

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证  
券投资基金（公募 REITs 代码 508077）持有的

全部不动产市场价值评估项目

资产评估报告

中联评报字【2026】第 0820 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二六年三月二十五日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020008202600588
合同编号:	25010580C
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字【2026】第0820号
报告名称:	华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（公募REITs代码508077）持有的全部不动产市场价值评估项目资产评估报告
评估结论:	2,105,000,000.00元
评估报告日:	2026年03月25日
评估机构名称:	中联资产评估集团有限公司
签名人员:	史为鉴（资产评估师） 正式会员 编号：11220182 李博杰（资产评估师） 见习会员 编号：11230477
史为鉴、李博杰已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年03月25日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人 .....	6
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型.....	15
五、 评估基准日 .....	16
六、 评估依据.....	16
七、 评估方法.....	18
八、 评估程序实施过程和情况.....	20
九、 评估假设.....	22
十、 评估结论.....	23
十一、 特别事项说明.....	24
十二、 评估报告使用限制说明.....	26
十三、 评估报告日 .....	27
附件.....	29

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单、权属证明等资料，已由委托人、产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资

产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

# 华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券

## 投资基金（公募 REITs 代码 508077）持有的全

### 部不动产市场价值评估项目

## 资产评估报告

中联评报字【2026】第 0820 号

### 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受华夏基金管理有限公司的委托，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(中国证券监督管理委员会公告[2020]54号)的要求，对所涉及的华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象及评估范围为华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产，房屋总建筑面积为 228,701.07 平方米，所涉房地产对应分摊的土地使用权面积共计 90,468.80 平方米。

评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法对华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产进行了评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不

动产设施在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

**房地产总建筑面积：228,701.07 平方米**

**房地产评估总价：210,500.00 万元人民币**

**人民币大写金额：贰拾壹亿零伍佰万元整**

**房地产评估单价：9,204.15 元/平方米**

项目一：上海有巢优厦房屋租赁有限公司持有的坐落于上海市松江区泗泾镇米易路 216 弄的有巢泗泾项目，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的集体建设用地使用权，土地面积 20,166.70 平方米，总建筑面积 55,136.87 平方米，于价值时点的市场价值为 584,000,000 元，折合单价约为 10,592 元/平方米。

项目二：有巢房屋租赁（上海）有限公司持有的坐落于上海市松江区书林路 600 弄的有巢东部经开区项目，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，土地面积为 28,224.30 平方米，总建筑面积 66,334.00 平方米，于价值时点的市场价值为 530,000,000 元，折合单价约为 7,990 元/平方米。

项目三：润灏房屋租赁（上海）有限公司持有的坐落于上海市闵行区马桥镇中青路 588 弄 1-8 号等的有巢马桥项目，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，土地面积为 42,057.80 平方米，总建筑面积 107,230.20 平方米，于价值时点的市场价值为 991,000,000 元，折合单价约为 9,242 元/平方米。

上述评估结果为不含增值税价格。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，评估结果使用有效期一年，即自 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证 券投资基金（公募 REITs 代码 508077）持有的 全部不动产市场价值评估项目

## 资产评估报告

中联评报字【2026】第 0820 号

华夏基金管理有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(中国证券监督管理委员会公告[2020]54 号)的要求，对所涉及的华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为华夏基金管理有限公司，产权持有人一为上海有巢优厦房屋租赁有限公司、产权持有人二为有巢房屋租赁(上海)有限公司、产权持有人三为润灏房屋租赁(上海)有限公司。

#### (一) 委托人概况

名称：华夏基金管理有限公司（简称“华夏基金”）

类型：有限责任公司(外商投资、非独资)

住所：北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

法定代表人：邹迎光

注册资金：23,800 万元人民币

成立日期：1998 年 04 月 09 日

营业期限：1998 年 04 月 09 日至 2098 年 04 月 08 日

社会信用代码：911100006336940653

经营范围：（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）产权持有人概况

### 1. 产权持有人一

名称：上海有巢优厦房屋租赁有限公司（以下简称“有巢优厦”）

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：上海市松江区泗泾镇文化路 298 号

法定代表人：所付晶

注册资金：20,827.7537 万

成立日期：2019 年 01 月 10 日

营业期限：2019 年 01 月 10 日至无固定期限

社会信用代码：91310117MA1J3B9A1L

经营范围：许可项目：房地产开发经营；货物进出口；技术进出口。（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：自有房屋租赁；商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划；房地产信息咨询；技术开发、

技术转让、技术咨询、技术服务、技术交流、技术推广；物业管理；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、民意测验、社会调研、民意调查）；数据处理；日用百货、家具、玩具、日用家电、文具用品、箱包的销售；住房租赁；停车场（库）经营。（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）

## 2. 产权持有人二

名称：有巢房屋租赁(上海)有限公司（以下简称“有巢房屋租赁”）

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：上海市松江区新松江路 1800 弄 3 号

法定代表人：所付晶

注册资金：20,000 万

成立日期：2018 年 11 月 3 日

营业期限：2018 年 11 月 3 日至无固定期限

社会信用代码：91310117MA1J385A8X

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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：自有房屋租赁；商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划；房地产信息咨询；从事计算机科技、网络信息科技领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；物业管理；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、民意测验、社会调研、民意调查）；数据处理；日用百货、家具、玩具、日用家电、文具用品、箱包的销售；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；住房租赁；停车场（库）经营。（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. 产权持有人三

名称：润灏房屋租赁(上海)有限公司（以下简称“润灏房屋租赁”）

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：上海市闵行区元江路 5500 号第 1 幢

法定代表人：所付晶

注册资金：39,000 万

成立日期：2020 年 01 月 03 日

营业期限：2020 年 01 月 03 日至无固定期限

社会信用代码：91310112MA1GCTYUXQ

经营范围：一般项目：非居住房地产租赁；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；组织体育表演活动；企业形象策划；市场营销策划；企业管理咨询；房地产咨询；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）；家具安装和维修服务；票务代理服务；洗染服务；会议及展览服务；数据处理服务；打字复印；日用百货销售；家具销售；玩具销售；家用电器销售；文具用品批发；箱包销售；货物进出口；技术进出口；物业管理；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；住房租赁。（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）许可项目：房地产开发经营。（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）

### （三）委托人与产权持有人之间的关系

本次资产评估的委托人为华夏基金管理有限公司，产权持有人一为上海有巢优厦房屋租赁有限公司、产权持有人二为有巢房屋租赁(上海)有限公司、产权持有人三为润灏房屋租赁(上海)有限公司。委托人为华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金管理人。

### （四）评估报告的使用人

本评估报告的使用者为委托人及经济行为相关的当事方和监管机关，

除此不存在其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、 评估目的

按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(中国证券监督管理委员会公告[2020]54号)的要求，基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估。

本次资产评估的目的是反映华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产房地产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、 评估对象和评估范围

评估对象及评估范围为华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产，共计3项，建成于2021-2022年，主要为产权持有人用于出租经营使用的租赁住房，概况如下：

评估对象及范围一：

有巢优厦持有的位于中国上海市松江区泗泾镇米易路216弄有巢泗泾项目，产证证载建筑面积共计为55,136.87平方米；

评估对象及范围二：

有巢房屋租赁持有的位于中国上海市松江区书林路600弄有巢东部经开区项目，产证证载建筑面积66,334.00平方米；

评估对象及范围三：

润灏房屋租赁持有的位于中国上海市闵行区中青路588弄有巢马桥项目，产证证载建筑面积为107,230.20平方米。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一

致。

## （一）产权概况

评估对象及范围一：

根据产权持有人提供的资料，纳入本次评估范围的房屋建筑物均已办理不动产登记。根据相关不动产权证书，证载权利人为上海有巢优厦房屋租赁有限公司，房屋坐落于松江区泗泾镇米易路 216 弄，权利类型为集体建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让，土地为租赁住房（R4），建筑面积为 55,136.87 平方米，宗地面积为 20,166.70 平方米，集体建设用地使用权使用期限：2018 年 12 月 03 日起 2088 年 12 月 02 日止。

评估对象及范围二：

根据产权持有人提供的资料，纳入本次评估范围的房屋建筑物均已办理不动产登记。根据相关不动产权证书，证载权利人为有巢房屋租赁（上海）有限公司，房屋坐落于松江区书林路 600 弄，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让，土地用途为租赁住房，建筑面积为 66,334.00 平方米，宗地面积为 28,224.30 平方米，国有建设用地使用权使用期限：2018 年 10 月 18 日起 2088 年 10 月 17 日止。

评估对象及范围三：

根据产权持有人提供的资料，纳入本次评估范围的房屋建筑物均已办理不动产登记。根据相关不动产权证书，证载权利人为润灏房屋租赁(上海)有限公司，房屋坐落于中青路 588 弄 1-8 号等，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让，土地用途为租赁住房，建筑面积为 107,230.20 平方米，宗地面积为 42,057.80 平方米，国有建设用地使用权使用期限：2020 年 1 月 19 日起 2090 年 1 月 18 日止。

## （二）物理概况

评估对象及范围一：

根据产权方提供资料，有巢泗泾项目于 2021 年 2 月完成竣工验收，并于同年 4 月正式运营，坐落于上海市松江区泗泾镇米易路，土地使用权面积合计为 20,166.70 平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东邻上海大松瓦楞辊有限公司，南临泗博路，西临米易路，北临查袋泾。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。

待估对象包含 5 栋租赁住房、1 栋配套商业用房及 470 个车位(含 389 个地下车位及 81 个地上车位)。估价对象一中，1 号楼、2 号楼、3 号楼、4 号楼、5 号楼租赁住房为地上 17 层，共有可出租房间 1,264 间，其中一室户型 848 间，一室一厅户型 288 间，两室一厅户型 128 间；1 号楼及 6 号楼 1 层为配套商业用房。截至评估基准日，该评估对象主体结构完好，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。各部分建筑面积及用途见下方表格：

表1 有巢泗泾项目各部分建筑面积及用途表

楼号	楼层	用途	房间间数 (间)	可出租面积 (平方米)	主要户 型	装修 状况
1 号 楼	地上 2 层至 地上 17 层	租赁 住房	272	—	一室户	精装 修
2 号 楼	地上 2 层至 地上 17 层	租赁 住房	128	—	两室一 厅	精装 修
3 号 楼	地上 2 层至地 上 17 层	租赁 住房	288	—	一室户	精装 修
4 号 楼	地上 2 层至 地上 17 层	租赁 住房	288	—	一室户	精装 修
5 号 楼	地上 2 层至 地上 17 层	租赁 住房	288	—	一室户 一厅	精装 修
1 号 楼	地上 1 层	配套 商业	—	426.77	—	—
6 号 楼	地上 1 层	配套 商业	—	391.07	—	—

楼号	楼层	用途	房间间数 (间)	可出租面积 (平方米)	主要户 型	装修 状况
合计	—	—	1,264	817.84	—	—

### 评估对象及范围二：

根据产权方提供资料，有巢东部经开区项目于 2021 年 3 月完成竣工验收，并于同年 5 月正式运营。

待估对象坐落于上海市松江区新桥镇书林路，土地使用权面积合计为 28,224.30 平方米，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。包含 4 栋租赁住房、1 栋配套商业用房及 553 个车位（含 353 个地下车位及 200 个地上车位）。估价对象二中，1 号楼及 2 号楼租赁住房为地上 13 层，3 号楼及 4 号楼租赁住房为地上 14 层，共有可出租房间 1,348 间，其中一室户型 544 间，一室一厅户型 492 间，两室一厅户型 312 间；1 号楼、2 号楼 1 层及 8 号楼 1、2、3 层为配套商业用房。截至评估基准日，该评估对象主体结构完好，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。各部分建筑面积及用途见下方表格：

表2 有巢东部经开区项目各部分建筑面积及用途表

楼号	楼层	用途	房间间数 (间)	可出租面积（平 方米）	主要户型	装修 状况
1 号楼	地上 2 层至地上 13 层	租赁住房	336	—	一室户	精装修
2 号楼	地上 2 层至地上 13 层	租赁住房	336	—	一室一厅	精装修
3 号楼	地上 2 层至地上 14 层	租赁住房	338	—	一室户/一室一厅/两室一厅	精装修
4 号楼	地上 2 层至地上 14 层	租赁住房	338	—	一室户/一室一厅/两室一厅	精装修
1 号楼	地上 1 层	配套商业	—	611.65	—	—
2 号楼	地上 1 层	配套商业	—	695.73	—	—
8 号楼	地上 1 层/地上 3 层	配套商业	—	1,755.12	—	—

合计	—	—	1,348	3,062.50	—	—
----	---	---	-------	----------	---	---

评估对象及范围三：

根据产权方提供资料，有巢马桥项目于 2022 年 8 月开始运营，于 2023 年 3 月正式开业，位于上海市闵行区中青路 588 弄，估价对象所占用地块东邻昆阳路住宅小区，南临内部小路，西临中青路，北临俞塘河，成较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强，国有建设用地使用权面积为 42,057.80 平方米，总建筑面积为 107,230.20 平方米。其中，租赁住房建筑面积为 79,445.31 平方米，商业建筑面积为 1,855.18 平方米，地下车库建筑面积为 25,647.22 平方米(停车位数量 776 个)，非经营用房面积 282.49 平方米(包含垃圾压缩站、公厕、工具间等)。截至评估基准日，该评估对象主体结构完好，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。

表3 有巢马桥项目各部分建筑面积及用途表

业态	楼号	层数	建筑面积（平方米）	租赁住房户型	各户型间数	各户型建筑面积范围（平方米）
租赁住房	1	地上 1-15 层	7,457.32	精致一室 B	268	27.76-27.94
租赁住房	2	地上 2-15 层	7,702.24	精致一室 B	280	27.48-27.76
租赁住房	3	地上 2-15 层	11,886.98	全能一室 A	364	32.59-33.18
租赁住房	4	地上 1-15 层	11,153.69	全能一室 A	348	32.02-32.21
租赁住房	5	地上 1-15 层	13,352.32	宿舍户型	146 <sup>1</sup>	31.88-32.17
租赁住房	5	地上 1-15 层	13,352.32	全能一室 A	272	31.88-32.17
租赁住房	6	地上 1-15 层	11,726.55	全能一室 A	358	32.70-33.00
租赁住房	7	地上 1-15 层	7,433.06	精致一室 B	268	27.70-27.85
租赁住房	8	地上 1-15 层	8,733.15	奢阔一室一厅 C2	36	48.75-48.98
租赁住房	8	地上 1-15 层	8,733.15	温馨两室 C1	143	48.75-48.98
租赁住房小计	—	—	79,445.31	—	2,483 <sup>2</sup>	—
配套商业	2	地上 1 层	581.78	—	—	—

配套商业	3	地上 1 层	1,273.40	—	—	—
地下车库	16-18	地下 1 层	25,647.22 <sup>3</sup>	—	—	—
—	9	地上 1 层	90.38	—	—	—
非经营用房	15	地上 1-2 层	192.11	—	—	—
合计	—	—	107,230.20	—	—	—

### （三）利用状况

#### 评估对象及范围一：

根据产权方提供资料，截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，估价对象租赁住房可出租房间数为 1,264 间，已出租房间 1,203 间，出租率为 95.19%；估价对象配套商业可出租面积为 817.84 平方米，已出租面积为 405.95 平方米，出租率为 49.64%。

#### 评估对象及范围二：

根据产权方提供资料，截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，估价对象租赁住房可出租房间数为 1,348 间，已出租房间 1,286 间，出租率为 95.40%；估价对象配套商业可出租面积为 3,062.50 平方米，已出租面积为 2,192.53 平方米，出租率为 71.59%。

#### 评估对象及范围三：

根据产权方提供资料，截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，估价对象租赁住房可出租房间数为 2,475 间，已出租房间 2,341 间，出租率为 94.59%；估价对象配套商业可出租面积为 1,291.86 平方米，已出租面积为 902.04 平方米，出租率为 69.82%。

## 四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、 评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2025 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑产权持有人申报的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);
3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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修订);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(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修订);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第 691 号, 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过);

8. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；
9. 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告[2020]54 号）；
10. 《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）》（上证发〔2025〕138 号）；
11. 《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）》（上证发〔2025〕144 号）；
12. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## （二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
4. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
5. 《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
6. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
7. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
8. 《资产评估执业准则-不动产》（中评协[2017]38 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
12. 其他与评估工作相关的准则等。

## （三）资产权属依据

1. 不动产权证等；
2. 其他参考资料。

#### （四）取价依据

1. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）；
2. 房屋租赁台账及租赁合同；
3. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
4. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2017]504号）；
5. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
6. 重要业务合同、资料；
7. 其他参考资料。

#### （五）其它参考资料

1. 同花顺金融终端；
2. 彭博数据库；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社 2011 版）；
4. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
5. 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学[2015]4号）；
6. 其他参考资料。

### 七、 评估方法

#### （一）评估方法选择

根据《资产评估执业准则-不动产》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围房地产的结构特点、使用性质等，结合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，评估人员分析了不同评估方

法的适用性，最终确定合理的评估方法，具体如下：

### 1.适宜采用的方法及理由

考虑到评估对象为租赁住房房地产，目前正在出租，且周边租赁市场较为活跃，同类房地产出租较多，周边市场租金水平容易取得，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，故本次评估适宜采用收益法进行评估。

### 2.不适宜采用的方法及理由

#### （1）成本法

评估对象为经营性物业，其价值主要取决于效用不是成本，成本法测算不能合理体现其公允价值，故不适宜采用成本法进行评估。

#### （2）市场法

考虑到评估对象为不动产资产，由于该类资产通常以资产包的形式进行交易，属于大宗交易且大部分交易参与方为机构投资人，公开数据较难获取，周边同类业态的房产难以取得足够数量的可比案例，故本次评估不适宜采用市场法进行评估。

#### （3）假设开发法

评估对象已开发完成，且已处于正常经营状态，后续无大规模改扩建计划，故本次评估不适宜采用假设开发法进行评估。

## （二）收益法简介

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{V_{\text{残值}}}{(1+r)^n}$$

其中：

P:房地产价值；

$a_j$ :年净收益;

$r$ : 折现率;

$n$ :收益年限;

$V$  残值: 收益期结束时房屋建筑物或土地使用权残值。

## 八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

#### 1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的产权持有人及评估对象的基本情况,明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日;根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,签署资产评估委托合同。

#### 2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通,进一步确定了资产评估基本事项和产权持有人资产、经营状况后,收集产权持有人所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况,在此基础上拟定初步工作方案,制定评估计划。

#### 3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点,提交针对性的尽职调查资料清单,及资产清单等样表,要求产权持有人进行评估准备工作。

#### 4. 辅导填表和评估资料准备工作

与产权持有人相关工作人员联系,辅导产权持有人按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

### (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

#### 1. 初步了解整体情况

听取委托人及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产技术状态等情况。

#### 2. 审阅核对资料

对产权持有人提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请产权持有单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

#### 3. 重点清查

根据申报资料，对申报的资产进行了现场勘查，对所涉房屋建筑物、全面盘点勘查，了解资产的管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对土地使用权，查阅了相关权证、合同、付款情况等资料，了解其四至和平面布置。

#### 4. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体方法。

#### 5. 进行评定估算

根据与委托人及产权持有人达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

### (三) 评估汇总阶段

对资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### (四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人和

产权持有人就初步评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

## 九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一） 一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，由于本次委估资产发生权属变更后，将按照原用途继续使用，本次采用原地续用假设。原地续用假设：假设产权持有者的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

### （二） 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变

化。

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4. 本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

6. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

7. 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、 评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法，对华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产在评估基准日2025年12月31日的评估结论如下：

**房地产总建筑面积：228,701.07 平方米**

**房地产评估总价：210,500.00 万元人民币**

**人民币大写金额：贰拾壹亿零伍佰万元整**

**房地产评估单价：9,204.15 元/平方米**

项目一：上海有巢优厦房屋租赁有限公司持有的坐落于上海市松江区泗泾镇米易路216弄的有巢泗泾项目，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的集体建设用地使用权，土地面积20,166.70平方米，总建筑面积55,136.87平方米，于价值时点的市场价值为584,000,000元，折合单价约为10,592元/平方米。

项目二：有巢房屋租赁（上海）有限公司持有的坐落于上海市松江区书林路600弄的有巢东部经开区项目，包括对应的房屋所有权及其占用范

范围内的国有建设用地使用权，土地面积为 28,224.30 平方米，总建筑面积 66,334.00 平方米，于价值时点的市场价值为 530,000,000 元，折合单价约为 7,990 元/平方米。

项目三：润灏房屋租赁（上海）有限公司持有的坐落于上海市闵行区马桥镇中青路 588 弄 1-8 号等的有巢马桥项目，包括对应的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，土地面积为 42,057.80 平方米，总建筑面积 107,230.20 平方米，于价值时点的市场价值为 991,000,000 元，折合单价约为 9,242 元/平方米。

上述评估结果为不含增值税价格。

## 十一、 特别事项说明

### （一） 产权瑕疵事项

本次评估未发现委估资产存在产权瑕疵事项。

### （二） 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现委估资产存在法律、经济纠纷等未决事项。

### （三） 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估未发现委估资产存在抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

### （四） 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

未发现公司存在重大期后事项。

### （五） 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产

价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

3. 本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

4. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

7. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

8. 本次评估结论未考虑评估增减值可能产生的税赋影响，也未考虑交

易过程中可能产生的相关税费。

9. 截至评估基准日已出租的房产，本次评估按照租赁合同约定租金预测其未来收益。

## 十二、 评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映产权持有人在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（五）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关

当事方另有约定的除外。

(七) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起计算，至 2026 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二六年三月二十五日。

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司



资产评估师：



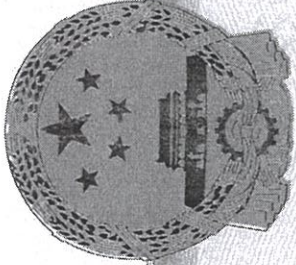
资产评估师：



二〇二六年三月二十五日

## 附件

1. 委托人和产权持有人企业法人营业执照（复印件）；
2. 主要权属证明资料（复印件）；
3. 委托人及产权持有人承诺函；
4. 签字资产评估师承诺函；
5. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（京财资评备【2022】0128号）（复印件）；
6. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
7. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
8. 预测运营净收益及参数设置。



# 营业执照

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。



统一社会信用代码

911100006336940653

名称 华夏基金管理有限公司

类型 有限责任公司(外商投资、非独资)

法定代表人 邹迎光

经营范围 (一) 基金募集; (二) 基金销售; (四) 从事特定客户资产管理业务; (五) 中国证监会批准的其他业务; (市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动, 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动, 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 人民币元 23800 万元

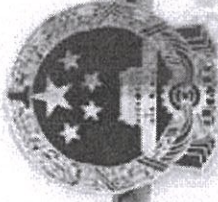
成立日期 1998 年 04 月 09 日

住所 北京市顺义区安庆大街甲 3 号院



登记机关

2025 年 10 月 16 日



SCJDGL SCJDGL SCJDGL SCJDGL SCJDGL

# 营业执照

统一社会信用代码  
91310117MA11389A1L  
证照编号: 2700000202507280085

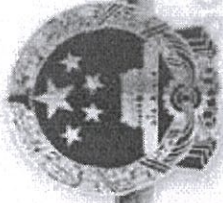


名称 上海有巢优夏房屋租赁有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)  
法定代表人 所付晶  
经营范围  
注册 资本 人民币20827.7537万元整  
成 立 日 期 2019年01月10日  
住 所 上海市松江区泗泾镇文化路298号

许可项目：房地产开发经营；货物进出口；技术进出口。（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：自有房屋租赁；商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划；房地产经纪；软件开发、技术转让、技术咨询、技术服务；房地产经纪；物业管理；会议服务；展览展示服务；市场调查；信息咨询服务（不含金融信息咨询）；社会经济调查；数据处理；日用百货、玩具、日用家电、文具用品、箱包的销售；住房租赁；停车场（库）经营。（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  
2025年07月28日



SCJDGL

SCJDGL

SCJDGL

SCJDGL

# 营业执照

统一社会信用代码  
91310117MA1J385A8X  
证照编号: 27000000202507280092



名称 有果房屋租赁(上海)有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)  
法定代表人 所付晶  
注册资本 人民币20000.00000万元整  
成立日期 2018年11月03日  
住所 上海市松江区新松江路1800弄3号

经营范围  
许可项目: 房地产开发经营。(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: 住房租赁; 房地产经纪; 物业管理; 物业服务; 家政服务; 社会救助; 信息技术服务; 计算机软硬件开发; 网络信息技术领域的技术开发; 技术转让; 技术服务; 物业管理; 商务服务; 展览展示服务; 会议服务; 票务代理; 日用百货; 文具用品; 箱包的销售; 货物及技术进出口(国家禁止或限制进出口的货物和技术进出口除外); 住房租赁; 物业管理(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

2025年07月28日













附 记

31011702004130002590100297	210# 1号	7210	28.66	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100314	210# 1号	1211	28.66	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100345	210# 1号	1212	28.66	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100317	210# 1号	1213	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100369	210# 1号	1214	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100322	210# 1号	1215	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100276	210# 1号	1217	28.66	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100284	210# 1号	1217	28.66	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100304	210# 1号	1201	28.69	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100127	210# 1号	1402	28.69	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100120	210# 1号	1403	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100224	210# 1号	1404	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租

附 记

31011702004130002590100186	210# 1号	310	28.66	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100228	210# 1号	311	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100184	210# 1号	312	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100208	210# 1号	313	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100227	210# 1号	314	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100155	210# 1号	1209	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100166	210# 1号	1209	28.66	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100241	210# 1号	1210	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100241	210# 1号	1211	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100245	210# 1号	1215	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100175	210# 1号	1213	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100255	210# 1号	1214	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租

附 记

31011702004130002590100042	210# 1号	7215	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100272	210# 1号	1210	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100228	210# 1号	1211	28.66	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100316	210# 1号	1211	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100124	210# 1号	1202	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100310	210# 1号	1203	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100324	210# 1号	1204	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100347	210# 1号	1205	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100114	210# 1号	1206	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100116	210# 1号	1207	28.45	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100115	210# 1号	1208	28.66	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100222	210# 1号	1209	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租

附 记

31011702004130002590100046	210# 1号	310	28.66	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100275	210# 1号	313	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100314	210# 1号	314	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100184	210# 1号	311	28.55	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100088	210# 1号	302	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100124	210# 1号	304	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100131	210# 1号	303	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100186	210# 1号	303	28.66	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100137	210# 1号	306	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100229	210# 1号	307	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100010	210# 1号	300	28.55	公寓	居住	17	2021年	出租
31011702004130002590100184	210# 1号	309	28.65	公寓	居住	17	2021年	出租

册 记

31011700004100002590110007	216号 1号	1006	53.82	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110007	216号 2号	1006	53.82	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110008	216号 1号	1007	53.82	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110008	216号 2号	1008	53.94	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110011	216号 1号	101	53.94	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110011	216号 2号	102	53.82	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110012	216号 1号	105	53.82	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110012	216号 2号	104	53.82	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110013	216号 1号	100	53.82	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110013	216号 2号	107	53.82	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110014	216号 1号	108	53.94	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110014	216号 2号							

册 记

31011700004100002590110015	216号 1号	1411	28.60	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110015	216号 2号	1301	28.99	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110016	216号 1号	1302	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110016	216号 2号	1303	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110017	216号 1号	1304	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110017	216号 2号	1305	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110018	216号 1号	1306	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110018	216号 2号	1307	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110019	216号 1号	1308	28.69	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110019	216号 2号	1309	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110020	216号 1号	1310	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110020	216号 2号	1311	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租

附 记

31011700004100002590110021	216号 1号	1312	28.86	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110021	216号 2号	1313	28.86	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110022	216号 1号	1314	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110022	216号 2号	1315	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110023	216号 1号	1316	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110023	216号 2号	1317	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110024	216号 1号	1001	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110024	216号 2号	1002	28.86	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110025	216号 1号	1003	53.82	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110025	216号 2号	1004	53.82	公寓	居住	17	2021年	出租

附 记

31011700004100002590110026	216号 1号	1405	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110026	216号 2号	1406	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110027	216号 1号	1407	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110027	216号 2号	1408	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110028	216号 1号	1409	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110028	216号 2号	1410	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110029	216号 1号	1411	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110029	216号 2号	1412	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110030	216号 1号	1413	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110030	216号 2号	1414	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110031	216号 1号	1415	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租
31011700004100002590110031	216号 2号	1416	28.85	公寓	居住	17	2021年	出租











附 记

31011700004130002590115004	216号 4号	1486	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150110	216号 4号	1386	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150007	216号 4号	1307	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150046	216号 4号	1298	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150041	216号 4号	1309	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150074	216号 4号	1401	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150016	216号 4号	1462	57.03	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150125	216号 4号	1463	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150006	216号 4号	1404	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150041	216号 4号	1465	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150071	216号 4号	1465	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150074	216号 4号	1406	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150044	216号 4号	1407	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租

附 记

310117000041300025901150034	216号 3号	1107	57.39	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150034	216号 5号	1108	57.39	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150071	216号 3号	1109	57.72	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150031	216号 4号	411	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150002	216号 4号	402	57.50	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150025	216号 4号	405	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150125	216号 4号	404	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150126	216号 4号	405	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150014	216号 4号	406	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150014	216号 4号	407	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150004	216号 4号	408	57.51	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150012	216号 4号	409	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租

附 记

310117000041300025901150004	216号 4号	501	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150004	216号 4号	502	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150114	216号 4号	503	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150114	216号 4号	504	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150121	216号 4号	505	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150026	216号 4号	506	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150044	216号 4号	1205	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150004	216号 4号	1206	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150104	216号 4号	1207	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150006	216号 4号	1202	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150027	216号 4号	1203	57.50	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150027	216号 4号	1204	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租

附 记

310117000041300025901150124	216号 3号	1604	57.38	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150113	216号 3号	1605	57.38	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150204	216号 3号	1606	57.38	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150051	216号 3号	1607	57.43	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150004	216号 3号	1608	57.39	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150004	216号 3号	1609	57.72	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150104	216号 3号	1609	57.72	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150104	216号 3号	1701	57.72	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150125	216号 3号	1702	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150005	216号 3号	1703	57.59	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150005	216号 3号	1704	57.52	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150104	216号 3号	1705	57.59	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000041300025901150104	216号 3号	1706	57.59	公寓	居住	17	2021年	出租



附 记

310117000004180002590150064	21.6号 4号	909	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150067	21.6号 4号	1061	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150072	21.6号 4号	1022	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150118	21.6号 4号	1043	57.10	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150088	21.6号 4号	1041	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150097	21.6号 4号	1035	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150117	21.6号 4号	1066	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150044	21.6号 4号	1077	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150116	21.6号 4号	1008	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150062	21.6号 4号	1009	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150065	21.6号 4号	1101	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150096	21.6号 4号	1102	57.60	公寓	居住	17	2021年	出租

附 记

310117000004180002590150118	21.6号 4号	705	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150077	21.6号 4号	704	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150110	21.6号 4号	705	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150027	21.6号 4号	706	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150052	21.6号 4号	707	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150066	21.6号 4号	708	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150048	21.6号 4号	709	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150024	21.6号 4号	911	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150019	21.6号 4号	602	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150117	21.6号 4号	810	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150067	21.6号 4号	804	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150112	21.6号 4号	805	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租

附 记

310117000004180002590150118	21.6号 4号	900	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150068	21.6号 4号	907	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150069	21.6号 4号	006	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150058	21.6号 4号	002	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150086	21.6号 4号	911	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150011	21.6号 4号	922	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150018	21.6号 4号	923	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150019	21.6号 4号	904	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150016	21.6号 4号	805	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150119	21.6号 4号	908	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150055	21.6号 4号	907	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150064	21.6号 4号	908	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租

附 记

310117000004180002590150118	21.6号 4号	500	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150069	21.6号 4号	801	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150001	21.6号 4号	602	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150126	21.6号 4号	803	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150132	21.6号 4号	804	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150122	21.6号 4号	605	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150021	21.6号 4号	606	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150062	21.6号 4号	607	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150023	21.6号 4号	608	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150114	21.6号 4号	609	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150064	21.6号 4号	711	57.73	公寓	居住	17	2021年	出租
310117000004180002590150103	21.6号 4号	702	57.00	公寓	居住	17	2021年	出租









沪 (2021) 松字 不动产权第 03323 号

权利人	功墨融资租赁(上海)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	松江区谷林镇601弄
不动产单元号	房屋登记信息
权利类型	抵押权/建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地; 工业厂房/商业用地; 非农业建设用地
面积	房屋面积: 2822.20平方米 房屋坐落: 4224 00平方米
使用期限	房屋坐落: 自2018年12月18日起20年; 房屋坐落: 自2018年12月18日起20年
权利其他状况	土地类型: 松江区松江工业园区G44街坊23号/15号; 房屋用途: 工业厂房; 房屋坐落: 4224 00平方米; 房屋用途: 工业厂房/商业用地; 房屋坐落: 4224 00平方米

附 记

1) 权利人因抵押出让不动产时, 应当依法办理抵押权注销登记。以上自抵押权注销之日起, 权利人有权将该不动产再次抵押或转让, 但不得损害抵押权人的合法权益。如有违反, 权利人应当承担相应的法律责任。本附记自抵押权设立之日起生效, 不得分拆或变更。

附 图 页



通过“随申办”扫码查看 房屋平面图



通过“随申办”扫码查看 房屋平面图



中华人民共和国  
不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规, 为保护不动产权利人合法权益, 对不动产权利人申请登记的不动产进行记载, 颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制  
编号 NO D 31004501252



权利人	上海浦东发展银行股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	中国路588弄116号(共址62套, 房地产权证附)
不动产单元号	房地产权证
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利状态	土地权利性质: 出让
用途	土地用途: 商业用地, 租赁用途, 详见附记
面积	建筑面积: 4237.96平方米 套内面积: 1725.83平方米
优先顺位	国有建设用地使用权抵押, 2020年01月19日起至2030年01月18日止
其他情况	土地状况: 闵行区马陆镇土地村1190/1丘; 用途: 商业用地; 房屋状况: 详见附记。

上海浦东发展银行

附记

1. 当事人申请办理查封不动产, 应当提供查封财产, 以上查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人。
2. 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人。
3. 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人。
4. 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人。
5. 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人。
6. 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人。
7. 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人。
8. 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人, 查封财产应当是查封财产的所有权人或使用权人。



附图页



通过“码上”扫码, 可在线查看查封不动产

通过“码上”扫码, 可在线查看查封不动产

# 委托人承诺函

中联资产评估集团有限公司：

按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(中国证券监督管理委员会公告[2020]54号)的要求，对所涉及的华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
- 2、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效，所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

华夏基金管理有限公司(公章)(代表“华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”)：

法定代表人 签字(盖章)：

2026年 03月 23日

# 被评估单位承诺函

中联资产评估集团有限公司：

按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(中国证券监督管理委员会公告[2020]54号)的要求，对所涉及的华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
- 2、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效，所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

上海有巢优厦房屋租赁有限公司(公章)：



法定代表人(签字/盖章)：



2026 年 3 月 23 日

# 被评估单位承诺函

中联资产评估集团有限公司：

按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(中国证券监督管理委员会公告[2020]54号)的要求，对所涉及的华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
- 2、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效，所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

有巢房屋租赁(上海)有限公司(公章)：



法定代表人(签字/盖章)：



2026 年 3 月 23 日

# 被评估单位承诺函

中联资产评估集团有限公司：

按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(中国证券监督管理委员会公告[2020]54号)的要求，对所涉及的华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；

2、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效，所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项揭示充分；

3、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

4、纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

润灏房屋租赁(上海)有限公司(公章)：



法定代表人(签字/盖章)：



2026 年 3 月 23 日

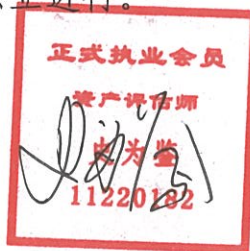
# 资产评估师承诺函

华夏基金管理有限公司：

受贵公司的委托，我们按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(中国证券监督管理委员会公告[2020]54号)的要求，对所涉及的华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产在评估基准日的市场价值进行了评估。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



二〇二六年三月二十五日

# 北京市财政局

京财资评备〔2022〕0128号

## 变更备案公告

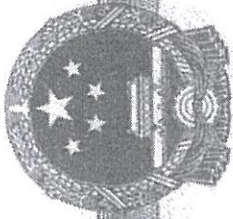
中联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中联资产评估集团有限公司股东由中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、邹洪(资产评估师证书编号:36000139)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、张帆(资产评估师证书编号:11160091)、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、陈志红(资产评估师证书编号:11001842)、唐章奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编

号:11180052)、付存青(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、胡超(资产评估师证书编号:11180001)、侯超飞(资产评估师证书编号:11180056), 变更为中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、邹洪(资产评估师证书编号:36000139)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、张帆(资产评估师证书编号:11160091)、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、唐章奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编号:11180052)、付存青(资产评估师证书编号:41000312)、李业强(资产评估师证书编号:11140057)、陶涛(资产评估师证书编号:11140056)、胡超(资产评估师证书编号:11180001)、侯超飞(资产评估师证书编号:11180056)

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。特此公告。





统一社会信用代码

91110000100026822A

# 营业执照

(副本) (2-2)



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。

名称 中联资产评估集团有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 胡智

经营范围

一般项目：资产评估；破产清算服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软件开发；软件销售；信息系统集成服务；软件销售；数据处理服务；（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。）  
不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

注册资本 5020万元

成立日期 1997年06月26日

住所

北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室



登记机关

2022年11月07日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11220182

会员姓名：史为鉴

证件号码：130602\*\*\*\*\*7

所在机构：中联资产评估集团有限公司



扫码查看详细信息

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

*史为鉴*



(有效期至 2026-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号: 11230477

会员姓名: 李博杰

证件号码: 130132\*\*\*\*\*9

所在机构: 中联资产评估集团有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

土地估价师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

李博杰



(有效期至2026-04-30日止)

## 预测运营净收益及参数设置

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未来十年年度运营净收益如下：

内容	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、年 总收益	元/ 年	137,816,129.33	140,509,843.48	143,884,173.35	147,172,127.81	150,080,950.38
二、年 总费用	元/ 年	47,328,947.66	48,128,787.63	49,180,544.00	50,221,298.06	51,185,190.52
三、年 净收益 (A)	元/ 年	90,487,181.67	92,381,055.86	94,703,629.35	96,950,829.74	98,895,759.86
内容	单位	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、年 总收益	元/ 年	154,212,149.50	157,096,815.71	160,039,175.23	163,040,381.95	166,351,501.50
二、年 总费用	元/ 年	52,374,369.01	53,355,387.40	54,356,026.15	55,376,677.68	56,421,765.89
三、年 净收益 (A)	元/ 年	101,837,780.49	103,741,428.31	105,683,149.08	107,663,704.27	109,929,735.61

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限（年）	折现率（%）	运营期内市场租金增长率（%）
有巢泗泾项目	62.92	6.00%	2%
有巢东部经开区项目	62.80	6.00%	2%
有巢马桥项目	64.05	6.00%	2%-1.75%