	1.00	1.00	1.00	1.00
权益状况	1.00	0.96	0.93	0.93
修正因素合计	-	0.94	0.91	1.09
修正价格 (元/平方米/月)	-	108	100	115
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算数平均数	-	108		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象1冷库的比准租金单价为 $108 \times 33.33\% + 100 \times 33.33\% + 115 \times 33.33\% = 108$ 元/平方米/月。

■ 结论

综上，比较法计算估价对象1平均月租金单价为人民币108元/平方米/月。

➤ 估价对象2、3、4（仓库）租金

■ 选取可比实例

估价对象2、3、4之市场租金：估价对象2、3、4区位相近，物业类型及实物状况较为相似，但估价对象2配套设施较好，使用及空间利用性较好，故先求取估价对象3、4的市场租金，然后修正得出估价对象2的市场租金。

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似仓库项目作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

因素	估价对象 3、4	可比实例四	可比实例五	可比实例六
项目名称	W5-2 地块 1# 仓库等	英伦路某仓库	美桂南路某仓库	港城路某仓库
建筑年代	2013-2015 年	2009 年	2012 年	2010 年
地址	上海市浦东新区申东路 251 弄 1 号、2 号	上海市浦东新区	上海市浦东新区	上海市浦东新区
案例来源	N/A	市场询价	市场询价	市场询价
交易时间	N/A	2025/12	2025/12	2025/12
交易价格 (元/平方米/月)	N/A	43	48	41
交易情况	N/A	正常	正常	正常
建筑面积 (平方米)	估价对象 3: 44,884.93 估价对象 4: 44,233.19	10,000 以上	10,000 以上	10,000 以上



对上述案例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间上海市浦东新区仓库租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对于可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下的修正，以反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域位置、产业聚集度、交通网路成熟度等因素；实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑面积、外观、楼龄及保养、空间布局、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

比较因素修正指数表				
因素	估价对象 3、4	可比实例四	可比实例五	可比实例六
交易价格（元/平方米/月）	-	43	38	41
交易时间	1.00	0.97	0.97	0.97
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	1.00	1.00	1.00
实物状况	1.00	1.02	1.02	0.98
权益状况	1.00	1.00	1.00	1.00
修正因素合计	-	0.99	0.99	0.95
修正价格（元/平方米/月）	-	42	38	39
权重	-	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算数平均数	-	40		

由于可比实例四、可比实例五、可比实例六与估价对象3、4业态基本一致，情况相近，故取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，则估价对象3、4的市场租金为 $(42+38+39) \div 3=40$ 元/平方米/月。在此基础上，根据产权方提供的《租赁明细表》以及市场调查了解，估价对象2的租金定价有所差异，调整后得出估价对象2的市场租金为50元/平方米/月。

■ 结论

综上，比较法计算估价对象2平均月租金单价为人民币50元/平方米/月，估价对象3、4平均月租金单价为人民币40元/平方米/月。

➤ 出租率

截至价值时点，估价对象签约租户共计11个，已出租面积为144,261.99平方米，出租率96.83%，其中估价对象1、2、3出租率为100%，估价对象4出租率为89.31%。

根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，仓储物流用房需求稳定。依托着优势产业集聚、位置优越、交通便利，外高桥区域作为长三角地区国际贸易、保税仓储、物流分拨的重要枢纽，出租率长期处于高位，成熟稳定仓储物流项目一般出租率在90%-100%。

本次估价经对该区域市场供需情况和市场出租率情况的研究、外高桥集团股份旗下主要持有的仓储物流项目的出租率分析以及对拟入池资产历史出租率的分析，我们对估价对象的出租率参数预测如下：

出租率										
年份	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10
估价对象 1	100%	100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%	95%
估价对象 2	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
估价对象 3	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
估价对象 4	90%	90%	90%	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%
免租期及租金损失	根据市场情况，新承租方进驻前必须的装修时间及免租期等因素存在，都有可能带来租金损失，根据对运营团队的访谈和对评估对象历史运营情况的分析，在考虑合理的租户换租率、租赁期限及实际签约情况后，本次估价对象不考虑免租期。									

➤ 收缴率

根据原始权益人提供资料，估价对象历史收缴率情况良好，自报告出具日回溯历史两年的收缴率情况如下：

年份	收缴率 (%)
2024 年	100%
2025 年	100%

综上，估价对象历史两年收缴率均为100%，且估价对象在执行及新签合同会约定一定金额的押金，业主方可以有效避免租户提前退租等因素可能带来的租赁损失。本次评估收缴率按照100%计算。

➤ 租金增长率

根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，仓储用房需求稳定。根据估价对象历史运营情况、该区域仓储物流的市场状况、市场对标项目的发展经验，基于谨慎考虑，预测估价对象首年租金不增长，第二年至第十年假定租金年增长率为1.0%。

第十一年至收益期届满的长期增长率均为1.5%，乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

4.4.2 运营期间成本费用、税金及附加

(1) 成本费用

企业的经营成本及期间费用既包括与企业提供产品或者服务直接相关的费用，也包括期间费用如管理费用、销售费用等间接费用。对于标的项目来说，历史运营期间及未来合理成本费用构成情况如下：

运营费用

运营费用是指企业为组织和管理生产经营活动而发生的各种费用。

根据产权方提供的委托运营管理协议记载，资产委托运营管理费分为基础运营管理费和绩效运营管理费。其中，基础运营管理费（含税）=物业资产运营收入（不含税）*6%；绩效运营管理费（含税）=（物业资产运营收入回收期内实际收取的物业资产运营净收入-该回收期对应的物业资产运营净收入目标金额）*20%。

本次评估测算中预测期内的运营费用规模未考虑上述运营管理协议中额外支付的利润，按照不含税运营收入的5%测算。

物业管理费用

根据产权方提供的过往经营数据及物业管理合同的记载，估价对象已出租部分的物业管理费用由租户自行承担。空置部分的物业管理费由产权方承担，其标准为1元/平方米/月。该项费用会在物业产生空置情况下计取。

保险费

保险金额以投保时的评估价值确定，投保险种主要为公众责任险和财产一切险，根据产权方提供的保险合同及保险费率，计算出保险金额预计合计188,150.00元/年。

(2) 资本性支出

资本性支出是指通过它所取得的财产或劳务的效益，可以给予多个会计期间所发生的那些支出。在企业的经营活动中，供长期使用的、其经济寿命将经历许多会计期间的资产如固定资产、无形资产、递延资产等作为资本性支出。即先将其资本化形成固定资产、无形资产、递延资产等，随着它们为企业提供的效益，将在各个会计期间转销为费用。

估价对象1根据产权方提供的过往经营数据，参考现场尽调情况，并结合经验数据确定，按照其每年含税运营收入的3.0%计取；

估价对象2、3、4根据产权方提供的过往经营数据，参考现场尽调情况，并结合经验数据，按照其每年含税运营收入的1.5%计取。

(3) 税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

增值税

根据《增值税暂行条例》规定，一般纳税人销售货物或者提供应税劳务，应纳税额为当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。进项税额是指纳税人购进货物、劳务及服务支付的增值税额，从销售方取得的增值税专用发票上注明的增值税额，准予从销项税额中抵扣。当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。每期应纳增值税计算公式为：

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

对于本项目来说，预测期内发生应税销售行为即产权方分期取得租金收入。一般纳税人取得不动产租赁收入的增值税税率为9%。

进项税抵扣涉及运营管理费支出、空置房物业管理费、保险费和资本性支出。运营管理费、空置房物业管理费及保险费部分可抵扣金额按支出的6%计算增值税；资本性支出部分可抵扣金额按支出的9%计算增值税。

增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

估价对象附加税涉及城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，按照应纳税额的10%计算增值税附加。

房产税

房产税的计税依据分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照不含税房产租金为计税基数，税率为12%。

本项目房产税按照从价的方式计征，即按照房产账面原值的1.2%的70%计征；估价对象首年房产税合计为：693.00万元。

城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。根据委托方提供的课税凭证，估价对象每年应缴付的城镇土地使用税总额为人民币48.34万元。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税法税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

本项目按照运营期内每期取得的租金金额（不含增值税）的1%估算租赁合同印花税。

4.4.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 成本费用 - 资本性支出 - 税金及附加

4.4.4 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2026年1月1日至2028年12月31日估价对象运营收入（含增值税）及运营净收益情况如下：

年份	运营收入（元）	运营净收益（元）
2026年1月1日-2026年12月31日	80,956,498	60,967,201
2027年1月1日-2027年12月31日	84,181,482	63,672,610
2028年1月1日-2028年12月31日	85,728,773	64,990,160

备注：上述运营收入及运营净收益基于估价时点委托人及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，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。上述运营收入及运营净收益仅为本报告估价时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.4.5 收益年期

根据估价委托人提供的不动产权证的记载，估价对象1规划用途为仓储，土地使用期限为2023年06月30日至2058年05月25日止，至价值时点土地的剩余使用年限为32.42年。估价对象竣工日期为2012年；已使用年限约为14年，按钢结构框架房屋（非生产用房）耐用年限80年计算，估价对象房屋剩余经济寿命约为66年。故本次估价根据孰短原则设定估价对象收益年期为32.42年。

估价对象2、3、4规划用途均为仓储，土地使用期限至2060年04月30日止，至价值时点土地的剩余使用年限为34.35年。按钢混结构框架房屋（非生产用房）耐用年限60年计算，估价对象房屋剩余经济寿命分别为51年、47年及49年。故本次估价根据孰短原则设定估价对象收益年期为34.35年。

4.4.6 折现率的求取

本次评估采用的报酬率即折现率为7.25%。报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：报酬率=无风险报酬率+风险报酬率。

无风险报酬率参照价值时点十年期国家债券的收益率为1.85%进行确定。风险报酬率是根据本项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。在分析风险报酬率时，评估机构通常通过分析1) 投资风险补偿，2) 管理负担补偿，3) 缺乏流动性补偿，及4) 投资带来的优惠等因素对风险报酬率进行判断，综合取值为5.40%。

本次估价对象位于国家中心城市上海，当地社会经济环境发展良好，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，我们认为计算采用上述折现率较为合理。

4.4.7 结论

综上，于价值时点，估价对象收益法计算的市场价值为人民币960,000,000元，折合单价为人民币6,433元/平方米。

4.5 估价结果确定

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报酬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。

上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目，总建筑面积为149,227.80平方米，于2025年12月31日之市场价值为人民币960,000,000元（大写：人民币玖亿陆仟万元整），折合建筑面积单价为6,433元/平方米。

项目名称	用途	建筑面积 (平方米)	评估总值 (元)	单价 (元/平方米)
明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」	仓储	18,133.38	245,000,000	13,511
申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」	仓储	41,976.30	276,000,000	6,575
申东路251弄1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」	仓储	44,884.93	223,000,000	4,968
申东路251弄2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」	仓储	44,233.19	216,000,000	4,883
合计	-	149,227.80	960,000,000	6,433

5. 附件

5.1 不同评估方法验证说明

根据《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6号—年度报告（试行）》（2025修订）中第十五条中之规定：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。

比较法是物业评估中常用的方法，其核心是：在活跃市场中，通过选取近期、同类型、可比的交易案例，进行差异调整后得出评估价值。而本次估价对象主要特征如下：评估对象为仓储物流，总体体量大，类似规模的物业市场交易稀少，且无二手散售交易。

故评估人员仅列举近年内上海资本市场仓储物流物业大宗交易成交价格交叉验证估价对象收益法结果的合理性：

项目名称	区位	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	交易时间	交易类型
环普云创	闵行区	43,000	5,698	2025Q1	股权交易
全方位产业园	闵行区	55,512	6,306	2025Q1	法拍
MSFEF工业物流包	松江区	45,000	5,200	2025Q4	股权交易
安联物流资产包	闵行区	38,998	8,000	2025Q4	股权交易

- ① 受限于资本市场交易数据的非公开性，相关信息可验证程度较低，上述物业交易数据来源于MSCI Real Capital Analytics (RCA) 网站及市场公开信息，摘录仅供参考；
- ② 上述交易标的及交易对价部分为整体交易资产包分摊后所得，仅供参考。

从上述统计信息情况看，上海市外环外仓储物流物业资产及资产包交易价格范围在5,000元-8,000/平方米左右。评估对象折合建筑面积单价为6,433元/平方米，处于上述交易价格范围内，依此验证目前评估结果合理。

5.2 估价对象全周期运营净收益

本报告按照预测期内和预测期外对运营净收益分别进行估计，预测期自价值时点2026年起至2035年末，其余期间为预测期外；预测期内运营净收益的测算方法可参考估价报告正文4.5，预测期外净收益以长期增长率为固定比例进行估计，全周期期末截至土地使用权终止日2060年4月30日止。估价对象全周期运营净收益如下：（单位：元）

2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
60,967,201	63,672,610	64,990,160	67,562,492	67,957,254	69,436,609	69,940,379
2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
70,177,621	70,723,289	71,859,109	73,052,100	73,689,567	74,917,177	76,163,201
2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
77,427,915	78,711,600	80,014,540	81,337,024	82,679,346	84,041,802	85,424,696
2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
86,828,332	88,253,023	89,699,085	91,166,837	92,656,606	94,168,721	95,703,518
2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年4月
97,261,337	98,842,524	100,447,428	102,076,405	87,736,956	78,549,712	26,388,507

根据以上全周期的运营净收益，测算得出估价对象首个整年（2026年）资本化率为6.35%。

提示及声明：

- 1、上述表格记载的数据均基于委托方和相关当事方于报告出具日或之前提供的资料、信息及数据，评估机构在评估过程中进行了必要的调查、访谈和分析，我们已尽合理努力核实所获信息的真实性、准确性和完整性，但是我们不能保证所有信息均无遗漏或完全无误。报告结论及上述数据依赖于一系列关键假设（详见报告正文），如果这些信息或假设被证明存在遗漏或发生重大变化，报告结论及其所依赖的上述数据需要重新修订。
- 2、未来事件具有不确定性，实际结果可能与上述数据存在差异。评估结论及测算使用的上述数据代表评估机构在价值时点可以获得的最佳信息和专业判断所得出的观点。
- 3、本报告的结论及其上述数据并非对任何资产、业务、项目或投资机会的担保、保证或承诺，不构成任何形式的购买、出售、持有、投资或其他决策的建议。报告使用者应结合自身特定的目标、财务状况、风险承受能力以及获取的其他专业意见包括募集说明书、基金合同、基金法律意见书等独立做出判断和决策。
- 4、评估机构不承担包括委托方、报告使用者或其他第三方在内的机构不当使用上述数据所形成的任何损失，也无法承担因不可抗力如自然灾害、重大政策突变、经济及市场环境波动等事件导致的后果。

本报告所载内容包括上述数据未经评估机构书面许可，不得全部或部分复制、分发、公开传播、修改或用于任何商业目的。

上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

5.4 委托人和产权方营业执照

委托人营业执照



产权方营业执照



上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

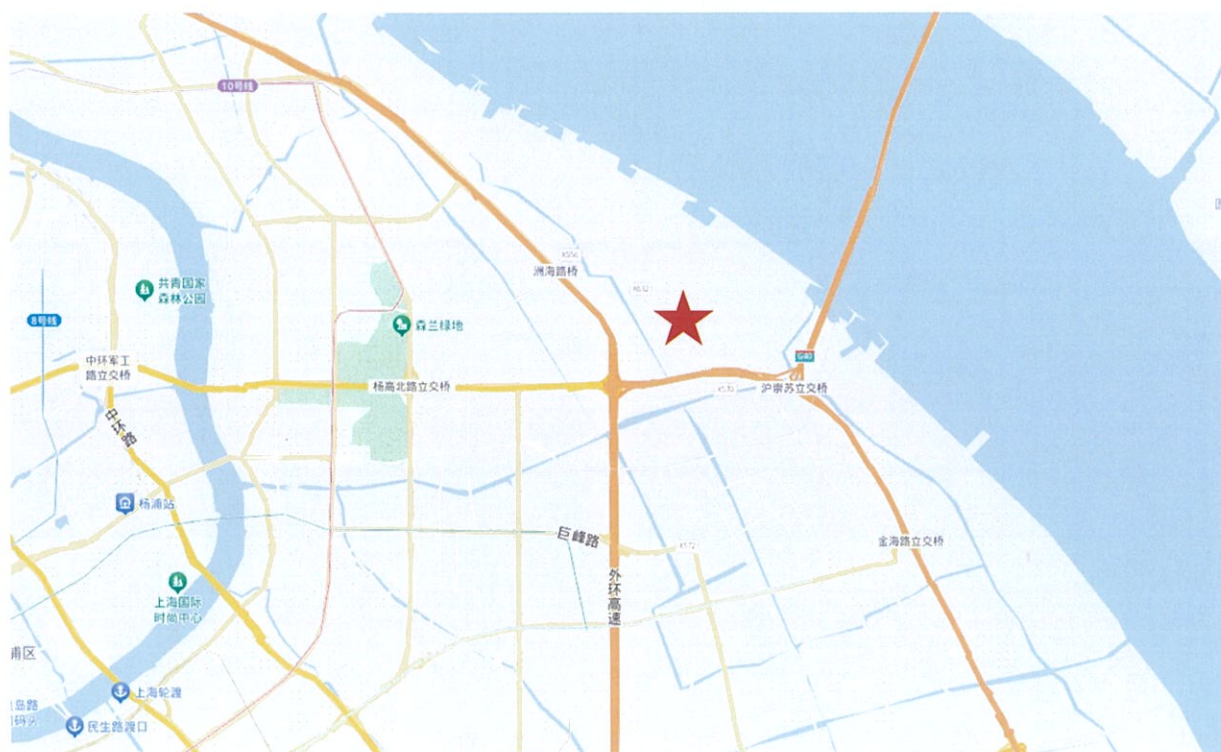


上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目市场价值评估

价值时点：2025年12月31日



5.5 物业位置图



★ 估价对象位置示意图

5.6 估价对象及外部环境照片



估价对象 1-外立面



估价对象 1-园区内部环境



估价对象 2-外立面



估价对象 2-园区内部环境



估价对象 3-外立面



估价对象 3-园区内部环境



估价对象 4-外立面



估价对象 4-园区内部环境



估价对象 1 西至华东路



估价对象 1 北至亚东供应链



估价对象 1 东至三和仓库



估价对象 1 南至明港路



估价对象 2 西至规划七路



估价对象 2 北至明港路



估价对象 2 东至港建路



估价对象 2 南至锦江住仓物流



估价对象 3 西至街坊三路



估价对象 3 北至 W5-5 地块



估价对象 3 东至规划七路



估价对象 3 南至申东路



估价对象 4 西至街坊三路



估价对象 4 北至明港路



估价对象 4 东至规划七路



估价对象 4 南至 W5-2 地块

上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

5.7 估价对象权属证明



上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目市场价值评估

价值时点：2025年12月31日



沪 (2023) 浦字 不动产权第 516395 号

权利人	上海外高桥联泰经济发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	申东路251弄1号1-3幢
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：仓储用地/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：45893.30平方米/ 建筑面积：44884.93平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2023年06月30日起2060年04月30日止
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区高东镇徐路村8/3丘； 使用权面积：45893.30平方米。 房屋状况：详见附记。

附记

不动产单元号	土地用途		房屋用途		房屋层数		房屋面积		房屋价值	
	用途	面积	用途	面积	层数	面积	层数	面积	层数	
011150020066000000000001	仓储	44882.75	仓储	2014#	1	2014#	1	2014#	1	2014#
011150020066000000000002	仓储	51.66	仓储	2014#	1	2014#	1	2014#	1	2014#
011150020066000000000003	仓储	30.52	仓储	2014#	1	2014#	1	2014#	1	2014#
合计		44864.93								

上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

5.8 估价机构营业执照



上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

5.9 估价机构相关资质证明



广东省建设行业数据开放平台查询网址: <http://data.gdic.net/dop>

上海市浦东新区明港路99号3-5幢「W3-3地块8#仓库」、申东路251弄7号1-3幢「W4-3地块14#仓库」、1号1-3幢「W5-2地块1#仓库」、2号1-6幢「W5-5地块12#、13#仓库」仓储物流项目市场价值评估

价值时点：2025年12月31日

5.10 估价人员相关专业执业资格

<p>6</p> <p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00330090</p>	 <p>姓名 / Full name 朱希淳</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 310110197307304619</p> <p>注册号 / Registration No. 3120100016</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2028-06-18</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
<p>7</p> <p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00330091</p>	 <p>姓名 / Full name 施茜</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 310108198711141041</p> <p>注册号 / Registration No. 3120160017</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2028-06-18</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>