

国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025
 年度第一次扩募并新购入基础设施项目交割审计及交割评估情
 况的公告

一、基金基本信息

基金名称	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金简称	国泰海通东久新经济 REIT
场内简称	东久 REIT
扩位简称	国泰海通东久新经济 REIT
基金代码	508088
首次募集基金合同生效日	2022 年 9 月 23 日
基金合同更新生效日	2025 年 11 月 24 日
基金管理人名称	上海国泰海通证券资产管理有限公司
基金托管人名称	中国银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《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）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》《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 5 号——临时报告（试行）》等法律法规及《国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》

二、交割审计情况

国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）2025 年度第一次扩募并新购入基础设施项目事项（以下简称“本次交易”），已由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）完成对新购入项目公司南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司的交割审计，并出具了上述新购入项目公司的交割审计报告（详见附件 1 和附件 2）。

根据交割审计报告，新购入项目公司南通弗洛达实业有限公司于交割审计基

准日（2025 年 11 月 25 日）资产合计 135,355,286.41 元，负债合计 48,751,474.93 元，所有者权益合计 86,603,811.48 元。新购入项目公司重庆迪梦捷实业有限公司于交割审计基准日（2025 年 11 月 25 日）资产合计 142,713,585.41 元，负债合计 43,266,850.91 元，所有者权益合计 99,446,734.50 元。

三、交割评估情况

根据《国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》（以下简称“本基金招募说明书”）及本次交易有关交易文件安排，基金管理人已委托深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对本次交易的基础设施项目进行了交割评估，并已出具交割评估报告（详见附件 3）。

除更新评估基准日之外，本次交割评估的相关假设前提与本次交易封卷版招募说明书所披露的基础设施项目评估报告（编号为粤戴德梁行评报字（2025/BJ/F1）第 063 号的《东久（南通）智造园产业园评估报告》、编号为粤戴德梁行评报字（2025/BJ/F1）第 064 号的《东久（重庆）智造园一期产业园评估报告》）所载相关假设前提保持一致，根据交割评估报告，以 2025 年 11 月 25 日为交割评估基准日的东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园一期评估价值分别为 171,000,000.00 元和 190,000,000.00 元。

本基金将根据本次交易相关协议约定以及交割审计、交割评估情况，按计划完成交易对价支付工作。

特此公告。

上海国泰海通证券资产管理有限公司

2025 年 12 月 5 日

审计报告

南通弗洛达实业有限公司

容诚审字[2025]200Z3704 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-4
2	资产负债表	1
3	利润表	2
4	现金流量表	3
5	所有者权益变动表	4
6	财务报表附注	5-28

审计报告

容诚审字[2025]200Z3704 号

上海国泰海通证券资产管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了南通弗洛达实业有限公司（以下简称“南通弗洛达”）的财务报表，包括 2025 年 11 月 25 日的资产负债表，2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于南通弗洛达和上海国泰海通证券资产管理有限公司，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表对编制基础的说明。南通弗洛达管理层（以下简称“管理层”）编制财务报表是为了 BOLINDA LIMITED 和国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划就南通弗洛达的股权进行交割参考之目的而编制。因此，财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告使用的限制

本报告仅供 BOLINDA LIMITED 和国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划就南通弗洛达的股权进行交割参考之目的使用，不得用作任何其他目的。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估南通弗洛达的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算南通弗洛达、终止运营或别无其他现实的选择。

南通弗洛达治理层负责监督南通弗洛达的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理

性。

（4） 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对南通弗洛达持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致南通弗洛达不能持续经营。

（5） 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容。

我们与南通弗洛达治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

(此页无正文，为容诚审字[2025]200Z3704 号报告之签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师：金珊

金珊



中国注册会计师：李伟

李伟



中国注册会计师：刘彤

刘彤



2025 年 12 月 3 日





资产负债表

2025年11月25日

单位：元 币种：人民币

资产	附注	2025年11月25日	负债和所有者权益	附注	2025年11月25日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	五、1	7,824,244.63	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	五、2	200,630.77	应付账款		
应收款项融资			预收款项	五、8	1,448,554.65
预付款项	五、3	122,604.39	合同负债	五、9	149,198.34
其他应收款	五、4	848,780.76	应付职工薪酬		
存货			应交税费	五、10	1,323,966.68
合同资产			其他应付款	五、11	5,009,043.78
持有待售资产			持有待售负债		
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债	五、12	10,790,160.00
其他流动资产	五、5	93,342.62	其他流动负债	五、13	8,951.90
流动资产合计		9,089,603.17	流动负债合计		18,729,875.35
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资			长期借款	五、14	25,500,000.00
其他债权投资			应付债券		
长期应收款			其中：优先股		
长期股权投资			永续债		
其他权益工具投资			租赁负债		
其他非流动金融资产			长期应付款		
投资性房地产	五、6	126,264,994.74	长期应付职工薪酬		
固定资产		688.50	预计负债		
在建工程			递延收益		
生产性生物资产			递延所得税负债	五、7	4,521,599.58
油气资产			其他非流动负债		
使用权资产			非流动负债合计		30,021,599.58
无形资产			负债合计		48,751,474.93
开发支出			所有者权益：		
商誉			实收资本（或股本）	五、15	72,056,102.00
长期待摊费用			其他权益工具		
递延所得税资产	五、7		其中：优先股		
其他非流动资产			永续债		
非流动资产合计		126,265,683.24	资本公积		
			减：库存股		
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积	五、16	1,008,940.74
			一般风险准备		
			未分配利润	五、17	13,538,768.74
			所有者权益合计		86,603,811.48
资产总计		135,355,286.41	负债和所有者权益总计		135,355,286.41



企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2025年1月1日至2025年11月25日

单位：元 币种：人民币

	附注	2025年1月1日至2025年11月25日
一、营业收入	五、18	13,160,797.74
减：营业成本	五、18	3,966,434.64
税金及附加	五、19	1,777,848.27
销售费用	五、20	835.95
管理费用	五、21	500.00
研发费用		
财务费用	五、22	1,470,792.78
其中：利息费用	五、22	1,471,320.85
利息收入	五、22	-3,429.85
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,944,386.10
加：营业外收入	五、23	16.79
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,944,402.89
减：所得税费用	五、24	1,486,100.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,458,302.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,458,302.15
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额		4,458,302.15

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the Enterprise Director.

Handwritten signature of the Chief Accountant.

Handwritten signature of the Accounting Officer.



现金流量表

2025年1月1日至2025年11月25日

编制单位：南通弗洛达实业有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年1月1日至2025年11月25日
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		22,554,727.13
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	五、26	23,429.85
经营活动现金流入小计		22,578,156.98
购买商品、接受劳务支付的现金		8,777,233.00
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		2,935,213.86
支付其他与经营活动有关的现金	五、26	71,869.71
经营活动现金流出小计		11,784,316.57
经营活动产生的现金流量净额		10,793,840.41
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,230,949.18
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		6,230,949.18
筹资活动产生的现金流量净额		-6,230,949.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-720.65
五、现金及现金等价物净增加额		4,562,170.58
加：期初现金及现金等价物余额		3,262,074.05
六、期末现金及现金等价物余额		7,824,244.63

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表

2025年1月1日至2025年11月25日

单位：元 币种：人民币

项目	2025年1月1日至2025年11月25日				其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股				
		优先股	永续债	其他					
一、上年年末余额	72,056,102.00						1,008,940.74	9,080,466.59	82,145,509.33
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	72,056,102.00						1,008,940.74	9,080,466.59	82,145,509.33
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)								4,458,302.15	4,458,302.15
(一) 综合收益总额								4,458,302.15	4,458,302.15
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者(或股东)的分配									
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本年提取									
2. 本年使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	72,056,102.00						1,008,940.74	13,538,768.74	86,603,811.48

企业负责人：



主管会计工作负责人：

陈乐

会计机构负责人：

陈乐

南通弗洛达实业有限公司

财务报表附注

2025 年 1 月 1 日至 11 月 25 日

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、基本情况

1. 公司的基本情况

南通弗洛达实业有限公司(以下称“本公司”或“南通弗洛达”) 由 BOLINDA LIMITED 于 2019 年 2 月 15 日在中华人民共和国江苏省南通市注册成立的有限责任公司。本公司经批准的经营期限无固定期限, 成立时注册资本为 2,629 万美元, 截至 2025 年 11 月 25 日, BOLINDA LIMITED 已出资 1,039 万美元(折合人民币 74,581,498.00 元), 持股比例为 100%。

本公司的控股股东以及国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金的发起人为东久工业地产投资有限公司。东久(上海)投资管理咨询有限公司为本公司控股股东东久工业地产投资有限公司控制的公司。根据东久(上海)投资管理咨询有限公司与本公司签订的《开发与资产管理服务协议》, 东久(上海)投资管理咨询有限公司为本公司提供项目开发管理服务、项目运营管理服务与其他相关服务。

国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“东久 REIT”或“东久新经济 REIT”)由国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金变更而来。国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金经中国证券监督管理委员会 2022 年 9 月 1 日证监许可[2022]1986 号文准予注册。

上海国泰海通证券资产管理有限公司(以下简称“国泰海通”或“基金管理人”)作为公募基金管理人, 以扩募募集资金认购国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划(简称“专项计划”)。专项计划于 2025 年 11 月 26 日成立, 并向 BOLINDA LIMITED 购买了其持有的南通弗洛达 100% 股权, 上海国泰海通证券资产管理有限公司(代表专项计划)成为南通弗洛达的全资股东。

本公司经批准的经营范围为: 汽车零部件的生产、技术研发; 自有房屋租赁; 物业管理; 企业管理咨询; 工程项目咨询服务; 五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的

批发、进出口业务(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的,按国家有关规定办理申请)(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)。

二、财务报表的编制基础

1.编制基础

本财务报表是仅为 BOLINDA LIMITED 和专项计划就本公司的股权进行交割参考之目的而编制。本财务报表包括 2025 年 11 月 25 日的资产负债表, 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注, 未列示比较数据以及相关的财务报表附注, 也未披露关联方关系及其交易、金融工具的风险分析及敏感性分析、公允价值、资本管理等财务报表附注。

除上述事项外, 本公司根据实际发生的交易和事项, 按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表, 主要会计政策和会计估计列示于财务报表附注三。

2.持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估, 未发现影响本公司持续经营能力的事项, 本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

1.会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2.营业周期

本公司正常营业周期为一年。

3.记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4.现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短(一般是指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风

险很小的投资。

5. 外币业务和外币报表折算

（1）外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（以下简称即期汇率的近似汇率）折算为记账本位币。

（2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对于以成本与可变现净值孰低计量的存货，在以外币购入存货并且该存货在资产负债表日的可变现净值以外币反映的情况下，先将可变现净值按资产负债表日即期汇率折算为记账本位币金额，再与以记账本位币反映的存货成本进行比较，从而确定该项存货的期末价值；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额之间的差额计入当期损益，对于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，其折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额之间的差额计入其他综合收益。

（3）外币报表折算方法

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：

①资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

③外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即

期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下“其他综合收益”项目列示。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

6.金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

（1）金融资产的分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，采用以下方式计量：

以摊余成本计量：

本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产等。

(2) 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本公司亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本公司对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款和应收租赁款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或

整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(3) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

以摊余成本计量的金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

(4) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

7.合同资产及合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、6。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债

以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵消。

8.投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注三、9。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物及土地使用权	45.75-49.08	5	1.94-2.08

9.长期资产减值

对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项

资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

10.长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下：

项目	摊销年限
固定资产改良支出	3-10 年

11.借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

12.收入的确认原则和计量方法

（1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已

确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤客户已接受该商品。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

本公司在客户取得相关服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本公司对外提供租赁服务和物业管理服务。物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入。

对于本公司已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

13.递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

A.该项交易不是企业合并；

B.交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本公司在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影

响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B.因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

（4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本公司在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

①本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

14. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（4）本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（5）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

15.重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

（1）重要会计估计及其关键判断

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

①所得税和递延所得税

在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本公司以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本公司通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本公司在确定未来期间应

纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

16.重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

本报告期内，本公司无重大会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

四、税项

1.主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	9%、6%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%及 12%
土地使用税	土地使用面积	1.5 元/平方米及 5 元/平方米
城市维护建设税	应纳的增值税税额	7%
教育费附加	应纳的增值税税额	3%
地方教育费附加	应纳的增值税税额	2%
印花税	应纳税凭证记载的金额	适用税率

五、财务报表项目注释

1.货币资金

项 目	2025 年 11 月 25 日
银行存款	7,824,244.63
合计	7,824,244.63

截至 2025 年 11 月 25 日，期末货币资金中无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2.应收账款

项 目	2025 年 11 月 25 日
应收账款	200,630.77

项 目	2025 年 11 月 25 日
减：坏账准备	
合 计	200,630.77

注：截至 2025 年 11 月 25 日，期末应收账款扣除租赁收入按照直线法确认的影响且账期在三个月以内的应收租金余额为 133,281.17 元。

(1) 按账龄披露

账 龄	2025 年 11 月 25 日
1 年以内	200,630.77
小 计	200,630.77
减：坏账准备	
合 计	200,630.77

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2025 年 11 月 25 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	200,630.77	100.00			200,630.77
合计	200,630.77	100.00			200,630.77

3.预付款项

项 目	2025 年 11 月 25 日
预付物业管理费	96,880.45
预付水电费	25,723.94
合 计	122,604.39

4.其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2025 年 11 月 25 日
其他应收款	848,780.76
合 计	848,780.76

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2025 年 11 月 25 日
1 年以内	848,780.76
小计	848,780.76
减：坏账准备	
合计	848,780.76

②按款项性质分类情况

账 龄	2025 年 11 月 25 日
应收水电费	848,780.76
小计	848,780.76
减：坏账准备	
合计	848,780.76

5.其他流动资产

项 目	2025 年 11 月 25 日
待抵扣进项税额	93,342.62
合计	93,342.62

6.投资性房地产

项目	房屋建筑物及土地使用权
一、账面原值	
1.2024 年 12 月 31 日	141,025,786.38
2.本期增加金额	
(1) 改良支出	
3.本期减少金额	
4.2025 年 11 月 25 日	141,025,786.38
二、累计折旧	
1.2024 年 12 月 31 日	12,295,932.33
2.本期增加金额	2,464,859.31
(1) 计提	2,464,859.31
3.本期减少金额	
4.2025 年 11 月 25 日	14,760,791.64
三、账面价值	
1.2025 年 11 月 25 日	126,264,994.74
2.2024 年 12 月 31 日	128,729,854.05

7.递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵消的递延所得税资产

项目	2025 年 11 月 25 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
未弥补亏损		
合计		

(2) 未经抵消的递延所得税负债

项目	2025 年 11 月 25 日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
租赁收入直线法	205,985.64	823,942.54
投房折旧调整	4,315,613.94	17,262,455.74
合计	4,521,599.58	18,086,398.28

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债于 2025 年 11 月 25 日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于 2025 年 11 月 25 日余额
递延所得税资产		
递延所得税负债		4,521,599.58

8. 预收款项

项 目	2025 年 11 月 25 日
预收租金	1,448,554.65
合计	1,448,554.65

9. 合同负债

项 目	2025 年 11 月 25 日
预收物管费	149,198.34
合计	149,198.34

10. 应交税费

项目	2025 年 11 月 25 日
企业所得税	733,741.19
房产税	382,789.41
增值税	187,119.37
土地使用税	20,264.84
印花税	32.41
其他	19.46
合计	1,323,966.68

11.其他应付款**(1) 分类列示**

项目	2025 年 11 月 25 日
应付利息	
应付股利	
其他应付款	5,009,043.78
合计	5,009,043.78

(2) 按款项性质列示其他应付款

项目	2025 年 11 月 25 日
应付押金及保证金	3,290,632.84
应付关联方往来款	1,500,000.00
应付水电费	124,083.45
应付工程款	94,327.49
合计	5,009,043.78

12.一年内到期的非流动负债

项目	2025 年 11 月 25 日
一年内到期的长期借款	10,500,000.00
长期借款应计利息	290,160.00
合计	10,790,160.00

13.其他流动负债

项目	2025 年 11 月 25 日
待转销项税	8,951.90
合计	8,951.90

14.长期借款

项目	2025 年 11 月 25 日
抵押及质押借款	36,000,000.00
长期借款应计利息	290,160.00
减：一年内到期的长期借款（含利息）	10,790,160.00
合计	25,500,000.00

于 2025 年 11 月 25 日，长期借款 36,000,000.00 元系由本公司账面价值为 126,264,994.74 元(原价 141,025,786.39 元)的房屋建筑物及土地使用权作为抵押向江苏银行股份有限公司借入的银行抵押借款，利率为浮动利率，利息每季度支付一次，本金按

约定还款计划每半年支付。2025 年 11 月 25 日，长期借款的年利率为 4.03%。

15.实收资本

投资者名称	2025 年 11 月 25 日	
	持股比例（%）	出资金额
BOLINDA LIMITED	100.00	72,056,102.00
合计	100.00	72,056,102.00

16.盈余公积

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 11 月 25 日
法定盈余公积	1,008,940.74			1,008,940.74
合计	1,008,940.74			1,008,940.74

17.未分配利润

项目	2025 年 11 月 25 日
调整前上期末未分配利润	9,080,466.59
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后期初未分配利润	9,080,466.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,458,302.15
减：提取法定盈余公积	
期末未分配利润	13,538,768.74

18.营业收入和营业成本

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日	
	收入	成本
主营业务	13,160,797.74	3,966,434.64
其中：租赁服务	12,202,229.90	2,859,738.13
物业服务	958,567.84	1,106,696.51
合计	13,160,797.74	3,966,434.64

19.税金及附加

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
房产税	1,645,495.88
土地使用税	119,746.73
印花税	12,407.55
其他	198.11
合计	1,777,848.27

20.销售费用

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
固定资产折旧	835.95
合计	835.95

21.管理费用

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
办公费	500.00
合计	500.00

22.财务费用

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
利息支出	1,471,320.85
减：利息收入	3,429.85
利息净支出	1,467,891.00
汇兑损失	952.87
减：汇兑收益	232.22
汇兑净损失	720.65
银行手续费	2,181.13
合计	1,470,792.78

23.营业外收入

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
其他	16.79
合计	16.79

24.所得税费用**(1) 所得税费用**

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
当期所得税费用	733,741.19
递延所得税费用	752,359.55
合计	1,486,100.74

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
利润总额	5,944,402.89
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,486,100.74

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
调整以前期间所得税的影响	
所得税费用	1,486,100.74

25.所有权或使用权受到限制的资产

项目	2025 年 11 月 25 日	受限原因
投资性房地产	126,264,994.74	长期借款抵押
合计	126,264,994.74	

26.现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

①收到其他与经营活动相关的现金

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
活期存款利息	3,429.85
押金及保证金	20,000.00
合计	23,429.85

②支付其他与经营活动相关的现金

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
中介机构费用	65,324.21
银行手续费	2,230.50
办公费	500.00
其他	3,815.00
合计	71,869.71

27.现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	4,458,302.15
加：投资性房地产折旧摊销	2,464,859.31
固定资产折旧	627.24
财务费用（收益以“—”号填列）	1,472,041.50
递延所得税负债的增加（减少以“—”号填列）	752,359.55
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	1,507,377.81
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	138,272.85

补充资料	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
经营活动产生的现金流量净额	10,793,840.41
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
新增使用权资产	
3. 现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	7,824,244.63
减: 现金的期初余额	3,262,074.05
加: 现金等价物的期末余额	
减: 现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	4,562,170.58

(2) 现金和现金等价物构成情况

项目	2025 年 11 月 25 日
一、现金	7,824,244.63
其中: 库存现金	
可随时用于支付的银行存款	7,824,244.63
可随时用于支付的其他货币资金	
二、现金等价物	
三、期末现金及现金等价物余额	7,824,244.63

六、资产负债表日后事项

截至 2025 年 12 月 3 日, 本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

（此页无正文，为南通弗洛达实业有限公司 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
财务报表附注盖章页。）

公司名称：南通弗洛达实业有限公司
日期：2025 年 12 月 3 日





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



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 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 刘维、肖厚发
经营范围

出资额 8923 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26



一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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：注册会计师业务；代理记账。（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）（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。）



登记机关

2025 年 10 月 11 日



会计师事务所

执业证书

名称：容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：刘维

主任会计师：

经营场所：

北京市西城区阜成门外大街22号11层
幢1001-1至1001-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日



容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

证书序号：0022698

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制





姓名 金坤
Full name 金坤
性别 女
Sex 女
出生日期 1988-11-04
Date of birth 1988-11-04
工作单位 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码 33055119881104540X
Identity card No. 33055119881104540X

证书编号: 110100323812
No. of certificate 110100323812
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPA, Shanghai Institute of CPAs
发证日期: 2014年10月23日
Date of issuance 2014年10月23日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书年检合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



有效期: 2019年05月31日
Valid until 2019年05月31日
上海市注册会计师协会
Shanghai Institute of CPAs

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书年检合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



有效期: 2019年05月31日
Valid until 2019年05月31日



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书年检合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



有效期: 2020年05月31日
Valid until 2020年05月31日

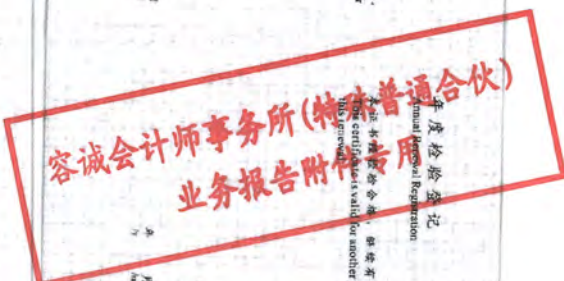


有效期: 2021年10月30日
Valid until 2021年10月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书年检合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





姓 名 李伟
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1983-04-20
Date of birth
工作单位 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 321081198304205153
Identity card No.

证书编号: 110100323834
No. of Certificate
发证日期: 2014 年 12 月 25 日
Date of issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2019年05月11日
上海市注册会计师协会



本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年05月11日



本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年10月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

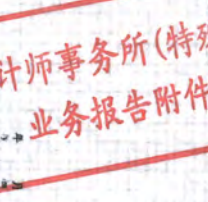
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2019年05月11日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年10月30日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用



姓名 刘彤
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1987-09-27
Date of birth
工作单位 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 2303811987092776025
Identity card No.

证书编号: 110100320369
No. of Certificate
批准及注册协会 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019 年 11 月 15 日
Date of Issuance



刘彤(110100320369)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



刘彤(110100320369)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 月 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

审计报告

重庆迪梦捷实业有限公司

容诚审字[2025]200Z3703 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-4
2	资产负债表	1
3	利润表	2
4	现金流量表	3
5	所有者权益变动表	4
6	财务报表附注	5-28

审 计 报 告

容诚审字[2025]200Z3703 号

上海国泰海通证券资产管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了重庆迪梦捷实业有限公司（以下简称“重庆迪梦捷”）的财务报表，包括 2025 年 11 月 25 日的资产负债表，2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于重庆迪梦捷和上海国泰海通证券资产管理有限公司，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表对编制基础的说明。重庆迪梦捷管理层（以下简称“管理层”）编制财务报表是为了 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 和国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划就重庆迪梦捷的股权进行交割参考之目的而编制。因此，财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告使用的限制

本报告仅供 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 和国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划就重庆迪梦捷的股权进行交割参考之目的使用，不得用作任何其他目的。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估重庆迪梦捷的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算重庆迪梦捷、终止运营或别无其他现实的选择。

重庆迪梦捷治理层负责监督重庆迪梦捷的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对重庆迪梦捷持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致重庆迪梦捷不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容。

我们与重庆迪梦捷治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

(此页无正文，为容诚审字[2025]200Z3703 号报告之签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师： 金珊
金珊



中国注册会计师： 李伟
李伟



中国注册会计师： 刘彤
刘彤



2025 年 12 月 3 日





资产负债表
2025年11月25日

编制单位：肇庆迪梦林实业有限公司 单位：元 币种：人民币

资产	附注	2025年11月25日	负债和所有者权益	附注	2025年11月25日
流动资产：			流动负债：		
货币资金		37,906,088.50	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	五、2	3,129,250.02	应付账款		
应收款项融资			预收款项		
预付款项	五、3	91,654.75	合同负债	五、8	3,946.37
其他应收款	五、4	1,425,358.20	应付职工薪酬		
存货			应交税费	五、9	216,431.73
合同资产			其他应付款	五、10	7,347,563.51
持有待售资产			持有待售负债		
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债	五、11	1,215,829.51
其他流动资产	五、5	478,837.34	其他流动负债	五、12	236.78
流动资产合计		43,031,188.81	流动负债合计		8,784,007.90
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资			长期借款	五、13	28,853,651.42
其他债权投资			应付债券		
长期应收款			其中：优先股		
长期股权投资			永续债		
其他权益工具投资			租赁负债		
其他非流动金融资产			长期应付款		
投资性房地产	五、6	99,682,396.60	长期应付职工薪酬		
固定资产			预计负债		
在建工程			递延收益		
生产性生物资产			递延所得税负债	五、7	5,629,191.59
油气资产			其他非流动负债		
使用权资产			非流动负债合计		34,482,843.01
无形资产			负债合计		43,266,850.91
开发支出			所有者权益：		
商誉			实收资本（或股本）	五、14	67,488,821.95
长期待摊费用			其他权益工具		
递延所得税资产	五、7		其中：优先股		
其他非流动资产			永续债		
非流动资产合计		99,682,396.60	资本公积		
			减：库存股		
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积	五、15	
			一般风险准备		
			未分配利润	五、16	31,957,912.55
			所有者权益合计		99,446,734.50
资产总计		142,713,585.41	负债和所有者权益总计		142,713,585.41

企业负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



林莹



利润表

2025年1月1日至2025年11月25日

单位：元 币种：人民币

编制单位：重庆渝捷实业有限公司

项 目	附注	2025年1月1日至2025年11月25日
一、营业收入	五、17	15,558,192.99
减：营业成本	五、17	3,525,694.68
税金及附加	五、18	2,738,848.72
销售费用	五、19	338,505.02
管理费用		
研发费用		
财务费用	五、20	1,057,214.14
其中：利息费用	五、20	1,385,909.56
利息收入	五、20	-332,241.91
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,897,930.43
加：营业外收入		16.79
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,897,947.22
减：所得税费用	五、21	1,211,312.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,686,635.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		6,686,635.18
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额		6,686,635.18

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



林莹

陈乐

彭炯



现金流量表

2025年1月1日至2025年11月25日

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年1月1日至2025年11月25日
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		22,349,890.37
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	五、23	1,521,797.96
经营活动现金流入小计		23,871,688.33
购买商品、接受劳务支付的现金		8,518,490.33
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		5,921,740.01
支付其他与经营活动有关的现金	五、23	5,414,138.11
经营活动现金流出小计		19,854,368.45
经营活动产生的现金流量净额		4,017,319.88
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		971,454.14
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		971,454.14
投资活动产生的现金流量净额		-971,454.14
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		663,519.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,191,125.20
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		1,854,644.60
筹资活动产生的现金流量净额		-1,854,644.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-82.72
五、现金及现金等价物净增加额		1,191,138.42
加：期初现金及现金等价物余额		36,714,950.08
六、期末现金及现金等价物余额		37,906,088.50

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



所有者权益变动表

2025年1月1日至2025年11月25日

项目	2025年1月1日至2025年11月25日				其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股				
		优先股	永续债	其他					
一、上年年末余额	67,488,821.95						3,027,127.74	27,244,149.63	97,760,099.32
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	67,488,821.95						3,027,127.74	27,244,149.63	97,760,099.32
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							-3,027,127.74	4,713,762.92	1,686,635.18
(一) 综合收益总额								6,686,635.18	
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者(或股东)的分配									
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本年提取									
2. 本年使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	67,488,821.95						-3,027,127.74	-1,972,872.26	-5,000,000.00
								31,957,912.55	99,446,734.50

企业负责人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

重庆迪梦捷实业有限公司

财务报表附注

2025 年 1 月 1 日至 11 月 25 日

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、基本情况

1. 公司的基本情况

重庆迪梦捷实业有限公司(以下称“本公司”或“重庆迪梦捷”)是由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 于 2016 年 6 月 17 日在中华人民共和国重庆市注册成立的有限责任公司。本公司经批准的经营期限有效期至 2066 年 6 月 16 日, 成立时注册资本为 1,000 万美元(折合人民币 67,488,821.95 元), 全部由 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 出资, 持股比例为 100%。

本公司的控股股东以及国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金的发起人为东久工业地产投资有限公司。东久(上海)投资管理咨询有限公司为本公司控股股东东久工业地产投资有限公司控制的公司。根据东久(上海)投资管理咨询有限公司与本公司签订的《开发与资产管理服务协议》, 东久(上海)投资管理咨询有限公司为本公司提供项目开发管理服务、项目运营管理服务与其他相关服务。

国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“东久 REIT”或“东久新经济 REIT”)由国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金变更而来。国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金经中国证券监督管理委员会 2022 年 9 月 1 日证监许可(2022)1986 号文准予注册。

上海国泰海通证券资产管理有限公司(以下简称“国泰海通”或“基金管理人”)作为公募基金管理人, 以扩募募集资金认购国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划(简称“专项计划”)。专项计划于 2025 年 11 月 26 日正式成立, 并向 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 购买了其持有的重庆迪梦捷 100% 股权, 上海国泰海通证券资产管理有限公司(代表专项计划)成为重庆迪梦捷的全资股东。

本公司经批准的经营范围为: 汽车零部件制造; 工业厂房及物流仓储设施(不含危险品)的经营管理、租赁; 为工业及物流提供相关的咨询服务。(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)

二、财务报表的编制基础

1.编制基础

本财务报表是仅为 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 和专项计划就本公司的股权进行交割参考之目的而编制。本财务报表包括 2025 年 11 月 25 日的资产负债表，2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注，未列示比较数据以及相关的财务报表附注，也未披露关联方关系及其交易、金融工具的风险分析及敏感性分析、公允价值、资本管理等财务报表附注。

除上述事项外，本公司根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表，主要会计政策和会计估计列示于财务报表附注三。

2.持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

1.会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2.营业周期

本公司正常营业周期为一年。

3.记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4.现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风

险很小的投资。

5. 外币业务和外币报表折算

（1）外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（以下简称即期汇率的近似汇率）折算为记账本位币。

（2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对于以成本与可变现净值孰低计量的存货，在以外币购入存货并且该存货在资产负债表日的可变现净值以外币反映的情况下，先将可变现净值按资产负债表日即期汇率折算为记账本位币金额，再与以记账本位币反映的存货成本进行比较，从而确定该项存货的期末价值；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额之间的差额计入当期损益，对于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，其折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额之间的差额计入其他综合收益。

（3）外币报表折算方法

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：

①资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

③外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即

期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下“其他综合收益”项目列示。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

6.金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

（1）金融资产的分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，采用以下方式计量：

以摊余成本计量：

本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产等。

(2) 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本公司亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本公司对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款和应收租赁款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或

整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(3) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

以摊余成本计量的金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价的差额，计入当期损益。

(4) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

7.合同资产及合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、6。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

8.投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注三、9。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物及土地使用权	43.42-48.67	5.00	1.95-2.19

9.长期资产减值

对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量

的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

10.借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其

借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

11.收入的确认原则和计量方法

（1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

本公司在客户取得相关服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本公司对外提供租赁服务和物业管理服务。物业管理服务在提供物业服务的期间内确认收入。

对于本公司已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

12.递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

A.该项交易不是企业合并；

B.交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本公司在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

- A. 本公司能够控制暂时性差异转回的时间；
- B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①可弥补亏损和税款抵减

- A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

- B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

（4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本公司在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- ① 本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

② 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负

债或是同时取得资产、清偿负债。

13.租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(2) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(4) 本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(5) 租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B.

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

14.重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

(1) 重要会计估计及其关键判断

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

①所得税和递延所得税

在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本公司以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本公司通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本公司在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

15.重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

本报告期内，本公司无重大会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

四、税项

1.主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	9%、6%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%及 12%
土地使用税	土地使用面积	10 元/平方米
城市维护建设税	应纳的增值税税额	7%
教育费附加	应纳的增值税税额	3%
地方教育费附加	应纳的增值税税额	2%
印花税	应纳税凭证记载的金额	适用税率

五、财务报表项目注释

1.货币资金

项 目	2025 年 11 月 25 日
银行存款	37,906,088.50
合计	37,906,088.50

注：截至 2025 年 11 月 25 日，期末货币资金中无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2.应收账款

项 目	2025 年 11 月 25 日
应收账款	3,129,250.02
减：坏账准备	
合计	3,129,250.02

注：截至 2025 年 11 月 25 日，期末应收账款扣除租赁收入按照直线法确认的影响且账期在三个月以内的应收租金余额为 945,157.19 元。

(1) 按账龄披露

账 龄	2025 年 11 月 25 日
1 年以内	3,129,250.02
小计	3,129,250.02

减：坏账准备	
合计	3,129,250.02

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2025 年 11 月 25 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,129,250.02	100.00			3,129,250.02
合计	3,129,250.02	100.00			3,129,250.02

3. 预付款项

项目	2025 年 11 月 25 日
预付物业管理费	91,654.75
合计	91,654.75

4. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2025 年 11 月 25 日
其他应收款	1,425,358.20
合计	1,425,358.20

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2025 年 11 月 25 日
1 年以内	1,425,358.20
小计	1,425,358.20
减：坏账准备	
合计	1,425,358.20

②按款项性质分类情况

账 龄	2025 年 11 月 25 日
应收水电费	1,425,358.20
小计	1,425,358.20
减：坏账准备	
合计	1,425,358.20

5.其他流动资产

项 目	2025 年 11 月 25 日
预缴房产税	217,438.16
待抵扣进项税额	176,981.11
预缴土地使用税	84,418.07
合计	478,837.34

6.投资性房地产

项目	房屋建筑物及土地使用权
一、账面原值	
1.2024 年 12 月 31 日	117,872,601.10
2.本期增加金额	
(1) 改良支出	
3.本期减少金额	
4.2025 年 11 月 25 日	117,872,601.10
二、累计折旧	
1.2024 年 12 月 31 日	16,112,157.69
2.本期增加金额	2,078,046.81
(1) 计提	2,078,046.81
3.本期减少金额	
4.2025 年 11 月 25 日	18,190,204.50
三、账面价值	
1.2025 年 11 月 25 日	99,682,396.60
2.2024 年 12 月 31 日	101,760,443.41

7.递延所得税资产、递延所得税负债**(1) 未经抵消的递延所得税资产**

项目	2025 年 11 月 25 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
未弥补亏损		
合计		

(2) 未经抵消的递延所得税负债

项目	2025 年 11 月 25 日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
租赁收入直线法	542,050.84	2,168,203.37

项目	2025 年 11 月 25 日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投房折旧调整	5,087,140.75	20,348,562.98
合计	5,629,191.59	22,516,766.35

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债于 2025 年 11 月 25 日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于 2025 年 11 月 25 日余额
递延所得税资产		
递延所得税负债		5,629,191.59

8.合同负债

项 目	2025 年 11 月 25 日
预收物管费	3,946.37
合计	3,946.37

9.应交税费

项目	2025 年 11 月 25 日
企业所得税	160,625.61
增值税	49,665.84
印花税	39.83
其他	6,100.45
合计	216,431.73

10.其他应付款

(1) 分类列示

项目	2025 年 11 月 25 日
应付利息	
应付股利	
其他应付款	7,347,563.51
合计	7,347,563.51

(2) 按款项性质列示其他应付款

项目	2025 年 11 月 25 日
应付押金及保证金	6,518,001.52
应付水电费	453,981.67
应付中介机构费	358,815.32
应付工程款	10,715.00

项目	2025 年 11 月 25 日
其他	6,050.00
合计	7,347,563.51

11.一年内到期的非流动负债

项目	2025 年 11 月 25 日
一年内到期的长期借款	995,279.08
长期借款应计利息	220,550.43
合计	1,215,829.51

12.其他流动负债

项目	2025 年 11 月 25 日
待转销项税	236.78
合计	236.78

13.长期借款

项目	2025 年 11 月 25 日
抵押及质押借款	29,848,930.50
长期借款应计利息	220,550.43
减：一年内到期的长期借款（含利息）	1,215,829.51
合计	28,853,651.42

于 2025 年 11 月 25 日，长期借款 29,848,930.50 元系由本公司账面价值为 99,682,396.60 元(原价 117,872,601.10 元)的房屋建筑物及土地使用权作为抵押及将该项目有关的应收账款和 DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED 持有本公司 100%股权作为质押向永丰银行(中国)有限公司借入的银行借款，利率为浮动利率，利息每季度支付一次，本金按约定还款计划每半年支付。2025 年 11 月 25 日，长期借款的年利率为 3.800%。

14.实收资本

投资者名称	2025 年 11 月 25 日	
	持股比例（%）	出资金额
DMJ INDUSTRIA HOLDING (HK) LIMITED	100.00	67,488,821.95
合计	100.00	67,488,821.95

15.盈余公积

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 11 月 25 日
法定盈余公积	3,027,127.74		3,027,127.74	
合计	3,027,127.74		3,027,127.74	

注：本期法定盈余公积减少 302.71 万元，主要是由于本公司承担控股股东东久工业地产投资有限公司投资履约金 500 万元，该事项视为权益性交易冲减盈余公积及未分配利润。

16.未分配利润

项目	2025 年 11 月 25 日
调整前上期末未分配利润	27,244,149.63
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	
调整后期初未分配利润	27,244,149.63
加：本期归属于母公司所有者的净利润	6,686,635.18
减：其他	1,972,872.26
期末未分配利润	31,957,912.55

注：本期未分配利润减少 197.29 万元，主要是由于本公司承担控股股东东久工业地产投资有限公司投资履约金 500 万元，该事项视为权益性交易冲减盈余公积及未分配利润。

17.营业收入和营业成本

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日	
	收入	成本
主营业务	15,558,192.99	3,525,694.68
其中：租赁服务	14,420,075.07	2,504,853.44
物业服务	1,138,117.92	1,020,841.24
合计	15,558,192.99	3,525,694.68

18.税金及附加

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
房产税	1,786,556.47
土地使用税	783,881.93
印花税	19,365.47
其他	149,044.85
合计	2,738,848.72

19.销售费用

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
中介机构费	338,505.02
合计	338,505.02

20.财务费用

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
利息支出	1,385,909.56
减：利息收入	332,241.91
利息净支出	1,053,667.65
汇兑损失	109.38
减：汇兑收益	26.66
汇兑净损失	82.72
银行手续费	3,463.77
合计	1,057,214.14

21.所得税费用**(1) 所得税费用**

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
当期所得税费用	537,258.72
递延所得税费用	674,053.32
合计	1,211,312.04

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
利润总额	7,897,947.22
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,974,486.80
调整以前期间所得税的影响	-763,174.76
所得税费用	1,211,312.04

22.所有权或使用权受到限制的资产

项目	2025 年 11 月 25 日	受限原因
投资性房地产	99,682,396.60	长期借款抵押
应收账款	3,078,218.21	长期借款抵押
合计	102,760,614.81	

23.现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

①收到其他与经营活动相关的现金

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
押金及保证金	1,189,556.05
活期存款利息	332,241.91
合计	1,521,797.96

②支付其他与经营活动相关的现金

项目	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
押金及保证金	5,312,849.00
中介机构费用	97,699.11
银行手续费	3,590.00
合计	5,414,138.11

24.现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	6,686,635.18
加：投资性房地产折旧	2,078,046.81
财务费用（收益以“-”号填列）	1,385,992.28
递延所得税负债的增加（减少以“-”号填列）	674,053.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-696,819.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,110,588.46
其他	-5,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额	4,017,319.88
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
新增使用权资产	
3. 现金及现金等价物净变动情况：	
现金的期末余额	37,906,088.50
减：现金的期初余额	36,714,950.08
加：现金等价物的期末余额	

补充资料	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	1,191,138.42

(2) 现金和现金等价物构成情况

项目	2025 年 11 月 25 日
一、现金	37,906,088.50
其中：库存现金	
可随时用于支付的银行存款	37,906,088.50
可随时用于支付的其他货币资金	
二、现金等价物	
三、期末现金及现金等价物余额	37,906,088.50

六、资产负债表日后事项

截至 2025 年 12 月 3 日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

（此页无正文，为重庆迪梦捷实业有限公司 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 25 日
财务报表附注盖章页。）





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



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 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 刘维、肖厚发
经营范围

出资额 8923 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26



一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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：注册会计师业务；代理记账。（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）（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。）



登记机关

2025 年 10 月 11 日



会计师事务所

执业证书

名称：容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：刘维

主任会计师：

经营场所：

北京市西城区阜成门外大街22号11层
幢1001-1至1001-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日



容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

证书序号：0022698

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制





姓名 金坤
Full name 金坤
性别 女
Sex 女
出生日期 1988-11-04
Date of birth 1988-11-04
工作单位 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码 33055119881104540X
Identity card No. 33055119881104540X

证书编号: 110100323812
No. of certificate 110100323812
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPA, Shanghai Institute of CPAs
发证日期: 2014年10月23日
Date of issuance 2014年10月23日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书年检合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



有效期: 2019年05月31日
Valid until 2019年05月31日
上海市注册会计师协会
Shanghai Institute of CPAs

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书年检合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



有效期: 2019年05月31日
Valid until 2019年05月31日



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书年检合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

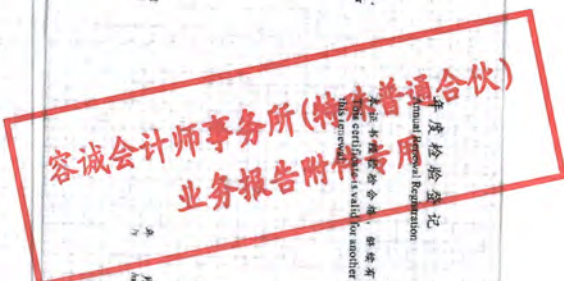


金坤 110100323812
已通过2021年度年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书年检合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





姓 名 李伟
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1983-04-20
Date of birth
工作单位 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 321081198304205153
Identity card No.

证书编号: 110100323834
No. of Certificate
发证日期: 2014 年 12 月 25 日
Date of issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2019年05月11日
2019年05月11日



2019年05月11日
2019年05月11日

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年10月30日
2021年10月30日

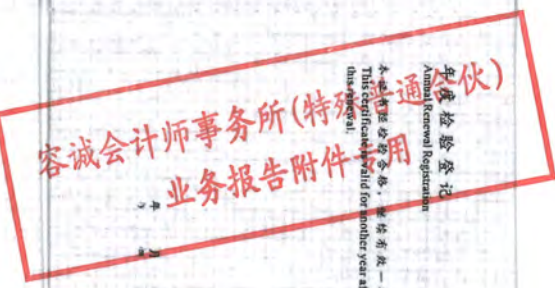
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration



2019年05月11日
2019年05月11日

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用



姓名 刘彤
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1987-09-27
Date of birth
工作单位 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 2303811987092776025
Identity card No.

证书编号: 110100320369
No. of Certificate
批准及注册协会 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019 年 11 月 15 日
Date of Issuance



刘彤(110100320369)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



刘彤(110100320369)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 月 日

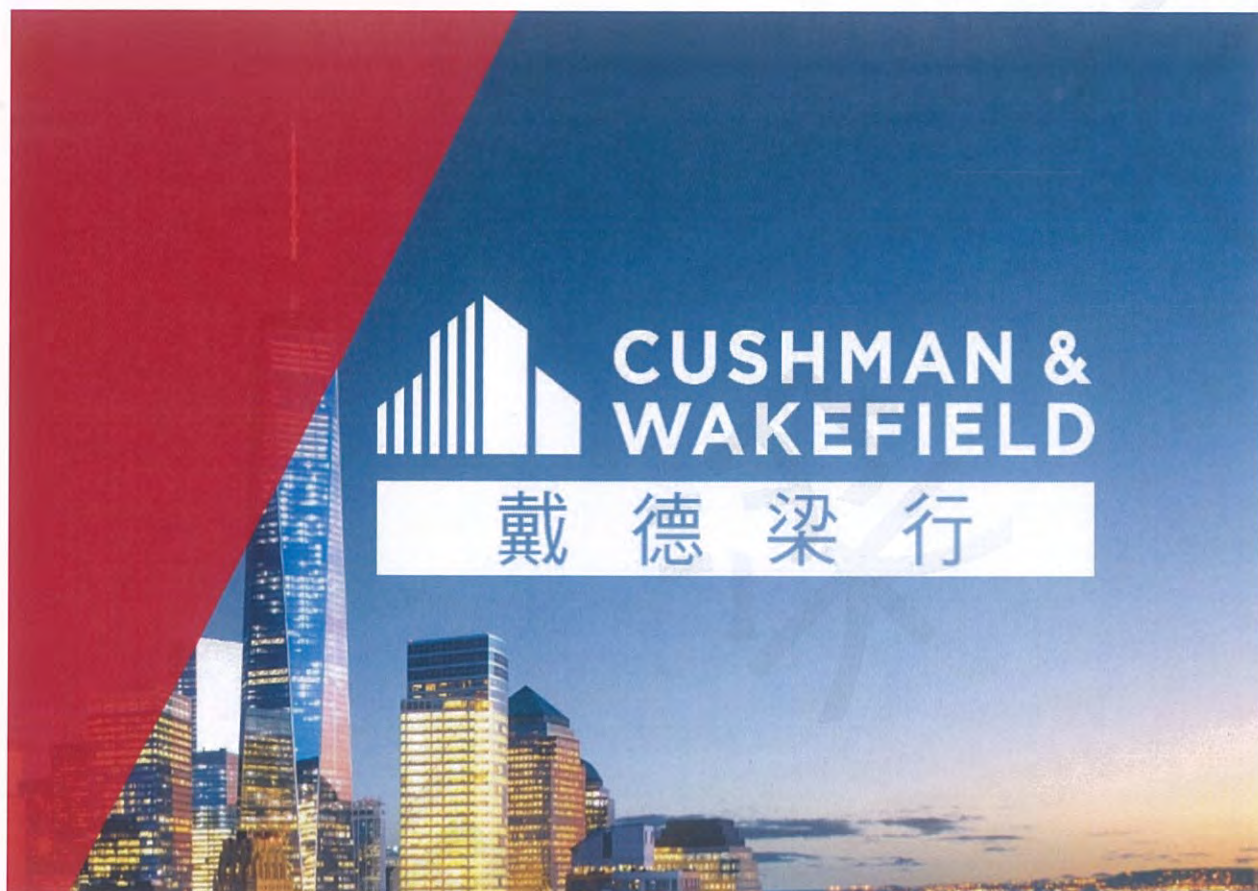
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日





基础设施公募基金评估报告

国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金
(公募 REITs 代码 508088) 新购入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 12 月 3 日

基础设施项目评估报告

估价项目名称：

国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508088）新购入基础设施项目的市场价值

估价委托人：

上海国泰海通证券资产管理有限公司

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：

韩其栋（4420110137）

梁楠（3720180229）

估价报告出具日期：

二〇二五年十二月三日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2025/BJ/F1）第 080 号



致估价委托人函

上海国泰海通证券资产管理有限公司

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”）荣幸地获得上海国泰海通证券资产管理有限公司（以下简称“委托人”）委托，对国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金通过“国泰海通资管东久新经济产业园基础设施二期资产支持专项计划”新购入的全部基础设施项目（以下简称“全部基础设施项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”）于基金成立后以交割日 2025 年 11 月 25 日为评估基准日进行评估。

根据《国泰海通东久新经济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，基础设施新购入资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即（一）南通弗洛达实业有限公司持有的位于中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目；（二）重庆迪梦捷实业有限公司持有的位于中国重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目（以下简称“全部基础设施项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”）。

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：

国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金新购入的基础设施项目均为产业园项目，总建筑面积为 100,187.40 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 2025 年 11 月 25 日的市场价值为人民币 361,000,000 元（大写人民币叁亿陆仟壹佰万元整）。

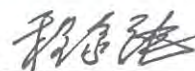
备注：

- ① 本基金新购入基础设施项目数量为两个，评估结果为新购入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 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；
- ④ 总估值取整至百万位，估价结果不含增值税；
- ⑤ 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。



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

二〇二五年十二月三日

评估结果摘要表

国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金新购入基础设施项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 国泰海通东久新经济 REIT
公募 REITs 代码	: 508088
评估委托人	: 上海国泰海通证券资产管理有限公司
评估目的	: 为委托人上海国泰海通证券资产管理有限公司了解新购入基础设施项目的市场价值提供参考
价值时点	: 2025 年 11 月 25 日
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
估价对象一	: 项目公司一南通弗洛达实业有限公司持有的位于中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目，产证证载建筑面积共计为 52,531.34 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 171,000,000 元，折合单价 3,255 元/平方米
估价对象二	: 项目公司二重庆迪梦捷实业有限公司持有的位于中国重庆市渝北区龙兴镇天康路 1 号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目，产证证载建筑面积 47,656.06 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 190,000,000 元，折合单价 3,987 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	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	6
3.3 委托人与产权方之间的关系	7
3.4 报告使用人	7
3.5 估价机构	7
3.6 估价目的	8
3.7 估价对象	8
3.8 价值时点	19
3.9 价值类型	19
3.10 估价依据	19
3.11 估价原则	20
3.12 估价方法	22
3.13 估价参数选取	22
3.14 估价结果	22
3.15 注册估价师	23
3.16 协助估价的人员	23
3.17 实地查勘期	23
3.18 估价作业日期	23
4. 附件	24
4.1 委托评估函	24
4.2 企业关于评估的有关事项说明	25
4.3 项目公司营业执照	26
4.4 物业位置图	27
4.5 估价对象内外部状况及周围环境	28
4.6 估价对象权属证明	32
4.7 估价机构营业执照	39
4.8 估价机构相关资质证明	40
4.9 估价人员相关专业执业资格	41

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评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用人应当根据价值时点后的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，但不评估对象的法律权属任何形式的保证。
- 1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、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评估报告的相关评估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评估结果进行转让。

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	国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/委托人	指	上海国泰海通证券资产管理有限公司
产权方/项目公司	指	南通弗洛达实业有限公司；重庆迪梦捷实业有限公司
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
原始权益人	指	BOLINDA LIMITED/ DMJ INDUSTRIAL HOLDING(HK) LIMITED
运营管理机构	指	东久（上海）投资管理咨询有限公司
基础设施项目/估价对象/估价对象一	指	中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目
基础设施项目/估价对象/估价对象二	指	中国重庆市渝北区龙兴镇天康路1号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目
本估价报告	指	《国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金新购入基础设施项目的市场价值评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

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利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以原始权益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。根据原始权益人提供资料，估价对象于价值时点已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。

估价对象实地查勘期为2025年11月24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。

根据原始权益人提供的相关资料，估价对象主要通过工业厂房租赁获取经营收入，于价值时点部分租户签约面积与测绘后可出租建筑面积面积有所差异，在租约到期后将按照可出租建筑面积面积进行调整，本次评估可出租面积及已出租面积以调整后面积为准。截至价值时点估价对象已部分出租，本次评估已考虑租赁合同对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

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

原始权益人已提供给我们估价对象产权文件，我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查，我们将以原始权益人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。

原始权益人已提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其它相关事项。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。

我公司估价人员曾于2025年11月24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，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设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，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

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，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，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

根据原始权益人及委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或重大变化。

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、准确性、完整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、准确性、完整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

企业名称：上海国泰海通证券资产管理有限公司

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：上海市黄浦区中山南路888号8层

法定代表人：陶耿

注册资金：200,000万元人民币

成立日期：2010年8月27日

营业期限：2010年8月27日 至 无固定期限

统一社会信用代码：91310000560191968J

经营范围：许可项目：公募基金管理业务。（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，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：证券资产管理业务。（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

项目公司一：

企业名称：南通弗洛达实业有限公司

企业类型：有限责任公司（港澳台法人独资）

注册地址：南通高新区G345东侧、朝霞路北侧

法定代表人：林莹

注册资金：2,629万美元

成立日期：2019年2月15日

营业期限：2019年2月15日至 无固定期限

统一社会信用代码：91320612MA1XX1D55M

经营范围：汽车零部件的生产、技术研发；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；工程项目咨询服务；五金产品、家用电器、建筑材料、钢制品的批发、进出口业

务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（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）

项目公司二：

企业名称：重庆迪梦捷实业有限公司

企业类型：有限责任公司（港澳台法人独资）

注册地址：重庆市两江新区龙兴镇天康路1号附9号

法定代表人：林莹

注册资金：1,000万美元

成立日期：2016年6月17日

营业期限：2016年6月17日至2066年06月16日

统一社会信用代码：91500000MA5U6D5E8W

经营范围：汽车零部件制造；工业厂房及物流仓储设施（不含危险品）的经营管理、租赁；为工业及物流提供相关的咨询服务。（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）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为上海国泰海通证券资产管理有限公司；物业产权方为南通弗洛达实业有限公司、重庆迪梦捷实业有限公司。根据国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，本基金将通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司即产权方的全部股权，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。

3.4 报告使用人

报告使用方为委托人及法律法规规定的其他使用人。

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：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.6 估价目的

为委托人上海国泰海通证券资产管理有限公司了解新购入基础设施项目的市场价值提供参考。

3.7 估价对象

3.7.1 估价对象一：中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目

3.7.1.1 实物及区位状况

估价对象一坐落于江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村，根据原始权益人提供土地面积复测宗地图，估价对象一宗地面积合计为87,348.00平方米，其中463.00平方米坐落于三姓街村，86,885.00平方米坐落于花家渡村，所在宗地由一宗土地构成，该地块西临G345国道，北临碧华路，南临朝霞西路，东临金渡路。估价对象一所占用地块成较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象一周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有南通农商银行、中国邮政储蓄银行等，医疗配套主要有通州区城西社区卫生服务中心、南通市通州区人民医院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

估价对象一周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利达到估价对象。周边城市交通主干道包括G345国道、朝霞西路、碧华路等；周边设有朝霞路金渡路口，碧华路金渡路口等多个公交站，分布有213路、210路等多条公交线路；距离南通兴东国际机场约10公里；距离火车站南通东站约16公里，南通站约20公里。

估价对象一于2019年完工，由8栋工业厂房、1栋辅助房及1栋门卫构成。根据原始权益人提供的资料，估价对象一各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	建筑结构	楼层	装修及设备设施
A1	5,608.87	5,608.87	工业厂房	钢混	1层	标准工业厂房部分 防火等级：A1-A6 丙二类， A7&A8 丁类； 层高：11米； 外墙：彩钢板和玻璃窗；
A2	5,608.87	5,608.87	工业厂房	钢混	1层	
A3	5,608.87	5,608.87	工业厂房	钢混	1层	

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际用途	建筑结构	楼层	装修及设备设施
A4	5,608.87	5,608.87	工业厂房	钢混	1层	室内 吊车梁：提供牛腿，标高7米，行车吊高6.5米，满足10T行车要求； 地坪：钢纤维耐磨地坪，荷载3T； 内防火隔墙：加气混凝土砌块 窗：铝合金玻璃窗； 设备设施：电动提升门； 消防：消防栓系统、喷淋系统；
A5	5,608.87	5,608.87	工业厂房	钢混	1层	
A6	5,608.87	5,608.87	工业厂房	钢混	1层	
A7	8,257.79	8,103.29	工业厂房	钢混	1层	
A8	10,108.77	10,108.77	工业厂房	钢混	1层	
辅助房	338.32	—	配套用房	钢混	1-2层	—
门卫	173.24	—	配套用房	钢混	1-2层	
合计	52,531.34	51,865.28	—	—	—	—

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象一于价值时点2025年11月25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。

3.7.1.2 权益状况

根据原始权益人提供之估价对象一之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	苏（2020）通州区不动产权第 0032299 号
权利人	南通弗洛达实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	金新街道三姓街村、花家渡村
不动产单元号	320612 004901 GB00015 F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	宗地面积 87,348.00 平方米/房屋建筑面积 52,531.34 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2019 年 07 月 04 日起 2069 年 07 月 03 日止
权利其他状况	—
附记	金新街道三姓街村、花家渡村 2 幢 2 幢，建筑面积 5,608.87 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层 金新街道三姓街村、花家渡村 3 幢 3 幢，建筑面积 5,608.87 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层 金新街道三姓街村、花家渡村 4 幢 4 幢，建筑面积 5,608.87 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层

	金新街道三姓街村、花家渡村 5 幢 5 幢，建筑面积 5,608.87 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层
	金新街道三姓街村、花家渡村 6 幢 6 幢，建筑面积 5,608.87 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层
	金新街道三姓街村、花家渡村 7 幢 7 幢，建筑面积 8,257.79 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层
	金新街道三姓街村、花家渡村 8 幢 8 幢，建筑面积 10,108.77 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层
	金新街道三姓街村、花家渡村 9 幢 9 幢，建筑面积 338.32 平方米，房屋结构：混合，总层数：2 层，所在层 1-2 层
	金新街道三姓街村、花家渡村 10 幢 10 幢，建筑面积 173.24 平方米，房屋结构：混合，总层数：2 层，所在层 1-2 层
	金新街道三姓街村、花家渡村 1 幢 1 幢，建筑面积 5,608.87 平方米，房屋结构：混合，总层数：1 层，所在层 1 层
登记机构	2020 年 12 月 15 日
登记日期	南通市自然资源和规划局

3.7.2 估价对象二：中国重庆市渝北区龙兴镇天康路1号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目

3.7.2.1 实物及区位状况

估价对象二坐落于重庆市渝北区龙兴镇天康路1号，共有宗地面积合计为86,830.00平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块北临天康路，西临天康支路，东临两江大道，南邻长安科技园。估价对象二所占地块成较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象二周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有中国邮政储蓄银行、中国工商银行、重庆农村商业银行等，医疗配套主要有重庆市江北区人民医院（两江分院）、江北区复盛镇卫生院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

估价对象二周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利达到估价对象。周边城市交通主干道包括两江大道、现代大道等；周边设有华平制造园公交站，分布有979路公交线路；距离重庆江北国际机场约20公里；距离重庆北站约30公里。

估价对象二于2017年完工，由7栋工业厂房及4栋配套用房构成。根据原始权益人提供的资料，估价对象二各部分建筑面积、可租赁面积及用途如下：

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际 用途	建筑结构	楼层	装修及设备设施
A	5,787.14	5,787.14	工业 厂房	钢结构	1 至夹 层	标准厂房部分

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	实际 用途	建筑结构	楼层	装修及设备设施
B	6,441.37	6,441.37	工业 厂房	钢结构	1至夹 层	防火等级：丁类； 层高：11米； 外墙：彩钢板和玻璃 窗； 室内 吊车梁：提供牛腿，标 高 7 米，行车吊高 6.5 米，满足 5T-10T 行车要 求； 地坪：钢混硬化耐磨地 坪，荷载 3T； 内防火隔墙：加气混凝 土砌块 窗：铝合金玻璃窗； 设备设施： 提升门：双层镀锌钢 板； 消防：消防泵和喷淋 泵；
C (定制)	12,805.64	12,173.00	工业 厂房	钢结构	1至夹 层	
D-1	5,465.58	5,465.58	工业 厂房	钢结构	1至夹 层	
D-2	5,465.58	5,465.58	工业 厂房	钢结构	1至夹 层	
D-3	5,465.58	5,465.58	工业 厂房	钢结构	1至夹 层	
D-4	5,465.58	5,465.58	工业 厂房	钢结构	1至夹 层	
泵房及水池	576.09	—	配套 用房	钢筋混凝 土结构	负 1 至 1 层	设备设施： 提升门：双层镀锌钢 板； 消防：消防泵和喷淋 泵；
门卫房 1	19.60	—	配套 用房	钢筋混凝 土结构	1 层	
门卫房 2	127.90	—	配套 用房	钢筋混凝 土结构	1 层	
垃圾房	36.00	—	配套 用房	钢筋混凝 土结构	1 层	
合计	47,656.06	46,263.83	—	—	—	—

根据原始权益人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象二于价值时点2025年11月25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。

3.7.2.2 权益状况

根据原始权益人提供之估价对象二之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

A厂房

权证号	渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 号
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	渝北区龙兴镇天康路 1 号附 1 号
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00010001
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	工业用地/工业

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

面积	共有宗地面积 86,830 平方米/房屋建筑面积 5,787.14 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止
权利其他状况	证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W； 共有宗地面积：86,830 平方米； 房屋套内面积：5,787.14 平方米； 结构：钢结构； 层数：1 至夹层； 业务编号：201801080470059。
附记	该房屋用途为工业用房（A 厂房）。 该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。 以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证书转载而来。 该证系母证，该宗地上已建成房屋 11 幢，分别为 A 厂房、B 厂房、C 厂房、D-1 厂房、D-2 厂房、D-3 厂房、D-4 厂房、地下泵房及水池、门房 1、门房 2、垃圾房，建筑面积共计为 47656.06 平方米，分别领有渝（2018）两江新区不动产权第 000021572、000025804、000025808、000025813、000025814、000025818、000025820、000025832、000025827、000025828、000025824 号《不动产权证书》。
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 01 月 19 日

B 厂房

权证号	渝（2018）两江新区不动产权第 000025804 号
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	渝北区龙兴镇天康路 1 号附 2 号
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00020001
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	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 6,441.37 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止
权利其他状况	证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W； 房屋套内面积：6,441.37 平方米； 结构：钢结构； 层数：1 至夹层； 土业务编号：201801080471535。
附记	该房屋用途为工业用房（B 厂房）。 该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

	该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。 以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 01 月 19 日

C厂房

权证号	渝（2018）两江新区不动产权第 000025808 号
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	渝北区龙兴镇天康路 1 号附 3 号
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00030001
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	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 12,805.64 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止
权利其他状况	证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W； 房屋套内面积：12,805.64 平方米； 结构：钢结构； 层数：1 至夹层； 业务编号：201801080471536。
附记	该房屋用途为工业用房（C 厂房）。 该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。 该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。 以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 01 月 19 日

D1厂房

权证号	渝（2018）两江新区不动产权第 000025813 号
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	渝北区龙兴镇天康路 1 号附 4 号
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 5,465.58 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止
权利其他状况	证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W； 房屋套内面积：5,465.58 平方米； 结构：钢结构； 层数：1 至夹层； 业务编号：201801080471537。
附记	该房屋用途为工业用房（D-1 厂房）。 该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。 该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。 以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证书转载而来。
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 01 月 19 日

D2厂房

权证号	渝（2018）两江新区不动产权第 000025814 号
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	渝北区龙兴镇天康路 1 号附 5 号
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00050001
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	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 5,465.58 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止
权利其他状况	证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W； 房屋套内面积：5,465.58 平方米； 结构：钢结构； 层数：1 至夹层； 业务编号：201801080471538。
附记	该房屋用途为工业用房（D-2 厂房）。 该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。 该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。 以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证书转载而来。

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 01 月 19 日

D3厂房

权证号	渝（2018）两江新区不动产权第 000025818 号
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	渝北区龙兴镇天康路 1 号附 6 号
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00060001
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	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 5,465.58 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止
权利其他状况	证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W； 房屋套内面积：5,465.58 平方米； 结构：钢结构； 层数：1 至夹层； 业务编号：201801080471539。
附记	该房屋用途为工业用房（D-3 厂房）。 该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。 该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。 以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 01 月 19 日

D4厂房

权证号	渝（2018）两江新区不动产权第 000025820 号
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	渝北区龙兴镇天康路 1 号附 7 号
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00070001
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	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 5,465.58 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止
权利其他状况	证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W；

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

	房屋套内面积：5,465.58 平方米； 结构：钢结构； 层数：1 至夹层； 业务编号：201801080471540。
附记	该房屋用途为工业用房（D-4 厂房）。 该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。 该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。 以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 01 月 19 日

地下泵房及水池

权证号	渝（2018）两江新区不动产权第 000025832 号
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	渝北区龙兴镇天康路 1 号附 8 号
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00110001
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	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 576.09 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止
权利其他状况	证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W； 房屋套内面积：576.09 平方米； 结构：钢筋混凝土结构； 层数：负 1 至 1 层； 业务编号：201801080471544。
附记	该房屋用途为工业用房（地下泵房及水池）。 该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。 该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。 以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证转载而来。
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 01 月 19 日

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

门房1

权证号	渝（2018）两江新区不动产权第 000025827 号
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	渝北区龙兴镇天康路 1 号附 9 号
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00090001
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	工业用地/其他
面积	共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 19.6 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止
权利其他状况	证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W； 房屋套内面积：19.6 平方米； 结构：钢筋混凝土结构； 层数：1 层； 业务编号：201801080471542。
附记	该房屋用途为其他用房（门房 1）。 该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第 000021572 不动产权证书。 该不动产已设定抵押，业务编号为 201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第 000667176 号，2017 年 07 月 17 日。 以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第 000952553 号不动产权证书转载而来。
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 01 月 19 日

门房2

权证号	渝（2018）两江新区不动产权第 000025828 号
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	渝北区龙兴镇天康路 1 号附 10 号
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00100001
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	工业用地/其他
面积	共有宗地面积 0 平方米/房屋建筑面积 127.9 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 09 月 30 日止
权利其他状况	证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W； 房屋套内面积：127.9 平方米； 结构：钢筋混凝土结构；

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

	层数：1层； 业务编号：201801080471543。
附记	该房屋用途为其他用房（门房2）。 该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第000021572不动产权证书。 该不动产已设定抵押，业务编号为201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第000667176号，2017年07月17日。 以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018年01月19日

垃圾房

权证号	渝（2018）两江新区不动产权第000025824号
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	渝北区龙兴镇天康路1号附11号
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00080001
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	工业用地/其他
面积	共有宗地面积0平方米/房屋建筑面积36平方米
使用期限	国有建设用地使用权2066年09月30日止
权利其他状况	证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码91500000MA5U6D5E8W； 房屋套内面积：36平方米； 结构：钢筋混凝土结构； 层数：1层； 业务编号：201801080471541。
附记	该房屋用途为其他用房（垃圾房）。 该证系子证，土地信息详见渝（2018）两江新区不动产权第000021572不动产权证书。 该不动产已设定抵押，业务编号为201707110471026，不动产登记证明：渝（2017）两江新区不动产证明第000667176号，2017年07月17日。 以上信息系渝（2016）两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018年01月19日

3.7.3 当前经营情况

根据原始权益人提供资料，截至价值时点2025年11月25日：

估价对象一总可租赁面积为51,865.28平方米，已全部出租，出租率为100%，价值时点平均签约租金为25.5元/平方米/月（含管理费、不含增值税、按价值时点在执行合同价格统计）。

估价对象二总可租赁面积为46,263.83平方米，已全部出租，出租率为100%，价值时点平均签约租金为33.5元/平方米/月（含管理费、不含增值税、按价值时点在执行合同价格统计）。

3.8 价值时点

2025年11月25日

3.9 价值类型

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11月25日，规划用途为工业，实际用途为厂房的建筑物所有权价值，及土地用途为工业用地，土地剩余使用年限为40.8-43.6年的土地使用权价值，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暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》

- (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) 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）》
 - (d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
 - (e) 《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3号——新购入基础设施项目（试行）》
- (3) 委托人及原始权益人提供的相关资料：
 - (a) 《委托评估函》
 - (b) 《企业关于评估的有关事项说明》
 - (c) 《不动产权证书》
 - (d) 《可出租建筑面积明细表》及《租赁合同》
 - (e) 委托人及产权方《营业执照》
 - (f) 委托人及原始权益人提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

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

不动产估价遵循合法原则，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。

估价对象均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。估价对象土地用途为工业用地，房屋规划用途为厂房，实际用途为厂房，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。

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。

3.12 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，并研究了原始权益人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，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。

3.13 估价参数选取

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限 (年)	市场租金 (元/平方米/月)	折现率 (%)	预测期内市场租金增长率 (%)	资本性支出单价 (元/平方米/年)
「东久（南通）智造园」产业园	43.6	24.1	7.50%	2026年至2029年不增长，2030年至预测期结束每年增长3.0%	预测期2025年为6元/平方米/年，2026年起为8元/平方米/年
「东久（重庆）智造园一期」产业园	40.8	28.5（标准厂房） 37.1（定制厂房）	7.50%		

备注：上述市场租金含管理费、不含增值税。

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。

国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金新购入的全部基础设施项目，总建筑面积为100,187.40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2025年11月25日的市场价值为人民币361,000,000元（大写人民币叁亿陆仟壹佰万元整）。明细如下：


编号	项目名称	土地使用权面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	估价总值（元）	折合单价 (元/平方米)
估价对象一	「东久（南通）智造园」产业园	87,348.00	52,531.34	171,000,000	3,255
估价对象二	「东久（重庆）智造园一期」产业园	86,830.00	47,656.06	190,000,000	3,987
合计	—	174,178.00	100,187.40	361,000,000	—

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韩其栋	4420110137		2025.12.3
梁楠	3720180229	梁楠	2025.12.3

3.16 协助估价的人员

邓昭晨、钟姗

3.17 实地查勘期

二〇二五年十一月二十四日

3.18 估价作业日期

二〇二五年十月二十二日至二〇二五年十二月三日

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25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：

因我司作为国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求在基础设施基金申请新购入资产前，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我对相关事项作如下说明：

1. 估价对象及范围：

估价对象1为中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目，宗地面积为87,348.00平方米，总建筑面积为52,531.34平方米；

估价对象2为中国重庆市渝北区龙兴镇天康路1号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目，共有宗地面积为86,830.00平方米，总建筑面积为47,656.06平方米；

2. 价值时点：

2025年11月25日。

3. 经济行为：

本公司作为国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施证券投资基金新购入资产前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

4. 委托人与产权方之间的关系

估价委托人为上海国泰海通证券资产管理有限公司，原始权益人为Bolinda Limited及DMJ Industrial Holding (HK) Limited，基础设施项目产权方为南通弗洛达实业有限公司及重庆迪梦捷实业有限公司。委托人与原始权益人及产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。

5. 委托人承诺：

本次评估所需资料由本公司及项目原始权益人提供，委托人所提供的资料是



真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. 提供的主要文件或者资料：

- (1) 委托人《营业执照》
- (2) 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《南通弗洛达实业有限公司审计报告》、《重庆迪梦捷实业有限公司审计报告》

(本页无正文，为《委托评估函》盖章页)

委托方(签章):



上海国泰海通证券资产管理有限公司

2025 年 11 月 27 日

有限公司

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

4.2 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为国泰海通东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基础设施证券投资基金”）新购入基础设施项目的原始权益人，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. 估价对象及范围：

估价对象1为中国江苏省南通市通州区金新街道三姓街村、花家渡村「东久（南通）智造园」产业园项目，宗地面积为87,348.00平方米，总建筑面积为52,531.34平方米；

估价对象2为中国重庆市渝北区龙兴镇天康路1号「东久（重庆）智造园一期」产业园项目，共有宗地面积为86,830.00平方米，总建筑面积为47,656.06平方米。

2. 价值时点：

2025年11月25日。

3. 经济行为

本公司完全知悉本次估价目的为上海国泰海通证券资产管理有限公司按照《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）规则适用指引第3号—新购入基础设施项目（试行）》的要求，在基础设施证券投资基金申请新购入资产前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

4. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

5. 原始权益人与被评估单位（产权方）之间的关系：

截至本函出具日，产权方为我公司的全资子公司。

6. 原始权益人承诺

我公司提供的资料是真实、准确、完整、合法的，涉及产权方主体等的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整。自价值时点至今，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地

Authorised Signatory
of
GOLDING (HK) LIMITED

执业。

7. 提供的主要文件或者资料：

- (1) 产权方《营业执照》
- (2) 估价对象《不动产权证书》
- (3) 估价对象《租约明细表》及《租赁合同》
- (4) 其他相关资料（具体见附件）

(本页无正文，为《企业关于评估的有关事项说明》盖章页)

原始权益人（签章）：

For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED
Bolinda Limited

.....
Director/Authorised Signatory

DMJ Industrial Holding (HK) Limited

..... 2025 年 11 月 27 日
Director/Authorised Signatory

BOLINDA LIMITED
FOR AND ON BEHALF OF

Director/
BOLINDA LIMITED

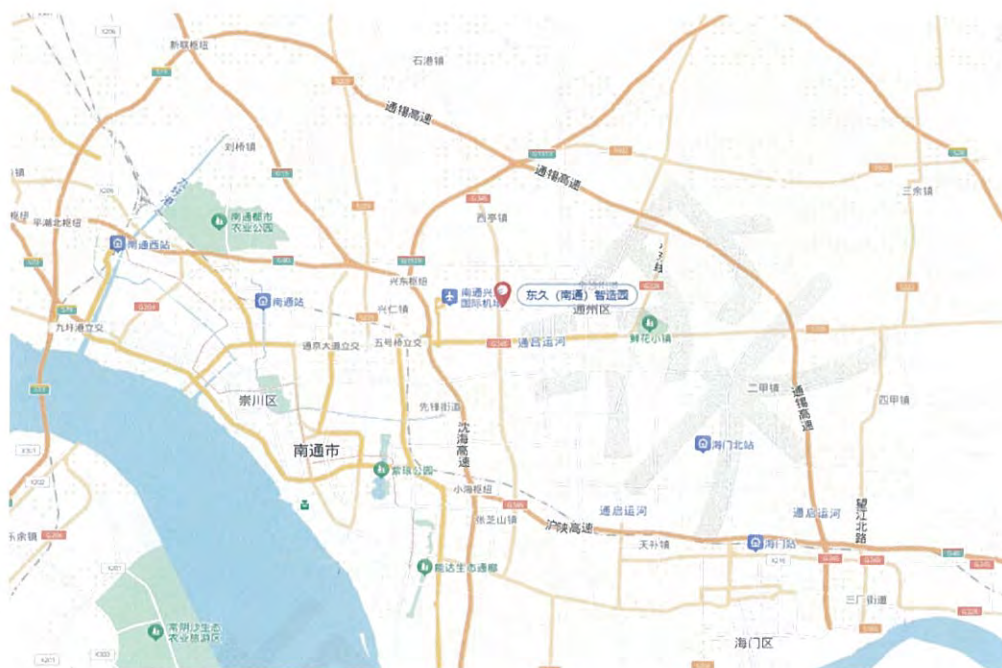
For and on behalf of
DMJ INDUSTRIAL HOLDING (HK) LIMITED

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

4.4 物业位置图

估价对象一：



估价对象二：



公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

4.5 估价对象内外部状况及周围环境

估价对象一：



估价对象园区入口



园区内部



厂房外观



厂房内部



厂房内部



配套用房

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日



北侧碧华路



西侧G345国道



南侧朝霞西路



东侧金渡路

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

估价对象二：



估价对象园区入口



园区内部



厂房外观



厂房外观



厂房内部



配套用房

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日



北侧天康路



西侧天康支路



南侧长安科技园区



东侧两江大道

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

4.6 估价对象权属证明

估价对象一：

(2025) 通州区 不动产权第 0632299 号		附 记
权利人	南通弗洛达实业有限公司	<p>该不动产已办理抵押登记 详见不动产权登记证明</p> <p>金新街道三姓街村、花家渡村2幢2楼, 建筑面积: 5608.87m², 房屋结构: 混合, 总层数: 1层, 所在层1层</p> <p>金新街道三姓街村、花家渡村3幢2楼, 建筑面积: 5608.87m², 房屋结构: 混合, 总层数: 1层, 所在层1层</p> <p>金新街道三姓街村、花家渡村4幢4楼, 建筑面积: 5608.87m², 房屋结构: 混合, 总层数: 1层, 所在层1层</p> <p>金新街道三姓街村、花家渡村5幢5楼, 建筑面积: 5608.87m², 房屋结构: 混合, 总层数: 1层, 所在层1层</p> <p>金新街道三姓街村、花家渡村6幢6楼, 建筑面积: 5608.87m², 房屋结构: 混合, 总层数: 1层, 所在层1层</p> <p>金新街道三姓街村、花家渡村7幢7楼, 建筑面积: 5608.87m², 房屋结构: 混合, 总层数: 1层, 所在层1层</p> <p>金新街道三姓街村、花家渡村8幢8楼, 建筑面积: 5608.87m², 房屋结构: 混合, 总层数: 1层, 所在层1层</p> <p>金新街道三姓街村、花家渡村9幢9楼, 建筑面积: 5608.87m², 房屋结构: 混合, 总层数: 1层, 所在层1层</p> <p>金新街道三姓街村、花家渡村10幢10楼, 建筑面积: 5608.87m², 房屋结构: 混合, 总层数: 1层, 所在层1层</p> <p>金新街道三姓街村、花家渡村11幢11楼, 建筑面积: 5608.87m², 房屋结构: 混合, 总层数: 1层, 所在层1层</p> <p>金新街道三姓街村、花家渡村12幢12楼, 建筑面积: 5608.87m², 房屋结构: 混合, 总层数: 1层, 所在层1层</p>
共有情况	单独所有	
坐落	金新街道三姓街村、花家渡村	
不动产单元号	320612 064901 0900015 F99990001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	按址面积87348.00m ² /房屋建筑面积52531.31m ²	
使用期限	国有建设用地使用权: 2019年07月04日起至2069年07月03日止	
权利其他状况		

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

估价对象二：

A厂房

渝 (2018) 两江新区 不动产权第 000021572 号		附 记
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司	<p>该房屋用途为工业用房(A1厂房)。</p> <p>该不动产已设定抵押，业务编号为201707110471026，不动产登记证号：渝(2017)两江新区不动产证明第000667176号，2017年07月17日。</p> <p>以上信息系渝(2016)两江新区不动产第000952553号不动产证转载而来。</p> <p>该宗地上已建成房屋11幢，分别为A1厂房、D1厂房、C1厂房、D-1厂房、D-2厂房、D-3厂房、D-4厂房、地下室及水池、1号房、2号房、3号房，建筑面积共计为47656.00平方米，分别拥有渝(2018)两江新区不动产权第000021572、000025804、000025808、000025813、000025814、000025818、000025820、000025832、000025827、000025828、000025824号《不动产权证书》。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	渝北区龙兴镇天康路1号附1号	
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00010001	
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	工业用地/工业	
面积	共有宗地面积 86830 m²/房屋建筑面积 5787.14 m²	
使用期限	国有建设用地使用权 2066年09月30日 止	
权利其他状况	<p>证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5B8W；</p> <p>土地使用面积：86830平方米；</p> <p>房屋室内面积：5787.14平方米；</p> <p>结构：钢结构；</p> <p>层数：1至多层；</p> <p>业务编号：201801080470059。</p>	

B厂房

渝 (2018) 两江新区 不动产权第 000025804 号		附 记
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司	<p>该房屋用途为工业用房(B1厂房)。</p> <p>该证系子证，土地信息详见渝(2018)两江新区不动产第000021572号不动产权证书。</p> <p>该不动产已设定抵押，业务编号为201707110471026，不动产登记证号：渝(2017)两江新区不动产证明第000667176号，2017年07月17日。</p> <p>以上信息系渝(2016)两江新区不动产第000952553号不动产证转载而来。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	渝北区龙兴镇天康路1号附2号	
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00020001	
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	工业用地/工业	
面积	共有宗地面积 0 m²/房屋建筑面积 6441.37 m²	
使用期限	国有建设用地使用权 2066年09月30日 止	
权利其他状况	<p>证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5U6D5B8W；</p> <p>房屋室内面积：6441.37平方米；</p> <p>结构：钢结构；</p> <p>层数：1至多层；</p> <p>业务编号：201801080471535。</p>	

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

C 厂房

渝 (2018) 两江新区 不动产权第 000025808 号		附 记
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司	<p>该房屋用途为工业用房(C厂房)。</p> <p>该证系于证,土地信息详见渝(2018)两江新区不动产权第000021572不动产权证书。</p> <p>该不动产已设定抵押,业务编号为201707110471026,不动产登记证明:渝(2017)两江新区不动产证明第000667176号,2017年07月17日。</p> <p>以上信息系渝(2016)两江新区不动产权第000952553号不动产权证记载内容。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	渝北区龙兴镇天康路1号附3号	
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00030001	
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	工业用地/工业	
面积	共有宗地面积 0 m ² /房屋建筑面积 12805.64 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2066年09月30日 止	
权利其他状况	<p>证件名称及号码:营业执照:统一社会信用代码 91500000MA5UGD5E8W;</p> <p>房屋套内面积:12805.64平方米;</p> <p>结构:钢结构;</p> <p>层数:1至夹层;</p> <p>业务编号:201801080471536。</p>	

D1 厂房

渝 (2018) 两江新区 不动产权第 000025813 号		附 记
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司	<p>该房屋用途为工业用房(D-1厂房)。</p> <p>该证系于证,土地信息详见渝(2018)两江新区不动产权第000021572不动产权证书。</p> <p>该不动产已设定抵押,业务编号为201707110471026,不动产登记证明:渝(2017)两江新区不动产证明第000667176号,2017年07月17日。</p> <p>以上信息系渝(2016)两江新区不动产权第000952553号不动产权证记载内容。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	渝北区龙兴镇天康路1号附4号	
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00040001	
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	工业用地/工业	
面积	共有宗地面积 0 m ² /房屋建筑面积 5465.58 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2066年09月30日 止	
权利其他状况	<p>证件名称及号码:营业执照:统一社会信用代码 91500000MA5UGD5E8W;</p> <p>房屋套内面积:5465.58平方米;</p> <p>结构:钢结构;</p> <p>层数:1至夹层;</p> <p>业务编号:201801080471537。</p>	

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

D2 厂房

渝 (2018) 两江新区不动产权第 000025814号		附 记
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司	<p>该房屋用途为工业用房(D-2厂房)。 该证系子证,土地信息详见渝(2018)两江新区不动产权第000021572不动产权证书。 该不动产已设定抵押,业务编号为201707110471026,不动产登记证明:渝(2017)两江新区不动产证明第000667176号,2017年07月17日。 以上信息系渝(2016)两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	渝北区龙兴镇天康路1号附5号	
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00050001	
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	工业用地/工业	
面积	共有宗地面积 m ² /房屋建筑面积 5465.58 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2066年09月30日 止	
权利其他状况	证件名称及号码:营业执照:统一社会信用代码91500000MA5U6D5E8W; 房屋套内面积: 5465.58平方米; 结构: 钢结构; 层数: 1至夹层; 业务编号: 201801080471538。	

D3 厂房

渝 (2018) 两江新区 不动产权第000025818 号		附 记
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司	<p>该房屋用途为工业用房(D-3厂房)。 该证系子证,土地信息详见渝(2018)两江新区不动产权第000021572不动产权证书。 该不动产已设定抵押,业务编号为201707110471026,不动产登记证明:渝(2017)两江新区不动产证明第000667176号,2017年07月17日。 以上信息系渝(2016)两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	渝北区龙兴镇天康路1号附6号	
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00060001	
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	工业用地/工业	
面积	共有宗地面积 0 m ² /房屋建筑面积 5465.58 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2066年09月30日 止	
权利其他状况	证件名称及号码:营业执照:统一社会信用代码91500000MA5U6D5E8W; 房屋套内面积: 5465.58平方米; 结构: 钢结构; 层数: 1至夹层; 业务编号: 201801080471539。	

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

D4 厂房

渝 (2018) 两江新区 不动产权第000025820 号		附 记
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司	<p>该房屋用途为工业用房(D-4厂房)。 该证系子证,土地信息详见渝(2018)两江新区不动产权第000021572不动产权证书。 该不动产已设定抵押,业务编号为201707110471026,不动产登记证明:渝(2017)两江新区不动产证明第000667176号,2017年07月17日。 以上信息系渝(2016)两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	渝北区龙兴镇天康路1号附7号	
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00070001	
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	工业用地/工业	
面积	共有宗地面积 0 m ² /房屋建筑面积 5465.58 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2066年09月30日 止	
权利其他状况	<p>证件名称及号码:营业执照:统一社会信用代码91500000MA5UGDSE8W; 房屋套内面积:5465.58平方米; 结构:钢结构; 层数:1至1层; 业务编号:201801080471540。</p>	

地下泵房及水池

渝 (2018) 两江新区 不动产权第 000025832 号		附 记
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司	<p>该房屋用途为工业用房(地下泵房及水池)。 该证系子证,土地信息详见渝(2018)两江新区不动产权第000021572不动产权证书。 该不动产已设定抵押,业务编号为201707110471026,不动产登记证明:渝(2017)两江新区不动产证明第000667176号,2017年07月17日。 以上信息系渝(2016)两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。</p>
共有情况	单独所有	
坐落	渝北区龙兴镇天康路1号附8号	
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00110001	
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	工业用地/工业	
面积	共有宗地面积 0 m ² /房屋建筑面积 576.09 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2066年09月30日 止	
权利其他状况	<p>证件名称及号码:营业执照:统一社会信用代码91500000MA5UGDSE8W; 房屋套内面积:576.09平方米; 结构:钢筋混凝土结构; 层数:负1至1层; 业务编号:201801080471544。</p>	

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

门房 1

渝 (2018) 两江新区 不动产权第 00025827 号		附 记
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司	该房屋用途为其他用房(门房1)。 该证系于证,土地信息详见渝(2018)两江新区不动产权第000021572不动产权证书。 该不动产已设定抵押,业务编号为201707110471026,不动产登记证号:渝(2017)两江新区不动产证明第000667176号,2017年07月17日。 以上信息系渝(2016)两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。
共有情况	单独所有	
坐 落	渝北区龙兴镇天康路1号附9号	
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00090001	
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	工业用地/其他	
面 积	共有宗地面积 0 m ² /房屋建筑面积 19.6 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2066年09月30日 止	
权利其他状况	证件名称及号码:营业执照:统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W; 房屋套内面积:19.6平方米; 结构:钢筋混凝土结构; 层数:1层; 业务编号:201801080471542。	

门房 2

渝 (2018) 两江新区 不动产权第 00025828 号		附 记
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司	该房屋用途为其他用房(门房2)。 该证系于证,土地信息详见渝(2018)两江新区不动产权第000021572不动产权证书。 该不动产已设定抵押,业务编号为201707110471026,不动产登记证号:渝(2017)两江新区不动产证明第000667176号,2017年07月17日。 以上信息系渝(2016)两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。
共有情况	单独所有	
坐 落	渝北区龙兴镇天康路1号附10号	
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00100001	
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	工业用地/其他	
面 积	共有宗地面积 0 m ² /房屋建筑面积 127.9 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2066年09月30日 止	
权利其他状况	证件名称及号码:营业执照:统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8W; 房屋套内面积:127.9平方米; 结构:钢筋混凝土结构; 层数:1层; 业务编号:201801080471543。	

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

垃圾房

渝 (2018) 两江新区 不动产权第00025824 号		附 记
权利人	重庆迪梦捷实业有限公司	<p>该房屋用途为其他用房(垃圾房)。</p> <p>该房屋于证,土地信息详见渝(2018)两江新区不动产权第000021572不动产权证书。</p> <p>该不动产已设定抵押,业务编号为201707110471026,不动产登记证证明:渝(2017)两江新区不动产证明第000667176号,2017年07月17日。</p> <p>以上信息系渝(2016)两江新区不动产权第000952553号不动产权证转载而来。</p>
共有情况	单独所有	
坐 落	渝北区龙兴镇天康路1号附11号	
不动产单元号	500112 314006 GB00063 F00080001	
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	工业用地/其他	
面 积	共有宗地面积 0 m ² /房屋建筑面积 36 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2066年09月30日 止	
权利其他状况	<p>证件名称及号码:营业执照:统一社会信用代码 91500000MA5U6D5E8X;</p> <p>房屋套内面积:36平方米;</p> <p>结构:钢筋混凝土结构;</p> <p>层数:1层;</p> <p>业务编号:201801080471541。</p>	

公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

4.8 估价机构相关资质证明



公募REITs代码 508088

价值时点：2025年11月25日

4.9 估价人员相关专业执业资格

