

关于《汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金上市及汇添富资本-上海地产商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让申请受理反馈意见》的答复

上海证券交易所：

汇添富基金管理有限公司、汇添富资本管理有限公司已收到《关于汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金上市及汇添富资本-上海地产商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让申请受理反馈意见》（20260129R0003）。经认真研究相关反馈意见，结合《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《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）》等有关法律法规及有关规章的规定，就反馈意见答复如下：

一、业务参与人资质及履职能力

请管理人、律师说明基金管理人的部门、人员、制度、流程设置等是否符合《证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等法律法规规定的相关条件。

答复：

1、部门设置及业务人员配备情况

基金管理人已设置独立的不动产基金业务主办部门，即不动产投资部，已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验，人员数量和经验均满足法律法规相关要求。基金管理人配备了充足的具备不动产研究经验的人员。基金管理人拥有多年不动产领域投资研究经验，专业研究人员充足，具备同类产品或业务投资管理经验。

基于上述，基金管理人已设置独立的不动产投资部门，并具有符合中国证监会规定的管理本基金的业务人员，业务人员配备情况符合《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）第六条第（二）项和《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）（2023 修改）》（以下简称“《基金指引》”）第五条第（二）项的规定。

2、内部制度及流程情况

汇添富基金遵守国家有关法律法规，遵循合法合规性原则、全面性原则、审慎性原则和适时性原则，已制订了系统完善的内部控制制度。内部控制的内容包括投资管理业务控制、信息披露控制、信息技术系统控制、会计系统控制以及内部稽核控制等。

在此基础上，为规范开展不动产基金业务，公司根据法律法规的规定和中国证监会的监管要求，制定了《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务投

资决策委员会议事规则》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务尽职调查工作指引》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务风险管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露工作管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务发售上市工作管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金业务运营管理办法》《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金关联交易管理办法》及《汇添富基金管理股份有限公司公开募集不动产投资信托基金关于聘请第三方机构开展业务合作的指引》，建立健全分工合理、权责明确、有效监督的组织体系，形成了科学、合理、有效的不动产基金业务决策、执行和监督等机制。

截至 2026 年 3 月 26 日，基金管理人具有良好的社会声誉，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录，在相关项目及业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。

结合上述，基金管理人根据法律、行政法规、中国证监会及相关监管部门的要求及公司章程的规定设置了相关公司组织机构，公司治理健全，内控制度完善；基金管理人财务状况良好，能满足公司持续运营、业务发展和风险防范的需要；基金管理人具备健全有效的不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程；基金管理人不存在治理结构不健全、经营管

理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险，符合《运作办法》第六条第（七）项及《基金指引》第五条第（三）项和第（五）项的规定。

综上，基金管理人的部门、人员、制度、流程设置等符合《基金指引》第五条相关规定及《运作办法》第六条第（二）项及第（七）项规定。

二、不动产合规情况

（一）关于合规手续

1.关于手续完备性。请管理人补充披露是否已根据相关法律法规取得项目建设运营所需的合规文件，说明缺失合规文件的具体原因，评估其对不动产权属合法有效转移及项目持续稳定运营的影响程度；如不构成实质性影响，请管理人充分揭示相关风险、明确拟采取的缓释措施，并就是否符合《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》（以下简称《审核关注事项》）第十二条相关规定发表明确意见。

答复：

（1）已取得的其他合规手续情况

鼎保大厦项目、鼎博大厦项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、消防竣工验收、环保竣工验收、竣工证明等关键合规手续。除上述关键合规手续外，鼎保置业与滨江置业

已取得企业投资项目备案手续、建设用地批准书、环境影响评价批复、建筑工程施工许可证、规划验收手续等其他合规手续或有权机关认可意见。

另经基金管理人和法律顾问核查，鼎保大厦项目及鼎博大厦项目均系通过出让方式取得国有建设用地使用权，无需办理项目选址意见书。鼎保大厦项目及鼎博大厦项目不涉及用海手续和外商投资手续。

（2）其他合规手续未取得或不完备情况

1）鼎保大厦项目

①未办理用地预审意见

鼎保置业未取得用地预审意见。根据鼎保大厦项目投资建设时适用的《建设项目用地预审管理办法》的规定，“建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地，预审工作由建设项目所在地的市、县人民政府土地行政主管部门负责”、“凡应进行预审的建设项目，未申请预审的，市、县人民政府土地行政主管部门不受理建设用地申请”，以及《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》的规定，“项目建设单位向发展改革等部门申报核准或审批建设项目时，必须附国土资源部门预审意见；没有预审意见或预审未通过的，不得核准或批准建设项目”。根据上述规定，除无法进一步办理用地申请手续以外，未取得用地预审意见不涉及建设单位其他罚则。用地预审意见系企业投资项目备案、土地使用权证取得的前置手续，

为过程性文件，目前鼎保大厦项目已完成企业投资项目备案并取得土地使用权证。

根据现行有效的《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）的规定，“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”。根据《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16号）的规定，“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审”。《鼎保大厦项目土地出让合同》中已约定了出让地块的位置、用地性质等规划条件及用地红线图。根据原始权益人、项目公司的确认，出让地块符合土地利用总体规划，且上述地块在已批准的城镇建设用地范围内，不涉及新增建设用地等问题。因此根据现行有效的法规，鼎保大厦项目已无需办理用地预审意见。

根据地产集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，如因用地预审意见缺失而被有权政府主管部门处罚从而给鼎保置业和/或鼎保大厦项目造成损失的，地产集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

②未办理节能登记手续

根据鼎保置业确认，项目投资建设时年度耗电量为 112.98 万千瓦时。根据项目投资建设时适用的《固定资产投资项目节能评

估和审查暂行办法》（以下简称“《节能暂行办法》”）的规定，“年综合能源消费量 1,000 至 3,000 吨标准煤，或年电力消费量 200 万至 500 万千瓦时，或年石油消费量 500 至 1,000 吨，或年天然气消费量 50 万至 100 万立方米的固定资产投资项目，应单独编制节能评估报告表”、“上述条款以外的项目，应填写节能登记表”。因此鼎保大厦项目应当填写节能登记表。根据世博发展集团确认，鼎保置业就鼎保大厦项目未办理节能登记手续。根据《节能暂行办法》的规定，“固定资产投资项目节能评估文件及其审查意见、节能登记表及其登记备案意见，作为项目审批、核准或开工建设的前置性条件以及项目设计、施工和竣工验收的重要依据”。因此节能登记表是项目审批和开工建设的前置手续，鼎保大厦项目已完成企业投资项目备案和开工手续。根据《节能暂行办法》的规定，“对未按本办法规定进行节能评估和审查，或节能审查未获通过，擅自开工建设或擅自投入生产、使用的固定资产投资项目，由节能审查机关责令停止建设或停止生产、使用，限期改造”。

根据现行有效的《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》的规定，“年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤且年煤炭消费量不满 1,000 吨的固定资产投资项目，可不单独编制节能报告。相关项目应按照相关节能标准、规范建设，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见”。根据《综合能耗计算通则》（GB/T 2589-2020），电力折算标准煤系

数为 0.1229 千克标准煤/千瓦时 (kgce/kWh) (即 1 万千瓦时=1.229 吨标准煤)。项目投资建设时年综合能源消耗量为 138.85 吨标准煤,因此根据现行有效的法规,鼎保大厦项目已无需办理节能审查手续。

根据地产集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》,如因节能手续缺失而被有权政府主管部门处罚从而给鼎保置业和/或鼎保大厦项目造成损失的,地产集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

③无需办理节能验收

根据鼎保大厦项目完工时适用的《固定资产投资项目节能审查办法〔2016〕》(以下简称“《节能审查办法》”)的规定,“固定资产投资项目投入生产、使用前,应对其节能审查意见落实情况验收”。由于鼎保大厦项目建设时仅需填写节能登记表,不涉及节能审查意见,因此无需进行节能验收。

2) 鼎博大厦项目

①未办理用地预审意见

滨江置业未取得用地预审意见。根据鼎博大厦项目投资建设时适用的《建设项目用地预审管理办法》的规定,“建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地,预审工作由建设项目所在地的市、县人民政府土地行政主管部门负责”、“凡应进行预审的建设项目,未申请预审的,市、县人民政府土地行政主管部门不受理建设用地申请”,以及

《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》的规定，“项目建设单位向发展改革等部门申报核准或审批建设项目时，必须附国土资源部门预审意见；没有预审意见或预审未通过的，不得核准或批准建设项目”。根据上述规定，除无法进一步办理用地申请手续以外，未取得用地预审意见不涉及建设单位其他罚则。用地预审意见系企业投资项目备案、土地使用权证取得的前置手续，为过程性文件，鼎博大厦项目已完成企业投资项目备案并取得土地使用权证。

根据现行有效的《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2号）的规定，“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审”。根据《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》（国土资规〔2016〕16号）的规定，“不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审”。《鼎博大厦项目土地出让合同》中已约定了出让地块的位置、用地性质等规划条件及用地红线图。根据原始权益人和项目公司的确认，出让地块符合土地利用总体规划，且上述地块在已批准的城镇建设用地范围内，不涉及新增建设用地等问题。因此根据现行有效的法规，鼎博大厦项目已无需办理用地预审意见。

根据地产集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合

规性相关事项的承诺函》，如因用地预审意见缺失而被有权政府主管部门处罚从而给滨江置业和/或鼎博大厦项目造成损失的，地产集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

②未办理节能审查手续

根据滨江置业确认，项目投资建设时年度耗电量为 338.2 万千瓦时。根据项目投资建设时适用的《节能暂行办法》的规定，“年综合能源消费量 1,000 至 3,000 吨标准煤，或年电力消费量 200 万至 500 万千瓦时，或年石油消费量 500 至 1,000 吨，或年天然气消费量 50 万至 100 万立方米的固定资产投资项目，应单独编制节能评估报告表”。因此鼎博大厦项目应当编制节能评估报告表。根据世博发展集团确认，滨江置业就鼎博大厦项目未办理节能审查手续。根据《节能暂行办法》的规定，“固定资产投资项目节能评估文件及其审查意见、节能登记表及其登记备案意见，作为项目审批、核准或开工建设的前置性条件以及项目设计、施工和竣工验收的重要依据”。因此节能审查意见是项目审批和开工建设的前置手续，鼎博大厦项目已完成企业投资项目备案和开工手续。根据《节能暂行办法》的规定，“对未按本办法规定进行节能评估和审查，或节能审查未获通过，擅自开工建设或擅自投入生产、使用的固定资产投资项目，由节能审查机关责令停止建设或停止生产、使用，限期改造”。

根据现行有效的《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》的规定，“年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤且年煤

炭消费量不满 1,000 吨的固定资产投资项目，可不单独编制节能报告。相关项目应按照相关节能标准、规范建设，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见”。根据《综合能耗计算通则》（GB/T 2589-2020），电力折算标准煤系数为 0.1229 千克标准煤/千瓦时（kgce/kWh）（即 1 万千瓦时=1.229 吨标准煤）。项目投资建设时年综合能源消耗量为 415.65 吨标准煤，因此根据现行有效的法规，鼎博大厦项目已无需办理节能审查手续。

根据地产集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，如因节能手续缺失而被有权政府主管部门处罚从而给滨江置业和/或鼎博大厦项目造成损失的，地产集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

③未办理节能验收手续

根据鼎博大厦项目完工时适用的《节能审查办法》的规定，“固定资产投资项目投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况进行验收”。但根据世博发展集团确认，滨江置业就鼎博大厦项目未办理节能验收手续。根据《节能审查办法》的规定，“固定资产投资项目节能审查意见是项目开工建设、竣工验收和运营管理的重要依据”。因此，节能验收是竣工验收备案的前置手续，鼎博大厦项目已完成竣工验收备案。根据《节能审查办法》的规定，“对未按本办法规定进行节能审查，或节能审查未获通过，擅自开工建设或擅自投入生产、使用的固定资产投资项目，

由节能审查机关责令停止建设或停止生产、使用，限期改造”。

根据现行有效的《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》的规定，“年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤且年煤炭消费量不满 1,000 吨的固定资产投资项目，可不单独编制节能报告。相关项目应按照相关节能标准、规范建设，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见”，根据《综合能耗计算通则》（GB/T 2589-2020），电力折算标准煤系数为 0.1229 千克标准煤/千瓦时（kgce/kWh）（即 1 万千瓦时=1.229 吨标准煤）。项目投资建设时年综合能源消耗量为 415.65 吨标准煤，因此根据现行有效的法规，鼎博大厦项目已无需办理节能验收。

根据地产集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，如因节能手续缺失而被有权政府主管部门处罚从而给滨江置业和/或鼎博大厦项目造成损失的，地产集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

④延期开竣工

根据《鼎博大厦项目土地出让合同》的约定，项目应在 2017 年 4 月 17 日之前开工、在 2020 年 4 月 17 日之前竣工。根据鼎博大厦项目对应的《建筑工程施工许可证》及《建筑工程综合竣工验收合格通知书》，鼎博大厦项目实际在 2018 年 9 月开工、2022 年 12 月 9 日竣工，晚于《鼎博大厦项目土地出让合同》约定的开竣工时间。根据《鼎博大厦项目土地出让合同》的约定，

“受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费”、“开竣工每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1.00%的违约金”。

针对前述延期开竣工问题，上海市国有资产监督管理委员会于 2022 年 9 月 21 日向滨江置业出具了《关于支持做好世博会地区城市最佳实践区 E08-01A 地块项目竣工规划验收工作的函》，说明“2017 年 5 月，经市委、市政府同意，上海地产（集团）有限公司与上海世博发展（集团）有限公司实施联合重组，世博发展集团成为地产集团全资子公司，由地产集团进行管理；以及 2019 年底以来的新冠疫情不可抗力因素，对你集团世博会地区城市最佳实践区 E08-01A 地块项目的建设进度产生了不同程度的影响，项目验收和竣工时间有所延后。建议规划资源部门充分考虑上述情况，在世博会地区城市最佳实践区 E08-01A 地块项目的竣工规划验收工作上给予相关支持”。据此，滨江置业于 2022 年 9 月 23 日出具了延期开竣工的情况说明，且于 2022 年 10 月 28 日取得上海市规划和自然资源局颁发的《上海市工程建设项目竣工规划资源验收合格证》以及于 2022 年 12 月 9 日取得上海市住房和城乡建设管理委员会颁发的《建筑工程综合竣工验收合格通知书》。

根据地产集团和原始权益人出具的《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，就未来有权政府主管部门因延期开竣工问题要求项目公司支付土地闲置费、违约金或处以其他处罚的，

地产集团和原始权益人将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

（3）风险揭示及缓释措施

针对上述合规手续，本项目已在《招募说明书》“第一章 招募说明书概要及风险因素”之“第二节 风险因素”之“三、与不动产项目相关的风险”之“（二）合规风险”补充披露了相关风险并设置了相应的保障措施，具体如下：

1）用地预审意见暂未取得风险

鼎保大厦项目及鼎博大厦项目未取得用地预审意见。

根据鼎保大厦项目及鼎博大厦项目投资建设时适用的《建设项目用地预审管理办法》的规定，“建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地，预审工作由建设项目所在地的市、县人民政府土地行政主管部门负责”、“凡应进行预审的建设项目，未申请预审的，市、县人民政府土地行政主管部门不受理建设用地申请”，以及《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》的规定，“项目建设单位向发展改革等部门申报核准或审批建设项目时，必须附国土资源部门预审意见；没有预审意见或预审未通过的，不得核准或批准建设项目”。根据上述规定，用地预审意见系企业投资项目备案、土地使用权证取得的前置手续，为过程性文件，未取得用地预审意见的，除无法进一步办理用地申请手续外，不涉及建设单位其他罚则。鉴于鼎保大厦项目及鼎博大厦项目已完成企业投资项目备案并取得土地使用权证，鼎保大厦项目及鼎博大厦项目因未取得用地预

审意见而预计受到处罚的风险较低。

根据现行有效的《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》(自然资规〔2019〕2号)的规定,“使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目,不再办理用地预审”。根据《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》(国土资规〔2016〕16号)的规定,“不涉及新增建设用地,在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目,可不进行建设项目用地预审”。《鼎保大厦项目土地出让合同》和《鼎博大厦项目土地出让合同》中已约定了出让地块的位置、用地性质等规划条件及用地红线图。根据原始权益人、项目公司的确认,出让地块符合土地利用总体规划,且上述地块在已批准的城镇建设用地范围内,不涉及新增建设用地等问题。因此根据现行有效的法规,鼎保大厦项目和鼎博大厦项目已无需办理用地预审意见。

此外,地产集团及原始权益人已出具《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》,承诺如因用地预审意见缺失而被有权政府主管部门处罚而造成损失的,将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

2) 节能手续未办理风险

就节能审查而言,根据鼎保大厦项目和鼎博大厦项目投资建设时适用的《节能暂行办法》的规定,在项目审批、核准或开工建设前,鼎保大厦项目应填写节能登记表、鼎博大厦项目应当编

制节能评估报告表。但鼎保大厦项目和鼎博大厦项目均未办理节能审查手续，根据《节能暂行办法》的规定，“对未按本办法规定进行节能评估和审查，或节能审查未获通过，擅自开工建设或擅自投入生产、使用的固定资产投资项 目，由节能审查机关责令停止建设或停止生产、使用，限期改造”。因此，极端情形下，鼎保置业和滨江置业可能存在因未办理节能审查手续而被节能审查机关责令停止使用或限期改造的风险。

根据现行有效的《固定资产投资项 目节能审查和碳排放评价办法》的规定，“年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤且年煤炭消费量不满 1,000 吨的固定资产投资项 目，可不单独编制节能报告。相关项 目应按照相关节能标准、规范建设，节能审查机关对项 目不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见”。根据《综合能耗计算通则》（GB/T 2589-2020），电力折算标准煤系数为 0.1229 千克标准煤/千瓦时（kgce/kWh）（即 1 万千瓦时=1.229 吨标准煤）。鼎保大厦项 目投资建设时年综合能源消耗量为 138.85 吨标准煤，鼎博大厦项 目投资建设时年综合能源消耗量为 415.65 吨标准煤，因此根据现行有效的法规，鼎保大厦项 目和鼎博大厦项 目已无需办理节能审查手续。

就节能验收而言，根据鼎博大厦项 目完工时适用的《节能审查办法》的规定，鼎博大厦项 目在投入生产、使用前，应对其节能审查意见落实情况 进行验收，但鼎博大厦项 目未办理节能验收手续，可能存在被有权政府主管部门处罚的风险。

节能审查是项目审批和开工建设的前置手续，目前不动产项目已完成企业投资项目备案和开工手续。节能验收是竣工验收备案的前置手续，目前鼎博大厦项目已完成竣工验收备案。因此，鼎保置业和滨江置业预计受到处罚或被责令停止使用或限期改造的风险较低。

根据现行有效的《固定资产投资项目节能审查和碳排放评价办法》的规定，“年综合能源消费量不满 1,000 吨标准煤且年煤炭消费量不满 1,000 吨的固定资产投资项目，可不单独编制节能报告。相关项目应按照相关节能标准、规范建设，节能审查机关对项目不再单独进行节能审查，不再出具节能审查意见”，根据《综合能耗计算通则》（GB/T 2589-2020），电力折算标准煤系数为 0.1229 千克标准煤/千瓦时（kgce/kWh）（即 1 万千瓦时=1.229 吨标准煤）。项目投资建设时年综合能源消耗量为 415.65 吨标准煤，因此根据现行有效的法规，鼎博大厦项目已无需办理节能验收。

针对上述风险，地产集团及原始权益人已出具《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，承诺如因节能手续缺失而被有权政府主管部门处罚从而给项目公司和/或不动产项目造成损失的，将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

3) 鼎博大厦项目延期开竣工风险

根据《鼎博大厦项目土地出让合同》的约定，项目应在 2017 年 4 月 17 日之前开工、在 2020 年 4 月 17 日之前竣工。根据鼎

博大厦项目对应的《建筑工程施工许可证》及《建筑工程综合竣工验收合格通知书》，鼎博大厦项目实际在 2018 年 9 月开工、2022 年 12 月 9 日竣工，晚于《鼎博大厦项目土地出让合同》约定的开竣工时间。根据《鼎博大厦项目土地出让合同》的约定，“受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费”、“开竣工每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1.00% 的违约金”。虽然鼎博大厦项目自 2022 年 12 月 9 日完成竣工以来未收到来自鼎博大厦项目国有土地使用权出让人的任何违约主张，但是如被追究相关违约责任，则滨江置业存在被要求支付土地闲置费和违约金从而遭受损失的风险。

针对上述风险，地产集团及原始权益人已出具《关于不动产项目资产合规性相关事项的承诺函》，承诺就未来有权政府主管部门因延期开竣工问题要求项目公司支付土地闲置费、违约金或处以其他处罚的，将针对该等损失承担责任并进行赔偿。

（4）结论

综上所述，不动产项目均已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。除上述已披露内容外，不存在其他应当取得而未取得的影响项目权属合法有效转移、合法稳定运营的合规手续，符合《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（以下简称《审核关注事项》）第十二条第（九）项的规

定。

2.关于土地用途。根据申报材料，鼎博大厦5楼规划用途为商业，实际用途为办公，该事项已取得相关部门复函同意。请管理人、律师结合相关政策规定及相关部门的职责范围等，说明由相关部门出具复函的政策依据、相关措施是否充分。

答复：

（1）关于上海市商务楼宇功能兼容的支持政策

根据《上海市人民政府办公厅关于推进商务楼宇更新提升的实施意见》（沪府办发〔2025〕13号）（以下简称“《实施意见》”）第四条（一）项的规定，支持一定时期内商务楼宇功能兼容转换。在不影响远期商务办公功能实现和符合安全、不影响相邻关系等前提下，存量低效商务楼宇保持主体不变、产证性质不变、主体结构不变的情况下，允许在一定时期内兼容相关业态。具体兼容业态和年限经更新主体评估并经区政府决策认定后实施，年限不超过15年；建立全周期合同，实施后以楼宇更新后的功能业态进行监管。

此外，根据《实施意见》第一条第（二）项的规定，推进商务楼宇功能拓展和融合发展。支持存量商务楼宇分区分类兼容符合地区发展导向和人民群众生产生活需求的功能业态。在城市主中心、副中心区域，强化核心功能，鼓励商务楼宇兼容科技创新、商业酒店、文化体育、教育培训等功能。

因此，从政策导向而言，目前上海市鼓励商务楼宇在不改变产证性质和主体结构的情况下允许兼容相关业态，由区政府决策认定后实施。

（2）关于科创办的职责范围

针对鼎博大厦项目 1-4 层而言，上海市黄浦区人民政府办公室于 2025 年 1 月 13 日出具了《关于中央科创区“应模天地”建设事宜的区政府专题会议纪要》（以下简称“《会议纪要》”），会议明确“同意世博科创公司关于‘应模天地’的功能规划，同意将世博滨江·鼎博大厦 1-4 层使用功能调整为办公（局部保留作配套商业）”。

针对鼎博大厦项目 5 层而言，2026 年 1 月 16 日，黄浦区政府召开相关部门专题讨论会，形成统一意见，决策同意鼎博大厦项目 5 层用于办公，并由黄浦区中央科创区建设工作领导小组办公室（以下简称“科创办”）出具复函予以明确，世博发展集团参加了此次会议。科创办于 2026 年 1 月 23 日出具了编号为科创办〔2026〕002 号《复函》，科创办根据 2026 年 1 月 16 日区政府专题会议精神，并按照中央科创区建设的总体要求，同意鼎博大厦项目 5 层用于办公。

就科创办的职责和权限而言，根据中共上海市黄浦区委员会及上海市黄浦区人民政府于 2023 年 10 月 30 日出具的《关于设立黄浦区中央科创区建设工作领导小组的通知》（黄委〔2023〕213 号），区委、区人民政府决定设立黄浦区中央科创区建设工

作领导小组，区委书记、区委副书记/区长、地产集团党委书记/董事长任组长，领导小组下设办公室，办公室成员单位包括区发展改革委、区规划资源局、区建管委、世博发展集团。另根据黄浦区科学技术委员会于 2025 年 5 月 15 日印发的《对区政协三届四次会议第 0160 号提案的答复》（黄科委〔2025〕16 号），自宣布建设“中央科创区”后，黄浦区第一时间成立了中央科创区建设工作领导小组，区委、区政府主要领导任组长，设领导小组办公室实现实体化运作，下设“规划及土地、建筑及配套、产业及政策、招商及服务”四个由职能部门牵头的专班，成立运营平台公司，有序推进中央科创区规划和建设工作。综上，科创办实行实体化运作，承担中央科创区规划建设相关统筹协调职能。

综上，基金管理人和法律顾问认为，科创办所出具的《复函》系基于黄浦区政府专题会议决策结论作出，符合科创办职责定位，且其出具复函的政策依据、相关措施充分，因此鼎博大厦项目 1-5 层可用于办公。

（二）关于转让限制。根据申报材料，鼎博大厦项目土地出让合同中约定受让人股权结构发生改变的需书面告知出让方；本项目现有租约中存在优先购买安排条款，产权证书附录中分别记载“新建商品房，登记部分全部用于租赁”和“新建商品房，保留自有”。

1.请管理人补充披露是否已就项目公司股权转让事项书面

告知土地出让方，出让方是否存在异议，并充分揭示相关风险。

答复：

根据滨江置业与上海市规划和国土资源管理局（现更名为“上海市规划和自然资源局”）于 2017 年 7 月 18 日签订的《上海市国有建设用地使用权出让合同》（沪规土资〔2017〕出让合同补字第 11 号）（以下简称“《土地出让合同》”）第四十条约定，“未满足本合同约定的转让条件的，国有建设用地土地使用权及地上建筑物等不得整体或分割转让，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等均不得改变。在满足本合同约定的转让条件后，受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应提前书面告知出让人”。滨江置业已满足《土地出让合同》约定的国有建设用地使用权的转让条件，因此，就项目公司股权转让事项，滨江置业应履行前述告知义务，但并未要求出让人另行同意。

根据世博发展集团和滨江置业于 2026 年 3 月 2 日向上海市规划和自然资源局（以下简称“市规划资源局”）报送的《关于世发公司鼎博大厦项目发行商业不动产 REIT 相关股转事项的告知函》（以下简称“告知函”），滨江置业已就《土地出让合同》项下出让用地取得《不动产权证书》及对应出让用地的建设及竣工备案文件并已完成鼎博大厦项目的全部建成工作，滨江置业已满足《土地出让合同》约定的国有建设用地使用权的转让条件，因开展不动产 REITs，世博发展集团拟转让滨江置业 100%股权

给不动产 REITs 及其下设不动产资产支持证券等特殊目的载体，特向市规划资源局报告。

综上，基金管理人认为，世博发展集团和滨江置业已就股权转让事项书面告知市规划资源局，已履行告知义务，满足《土地出让合同》的规定。

2.请管理人补充披露是否取得现有租户关于放弃优先购买权的同意函及对本次转让的影响，请管理人、律师对本次转让是否符合相关法律法规规定发表明确意见。

答复：

根据基金管理人和法律顾问的核查，鼎保大厦项目项下租赁合同不存在承租人优先购买权；鼎博大厦项目项下上海票据交易所股份有限公司（以下简称“上海票据交易所”）及其关联方中票信息技术（上海）有限公司享有承租人优先购买权，其他租赁合同不涉及。上海票据交易所及其关联方承租单元包括鼎博大厦项目第 10 层至 15 层和第 2 层 202 室部分。截至目前，滨江置业未取得上海票据交易所及其关联方放弃优先购买权的同意函。

（1）优先购买权条款并不会构成对本次转让的限制安排

根据《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）第七百二十六条的规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房

屋出卖给近亲属的除外。出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权”。

就承租人优先购买权对本次转让的影响而言，根据本基金的交易安排，在专项计划设立后，计划管理人（代表专项计划）应按照专项计划文件的约定，将募集资金用于购买项目公司股权并向项目公司发放借款和/或增资（如涉及）。因此，本次转让仅涉及项目公司的股权转让，并不涉及不动产权的转让，不构成《民法典》第七百二十六条所规定的房屋买卖之情形。

此外，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条¹的规定，租赁合同项下承租人的优先购买权亦不构成不动产项目限制转让的情形。

因此，基金管理人和法律顾问认为，本次转让未违反《民法典》第七百二十六条的相关规定。

（2）上海票据交易所及其关联方仅在滨江置业处置其所承租的房屋时享有优先购买权

根据上海票据交易所及其关联方租赁合同的约定，如在租赁期内出租方欲出售该房屋，则在同等条件下，承租方对该房屋享有优先购买权。因此若在基金存续期内本基金拟采用资产处置的方式处置鼎博大厦项目中由上海票据交易所及其关联方承租的

1 《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十八条：下列房地产，不得转让：（一）以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十九条规定的条件的；（二）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；（三）依法收回土地使用权的；（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；（五）权属有争议的；（六）未依法登记领取权属证书的；（七）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

房屋部分时，滨江置业经市场询价后应向上海票据交易所及其关联方发出优先购买权行权通知，上海票据交易所及其关联方有权在同等条件下优先购买；若其在法定时间内未明确表示购买的，则滨江置业可继续向其他方进行处置。总体而言，该等承租人优先购买权仅在本基金采用资产处置方式的情形下可以行权，未实质限制物业资产所属项目公司的股权转让情形。

（3）在实践中，优先购买权条款对项目处置程序的实质性影响较为有限

从项目处置实际操作层面分析，承租人所享有的优先购买权，对项目处置程序的实质性影响较为有限，主要基于以下两方面原因：其一，若未来启动项目处置，出于税收成本控制、交易效率及操作便利性等因素考虑，基金管理人将优先采用项目公司股权整体转让的方式实施处置，而非直接处置物业资产。在此情形下，上海票据交易所及其关联方不享有优先购买权；其二，即便采取物业资产直接处置的方式，鉴于鼎博大厦项目已整体办理单一产权证书，各楼层未办理分割登记，基金管理人亦倾向于对物业资产进行整体转让。分层处置不仅不符合当前产权登记状态，还可能存在不动产登记层面的操作障碍。基于上述处置策略，基金管理人在询价阶段亦将以整体处置为优先方案。在此情形下，上海票据交易所及其关联方主张对整体物业资产行使优先购买权的可能性较低。

综上，基金管理人和法律顾问认为，承租人享有的优先购买

权不会对本次转让造成实质性影响，本次转让未违反《中华人民共和国民法典》第七百二十六条的相关规定；且在未来基金存续期内，承租人享有的优先购买权条款对项目处置程序的实质性影响较为有限。

3.请管理人、律师说明产权证书附录中的上述内容是否构成对项目公司股权或资产的转让限制以及相关法规依据,并对本次转让是否符合《审核关注事项》第十二条相关规定发表明确意见。

答复：

经基金管理人和法律顾问核查，根据《上海市商品房销售方案备案管理暂行规定》（沪房管市〔2009〕213号）第八条（保留自有和用于租赁的房地产上市转让）的规定，房地产开发企业在商品房销售方案内已确定保留自有和用于租赁的商品房，在房屋所有权初始登记前不得销售。房屋所有权初始登记后，房地产开发企业转让保留自有和用于租赁的房地产的，应当按照《关于存量房交易合同和经纪合同网上备案办法》办理。

本项目中，鼎保大厦项目已取得编号为沪〔2023〕黄字不动产权第 005514 号《不动产权证书》，附录中记载“新建商品房，登记部分全部用于租赁”；鼎博大厦项目已取得编号为沪〔2023〕黄字不动产权第 004213 号《不动产权证书》，附录中记载“新建商品房，保留自有”。不动产项目属于在商品房销售方案内已确定保留自有和用于租赁的商品房的情形，且均已完成了房屋所

有权初始登记。根据上述规定，若项目公司转让不动产资产的，应当按照《关于存量房交易合同和经纪合同网上备案办法》办理。

因此，鼎保大厦项目《不动产权证书》附录中记载“新建商品房，登记部分全部用于租赁”和鼎博大厦项目《不动产权证书》附录中记载“新建商品房，保留自有”均不构成对项目公司股权或资产的转让限制，符合《审核关注事项》第十二条第（四）项的规定。

结合（1）本答复“二、不动产合规情况”之“（二）关于转让限制”之“1.”，世博发展集团和滨江置业已就股权转让事项书面告知市规划资源局，已履行告知义务，满足《土地出让合同》的规定；（2）本答复“二、不动产合规情况”之“（二）关于转让限制”之“2.”，承租人享有的优先购买权不会对本次转让造成实质影响，本次转让未违反《中华人民共和国民法典》第七百二十六条的相关规定；（3）本答复“二、不动产合规情况”之“（二）关于转让限制”之“3.”，鼎保大厦项目《不动产权证书》附录中记载“新建商品房，登记部分全部用于租赁”和鼎博大厦项目《不动产权证书》附录中记载“新建商品房，保留自有”均不构成对项目公司股权或资产的转让限制；（4）详见《招募说明书》“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“五、资产转让”之“（二）中国法律规定及相关文件约定的转让限制及批准”之“1、中国法律及相关文件对股权转让的规定及批准”之“（2）”披露，上海浦东发展银行股份有限公司第

一营业部及中国建设银行股份有限公司上海市分行已于 2026 年 1 月 16 日出具书面同意，同意鼎保置业以 100%股权和/或资产的方式发行商业不动产投资信托基金项目相关事宜；上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部已于 2026 年 1 月 16 日出具书面同意，同意滨江置业以 100%股权和/或资产的方式发行商业不动产投资信托基金项目相关事宜；及（5）本答复“六、其他反馈意见”之“2. 补充披露 2025 年度运营净收益减少的明细情况及主要原因，充分揭示相关风险”之“（1）”，地产集团已取得上海市国资委相关批复文件，不动产项目的土地使用权、资产和项目公司股权不存在法定或者约定的转让限制，或已通过相关安排能够解除该等限制。

综上所述，本次转让符合《审核关注事项》第十二条第（四）项相关规定。

三、项目经营与财务情况

（一）关于运营情况

1.关于重要现金流提供方。根据申报材料，本项目重要现金流提供方 2025 年度提供的现金流占比超过 80%；其中，核心租户租赁面积保持稳定，而 2025 年度租金收入降低 7.85%。请管理人：

（1）补充披露重要现金流提供方现有租约中关于续租机制、提前退租违约金等事项的具体约定，补充说明本项目历史期间是

否存在租户在租期内提前退租或协商降租的情形及其处理方式。

答复：

1) 租约中续租机制具体约定

根据项目公司与重要现金流提供方签署的租赁协议，租户如需续租，应于租约届满前 6 个月提交书面申请；若未按期提出，项目公司有权在租期结束前 6 个月内带领潜在新租户实地看房。

2) 租约中提前退租违约金具体约定

根据项目公司与重要现金流提供方签署的租赁协议，当租户触发提前退租等违约情形时，需按约定支付违约金，违约金为 3 个月租金或 6 个月租金。上述违约金机制可在一定程度上保障项目运营的稳定性，即使在极端情况下亦能为现金流提供缓冲，并为寻找新租户预留合理时间窗口。

3) 租期内提前退租或协商降租的情形及处理方式

①提前退租情形及处理方式

不动产项目自运营以来，不存在重要现金流提供方退租情况。

②协商降租情形及处理方式

协商降租情形及处理方式详见本答复之“三、项目经营与财务情况”之“（二）关于不动产收入情况”之“2.”。

（2）根据《审核关注事项》第二十五条、第三十四条相关规定，对重要现金流提供方经营及财务状况发表明确意见，并结合其行业发展情况，分析租约稳定性，充分揭示相关风险，设置风险缓释措施。

答复：

1) 重要现金流提供方经营及财务状况

截至 2025 年 12 月末，本项目重要现金流提供方为华东建筑设计研究院有限公司（以下简称“华东设计院”）、上海票据交易所股份有限公司（以下简称“上海票据交易所”）及其关联方、上海数据集团有限公司（以下简称“上海数据集团”）及其关联方以及上海世博科创科技发展有限公司（以下简称“世博科创”），上述租户历史履约记录良好，不存在租金逾期缴纳情形。具体明细情况如下。

表 1：本项目重要现金流提供方租赁情况

重要现金流提供方	租赁面积 (平方米)	2025 年营业收入（还原直线法调整） (万元)	占 2025 年不动产项目总营业收入（还原直线法调整） 比例	剩余租约 (年)
华东设计院	47,724.44	8,496.30	51.14%	5.30
上海票据交易所及其关联方	13,873.30	1,214.72	7.31%	8.58
上海数据集团及其关联方	16,351.50	3,599.48	21.67%	7.08
世博科创	25,613.00	1,229.35	7.40%	9.15

①华东建筑设计研究院有限公司（以下简称“华东设计院”）

A. 主营业务

华东设计院最早成立于 1952 年 5 月 19 日，是新中国第一批国有大型建筑设计咨询企业之一。1999 年由华东建筑设计研究院改制成为华东建筑设计研究院有限公司，是国内从事设计咨询领域的龙头企业。核心业务涵盖前期策划与咨询、规划与城市设计、建筑工程设计（含超高层、交通枢纽等专项设计）、专项技

术服务、全过程工程咨询与项目管理、EPC 总承包、工程勘察测绘，以及数字化与绿色建筑服务等。

B.经营情况

根据访谈了解，该租户经营情况较为稳健，不存在影响经营的重大不利因素。华东设计院近年来在全国重点区域与城市完成了一大批各类型重大重点工程，包括北外滩世界会客厅、金砖国家新开发银行总部大楼、国家会展中心（上海）、港珠澳大桥珠海口岸和澳门口岸工程、虹桥综合交通枢纽、浦东国际机场航站楼和卫星厅等。华东设计院先后获得国际、国家、建设部、省市级优秀设计奖、优秀工程奖、科技进步奖、优秀工程咨询奖等各种奖项数千项。

C.财务状况

根据公开信息，华东设计院 2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 6 月末，总资产分别为 564,739.60 万元、551,662.49 万元、566,411.47 万元及 554,655.98 万元，资产规模保持稳定。华东设计院 2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-6 月，营业收入分别为 317,829.03 万元、310,462.46 万元、277,377.78 万元及 103,072.94 万元，2022 年-2024 年营业收入保持相对稳定，2025 年 1-6 月营业收入略有下降；净利润分别为 15,973.60 万元、20,985.38 万元、33,827.33 万元及 11,829.91 万元，其中 2022 年至 2024 年期间净利润逐年增加。华东设计院具备持续发展的良好基础，财务状况相对稳健。

综上，华东设计院是行业内的国有龙头企业，拥有深厚的业务积淀和显著的品牌优势，参与众多国家级重大工程项目，业务持续性和竞争力强，资产规模雄厚、盈利能力良好，其财务、业务情况较为稳健。

表 2：华东设计院财务状况（单位：万元）

公司类型	2025 年 6 月末/1-6 月	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
总资产	554,655.98	566,411.47	551,662.49	564,739.60
净资产	83,997.66	72,097.31	46,157.75	30,515.60
营业收入	103,072.94	277,377.78	310,462.46	317,829.03
净利润	11,829.91	33,827.33	20,985.38	15,973.60

数据来源：根据公开信息整理

②上海票据交易所股份有限公司（以下简称“上海票据交易所”）及其关联方

上海票据交易所及其子公司中票信息技术（上海）有限公司为本项目重要现金流提供方之一。上海票据交易所业务、财务情况如下：

A.主营业务情况

上海票据交易所是按照国务院决策部署，由中国人民银行批准设立的全国统一的票据交易平台，2016 年 12 月 8 日开业运营。上海票据交易所是我国金融市场的重要基础设施，具备票据报价交易、登记托管、清算结算、信息服务等功能，是我国票据领域的登记托管中心、业务交易中心、创新发展中心、风险防控中心、数据分析中心、信息服务中心。

B.经营情况

根据访谈了解，上海票据交易所作为全国统一的票据交易平

台，其经营状况较为稳健，不存在影响经营的重大不利因素。根据公开新闻披露，2024 年票据市场全年业务总量 244 万亿元，近五年业务总量年均增长 13.1%，2025 年以来继续保持稳步发展态势。

C.财务状况

上海票据交易所暂无公开披露财务情况。上海票据交易所自 2016 年 12 月 8 日开业运营以来，作为中国人民银行批准设立的全国统一票据交易平台，近年来业务规模呈现增长态势，未发现影响财务状况的重大不利因素。

综上，上海票据交易所作为中国人民银行批准设立的全国统一票据交易平台，是我国金融市场关键基础设施，其经营的票据交易业务具有法定性、专营性和系统性特征，业务基础极为稳固。同时，公开信息显示其票据市场业务量持续增长。由此判断，其业务与财务情况应较为稳健。

③上海数据集团有限公司（以下简称“上海数据集团”）及其关联方

上海数据集团及其子公司上海数据集团金融科技有限公司、上海市联合征信有限公司为本项目重要现金流提供方之一。上海数据集团业务、财务情况如下：

A.主营业务情况

上海数据集团是上海市一体化城市大数据资源基础治理的支撑主体和公共数据授权运营主体，围绕数字产业化、产业数字

化以及完善生态等方面进行布局。主要经营四大业务板块：一是数据基础设施服务板块，上海数据集团加快推进城市级数据基础设施建设布局，为数据提供“采-存-算-管-用”全生命周期支撑，打造了“上数天机·智信”平台（数据开发运营平台）和“浦江数链”（城市级区块链基础设施），为数据流通提供技术底座。二是数据运营服务板块，包括数据产品化、应用服务化和数据资产化，为多源数据资源提供数据产品化的开发、注册、登记、评估等服务，布局重点领域数据产品应用，已推出近百种高质量数据产品，覆盖金融、贸易、社会民生等重点领域。三是政企数字化服务板块，主要面向政府与企业客户提供系统集成、数据管理咨询、数据中台建设和数据治理服务，例如在金融领域建设了普惠金融、绿色金融、科技金融等服务平台，为金融机构提供数据支撑，提供基于大数据的增值服务。四是数据生态发展服务板块，作为数据产业生态构建者，通过经济投资、产业合作、服务培训等多种方式，积极培育孵化生态圈企业，推动数据产业集群发展。

B.经营情况

根据访谈了解，上海数据集团及其关联方经营情况较为稳健，不存在影响经营的重大不利因素。根据《上海市数据条例》等相关规定，上海市建立了公共数据授权运营机制。基于上述要求，上海数据集团负责上海市公共数据、国企数据、行业数据及其他社会数据的授权运营，在授权范围内实施数据开发利用，提供数据产品和服务。同时积极汇聚企业数据、行业数据及其他可合规

流通的数据，已成为上海市主要的数据资源与数据产品供应商。

根据公开信息，上海数据集团已构建城市级数据流通体系（已覆盖 60 个部门约 1.2 万个可授权运营的公共数据资源，规划 28 个领域、200 余个参考应用场景）；建立“2+8”可信数据空间运营规则体系（“2”级治理框架规则：包括规范所有参与方权责的治理规则，以及约束交易双方行为的合同规则，形成权责清晰、契约可信的规则基础。“8”大运营环节规则：将规则深度嵌入参与方管理、数据接入登记、处理与发布、产品研发封装、交易执行、评估与生命周期管理等八个关键环节，实现“业务—技术—规则”一体化运行），打造赋能城市全域数字化转型的数据服务体系；已上线上海市公共数据开发利用平台“上数天机·智信”平台，建成国家区块链网络上海枢纽节点，完成 1,200 台专用算力组网，并在金融普惠、医疗健康、城市治理等场景展开应用；并积极参与上海市“一网通办”“一网统管”“一网协同”等数字政府重大项目建设运营。上海数据集团立足上海、服务全国，基于上海市公共数据及相关部委公共数据，开发超过 150 个公共数据产品，服务近 130 家金融机构；累计数据调用近 5 亿次，支撑普惠金融授信超 1,000 亿元。

C.财务状况

根据上海数据集团公开财务信息，上海数据集团 2022 年末、2023 年末及 2024 年末，总资产分别为 221,515 万元、298,386 万元及 376,716 万元；净资产分别为 205,258 万元、252,374 万元及

285,340 万元，总资产和净资产规模均呈上升趋势。上海数据集团 2022 年度、2023 年度及 2024 年度，营业收入分别为 20,350 万元、24,174 万元及 32,149 万元，营业收入呈上升趋势。上海数据集团总资产、净资产和营业收入保持上升趋势，财务状况相对稳健。

表 3：上海数据集团财务状况（单位：万元）

公司类型	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
总资产	376,716	298,386	221,515
净资产	285,340	252,374	205,258
营业收入	32,149	24,174	20,350

数据来源：上海数据集团公开财务信息

综上，上海数据集团作为上海市官方授权的一体化城市大数据资源治理与运营主体，承担公共数据授权运营等核心职能，业务发展受到地方政府强力支持，具有显著的区域垄断优势和战略重要性，其财务、业务情况稳健。

④上海世博科创科技发展有限公司(以下简称“世博科创”)

A.主营业务情况

世博科创成立于 2024 年 4 月，注册资本 1 亿元人民币，由世博发展集团、上海金外滩（集团）发展有限公司及上海黄浦科创集团有限公司共同出资设立，持股比例分别为 50%、30%与 20%。世博科创作为市区两级国企合作的资源整合与运营平台，主要承担中央科创区区域开发及载体建设、整体运营与产业配套服务等功能保障职能。世博科创聚焦金融科技、数字科技、生命健康等前沿产业，致力于吸引与集聚创新主体，为科创企业提供

覆盖全生命周期的综合服务，包括园区建设运营、创业投资、技术转化与产业促进等，并为中央科创区从机制构建到项目落地提供系统性支持。

B.经营情况

a.空间载体建设与空间规划

世博科创积极参与上海市规划和自然资源局、黄浦区规划和自然资源局组织的世博浦西片区功能提升专项规划工作，系统开展区域内存量资源与储备地块调研，统筹推进城市设计、滨江景观提升及商务单元更新评估。世博科创先前参与的世博地区浦西片区专项规划设计工作已告一段落，目前已完成公示，进入报审阶段。后续世博科创将依据批复后的规划要求，重点推进资源获取、方案深化、载体建设、资产运营等工作，从而保证可持续经营发展。世博科创租赁鼎博大厦项目 1 至 4 层，旨在打造中央科创区对外展示与赋能的重要窗口，是科创产业导入和落户的前沿阵地与承载空间。股东方持续发挥资源引进作用，将在产业资源导入、重点项目协同、资金统筹支持等方面提供有力支撑，助力中央科创区加快形成产业集聚与功能提升。

b.特色产业楼宇打造

世博科创率先在世博滨江地区鼎博大厦项目打造中央科创区首个“金融科技 AI+”产业标杆楼宇。楼宇内规划设立综合赋能中心与共享办公空间，致力于引进链主企业、培育高潜力初创团队，构建“上下楼即上下游”的产业协同生态。

c.产业集聚与重点招商

世博科创目前已与百度智联、观安信息、猫灵科技等行业领先企业达成入驻意向。上述企业分别聚焦 AI 基础软件、数据安全与算力底座等关键领域，初步形成了围绕“金融科技 AI+”的产业链集聚，印证了公司产业定位的市场吸引力与资源导入能力。

C.财务情况

世博科创暂无公开财务情况。世博科创作为市区两级政企合作的功能类平台公司，目前处于发展阶段，现阶段的核心任务主要在于打造具有显示度的“中央科创区”展示交流、招商服务等平台功能。世博科创资本实力雄厚，实收注册资本 1 亿元。根据世博科创组建方案，世博科创将着力发挥区域功能平台作用，优化商务楼宇的服务品质，提升区域综合配套能级，加强招商引资服务，强化区域特色、协同发展的金融科技产业生态，推动区域高质量发展，股东方将根据区域开发运营进展持续注入资金支持。

综上，世博科创由上海市与黄浦区两级国资联合发起设立，股东背景兼具市级与区级的资源禀赋。公司定位于“中央科创区载体建设、整体运营与产业配套服务”，聚焦金融科技、数字科技、生命健康等前沿产业。该定位紧密贴合上海市及黄浦区对世博片区打造“中央科创区”的总体规划，其业务发展具备明确的政策导向和市场需求基础。综合来看，其业务情况相对稳健。

2) 重要现金流提供方行业发展情况及其租约稳定性

①华东设计院

华东设计院是从事建筑设计咨询的企业，其属于房地产建筑设计行业，行业情况概括如下：

A.建筑设计行业发展情况

建筑设计行业处于工程建设价值链的前端，政府投资、市政建设、城乡规划、房地产开发等均直接影响建筑设计行业的景气程度。近年来随着我国经济稳定增长，城镇化进程快速推进，居民住宅、公共建筑及其他功能建筑的需求持续处于较高水平，我国建筑设计行业规模得以快速扩大。建筑设计行业直接服务于建筑业，由于设计咨询费按照建筑工程建安费用的一定比例收取，因此建筑工程的整体产值规模直接决定了建筑设计行业的市场需求。根据相关数据²，2024 年我国建筑业总产值为 326,501.11 亿元，同比增长 3.85%。建筑业在国民经济中占有重要地位，2024 年全年全社会建筑业增加值为 89,949.3 亿元，同比上年增长 3.8%。自 2015 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.60%以上，2024 年为 6.67%，建筑业作为国民经济支柱产业的地位稳固。

截至 2025 年末，建筑设计行业正经历结构性调整。房地产投资在近几年呈现下滑趋势，新开工面积同样存在下滑。但随着“十五五”规划的到来，预计新增投资会有所复苏，与此同时，政府主导的“三大工程”以及发展新型工业化带来的制造业投资持续增长，同样有利于房地产投资的复苏。

2 资料来源：普华有策《2024-2030 年建筑设计行业市场调研及发展趋势预测报告》

B.建筑设计行业格局

建筑设计行业市场集中度持续提升。根据相关预测³，前十大建筑设计院建筑设计业务的市场占有率在 25%以上，相较 2020 年的不足 20%，行业集中度显著提高。华东设计院、中国建筑设计研究院有限公司、中国建筑西南设计研究院有限公司等央国企凭借品牌、大师、技术及全产业链服务能力占据主导地位。中小型建筑设计企业面临严峻挑战，部分企业因低价竞争、回款困难陷入经营困境，自 2022 年起全国范围内累计已有占总数量 10% 以上的中小型建筑设计企业退出市场。“十五五”期间，随着城镇化新阶段的到来，预计仍将有不少 10% 的中小型建筑设计企业离开，行业集中度有望达到 35%-40% 的高位。

华东设计院作为行业龙头，承接了北外滩世界会客厅、金砖银行总部等国家级项目，业务韧性较强，行业地位稳固。

C.华东设计院在行业中的差异化竞争优势

建筑设计行业与固定资产投资、尤其是房地产业联动紧密，虽然近年来受房地产市场调整影响，行业整体面临挑战，但华东设计院凭借核心优势仍具发展韧性，具体如下：

a.业务结构多元，创新驱动优势

根据中国勘察设计协会发布的相关报告显示⁴，近 3 年建筑设计行业各类典型产品的业务发展分化严重，其中，住宅、商业

3 资料来源：科思顿企业管理咨询（上海）有限公司《建筑设计企业“十五五”战略新思考》

4 资料来源：《民营勘察设计：企业 2023-2024 年度发展报告》

综合体、酒店建筑、办公建筑、医养建筑、体育建筑等均出现大幅下滑，以城市更新、文化建筑、教育建筑为代表的民生类产品和以产业园为代表的产业类产品仍保持增长，尤其是城市更新业务，保持了 22.04% 的快速增长，成为增速最快的产品类型。

与大量依赖住宅设计业务的公司不同，华东设计院业务范围广泛，覆盖住宅、超高层、交通枢纽、文体场馆、医疗教育、城市更新等公共建筑和基础设施领域，受房地产市场波动影响相对较小。同时，华东设计院积极参与城市更新、绿色建筑、智慧城市与智慧建筑等具有未来战略优势的领域，凭借领先的技术、契合政策导向的发展路径，凸显创新驱动优势。

b. 技术壁垒与品牌护城河

华东设计院在复杂建筑领域的技术领先地位和国家级重大项目的成功业绩，构成了其核心竞争优势。这使其在争取优质项目能力更强，在复杂结构、绿色建筑、数字化设计（BIM）等高端领域技术积累深厚，承接重大、地标性项目的能力强，客户黏性高。

c. 国资背景与政策支持

作为上海国资体系的重要企业，在承接政府重点项目、参与长三角一体化、城市更新等领域具备天然优势，能够更好把握政策性发展机遇。华东设计院连续多年深度参与上海市重大工程建设，共承担 4 大类（科技产业类、社会民生类、生态文明类、城市基础设施类）、涉及 18 个重大建设项目（西岸金融城、北外

滩 91 街坊项目、张江“科学之门”项目、中国船舶集团有限公司上海科研基地建设项目、华东政法大学长宁校区改扩建工程、上海科技大学二期工程、上海临床研究中心新建工程、上海交通大学医学院附属第九人民医院祝桥院区、上海交通大学医学院附属瑞金医院金山院区、上海中医药大学附属龙华医院航头院区二期（暨国家医学中心）、上海工业博物馆、上海马戏城中剧场、上海大歌剧院、三林滨江南片区、西岸国际会展中心（黄浦江、苏州河两岸地区公共空间建设）、上海浦东国际机场四期扩建工程航站区工程、上海东站、上海站站前区 A1A-01 地块新建工程、上海站站前区 A4A-01 地块新建工程）、2 个预备项目（上海中医药大学附属曙光医院东院门急诊楼、上海中医药大学附属岳阳中西医结合医院松江院区（一期））在内的共计 35 个重大工程设计任务，为城市发展贡献专业智慧；2025 年华东设计院中标并签约多项重点标杆项目，涵盖文化博览、城市综合体、产业园区、城市更新、康养社区等多个领域，业务布局多元扎实、经营发展稳健向好。主要项目包括一国两制博物馆及特色文化园区项目、襄阳东津湾文商旅综合体建设项目、深超总中央绿轴综合工程项目“城市脊梁”项目、上海戏剧学院华山路校区实验剧院整体改扩建工程、扬子江药业集团上海海尼药业产业园、青岛海洋经济发展产业园、济南泉城路老旧街区更新改造提升设计、白鸟湖自贸区三大核心地块设计、南通市中央创新区 ACR24027 地块全龄康养等项目。进入 2026 年初，华东设计院继续保持良好

的市场拓展势头，相继中标及签约上海国际旅游度假区南片区 20-01 地块、黄浦区 C010102 单元 079-01 地块及 079-02 地下空间地块等项目。

d.深化城市更新转型，加强科技创新赋能

华东设计院全面深耕城市更新业务，以国企担当服务国家与上海战略，构建“更新领域-更新技术-服务模式”技术矩阵，形成“城市更新 6 件套”方法论。外滩第二立面更新工程入选上海市首批“三师联创”试点；华东设计院作为主申报单位 7 个绿色项目获“上海市既有建筑绿色低碳更新改造评定”重要奖项。

综上，尽管行业面临周期压力，但华东设计院凭借其龙头地位、技术壁垒、多元业务结构和国资背景，抵御行业波动的能力和抗周期能力显著优于一般中小型设计企业。华东设计院聚焦主责主业，持续提升核心竞争力，全面推进数智化、绿色化融合，并统筹布局国内国际市场。其经营基本面稳固，为其持续支付办公楼租金提供了核心保障。此外，华东设计院注册于上海市黄浦区，黄浦区作为上海市的中心城区和老城区，在城市更新、旧区改造、探索未来城市发展的新路径等方面，与华东设计院的主营主业存在较大协同空间。在黄浦区区委的牵头下，华东设计院母公司和相关公司共同组建了“城市更新”党建联盟，深度参与浦西世博滨江等重点地区的更新，为华东设计院的稳定发展提供良好的政商环境。华东设计院所在的浦西世博最佳实践区，汇聚了众多世博展馆经典案例，并引入上海市上规院城市规划设计有限

公司等规划设计机构，可与区域产业链形成有效互补。因此，华东设计院租约较为稳定，其在租期内按时足额支付租金具有较充分保障。

②上海票据交易所

上海票据交易所作为国家级金融基础设施，其作为重要租户的租约稳定性和租金支付能力具备坚实的保障。

从行业地位来看，上海票据交易所是经国务院决策部署、中国人民银行批准设立的全国统一票据交易平台，是我国票据市场的登记托管中心、交易中心、创新发展中心、风险防控中心及数据信息研究中心。上海票据交易所承担着服务央行履职、畅通货币政策传导的核心使命，其作为国有金融企业的性质和战略定位决定了其经营的长期稳定性和高度的信用保障。

从经营发展来看，上海票据交易所运营规模持续扩大，2024年票据市场全年业务总量达 244 万亿元，近五年年均增长 13.1%。上海票据交易所作为票据市场信息披露的监管者，自身也受到中国人民银行严格的监督管理，信用意识和履约能力较强。此外，上海票据交易所的金融科技定位与本项目所在的中央科创区产业方向高度契合，可与区域产业链形成有效互补。因此，上海票据交易所在其租期内按时足额支付租金具有较充分保障。

③上海数据集团

上海数据集团作为上海市公共数据授权运营主体和一体化城市大数据资源基础治理的支撑主体，其作为重要租户的租约稳

定性和租金支付能力具备充分保障。

从企业性质和战略定位来看，上海数据集团是经上海市人民政府批准组建的国有控股企业，由上海市国资委直接管理，承担着推进数据要素市场建设、激发数据要素潜能、保障数据安全的战略使命，是国内省级层面首家以数据为核心业务的数据产业集团。

从经营发展和行业地位来看，上海数据集团已跻身国内数据要素汇聚、供给、配置及市场化开发利用的“第一方阵”，正以坚定步伐向着世界一流数据要素型企业的目标迈进。集团业务持续扩张，员工规模已达 1,600 余人，其中来自互联网大厂等头部企业的专业技术人员近 450 人，围绕数字产业化、产业数字化多维布局，已建成覆盖数据采集存储、加工处理、交易流通的“全链条”数据服务能力。在金融赋能方面，集团通过数据支撑信贷额度约 6,800 亿元，累计数据调用近 5 亿次，支撑普惠金融授信超 1,000 亿元，展现出强大的业务规模和增长动能。

综上，上海数据集团作为上海市公共数据授权运营主体，承担着上海市公共数据和国企数据的要素化进程，其运营受到市政府及相关主管部门的严格监管，商业信用受到多方监督，具备较强的信用意识和履约能力。此外，上海数据集团的数据基础设施定位与本项目所在的中央科创区产业方向高度契合，可与区域产业链形成有效互补。因此，上海数据集团在其租期内按时足额支付租金具有较充分保障。

④世博科创

世博科创作为市区两级国企合作的资源整合与运营平台，其作为重要租户的租约稳定性和租金支付能力具备充分保障。

在科创政策支撑体系方面，黄浦区已形成政策组合拳。2023年9月28日，黄浦区召开2023年度科技创新大会，会上黄浦区与地产集团共同发布“中央科创区”和“科技创新12条”，并明确了由原始权益人、黄浦科创集团、金外滩三方组建合资公司作为“中央科创区”的建设和运营主体。2024年12月，黄浦区重磅发布《关于优化和加强投资促进工作 推动科技创新产业高质量发展的实施办法（试行）》和《黄浦区建设金融科技集聚区行动方案》，构建起覆盖企业全生命周期的政策支撑体系。在产业生态构建方面，产业格局加速成型。2025年发布的《世博地区浦西片区功能提升专项规划》已明确中央科创区“国际交流示范地、文博庆典汇聚地、都市科创引领地”的功能定位。在人才服务保障方面，“门楣之光”人才品牌持续升级。

在科创服务建设方面，黄浦区与地产集团根据两岸功能提升总体规划，已形成了“中央科创区”总体发展规划。世博浦西区域将立足区域资源禀赋优势，顺应科技创新趋势和产业发展逻辑，构建以金融科技为核心、以若干未来产业赛道为突破、以科创服务为支撑的“1+N+1”产业体系。沐曦集成电路（上海）股份有限公司作为中央科创区重点引进的国内GPU独角兽企业，已正式入驻鼎博大厦项目。

综上，世博科创的科创服务定位与黄浦区“中央科创区”发展定位高度契合。政策红利的持续释放、产业生态的加速成熟、人才要素的高效集聚、营商环境的全面优化，为世博科创未来的高质量发展提供条件，为本项目未来运营的稳定性和可持续性提供一定的保障。因此，世博科创在其租期内按时足额支付租金具有较充分保障。

3) 风险揭示及缓释措施

针对不动产项目重要现金流提供方退租或不续租等原因而可能对投资人收益产生的潜在风险，本项目已经设置了相应的保障措施，具体如下：

①重要现金流提供方租约期内退租的风险缓释安排

A.违约金设置和定制化服务双机制保障租赁稳定性

根据项目公司与重要现金流提供方签署的《房屋租赁合同》约定，如遇提前退租等情况，需支付违约行为发生时 3-6 个月租金的违约金。上述违约金可在一定程度上缓释重要现金流提供方提前退租的风险，基金管理人和运营管理机构尽量提前识别提前退租的风险，充分利用退租补偿对应的月份期间，结合项目适租性高的特点，积极招引新租户入驻，避免或者降低提前退租对投资人收益产生的影响。

项目公司已根据重要现金流提供方的内部装修需求，对项目原有设施进行部分优化，同时为租户提供专属冠名权等深度定制服务，精准匹配其品牌展示与经营发展需求，增加客户黏性。运

营管理机构将继续优化不动产项目空间布局与功能配套，完善会议中心、公共配套设施等硬件配置；提供 7×24 小时场地运维等专属软性服务，精准匹配业务的实际需求。运营管理机构将通过自身运管服务能力，提升重要现金流提供方的场地使用体验，强化双方的长期合作黏性，为租约的持续履行及续约奠定坚实基础，进而保障现金流稳定。

B.运营管理机构全周期风险监控措施

运营管理机构世博发展集团针对本项目重要现金流提供方的情况，制定了高频的日常沟通及风险识别机制，一是定期（月度）及不定期与企业负责办公租赁相关人员现场沟通交流，掌握企业扩租、续租、退租、缩租动态，了解企业对运营及物业需求并及时作出响应；二是通过定期分析企业公开可查询的财务经营数据，利用运营管理机构以及物业管理单位对项目各项运营数据的监测，提前对企业退租、缩租风险进行监控与识别。如监测到主要租户提前退租、缩租等迹象，运营管理机构将积极协调其他租户及产业链上下游储备租户及时补足，以减少项目整体经营波动风险。

C.运营管理机构费用安排

如因当年重要现金流提供方租约期内退租等事项，导致本项目实际运营净收益低于目标运营净收益时，则浮动运营管理费为负，即运营管理机构需向项目公司支付该等金额的补偿，该补偿由项目公司自该年度基本运营管理费中进行扣减，但扣减上限不

得超过该年度基本运营管理费。具体系指：（1）当实际运营净收益低于目标运营净收益 $\times 100\%$ ，但不低于目标运营净收益 $\times 90\%$ 时，年度浮动运营管理费（含税金额）=（实际运营净收益-目标运营净收益） $\times 10\%$ ；（2）当实际运营净收益低于目标运营净收益 $\times 90\%$ 时，年度浮动运营管理费（含税金额）=（实际运营净收益-目标运营净收益） $\times 15\%$ 。

②重要现金流提供方租约期外续租的风险缓释安排

合同约束层面，根据项目公司与重要现金流提供方签署的租赁协议，租户如需续租，应于租约届满前 6 个月提交书面申请；若未按期提出，项目公司有权在租期结束前 6 个月内带领潜在新租户实地看房。

主动管理层面，为掌握续约主动权，基金管理人将联合运营管理机构，在租期内持续跟踪重要租户的经营动态与场地需求，并于租约到期前 12 个月即启动续约谈判，提前拟定续租或换租预案，确保租约衔接顺畅。

综上，针对重要现金流提供方提前退租或到期不续租的极端情形，本基金已设置浮动运营管理费调节机制，结合前述提前沟通安排，形成前置化风险监控措施，切实保障项目现金流稳定性。

（3）说明核心租户收入降低的原因，相关情况是否持续至不动产基金存续期间，并分析对项目现金流的影响。

答复：

本项目核心租户 2025 年度租金收入降低，主要是由于存在阶段性扶持而进行临时租金减免的安排，具体情况详见本答复之“三、项目经营与财务情况”之“（二）关于不动产收入情况”之“2. 关于租金减免”之“（2）”。

目前相关租金减免协议已全部解除，租金单价均已恢复至调整前水平。因此，该等历史租金减免安排对本项目未来持续运营及现金流稳定性不产生实质性影响，属于临时性安排。

在资产评估模型中，对于已出租部分房地产，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即实际租金），该实际租金已考虑了免租期及租金减免（如有）的影响。因此，上述潜在的不利因素均已在项目现金流预测中予以考虑。

2.关于关联方租赁。请管理人：

（1）补充披露关联方租约的核心条款（含租金定价、续租、租金调整机制），并根据《审核关注事项》第四十条相关规定，说明关联租赁的价格公允性、商业合理性。

答复：

1）关联方租约的核心条款

2025 年 3 月世博科创入驻鼎博大厦项目，租赁面积 25,613.00 平方米，租赁楼层位于 1-4 层。世博科创 2025 年起租以来租金收入 1,229.35 万元，占不动产项目直线法调整前总营业收入的 7.40%，预计 2026 年租金收入为 4,019.96 万元，占 2026 年预测

总收入的 16.68%。具体情况如下。

表 4：租约核心条款

项目	内容
承租范围	鼎博大厦项目 1-4 层（202 单元、415 单元除外）
租赁面积	25,613.00 平方米
房屋租赁期	自 2025 年 3 月 1 日起至 2035 年 2 月 28 日止，共 10 年。
免租期	出租方合计给予承租方装修期（免租）10 个月：其中自 2025 年 3 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日起计 6 个月；合同的第 6 年 2030 年 3 月 1 日至 2030 年 6 月 30 日起计 4 个月。装修期内，承租方无需支付租金，但该时段计入租赁期内且承租方应向出租方支付除租金外的其它费用（包括但不限于物业管理费、水电等公用事业费、通讯费、垃圾清运费、装修审图费等）。除本合同另有约定外，如承租方单方解除本合同或因承租方原因致使出租方解除本合同的，承租方除应当承担违约责任外，还应当按第一个租赁年度的租金标准补交装修期内免除的全部租金。
租金	全部租赁面积对应的月租金为 3,349,966.96 元
租金调整	签订租期共 10 年，租金前 5 年保持不变，第 6、9 年起，租金按双方认可且共同委托的独立第三方机构所评估价格为标准进行调整，如上涨，上涨幅度应不超过约定的日租金标准的 10%。关于前述租金调整事项，双方应于第 6、9 年租赁期起始日前 6 个月即开始启动相关工作，并于第 6、9 年租赁期起始日之前共同书面确认变更后的租金标准。
续租安排	承租方应不晚于租期届满前六个月书面告知出租方是否续租，否则视为不续租，出租方可携该房屋的意向承租人在预先约定的时间内于承租方期满六个月视察该房屋并合理公告。续租条件双方另行协商并签订合同。承租方允许出租方同该房屋未来的任何租户或有关人士在租赁期届满或提前解除之前的六个月内的所有合理时间内，察看该房屋，除非双方已就续租该房屋达成一致。
违约金	非本合同约定情形，未事先征得对方的同意，任何一方不得擅自解除或提前终止本合同，否则应向守约方赔偿相当于违约行为发生时 3 个月租金的违约金。
租金支付频率	租金按 3 个月为一期支付，先付后用。承租方应于 2025 年 7 月 31 日前向出租方支付租赁期首 3 个月（即 2025 年 9 月至 2025 年 11 月）的租金，于 2025 年 12 月 6 日前向出租方支付该房屋 2025 年 12 月份的租金，其后承租方应于每季度首月（即每年的 1 月、4 月、7 月、10 月）开始的五个工作日内（如遇该月份第五个工作日为法定节假日，则顺延最迟不超过节假日后的第一个工作日）向出租方支付当期租金。

2) 关联租赁的价格公允性

租金单价公允性方面，世博科创租赁部分由于楼层、采光、视野、得房率等因素，租金水平低于鼎博大厦项目其他已租赁楼层。根据戴德梁行出具的评估报告，估价人员搜集了多个与估价对象相似的商业房地产交易实例，并按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同”的质量要求，从中选取了三个具备价格比较基础的可比实例。估价人员根据比较法公式：估价对象比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数，采用直接比较调整、房地产状况各因素连乘的方法，计算出各可比实例经修正和调整后的比较单价。可比实例 1 融创滨江壹号院可比实例经修正和调整后的比较单价为 134 元/平方米/月，可比实例 2 无限极大厦经修正和调整后的比较单价为 155 元/平方米/月，可比实例 3 博荟广场经修正和调整后的比较单价为 129 元/平方米/月。鼎博大厦项目 1-4 层租金单价 130.79 元/平方米/月，符合上述可比实例区间，且较为接近上述三个比较价值的算术平均数 139 元/平方米/月，因此鼎博大厦项目 1-4 层单价设置较为符合市场情况，具备合理性。

表 5：可比单价情况

可比实例基本状况表		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
基本状况	名称	融创滨江壹号院	无限极大厦	博荟广场
	坐落位置	中山南一路 500 号	湖滨路 168 号	中山南一路 788 号
	所在楼层	低区	低区	低区
	建筑面积(平方米)	50	1,694.76	396.02

可比实例基本状况表		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	建筑物用途	商业	商业	商业
	建筑物建成年份	2019	2013	2019
	土地剩余期限	≤30 年	≤30 年	≤30 年
	所属区位	黄浦区	黄浦区	黄浦区
可比单价情况	标准化处理后的成交单价（元/平方米/月）	165	174	150
	可比实例比较价格（元/平方米/月）	134	155	129

图 1：位置示意图



3) 协议约定及商业合理性

现有租赁合同已内置租金动态调整机制，明确约定于租赁第 6 年（2031 年）及第 9 年（2034 年）进行租金调整。调整价格以双方共同委托的独立第三方评估机构出具的评估结果为依据，且单次涨幅上限为现行日租金标准的 10%。为确保租金评估的科学性与公允性，滨江置业届时将与世博科创共同委托具备相应资质的第三方评估机构，对标的物业进行全面租金评估。基金管理人及运营管理机构将全程参与并监督该流程，确保评估过程合规透明、定价公允。该安排既有利于规范国有资产运营与处置行为，

保障国有资产收益水平，亦能通过独立第三方的专业介入及基金管理人的主动监督，切实维护双方合法权益。该租赁协议约定内容具备商业合理性。

(2) 根据《审核关注事项》第四十条相关规定，结合关联方租户行业发展情况，说明保障相关租约现金流稳定性的具体措施。

答复：

1) 关联方租户行业发展情况

关联方租户行业发展情况详见本答复之“三、项目经营与财务情况”之“(一)关于运营情况”之“1.关于重要现金流提供方”之“(2)”之“(2)”。

2) 保障现金流稳定性的具体措施

现有租赁期限方面，目前世博科创房屋租赁期至 2035 年 2 月 28 日到期，截至 2025 年末，剩余 9.16 年。世博科创租赁期限自 2025 年 3 月 1 日起至 2035 年 2 月 28 日止，共计 10 年。截至目前，剩余租赁期限较长，从合约层面锁定了标的项目中长期现金流，大幅降低短期租约到期带来的衔接中断风险。

续约安排方面，因现有租赁期限较长，目前世博科创暂无续期相关安排。从其功能定位以及发展规划来看，世博科创作为黄浦中央科创区开发建设、运营管理以及综合服务的平台公司，未来将持续深耕黄浦中央科创区，并且目前已承租的鼎博大厦项目

1-4 层已打造成为集科创服务、交流展示、科技赋能等功能为一体的创新应用聚集地，该项平台功能将随着黄浦中央科创区的开发建设持续发挥作用，且世博科创最大股东方为原始权益人，也将进一步增强该公司对于本项目的黏性。此外，根据滨江置业与世博科创签订的《房屋租赁合同》约定，“乙方应不晚于租期届满前六个月书面告知甲方是否续租，否则视为不续租，甲方可携该房屋的意向承租人在预先约定的时间内于乙方期满六个月视察该房屋并合理公告。续租条件双方另行协商并签订合同……乙方允许甲方同该房屋未来的任何租户或有关人士在租赁期届满或提前解除之前的【六】个月内的所有合理时间内，察看该房屋，除非甲乙双方已就续租该房屋达成一致”。本项目已在《房屋租赁合同》中预留充足到期洽谈周期，确保续约工作有序推进。同时，基金管理人将在租赁期内持续跟进世博科创的经营发展规划与场地使用需求，将于租约到期前提前 12 个月启动续约洽谈工作，结合中央科创区产业发展趋势及不动产项目经营规划，拟定续约预案，保障租约到期后衔接顺畅。

（二）关于不动产收入情况

1.关于租约集中到期。根据申报材料，本项目现有租约到期时间集中在 2031 年和 2033-2035 年。请管理人根据《审核关注事项》第二十五条、第二十八条相关规定，补充披露本项目截至报告期末的租约期限分布、加权平均剩余租约期限、报告期内的

加权平均续租率、本项目及同区域可比项目退租后去化时间。

答复：

(1) 租约期限分布

1) 鼎保大厦项目

截至 2025 年 12 月 31 日，鼎保大厦项目在租赁合同中，租约期限 3 年及以上的租约面积占比为 100.00%，10 年及以上的租约面积占比为 92.86%。

表 6：鼎保大厦项目租赁合同期限分布

租期	承租面积（平方米）	占比	租户数量	占比
0-1 年(不含)	-	-	-	-
1-3 年(不含)	-	-	-	-
3-5 年(不含)	1,194.22	2.32%	1	20.00%
5-7 年(不含)	2,475.14	4.82%	3	60.00%
7-10 年(不含)	-	-	-	-
10 年及以上	47,724.44	92.86%	1	20.00%
合计	51,393.80	100.00%	5	100.00%

2) 鼎博大厦项目

截至 2025 年 12 月 31 日，鼎博大厦项目在租赁合同中，租约期限 3 年及以上租赁面积占比为 100.00%，10 年及以上的租约面积占比为 78.40%。

表 7：鼎博大厦项目租赁合同期限分布

租期	承租面积（平方米）	占比	租户数量	占比
0-1 年(不含)	-	-	-	-
1-3 年(不含)	-	-	-	-
3-5 年(不含)	3,320.00	5.61%	2	25.00%
5-7 年(不含)	-	-	-	-
7-10 年(不含)	9,455.40	15.98%	3	37.50%
10 年及以上	46,382.40	78.40%	3	37.50%

租期	承租面积（平方米）	占比	租户数量	占比
合计	59,157.80	100.00%	8	100.00%

（2）加权平均剩余租约期限

截至 2025 年 12 月 31 日，鼎保大厦项目在租租约加权平均剩余期限为 5.19 年，鼎博大厦项目在租租约加权平均剩余期限为 8.09 年。

（3）续租率

1) 鼎保大厦项目

鼎保大厦项目于 2019 年 12 月正式投入运营，2021 年进入稳定运营状态。2023 年-2025 年，鼎保大厦项目合计到期面积为 3,184.80 平方米，占可租赁面积 6.20%，续租面积为 2,618.55 平方米，加权平均续租率为 82.22%，租户黏性较强。

表 8：鼎保大厦项目到期租约去化情况

指标	2025 年	2024 年	2023 年	2023 年-2025 年
租约到期面积（平方米）	2,618.55	-	566.25	3,184.80
续租面积（平方米）	2,618.55	-	0.00	2,618.55
退租面积（平方米）	-	-	566.25	566.25
续租率（%）	100.00	-	0.00	82.22

注：1、续租率=续租面积÷到期面积×100%（下同），2024 年鼎保大厦项目无到期面积；

2、租约提前终止计入到期面积（下同）。

2) 鼎博大厦项目

鼎博大厦项目于 2022 年 12 月正式投入运营，2025 年进入稳定运营状态，项目整体租约期限较长，租赁合同尚未集中到期，因此租约到期情况较少，到期面积规模较小。2023 年-2025 年，鼎博大厦项目合计到期面积为 1,474.70 平方米，占可租赁面积 2.48%，无续租。2024 年度续租率较低主要系为引入优质租户主

动调整，退租面积 535.80 平方米均在当年完成去化。2025 年度续租率较低主要系租户调整办公场地，退租面积 938.90 平方米，在当年完成去化 537.30 平方米。截至 2025 年 12 月 31 日，鼎博大厦项目空置面积较少，出租率为 99.33%。

表 9：鼎博大厦项目到期租约去化情况

指标	2025 年	2024 年	2023 年	2023 年-2025 年
租约到期面积（平方米）	938.90	535.80	-	1,474.70
续租面积（平方米）	0.00	0.00	-	0.00
退租面积（平方米）	938.90	535.80	-	1,474.70
续租率（%）	0.00	0.00	-	0.00

注：1、2023 年鼎博大厦项目无到期面积。

3）不动产项目整体情况

2023 年-2025 年，不动产项目租约到期面积合计 4,659.50 平方米，续租面积合计 2,618.55 平方米，退租面积合计 2,040.95 平方米，合计续租率 56.20%。

表 10：不动产项目到期租约去化情况

内容	2025 年	2024 年	2023 年	2023 年-2025 年
租约到期面积（平方米）	3,557.45	535.80	566.25	4,659.50
续租面积（平方米）	2,618.55	0.00	0.00	2,618.55
退租面积（平方米）	938.90	535.80	566.25	2,040.95
续租率（%）	73.61	0.00	0.00	56.20

（4）本项目及同区域可比项目退租后去化时间

1）鼎保大厦项目

2023 年鼎保大厦项目到期面积 566.25 平方米，涉及 1 份租赁合同到期，退租后 253 天去化。2024 年鼎保大厦项目无到期面积。2025 年鼎保大厦项目到期面积 2,618.55 平方米，涉及 3 份租赁合同，全部实现无缝续签，租户黏性较好。2023 年-2025 年

鼎保大厦项目平均去化天数为 44.98 天。

表 11：鼎保大厦项目平均去化时间（单位：天）

指标	2025 年	2024 年	2023 年	2023 年-2025 年
平均天数	0.00	-	253.00	44.98

注：1、平均去化时间为报告期内上一个租户退租至下一个租户起租的时间间隔根据相应租赁面积进行加权平均（下同）；2、0 天代表到期租户无缝衔接续租（下同）；3、2023 年-2025 年为按面积加权的平均去化时间（下同）。

2) 鼎博大厦项目

2023 年鼎博大厦项目无到期面积。2024 年鼎博大厦项目到期面积 535.80 平方米，涉及 1 份租赁合同到期，退租后 87 天去化。2025 年鼎博大厦项目到期面积 938.90 平方米，涉及 1 份租赁合同到期，退租后 93 天部分去化。2023 年-2025 年鼎博大厦项目平均去化天数为 90.00 天。

表 12：鼎博大厦项目平均去化时间（单位：天）

指标	2025 年	2024 年	2023 年	2023 年-2025 年
平均天数	93.00	87.00	-	90.00

3) 不动产项目整体情况

2023 年-2025 年各年度不动产项目合计平均去化时间分别为 253.00 天、87.00 天、15.83 天。2023 年-2025 年不动产项目合计平均去化天数为 56.33 天。

表 13：不动产项目合计平均去化时间（单位：天）

指标	2025 年	2024 年	2023 年	2023 年-2025 年
平均天数	15.83	87.00	253.00	56.33

4) 同区域可比项目退租后去化时间

截至 2025 年 12 月 31 日，暂无公开披露的可比项目去化时间数据。

2.关于租金减免。根据申报材料，出于阶段性扶持的原因，项目近两年租金收入阶段性降低 1,035.13 万元。请管理人根据《审核关注事项》第三十三条相关规定，补充披露租金减免的原因、减免对象、具体方式、历史发生金额、未来存续期的延续性等，并分析对项目现金流的影响。

答复：

（1）租金减免对象及原因

出于阶段性扶持的原因，项目近两年租金收入阶段性降低 1,035.13 万元，主要系相关企业部分楼层短期租金减免安排。

（2）租金减免原因

上述短期租金减免，一是主要因为相关企业对内部所属企业办公空间进行调整，致使部分楼层利用率较低，经双方友好协商，立足长期合作与整体效益考虑，双方签署补充协议给予相关企业租金阶段性减免。因此提出给予租金阶段性减免。截至 2025 年 12 月 1 日，上述调整已全部完成，故双方已另行签订补充协议将租金恢复至原合同约定标准；二是主要因相关企业下属子公司按统筹部署入驻项目指定楼层办公，因相关业务处于筹备阶段，致使该楼层利用率较低，故提出对该楼层租金给予阶段性减免（2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日），经双方友好协商，双方签署补充协议给予相关企业租金阶段性减免。截至 2025 年 12 月 31 日，相关业务已正常开展，该阶段性减免已结束。

上述租金减免整体幅度有限，且截至 2025 年 12 月 31 日相

关租金减免协议已全部解除，租金单价均已恢复至调整前水平。因此，该等历史租金减免安排对本项目未来持续运营及现金流稳定性不产生实质性影响。

(3) 具体方式、历史发生金额、未来存续期的延续性等

上述短期租金减免，具体方式、历史发生金额、未来存续期的延续性等情况详见下表。不动产项目 2024 年-2025 年租金阶段性降低 1,035.13 万元（不含税），调整金额占不动产项目 2024 年与 2025 年营业收入总和的 2.98%，占不动产项目 2024 年与 2025 年营业收入总和（还原直线法调整）的 3.42%。

表 14：历史租金减免具体情况

重要现金流提供方	租金减免具体方式	租金减免发生阶段	租金减免历史发生金额（万元）	未来存续期的延续性
租户 A	对部分楼层阶段性降低租金	2024 年 10 月 1 日至 2025 年 11 月 30 日	941.68（不含税）	已签署补充协议，此租金减免安排已终止。
租户 B	对部分楼层阶段性降低租金	2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	93.46（不含税）	目前相关补充协议已到期，租金已恢复至历史水平，此租金减免安排已终止。
合计			1,035.13（不含税）	已解除

(4) 对项目现金流的影响

截至 2025 年 12 月 31 日，上述租金减免安排均已解除，该等租金减免属于临时性安排且租金减免幅度有限，租金单价均已恢复至调整前水平。因此，该等历史租金减免安排对本项目未来持续运营及现金流稳定性不产生实质性影响。

四、资产评估与估值合理性

为进一步保障投资人利益，评估机构基于审慎性原则，并充分考虑不动产项目历史经营情况和市场情况，对估值模型中各类物业的出租率、预测期内市场租金增长率、长期增长率、收缴率以及折现率等关键假设进行了调整。经调整，不动产项目合计估值由 38.43 亿元下降 1.54 亿元（-4.01%）至 36.89 亿元。其中：鼎保大厦项目估值由 18.54 亿元下降 0.82 亿元（-4.42%）至 17.72 亿元，鼎博大厦项目估值由 19.89 亿元下降 0.72 亿元（-3.62%）至 19.17 亿元。估值调整及估值参数详细调整情况如下：

表 15：不动产项目估值调整对比

单位：亿元

不动产项目名称	申报稿	反馈稿	估值变动	估值变动幅度
鼎保大厦项目	18.54	17.72	-0.82	-4.42%
鼎博大厦项目	19.89	19.17	-0.72	-3.62%
合计	38.43	36.89	-1.54	-4.01%

表 16：鼎保大厦项目主要估值参数调整对比表

调整项目		申报稿	反馈稿	调整情况	估值影响 (万元)
出租率	办公楼	2026 年至 2030 年为 100%（按实际在租赁合同），2031 年至 2035 年为 98%	2026 年至 2030 年为 100%（按实际在租赁合同），2031 年为 70%，2032 年为 90%，2033 年至 2034 年为 98%，2035 年为 95%	2031 年下调 28%，2032 年下调 8%，2035 年下调 3%	-6,100
	商业	2026 年至 2027 年为 100%（按实际在租赁合同），2028 年至 2035 年为 98%	2026 年至 2027 年为 100%（按实际在租赁合同），2028 年至 2034 年为 98%，2035 年为 95%	2035 年下调 3%	
预测期内市场租金增长率		2026 年为 0%，2027 至 2035 年为 2.5%/年	2026 年至 2027 年为 0.5%/年，2028 年至 2030 年为 1%/年，2031 年为 1.5%，2032 年至 2033 年为	2026 年上调 0.5%，2027 年下调 2%，2028 年至 2030 年下调 1.5%/年，2031	-7,900

		2%/年，2034 年至 2035 年为 2.5%/年	年下调 1%，2032 年至 2033 年下调 0.5%/年	
长期增长率	2.50%	2.00%	下调 0.50%	-6,800
收缴率	100%	首个预测期收入的 99% 计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度	对预测期每期收入进行调整，即将首个预测期收入的 99% 计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度	-100
折现率	5.50%	5.00%	下调 0.50%	+14,500

注：估值影响是指在申报稿基础上调整单一参数对估值的影响，下同。

表 17：鼎博大厦项目主要估值参数调整对比表

调整项目		申报稿	反馈稿	调整情况	估值影响 (万元)
出租率	办公楼	2026 年至 2027 年为 98.5%（按实际在租赁合同），2028 年至 2035 年为 98%	2026 年至 2027 年为 98.5%（按实际在租赁合同），2028 年至 2032 年为 98%，2033 年为 92%，2034 年为 93%，2035 年为 95%	2033 年下调 6%，2034 年下调 5%，2035 年下调 3%	-5,300
	商业	2026 年至 2032 年为 100%（按实际在租赁合同），2033 年至 2035 年为 98%	2026 年至 2032 年为 100%（按实际在租赁合同），2033 年为 92%，2034 年为 93%，2035 年为 95%	2033 年下调 6%，2034 年下调 5%，2035 年下调 3%	
预测期内市场租金增长率		2026 年为 0%，2027 年至 2035 年为 2.5%/年	2026 年至 2027 年为 0.5%/年，2028 年至 2030 年为 1%/年，2031 年为 1.5%，2032 年至 2033 年为 2%/年，2034 年至 2035 年为 2.5%/年	2026 年上调 0.5%，2027 年下调 2%，2028 年至 2030 年下调 1.5%/年，2031 年下调 1%，2032 年至 2033 年下调 0.5%/年	-8,500
长期增长率		2.50%	2.00%	下调 0.50%	-6,700
收缴率		100%	首个预测期收入的 99% 计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度	对预测期每期收入进行调整，即将首个预测期收入的 99% 计算为当年收入，将其	-200

			余金额计算至下一年度	
折现率	5.50%	5.00%	下调 0.50%	+14,400

（一）关于收入参数取值合理性

1.关于出租率。根据申报材料，鼎保大厦项目商业部分近三年年度加权平均出租率在 87.31%-93.91%，鼎博大厦项目商业部分 2025 年度加权平均出租率为 86.80%，预测本项目出租率逐步稳定在 98%。请管理人、评估机构根据《审核关注事项》之附件《第一号——商业不动产》第十三条、第十五条相关规定，结合项目历史运营数据、周边可比项目、周边竞品情况、重要租户租约到期时间分布情况，说明出租率的预测依据，审慎评估出租率参数取值的合理性。

答复：

管理人及评估机构审慎地对各类型物业的出租率假设进行下调，具体调整如下表：

表 18：不动产项目出租率取值对比表

调整项目		申报稿	反馈稿	调整情况
鼎保大厦项目	办公楼出租率	2026 年至 2030 年为 100%（按实际在租赁合同），2031 年至 2035 年为 98%	2026 年至 2030 年为 100%（按实际在租赁合同），2031 年为 70%，2032 年为 90%，2033 年至 2034 年为 98%，2035 年为 95%	2031 年下调 28%，2032 年下调 8%，2035 年下调 3%
	商业出租率	2026 年至 2027 年为 100%（按实际在租赁合同），2028 年至 2035 年为 98%	2026 年至 2027 年为 100%（按实际在租赁合同），2028 年至 2034 年为 98%，2035 年为 95%	2035 年下调 3%

鼎博大厦项目	办公楼出租率	2026 年至 2027 年为 98.5%（按实际在租赁合同），2028 年至 2035 年为 98%	2026 年至 2027 年为 98.5%（按实际在租赁合同），2028 年至 2032 年为 98%，2033 年为 92%，2034 年为 93%，2035 年为 95%	2033 年下调 6%，2034 年下调 5%，2035 年下调 3%
	商业出租率	2026 年至 2032 年为 100%（按实际在租赁合同），2033 年至 2035 年为 98%	2026 年至 2032 年为 100%（按实际在租赁合同），2033 年为 92%，2034 年为 93%，2035 年为 95%	2033 年下调 6%，2034 年下调 5%，2035 年下调 3%

管理人及评估机构认为调整后的出租率取值更加合理审慎，具体论证如下：

（1）办公楼出租率假设审慎合理

管理人及评估机构综合考虑了项目历史运营情况、周边竞争案例项目情况、重要租户租约到期时间分布情况等，审慎地对不动产项目办公楼出租率进行了预测。在前次假设基础上，本次评估将鼎保大厦项目办公楼 2031 年出租率下调 28%至 70%，2032 年下调 8%至 90%，2035 年下调 3%至 95%；将鼎博大厦项目办公楼 2033 年下调 6%至 92%，2034 年下调 5%至 93%，2035 年下调 3%至 95%。

1) 出租率预测符合不动产项目历史运营情况

鼎保大厦项目办公楼可出租面积合计 46,089.73 平方米，于 2019 年 12 月开始运营，目前处于稳定运营期，鼎保大厦项目办公楼近三年平均月末出租率、截至 2025 年 12 月末的出租率均为 100.00%，整体保持较高水平。具体情况如下表所示：

表 19：鼎保大厦项目办公楼出租率情况

物业类型	2025 年 12 月末	2025 年度 平均	2024 年度 平均	2023 年度 平均
------	--------------	---------------	---------------	---------------

办公楼	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
-----	---------	---------	---------	---------

鼎博大厦项目办公楼可出租面积合计 27,223.50 平方米，于 2022 年 12 月开始运营，2023 年和 2024 年尚处于爬坡阶段，目前已进入稳定运营期，鼎博大厦项目办公楼近三年平均月末出租率、截至 2025 年 12 月末的出租率分别为 19.43%、62.35%、98.89% 和 98.52%，价值时点出租率已高于 95% 的长期稳定出租率假设，具有合理性。具体情况如下表所示：

表 20：鼎博大厦项目办公楼出租率情况

物业类型	2025 年 12 月末	2025 年度 平均	2024 年度 平均	2023 年度 平均
办公楼	98.52%	98.89%	62.35%	19.43%

2) 大租户租约期限长，稳定性较强

鼎保大厦项目办公楼部分主要系由重要现金流提供方华东设计院租赁，该租户租赁面积为 46,089.73 平方米，占办公楼部分总可租赁面积的 100.00%，租约于 2031 年到期，其租赁规模较大、租赁时间亦较长。华东设计院入驻前期已投入大额资金用于装修，租户稳定性较强。同时，结合戴德梁行出具的市调报告内容，2025 年三季度上海市办公楼平均空置率为 23.5%，其中，核心区域空置率 18.4%。因此，评估机构出于谨慎性原则，考虑租户到期后不再续租的可能性，假设上述合同到期后 2 年（2031 至 2032 年）出租率分别为 70%、90%，之后 2 年（2033 至 2034 年）出租率为 98%，自 2035 年起其后年度按照出租率 95% 假设。

鼎博大厦项目办公楼部分主要系由另外两家重要现金流提供方上海数据集团及其关联方和上海票据交易所及其关联方租

赁，两家租户租赁面积分别为 10,853.00 平方米和 12,648.90 平方米，占办公楼部分总可租赁面积的 39.87%和 46.46%，租约分别于 2033 年和 2034 年到期，租赁时间较长。前述两家租户为适配长期办公需求，均已投入大量人力、物力及时间成本，对办公场地进行专属化定制与装修改造，形成高度适配自身业务运营的长期使用场景，充分体现其长期稳定承租意愿。其中，上海票据交易所已在本区域长期租赁经营，对区域区位、商务环境及物业条件高度认可。上述两家租户对鼎博大厦办公楼项目租赁需求的稳定性较强。此外，鼎博大厦项目所处的黄浦区“中央科创区”正加快构建以金融科技为核心、数字科技与生命健康为引领、科创服务为支撑的“1+N+1”产业体系，重点发展金融科技、数字经济、专业服务及总部经济等高端产业业态。上海数据集团是数字经济领域的重要市场主体与引领者，上海票据交易所系国家重要金融市场基础设施，两家租户的业务定位、发展方向与黄浦区中央科创区的产业规划高度契合，与区域重点发展方向形成良好协同，进一步夯实了项目租赁需求的稳定性与可持续性。综上所述，上述两家租户到期退租概率较低。评估机构出于谨慎性原则，假设上述租户存在一定退租可能性，参考本项目历史去化时间，详见本答复“三、项目经营与财务情况”之“（二）关于不动产收入情况”之“1. 关于租约集中到期”之“（4）”，预留 2.5 个月的招商周期，结合租赁合同中约定的 6 个月续租通知期，项目公司合计预留 8.5 个月的招租过渡期。因此，假设上述合同到期后

2 年（2033 至 2034 年）出租率分别为 92%、93%，自 2035 年起其后年度按照出租率 95%假设。

3) 租金水平具有市场竞争力，周边竞争项目出租率较高

根据戴德梁行出具的市调报告，近年来上海市黄浦区办公楼供应相对稳定，新增供应规模有限，全区整体办公氛围较为成熟。本项目地处黄浦滨江片区城市最佳实践区，该区域是亚洲唯一荣获 LEED-ND 铂金认证的完整街坊，区位优势突出，坐拥一线滨江景观，可远眺南浦大桥、中华艺术宫等城市地标，办公楼品质及地理位置优越。2025 年 12 月末，鼎保大厦项目和鼎博大厦项目办公楼在租租金分别为 180 元/平方米/月和 220 元/平方米/月，区域内竞争案例项目在 2025 年 12 月末的市场租金中枢平均为 231 元/平方米/月，鼎保大厦项目和鼎博大厦项目的在租租金均低于前述市场租金中枢，租金价格优势明显。

表 21：竞争办公楼项目出租率及在租租金情况

竞争办公楼项目	锦和越界世博园	博荟广场	平安滨江金融中心	金外滩国际广场
竣工年份	2016 年	2018 年	2016 年	2013 年
建筑面积	52,800 平方米	112,800 平方米	60,000 平方米	48,000 平方米
租金水平	152-231 元/平方米/月	243-274 元/平方米/月	183-243 元/平方米/月	243-274 元/平方米/月
出租率	约 85%	约 90%	约 91%	约 75%

资料来源：戴德梁行

4) 运营管理机构经验丰富，运管能力突出

世博发展集团长期深耕世博区域，是区域内规模领先、影响力显著的经营性不动产运营主体，具备成熟的甲级写字楼全周期运营管理、招商策划、客户维护及资产增值能力，运营的经营性

不动产管理规模超 100 万平方米，旗下项目整体出租率常年稳定在 95%以上，合作客户以大型中央企业、地方国企及世界 500 强企业为主，客户资质优良、租赁稳定性强、履约保障度高。依托深厚的区域运营经验、优质客户资源及高效招商能力，运营管理机构能够持续为项目提供稳定客流与长期租户支撑，有效保障项目出租率与租金水平。

5) 原始权益人积极协调资源，保障底层资产租赁

根据原始权益人世博发展集团出具的《关于同业竞争和利益冲突防范措施承诺》，世博发展集团承诺在市场化租赁条件的前提下，积极协调资源向本 REITs 项下不动产项目引入租户，支持底层资产的租赁运营，保障底层资产的租赁表现和出租水平。

(2) 商业出租率假设审慎合理

管理人及评估机构综合考虑了项目历史运营情况、周边竞争案例项目、重要租户租约到期时间分布情况等，审慎地对不动产项目商业出租率进行了预测。在前次假设基础上，本次评估将鼎保大厦项目商业 2035 年出租率下调 3%至 95%；鼎博大厦项目商业 2033 年出租率下调 6%至 92%，2034 年下调 5%至 93%，2035 年下调 3%至 95%。

1) 出租率预测符合不动产项目历史运营情况

鼎保大厦项目商业可出租面积合计 5,304.07 平方米，目前处于稳定运营期，鼎保大厦项目商业近三年平均月末出租率、截至 2025 年 12 月末的出租率分别为 87.31%、87.31%、93.91%和

100.00%，整体保持较高水平。价值时点出租率已高于 95%的长期稳定出租率假设，具有合理性。具体情况如下表所示：

表 22：鼎保大厦项目商业出租率情况

物业类型	2025 年 12 月末	2025 年度 平均	2024 年度 平均	2023 年度 平均
商业	100.00%	93.91%	87.31%	87.31%

鼎博大厦项目商业可出租面积合计 32,335.90 平方米，于 2022 年 12 月开始运营，实际用途为办公，2023 年和 2024 年经历爬坡阶段，目前已进入稳定运营期，鼎博大厦项目商业部分近三年平均月末出租率、截至 2025 年 12 月末的出租率均分别为 14.55%、18.58%、86.80%和 100.00%，目前稳定在较高水平。价值时点出租率已高于 95%的长期稳定出租率假设，具有合理性。具体情况如下表所示：

表 23：鼎博大厦项目商业出租率情况

物业类型	2025 年 12 月末	2025 年度 平均	2024 年度 平均	2023 年度 平均
商业	100.00%	86.80%	18.58%	14.55%

2) 商业租户续租情况良好，租户黏性较强，为后续出租率假设提供一定保障

鼎保大厦项目商业体量较小，可租赁面积为 5,304.07 平方米，现有租户共四家，涵盖托育、餐饮、资产管理及数字服务行业等多元业态，行业分布分散，有效降低单一行业波动风险。2025 年鼎保大厦商业租户的续租率达 100%，充分体现出租户对项目区位、运营管理及物业品质的高度认可，租户黏性较强，商业运营整体稳定。良好的续租表现及较强的租户黏性，为项目商业部分未来出租率的稳定性提供了有力支撑。鼎博大厦项目商业部分开

业至今，截至 2025 年 12 月 31 日无任何退租，租户运营情况稳定。

3) 租金水平具有市场竞争力，周边竞争项目出租率较高

2025 年 12 月末，鼎保大厦项目商业部分在租租金为 173 元/平方米/月，根据戴德梁行市调报告，区域内竞争商业项目在 2025 年 12 月末的市场租金中枢平均为 343 元/平方米/月，高于鼎保大厦项目的商业在租租金。鼎保大厦项目租金水平具有较强的市场竞争力。

表 24：竞争商业项目出租率和在租租金情况

竞争商业项目	外滩 SOHO	博荟广场	南六 MIX6
竣工年份	2020 年	2018 年	2020 年
建筑面积	12,000 平方米	120,000 平方米	17,400 平方米
租金水平	255-481 元/平方米/月	330-540 元/平方米/月	216-237 元/平方米/月
出租率	约 80%	约 90%	约 92%

资料来源：戴德梁行

2025 年 12 月末，鼎博大厦项目的商业部分可租赁面积为 32,335.90 平方米，实际用途为办公，在租租金为 139 元/平方米/月，根据戴德梁行市调报告，区域内竞争办公楼项目在 2025 年 12 月末的市场租金中枢平均为 231 元/平方米/月（详见表 21：竞争办公楼项目出租率及在租租金情况），远高于鼎博大厦项目的在租租金。鼎博大厦项目租金水平具有较强的市场竞争力。

4) 运营管理机构经验丰富，运管能力突出

具体分析见本答复“四、资产评估与估值合理性”之“（一）关于收入参数取值合理性”之“1. 关于出租率”之“（1）”之

“4)”。

5) 原始权益人保障底层资产租赁

具体分析见本答复“四、资产评估与估值合理性”之“(一)关于收入参数取值合理性”之“1.关于出租率”之“(1)”之“5)”。

综上所述，结合项目历史运营数据、周边竞品项目情况、重要租户租约到期时间分布情况、运营管理机构运管能力及原始权益人承诺，评估测算中对上述租户合同到期后的出租率及长期稳定出租率进行了一定的下调，管理人及评估机构认为本项目出租率参数设置审慎合理。

2.关于租金单价。根据申报材料，本项目历史租金单价复合增长率分别为 0.66%、-7.91%，预测期租金单价除 2026 年不增长外，其余各年均增长 2.5%。请管理人补充披露现有租约中关于租金单价增长的约定，请管理人、评估机构说明租赁期外租金单价按照预测的市场租金单价设置的合理性，是否在估值和现金流预测中充分考虑租金调降的风险以及实际市场租金增长不及预期的风险，并根据《审核关注事项》之附件《第一号——商业不动产》第十三条、第十五条相关规定，审慎评估市场租金单价参数取值的合理性。

答复：

(1) 现有租约中关于租金单价增长的约定

管理人已补充披露现有租约中关于租金单价增长的约定，具体如下：

1) 鼎保大厦项目现有租约中关于租金单价增长的约定

截至 2025 年 12 月 31 日，鼎保大厦项目在租约中约定不同时间段的租金水平，增长率约定均为固定增长率（下同），主要为每 3 年增长 3%-5%。

表 25：鼎保大厦项目现有租约中关于增长率的约定

类型	租约约定	增长率	租约对应的承租面积（平方米）	占已租赁面积比重（%）
固定增长率	租约中约定不同时间段的租金水平，租金单价增长率为固定值	0%	1,194.22	2.32%
		每 3 年 3%	48,317.43	94.01%
		每 3 年 5%	1882.15	3.66%

注：数字四舍五入可能存在尾差（下同）

2) 鼎博大厦项目现有租约中关于租金单价增长的约定

截至 2025 年 12 月 31 日，鼎博大厦项目在租约中关于增长率的约定分为固定增长率与第三方评估两种情况。固定增长率主要为①每 2 年增长 6%；②前 5 年不变，第 6 年增长 10%，第 9 年（若租约有完整第 9 年）增长 10%。第三方评估主要为租金前 5 年保持不变，第 6 年、第 9 年可按市场情况协商调整，以双方认可的独立第三方评估价格为主要依据，如上涨，上涨幅度应不超过前 5 年日租金标准的 5%或 10%。

表 26：鼎博大厦项目现有租约中关于增长率的约定

类型	租约约定	增长率	租约对应的承租面积（平方米）	占已租赁面积比重（%）
		0%	537.30	0.91%
		每 2 年增长 6%；	2,782.70	4.70%

类型	租约约定	增长率	租约对应的承租面积(平方米)	占已租赁面积比重(%)
固定增长率	租约中约定不同时间段的租金水平,租金单价增长率为固定值	前5年不变,第6年增长10%,第9年(若租约有完整第9年)增长10%	16,351.50	27.64%
第三方评估	租金前5年保持不变,第6年、第9年按市场情况协商调整,以双方认可的独立第三方评估价格为主要依据,如上涨,上涨幅度应不超过前5年日租金标准的5%;如下降,下降幅度由双方另行协商确认。关于前述租金调整事项,双方应分别于第6年、第9年起始日的前6个月开始启动相关工作	-	13,873.30	23.45%
	租金前5年保持不变,第6、9年起,租金按双方认可且共同委托的独立第三方机构所评估价格为标准进行调整,如上涨,上涨幅度应不超过前5年日租金标准的10%。关于前述租金调整事项,双方应于第6、9年租赁期起始日前6个月即开始启动相关工作,并于第6、9年租赁期起始日之前共同书面确认变更后的租金标准	-	25,613.00	43.30%

(2) 市场租金单价取值合理性

评估机构戴德梁行按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同”的质量要求,选取了可比项目并将可比项目的租金价格调整后作为市场租金单价,该市场租金单价与2025年12月31日本不动产项目在租租金单价基本持平,具备合理性。

1) 可比项目选取合理

①办公楼可比项目选取合理

在确定本不动产项目合理市场租金的过程中，评估机构戴德梁行分别搜集了不动产项目周边多个相似的办公楼租赁交易实例，并按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同”的质量要求，分别选取了三个具备价格比较基础的可比实例。可比实例市场租金单价在 183-213 元/平方米/月之间。确定可比实例后对三个实例进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整。评估机构戴德梁行分别取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，确定鼎保大厦项目办公产权面积价值时点租赁期外市场租金单价为 180 元/平方米/月，鼎博大厦项目办公产权面积价值时点租赁期外市场租金单价为 220 元/平方米/月。

表 27：不动产项目可比办公楼实例情况

可比实例基本状况表		估价对象 1	估价对象 2	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
基本状况	名称	鼎保大厦项目	鼎博大厦项目	博荟广场	平安滨江金融中心	金外滩国际广场
	坐落位置	中山南路 1777 弄 1-4 号、弄内号、1799 号	苗江路 688 弄 2 号等	中山南一路 788 号	蒙自路 757 号	中山南路 100 号
	所在楼层	-	-	中区	高区	高区
	建筑面积(平方米)	-	-	1,030	291.87	2,240
	建筑物用途	办公	办公	办公	办公	办公

建筑物 建成年 份	2019	2022	2019	2016	2013
所属区 位	黄浦区	黄浦区	黄浦区	黄浦区	黄浦区
交易方式	-	-	租赁	租赁	租赁
成交日期 (Y/M/D)	-	-	2025/12/31	2025/12/31	2025/12/31
成交价格(单 价, 元/平方 米/月)	-	-	213	183	198

位置示意图



资料来源：戴德梁行

②商业可比项目选取合理

在确定本不动产项目合理市场租金的过程中，评估机构戴德梁行分别搜集了不动产项目周边多个相似的商业租赁交易实例，并按照“区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同”的质量要求，针对鼎保大厦项目与鼎博大厦项目分别选取了三个具备价格比较基础的可比实例。鼎保大厦项目商业可比实例市场租金单价在 148-163 元/平方米/月之间。

确定可比实例后对三个实例进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整。评估机构戴德梁行取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，确定鼎保大厦项目商业产权面积价值时点租赁期外市场租金单价为 173 元/平方米/月。鼎博大厦项目商业部分主要位于低区，从其建筑形态、实际使用功能出发，选取了较为相近的可比实例，评估机构选取的可比实例市场租金单价在 150-174 元/平方米/月之间。确定可比实例后对三个实例进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整。评估机构戴德梁行取三个比较价值的算术平均数作为估价结果，确定鼎博大厦项目商业产权面积价值时点租赁期外市场租金单价为 139 元/平方米/月。

表 28：鼎保大厦项目可比商业实例情况

可比实例基本状况表		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
基本状况	名称	鼎保大厦项目	恒基名人大厦	无限极大厦	中海环宇荟
	坐落位置	中山南路 1777 弄 1-4 号、弄内号、1799 号	南京东路 300 号	湖滨路 168 号	黄陂南路 838 弄
	所在楼层	低区	低区	低区	低区
	建筑面积(平方米)	-	185.82	89.07	148.97
	建筑物用途	商业	商业	商业	商业
	建筑物建成年份	2019	2010	2013	2018
	所属区位	黄浦区	黄浦区	黄浦区	黄浦区
交易方式		-	租赁	租赁	租赁
成交日期(Y/M/D)		-	2025/12/31	2025/12/31	2025/12/31
成交价格(单价, 元/平方米/月)		-	161	163	148



资料来源：戴德梁行

表 29：鼎博大厦项目可比商业实例情况

可比实例基本状况表		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
基本状况	名称	鼎博大厦项目	融创滨江壹号院	无限极大厦	博荟广场
	坐落位置	苗江路 688 弄 2 号等	中山南一路 500 号	湖滨路 168 号	中山南一路 788 号
	所在楼层	低区	低区	低区	低区
	建筑面积 (平方米)	-	50	1,694.76	396.02
	建筑物用途	商业	商业	商业	商业
	建筑物建成年份	2022	2019	2013	2019
	所属区位	黄浦区	黄浦区	黄浦区	黄浦区
交易方式		-	租赁	租赁	租赁
成交日期 (Y/M/D)		-	2025/12/31	2025/12/31	2025/12/31
成交价格(单价, 元/平方米/月)		-	165	174	150



资料来源：戴德梁行

2) 市场租金单价假设与在执行平均租金基本持平

本不动产项目采用的办公楼及商业市场租金与在执行平均租金水平相当，市场租金单价可实现性较高，管理人与评估机构认为市场租金假设具备合理性。具体如下表所示：

表 30：不动产项目在执行租金单价

项目	2026 年 1 月 1 日在执行租金单价 (元/平方米/月)	市场租金单价 (元/平方米/月)
鼎保大厦项目-办公	179.79	180
鼎保大厦项目-商业	173.22	173
鼎博大厦项目-办公	219.76	220
鼎博大厦项目-商业	138.87	139

3) 市场租金单价假设低于周边竞品项目的租金水平中枢

评估机构戴德梁行根据办公形态、区位条件、档次定位等方面的相似程度，分别在不动产项目周边选择 4 个办公楼项目与 3 个商业项目作为竞争性物业进行对比分析。不动产项目市场租金单价假设低于周边竞品项目的租金水平中枢，具备合理性，详见

本答复“四、资产评估与估值合理性”之“（一）关于收入参数取值合理性”之“1.关于出租率”之“（1）”之“3）”和“四、资产评估与估值合理性”之“（一）关于收入参数取值合理性”之“1.关于出租率”之“（2）”之“3）”。

（3）预测期内市场租金增长率设置的合理性

管理人、评估机构综合考虑了所在城市以及区域宏观经济发展情况与居民消费水平、同类资产供给情况、区域可比项目租金水平、在租租约增长率情况等，审慎地对预测期内市场租金增长率进行下调。具体调整情况如下：

表 31：不动产项目预测期内市场租金增长率调整情况

调整项	申报稿	反馈稿	调整情况
办公楼、商业 预测期内市场 租金增长率	2026 年为 0%，2027 至 2035 年 为 2.5%/年	2026 年至 2027 年为 0.5%/年，2028 年至 2030 年为 1%/年， 2031 年为 1.5%，2032 年至 2033 年为 2%/ 年，2034 年至 2035 年 为 2.5%/年	2026 年上调 0.5%， 2027 年下调 2%， 2028 年至 2030 年下 调 1.5%/年，2031 年 下调 1%，2032 年至 2033 年下调 0.5%/年

管理人及评估机构认为调整后的预测期内租金增长率取值更加合理审慎，具体论证如下：

1) 中短期租金增长率设置低于历史合同约定平均涨幅

预测期前五年，租金复合增长率假设显著低于历史合同约定平均涨幅。鼎保大厦项目和鼎博大厦项目预测期前五年租金复合增长率假设均为 0.80%，低于鼎保大厦项目 2023 年至 2025 年合同约定平均增长率均值 0.89%和鼎博大厦项目同期合同约定平均增长率均值 1.69%。

表 32：不动产项目报告期合同约定平均增长率

指标		2023 年	2024 年	2025 年	平均
合同约定平均增长率	鼎保大厦项目	0.90%	0.91%	0.87%	0.89%
	鼎博大厦项目	1.75%	1.64%	1.67%	1.69%

2) 预测期内市场租金增长率预测符合宏观经济变动情况

经审慎调整后的不动产项目预测期内市场租金增长率为 2026 年至 2027 年为 0.5%/年，2028 年至 2030 年为 1%/年，2031 年为 1.5%，2032 年至 2033 年为 2%/年，2034 年至 2035 年为 2.5%/年，2026 年至 2035 年复合增长率为 1.45%，预测期内市场租金复合增长率低于近 10 年上海市全市居民人均可支配收入复合增长率 6.31%、全市居民人均消费支出复合增长率 4.64%和 GDP 复合增长率 8.55%。

表 33：上海市全市居民人均可支配收入、消费支出和 GDP 情况

指标	全市居民人均可支配收入增速	全市居民人均消费支出增速	GDP 复合增长率
时间	2015 年-2025 年	2015 年-2025 年	2015 年-2025 年
年均复合增长率	约为 6.31%	约为 4.64%	约为 8.55%

3) 预计本不动产项目 3 公里范围内未来新增办公用地供应有限，具备一定竞争力

根据戴德梁行出具的市调报告，2026 年至 2029 年，上海市办公楼供应量预计约为 301 万平方米，新兴商圈占比 63%，核心商圈占比 37%。本不动产项目所在的黄浦区占比约 13%，例如凯德大厦、K11 Atelier 办公楼、丰盛尚贤中心、嘉里金陵东路项目，未来供应量约 40 万平方米且未来供应都集中在淮海路和豫园商圈，与本不动产项目商圈相异。

根据《世博地区浦西片区功能提升专项规划》草案的公示，黄浦世博滨江浦西片区作为上海滨江带核心区域将全面启动更新，片区依托约 3.6 平方公里核心滨江空间整体重塑，分批落成高端住宅、超高层办公楼及高品质购物中心，同步完善滨水慢行系统与文博配套，构建生产、生活、生态“三生融合”的都市科创街区，空间品质卓越。本不动产项目与超高层办公楼在业态组合、空间利用、商业氛围、产业集聚等层面形成定位互补、协同发展的格局，预计将有力推动该板块在黄浦区乃至上海市的价值进一步提升。

本不动产项目位于片区核心规划范围内，区位优势突出，同时其 3 公里范围内暂无同类新增物业供应，区域供给格局稀缺，可有效避免同质化竞争与客户分流。

4) 不动产项目市场租金较周边项目存在增长空间

详见本答复“四、资产评估与估值合理性”之“（一）关于收入参数取值合理性”之“1. 关于出租率”之“（1）”之“3）”和“四、资产评估与估值合理性”之“（一）关于收入参数取值合理性”之“1. 关于出租率”之“（2）”之“3）”。

5) 不动产项目所在板块发展潜力充足，未来租金具备一定增长潜能

不动产项目所在板块发展潜力充足，未来租金具备一定增长潜能，关于板块发展详见本答复“四、资产评估与估值合理性”之“（一）关于收入参数取值合理性”之“3. 关于长期增长率”

之“（1）”和“（2）”。

6) 符合一线城市产业园公募 REITs 项目预测期内租金增长率规律

截至 2025 年 12 月 31 日，一线城市产业园公募 REITs 项目预测期内租金增长率如下表所示，本不动产项目预测期内租金增长率设置符合一线城市产业园公募 REITs 项目预测期内租金增长率规律。

表 34：一线城市产业园公募 REITs 项目预测期内租金增长率情况

基金名称	项目名称	评估时点	预测期内市场租金增长率（每年）
汇添富上海地产商业不动产 REIT	鼎保大厦项目	2025 年 12 月 31 日	0.5%-2.5%
	鼎博大厦项目	2025 年 12 月 31 日	0.5%-2.5%
创金合信首农 REIT	首农元中心	2024 年 12 月 31 日	2%
华安张江产业园 REIT	上海张江科技园	2020 年 12 月 31 日	3%（前 2 年无增长）
	张润大厦	2022 年 12 月 31 日	3.5%（前 2 年无增长）
招商科创孵化器 REIT	国定路 1 号楼	2024 年 6 月 30 日	2%（前 2 年无增长）
	国定路 3 号楼	2024 年 6 月 30 日	2%（前 2 年无增长）
	湾谷园 B5 号楼	2024 年 6 月 30 日	3.5%（前 2 年无增长）
博时招商蛇口产业园 REIT	万融	2020 年 12 月 31 日	3%-4%
	万海	2020 年 12 月 31 日	3%-4%
	光明科技园	2022 年 12 月 31 日	2%-3%
建信中关村产业园 REIT	孵化器、2 处创新中心	2021 年 6 月 30 日	2.75%（前 3 年无增长）
易方达广州开发区高新产业园 REIT	创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区	2023 年 12 月 31 日	3.5%（首年无增长）
国泰海通临港创新产业园 REIT（扩募）	康桥项目	2024 年 12 月 31 日	2.25%（前 2 年无增长）

数据来源：根据已上市 REITs 招募说明书整理

（4）估值单价较低，且现金流预测已充分考虑租金调降的

风险以及实际市场租金增长不及预期的风险

1) 不动产项目评估单价低于所在区域近年成交楼面价

参照《上海市城乡建设用地基准地价（2026 年）》，不动产项目所在区域办公基准地价级别为 2 级，级别基准地价（楼面价）为 18,740 元/平方米，设定容积率为 4.0，土地使用权年限为 50 年。通常，最终成交地价由基准地价结合区位规划因素、地块特征因素等因素综合修正得到。

2021 年以来，上海市黄浦区通过招拍挂方式成交的 2 级商办用地共 2 宗，成交楼面价分别为 49,126 元/平方米和 51,414 元/平方米。鼎保大厦项目和鼎博大厦项目地上面积评估单价分别为 34,479 元/平方米和 32,186 元/平方米，均低于前述成交楼面价，估值较为审慎。

表 35：2021 年以来黄浦区 2 级商办用地招拍挂成交情况

地块	黄浦区小东门街道黄浦江沿岸 W11、W13、W15 单元 326-03、326-04、327-01、327-03、327-04 地块及多稼路、326-05、327-02、327-05 地下空间地块	黄浦区南京东路街道 135-01 地块
性质	商业用地，办公楼	办公楼，商业用地
用地面积	66,824.80	2,098.40
容积率	-	3.10
计容建面	274,880.00	6,505.04
成交时间	2022/3/28	2024/9/20
成交价（万元）	1,350,388	33,445
成交楼面价（元/平方米）	49,126	51,414
获取方	上海南滩城市建设发展有限公司、上海滨和城市建设发展有限公司	上海新世界集团投资发展有限公司

数据来源：根据公开信息整理

2) 预测期内运营收入与净收益年复合增长率较为审慎

鼎保大厦项目预测期内运营收入年复合增长率为 1.07%、预测期内净收益年复合增长率为-0.25%，鼎博大厦项目预测期内运营收入年复合增长率为 1.05%、预测期内净收益年复合增长率为-0.32%。从运营收入与净收益增长情况来看，现金流预测已审慎考虑租金调降的风险以及实际市场租金增长不及预期的风险。

表 36：预测期内运营收入增长、净收益增长情况

指标	预测期内运营收入年复合增长率	预测期内净收益年复合增长率
鼎保大厦项目	1.07%	-0.25%
鼎博大厦项目	1.05%	-0.32%

3) 长租约稳定性强，中短期收入实现预期较强

不动产项目长租约占比较高、剩余租期较长，预测期前五年收入（不含车位）来源中在租赁合同占比达 90%-100%，租约稳定性和收入实现预期较强。截至 2025 年 12 月 31 日，鼎保大厦项目和鼎博大厦项目在租赁合同中 10 年及以上的租约面积占比分别为 92.86%和 78.40%，加权平均剩余期限分别为 5.19 年和 8.09 年。2026 年至 2030 年，鼎保大厦项目在租赁合同租金收入贡献（不含车位）分别为 100%、100%、99%、97%和 96%，鼎博大厦项目为 100%、100%、98%、93%、90%，收入实现确定性较强。

4) 估值单价较大宗交易相比具备合理性

经过本次反馈稿调整，鼎保大厦项目估值 17.72 亿元，产权建筑面积单价 23,763 元/平方米，鼎博大厦项目估值 19.17 亿元，产权建筑面积单价 19,411 元/平方米，较大宗交易市场具备合理

性。大宗交易市场情况详见《招募说明书》“第二章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“十、行业和竞争情况”之“（二）所属行业的供求状况、竞争格局、历史发展情况和未来变化趋势情况，以及对行业发展前景的有利和不利因素”之“1、所属行业发展概况及未来发展趋势”之“（4）上海市办公楼市场分析”之“4）办公楼大宗交易分析”。

5）与已上市同地区同类公募 REITs 资产相比，资本化率处于合理范围内

截至 2025 年 12 月 31 日，同地区已上市研发类产业园区项目首个完整会计年度的资本化率情况具体如下：

表 37：上海已发行披露的研发类产业园区公募 REITs 资本化率统计

项目	评估基准日	首年资本化率
国泰海通临港创新产业园 REIT（扩募）	2024 年 12 月 31 日	康桥项目：5.41%
招商科创 REIT	2024 年 6 月 30 日	5.02%
华安张江产业园 REIT（扩募）	2022 年 12 月 31 日	张润大厦：4.73%

数据来源：根据已上市 REITs 招募说明书整理

此外，根据戴德梁行、中联基金、瑞思不动产金融研究院 2026 年 1 月发布的《中国 REITs 指数之不动产资本化率调研报告》，中国一线城市核心区甲级写字楼项目资本化率约在 5%-6.7%之间。鼎保大厦项目 2026 年资本化率为 5.31%，鼎博大厦项目 2026 年资本化率为 5.60%，均处于前述合理范围。

3.关于长期增长率。根据申报材料，本项目长期增长率为 2.5%。请管理人、评估机构结合区域内经济发展及人口增长情况、

行业总体发展情况等，说明预测依据，审慎评估长期增长率参数取值的合理性。

答复：

管理人及评估机构综合考虑了项目所在区域内经济发展及人口情况、行业总体发展情况等，审慎地对长期增长率进行下调，具体调整如下表：

表 38：不动产项目长期增长率取值对比表

调整项目	申报稿	反馈稿	调整情况
鼎保大厦项目	2.50%	2.00%	下调 0.50%
鼎博大厦项目	2.50%	2.00%	下调 0.50%

管理人及评估机构认为调整后的长期增长率取值更加合理审慎，具体论证如下：

（1）长期增长率预测符合宏观经济情况和人口情况

1）上海市宏观经济发展稳中有进，规划建成国际科技创新中心

上海市地处中国东部、长江入海口，东向太平洋,与邻近的浙江省、江苏省、安徽省构成长江三角洲。长三角是中国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一，上海是中国最大的经济中心和重要的国际金融中心城市。

宏观经济层面，上海在“十四五”期间展现出强劲的韧性与持续转型升级态势，经济总量稳步攀升。2025 年全市实现地区生产总值 56,708.71 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%。2015-2025 年上海市全市居民人均可支配收入复合增长率为 6.31%，同

期全市居民人均消费支出和 GDP 复合增长率分别为 4.64%和 8.55%，均显著高于本次调整后的长期增长率 2.00%。

表 39：上海市全市居民人均可支配收入、消费支出和 GDP 情况

指标	全市居民人均可支配收入增速	全市居民人均消费支出增速	GDP 复合增长率
时间	2015 年-2025 年	2015 年-2025 年	2015 年-2025 年
年均复合增长率	约为 6.31%	约为 4.64%	约为 8.55%

展望未来，根据《上海市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，“十五五”地区生产总值年均（累计）力争达到 5%左右，到 2030 年工业增加值占地区生产总值比重力争保持在 20%以上，工业服务业比重稳步提升，工业战略性新兴产业总产值占规模以上工业总产值比重达到 50%以上；全面提升创新体系整体效能，为 2035 年建成国际科技创新中心奠定坚实基础。

人口层面，2024 年末上海市常住人口 2,480.26 万人、户籍人口 1,496.77 万人，2015-2024 年常住人口和户籍人口复合增长率分别为 0.30%和 0.48%，整体保持小幅增长。

2) 黄浦区宏观经济、营商环境良好，吸引科创企业、高新技术产业入驻

黄浦区是上海中心城区核心区，习近平总书记在上海工作期间，曾将黄浦定位为上海的“心脏、窗口、名片”。“十五五”期间，黄浦区围绕“心脏、窗口、名片”的总体定位和“强新质动能、树高质标杆”发展主线，着力推进具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市核心引领区建设。区域东临黄浦江，北临苏州河，三面环水，总面积 20.52 平方公里，2024 年末全区户籍

人口 66.47 万人、常住人口 50.34 万人。作为党的诞生地、初心始发地和伟大建党精神孕育地，黄浦区承载了上海 700 余年的建城史和 180 余年的开埠史，既是历史文脉的传承者，也是上海国际大都市发展变迁的见证者，独特的区位与文化优势为产业集聚奠定了坚实基础。

宏观经济层面，黄浦区经济运行持续向好、韧性凸显，高质量发展态势明显。2025 年黄浦区实现地区生产总值 3,615.72 亿元，可比增长 7.1%，总量位列全市第四，增速位列全市第三，显著高于全市平均水平；从人均效能来看，2024 年黄浦区人均 GDP 达 66 万元（按常住人口估算），是上海全市平均水平（21.67 万元）的 3.05 倍，区域经济密度达 163 亿元/平方公里，持续保持全市首位、全国前列。从长期增长来看，2015-2025 年黄浦区地区生产总值复合增长率为 7.30%，显著高于本次调整后的长期增长率 2.00%。

营商环境层面，黄浦区持续优化服务、集聚高能级要素，成为科创企业、高新技术产业及外资企业的优选之地。根据《2025 年黄浦区综合营商环境发展报告》，黄浦区经济密度、市场主体密度、总部集聚度均保持全市领先、全国前列。科创生态持续完善，科创企业总量突破 5,000 家，较“十三五”末实现翻番，高新技术企业突破 200 家，形成了独特的科创产业集聚优势。外资集聚效应显著，已吸引 70 多个国家和地区的近 3,000 家外资企业入驻，跨国公司地区总部增至 84 家，外资盈利企业数占比保

持全市第一。

展望未来，黄浦区将紧扣城市“心脏、窗口、名片”总体定位和“功能新高峰、品质新标杆”发展主线，主动对接落实国家和上海市重大战略，积极抢抓改革开放新机遇，加快推动产业能级和区域功能提升。

（2）世博地区浦西片区战略定位突出，不动产项目将承接片区升级红利

根据《上海市黄浦区国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》和上海市规划和自然资源局公示的《世博地区浦西片区功能提升专项规划》草案，“十四五”期间世博地区浦西片区功能提升专项规划稳步推进，“十五五”期间将推动世博地区浦西片区聚变发力，该片区被赋予“具有世界影响力的国际交流示范地、文博庆典汇聚地、都市科创引领地”的高等级功能定位，战略位势突出，未来将成为上海国际科技创新中心建设、新质生产力发展的“强引擎”，承载上海参与全球竞争的核心使命。

此番功能提升精准锚定黄浦区“中央科创区”建设目标，聚焦金融科技、数字经济等高附加值赛道，通过打造高能级产业空间与政策协同，加速头部企业与高端人才集聚，形成具有全球影响力的科创产业高地，推动产业能级向高端跃升。

在空间建设上，片区依托约 3.6 平方公里核心滨江空间整体重塑，分批落成高端住宅、超高层办公楼及高品质购物中心，同步完善滨水慢行系统与文博配套，构建生产、生活、生态“三生

融合”的都市科创街区，空间品质持续提升。凭借高标准的规划与建设，片区辐射能力强劲，具备汇聚全球资源的发展潜力。

鉴于本项目目前已进入稳定运营期，成熟的运营基础与稳定的客群积累，使其能够充分承接片区升级带来的发展红利。在办公楼市场竞争中，随着区域价值跃升所带来的租赁需求扩容及客群质量提升，项目竞争优势将进一步凸显。

(3) 长期增长率设置符合一线城市已上市研发类产业园区公募 REITs 假设

截至 2025 年 12 月 31 日，北京、上海、广州和深圳共有 7 单研发类产业园区公募 REITs 发行上市，长期增长率设置区间为 2.00%-3.00%，本次调整后鼎保大厦项目和鼎博大厦项目的长期增长率均为 2.00%，处于前述可比区间较低水平。

表 40：一线城市研发类产业园区公募 REITs 长期增长率设置对比情况

项目名称	资产名称	资产所在城市	长期增长率
本项目	鼎保大厦项目	上海	2.00%
	鼎博大厦项目	上海	2.00%
创金合信首农 REIT	首农元中心	北京	2.00%
华安张江产业园 REIT	张江光大园	上海	3.00%
	张润大厦	上海	3.00%
招商科创孵化器 REIT	国定路 1 号楼	上海	2.50%
	国定路 3 号楼	上海	2.50%
	湾谷园 B5 号楼	上海	2.50%
博时招商蛇口产业园 REIT	万融	深圳	2.50%
	万海	深圳	3.00%
	光明科技园	深圳	未披露
建信中关村产业园 REIT	互联网创新中心 5 号楼项目	北京	2.50%

项目名称	资产名称	资产所在城市	长期增长率
	协同中心 4 号楼项目	北京	2.50%
	孵化加速器项目	北京	2.50%
易方达广州开发区高新产业园 REIT	创新基地	广州	2.75%
	创新大厦园区	广州	2.75%
	创意大厦园区	广州	2.75%
国泰海通临港创新智造产业园 REIT（扩募）	康桥项目	上海	2.00%

数据来源：根据已上市 REITs 招募说明书整理

综上所述，综合考虑不动产项目所在区域内经济发展和人口情况、区域战略规划和行业发展情况及一线城市已上市研发类产业园区公募 REITs 参数设置，管理人及评估机构认为本项目设置 2.00% 的长期增长率具备合理性。

4.关于收缴率。根据申报材料，项目公司截至报告期各年末应收账款持续增加，本项目预测收缴率为 100%。请管理人、评估机构充分考虑租金支付安排、可比项目情况等，审慎评估收缴率参数取值的合理性。

答复：

管理人及评估机构综合考虑了项目租金支付安排、运营管理机构已设置的收缴率流动性风险缓释措施等，审慎地对预测期每期租金收入进行调整，即将首年预测租金收入的 99% 作为当年租金收入，将其余金额计算至下一年度。以此规则，将第二年及后续年度租金收入调整为当年预测租金收入的 99% 与上年度预测租金收入的 1% 之和。收缴率取值具体调整如下表：

表 41：不动产项目收缴率取值对比表

调整项目	申报稿	反馈稿	调整情况
鼎保大厦项目	100%	将首个预测期收入的99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度	对预测期每期收入进行调整，即将首个预测期收入的99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度
鼎博大厦项目	100%	将首个预测期收入的99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度	对预测期每期收入进行调整，即将首个预测期收入的99%计算为当年收入，将其余金额计算至下一年度

（1）租金支付安排及保障机制

不动产项目主要采用月度或季度结算方式，实行“先付后用”原则，保证金比例一般为三个月租金，可有效保障租金收缴率水平。如租户欠缴租金，项目公司可从保证金中抵扣拖欠款项。因此，不动产项目的租金收缴模式，可有效保障租金收缴率水平，降低租金损失风险。具体合同约定租金支付节点及保证金安排如下表：

表 42：不动产项目合同约定租金支付节点及保证金安排情况表

项目名称	租户	合同约定租金支付时间	保证金安排
鼎保大厦项目	租户 A（重要现金流提供方，华东设计院）	当月第 10 日前支付当月租金	3 个月租金
	租户 B	当月第 25 日前预付次月租金	3 个月租金
	租户 C	当月第 25 日前预付次月租金	3 个月租金
	租户 D	当月第 25 日前预付次月租金	3 个月租金
	租户 E	当月第 25 日前预付次月租金	3 个月租金
鼎博大厦项目	租户 F（重要现金流提供方，世博科创）	每季度的第 5 个工作日前支付当季租金	3 个月租金
	租户 G（重要现金流提供方，数据集团及关联方）	每季度第 2 个月的第 15 日前支付当季租金	3 个月租金
	租户 H（重要现金流提供方，票交所及其关联方）	当月第 5 个工作日前支付当月租金	3 个月租金
	租户 I	当月最后 5 个工作日内预付次月租金	3 个月租金

	租户 J	当月最后 5 个工作日内预付次月租金	3 个月租金
--	------	--------------------	--------

根据基金管理人、计划管理人、项目公司及运营管理机构签署的《运营管理服务协议》，已针对不动产项目租金收缴设置保障措施。项目公司有权根据运营管理服务协议的规定对收缴率进行考核，各方确认，就任一运营收入回收期，如不动产项目收缴率未达到 99%，则运营管理机构延迟收取浮动运营管理费（若浮动运营管理费为正），直至收缴率达到 99%后才可收取。

（2）不动产项目历史收缴率情况

截至 2025 年 12 月 31 日，鼎保大厦项目和鼎博大厦项目历史三年经营期内租金收缴率均为 100%，租金收缴情况较好。

（3）租户结构及租户经营状况对收缴率有保障

本项目主要租户经营情况详见本答复“三、项目经营与财务情况”之“（一）关于运营情况”之“1. 关于重要现金流提供方”之“（2）”之“1）”。本项目主要租户均为大型央国企，租户承租能力较强，经营情况良好，租约期内收缴率有一定的保障。

综上所述，不动产项目历史租金收缴率总体保持较高水平。考虑到不动产项目的租金收缴模式以及《运营管理服务协议》中已约定的租金收缴影响缓释措施，不动产项目因租户欠缴引发实质租金损失及坏账的风险相对较小。本次评估机构按照当期 99% 收缴率、期后 1% 收缴率进行预测，具有合理性。

（二）关于成本及折现率参数取值合理性

1.关于资本性支出

(1) 请管理人根据《审核关注事项》第四十六条相关规定，说明本项目未来资本性支出与历史水平相比是否具有延续性、与项目运营年限及设备使用年限是否匹配，并结合可比项目资本性支出占比情况，充分说明资本性支出的合理性。

答复：

管理人认为本项目未来资本性支出低于历史水平，亦可匹配项目运营年限与设备使用年限，符合上海已发行上市的研发类产业园区公募 REITs 资本性支出的规律，具有合理性。

1) 不动产项目历史资本性支出较低，评估假设具有延续性

报告期内，得益于不动产项目租户数量较少、物业管理与服务较好、楼龄较新，鼎保大厦项目 2023 年-2025 年度无资本性支出，鼎博大厦项目仅在 2023 年发生资本性支出 396.56 万元，其余年份无资本性支出，两个项目近三年资本性支出平均为 0 万元/年和 132.19 万元/年。结合历史水平来看，预测期内两个项目资本性支出均为 150 万元/年，预留相对充足且具有较强延续性。

表 43：不动产项目资本性支出情况

项目	竣工时间	2023 年	2024 年	2025 年	预测期
鼎保大厦项目	2019 年 12 月	-	-	-	150 万元/年
鼎博大厦项目	2022 年 12 月	396.56 万元	-	-	150 万元/年

2) 运营管理机构结合项目运营年限制定了较为周密的资本性支出计划

运营管理机构根据项目运营年限，制定了十年期更新改造计

划及预算报告。两个项目结合设备使用年限，以保障功能刚需、确保稳定运行为前提，在年度基础设备维护更换的常态化工作基础上，对部分设备系统分阶段进行专项优化提升。

鼎保大厦项目 2019 年年末投入运营，目前楼宇工程设备已使用 5 年有余，运营管理机构计划于未来十年间对相关设备分等级、分批次进行专项更新升级改造，更新范围涵盖暖通及给排水、机电、电梯、停车及充电桩等系统的关键部分。聚焦设备核心功能保障与安全合规底线，选用高性价比方案与通用配件，合理控制全周期投入。鼎保大厦项目 2026-2035 年十年总资本性支出预算为 1,500 万元。

鼎博大厦项目 2022 年年末开始运营，租户装修完毕后陆续入驻，项目工程设备已使用 3 年左右。运营管理机构计划于未来十年间针对暖通及给排水、充电桩、电梯、机电等系统进行专项迭代更新。结合项目满租运营情况及设备全生命周期更新计划，安全优先、按需更新，鼎博大厦项目 2026-2035 年十年总资本性支出预算为 1,500 万元。

表 44：不动产项目未来十年资本性支出明细情况

年份	鼎保大厦项目 预计资本性支出金额（万元）	鼎博大厦项目 预计资本性支出金额（万元）
2026 年	150	140
2027 年	140	130
2028 年	100	100
2029 年	140	150
2030 年	50	50
2031 年	100	100
2032 年	380	380

2033 年	70	70
2034 年	70	60
2035 年	300	320
合计	1,500	1,500

表 45：不动产项目未来十年资本性支出设备系统更新明细情况

费用类别	鼎保大厦项目 预计资本性支出金额（万元）	鼎博大厦项目 预计资本性支出金额（万元）
暖通及给排水系统	400	470
机电系统	300	300
电梯系统	450	570
停车及充电桩系统	350	160
合计	1,500	1,500

3）与已上市同地区同类公募 REITs 资产相比，不动产项目资本性支出假设在合理范围内

截至 2025 年 12 月 31 日，目前上海共有 3 单研发类产业园区公募 REITs 项目，其中 2 单项目就资本性支出进行了披露，资本性支出假设占运营收入的比例约在 1.0%-2.5%之间。

鼎保大厦项目和鼎博大厦项目预测期内总资本性支出占预测期内总运营收入的比例为 1.29%和 1.13%，与上述 2 单研发类产业园区公募 REITs 的资本性支出假设水平基本一致，具备合理性。

表 46：上海已发行披露的研发类产业园区公募 REITs 资本性支出统计

项目名称	资产名称	资产所在 城市	资本性支出取值情况
本项目	鼎保大厦项目	上海	150 万元/年，预测期内总资本性支出占预测期内总运营收入的比例为 1.29%
	鼎博大厦项目	上海	150 万元/年，预测期内总资本性支出占预测期内总运营收入的比例为 1.13%

项目名称	资产名称	资产所在 城市	资本性支出取值情况
国泰海通临港创新智造产业园 REIT（扩募）	康桥项目	上海	155.75 万元/年，预测期内总资本性支出占预测期内总运营收入的比例为 1.38%
招商科创孵化器 REIT	国定路 1 号楼	上海	每年运营收入（含增值税）的 2.5%
	国定路 3 号楼	上海	每年运营收入（含增值税）的 2.5%
	湾谷园 B5 号楼	上海	每年运营收入（含增值税）的 1.0%

4) 运营管理费已包含日常小修，空置管理费亦能保障空置部分的设施设备维护

根据《运营管理服务协议》，向运营管理机构支付的运营管理费中已经包含了不动产项目除资本性支出以外的维修维保费用。上述费用有助于保持不动产项目良好的保养状态，从而降低资本性支出的支付频率、减少资本性支出所需的费用。此外，管理人、评估机构在评估过程中已充分考虑并预留了空置物业费，该部分费用可有效保障空置部分设施设备的日常维护，确保项目整体品质。

（2）请评估机构对本次评估是否符合《审核关注事项》第四十四条、第四十八条相关规定发表明确意见。

答复：

根据原始权益人提供的《鼎保大厦设备十年期更新改造计划及预算报告》和《鼎博大厦设备十年期更新计划及预算报告》（以下简称“资本性支出更新改造计划”）中的记载，两个项目未来

10 年更新改造及维护总费用均为 1,500 万元（详见表 44：不动产项目未来十年资本性支出明细情况）。

鼎保大厦项目和鼎博大厦项目的资本性支出更新改造计划由原始权益人工程部门专业人员编制，评估机构戴德梁行采取必要核查手段，由工程尽调团队对该预算进行了专业分析，评估机构认为该报告资本性支出合理、审慎。此外，评估机构参照已发行披露的研发办公类产品的资本性支出（详见表 46：上海已发行披露的研发类产业园区公募 REITs 资本性支出统计），一线城市研发办公类物业资本性支出占比在 0.60%-2.50%之间，鼎保大厦项目和鼎博大厦项目预测期内总资本性支出占预测期内总运营收入的比例为 1.29%和 1.13%，处于上述范围之内。

综上所述，评估机构戴德梁行认为目前资本性支出符合《审核关注事项》第四十四条、第四十八条相关规定。

2.关于折现率。请管理人、评估机构结合行业收益风险特征、所处城市以及区域的经济指标、同类资产大宗交易、上市公司并购重组交易等情况以及本项目风险收益特征等因素，进一步说明折现率的取值依据，充分论证折现率取值合理性。

答复：

结合行业收益风险特征、所处城市以及区域的经济指标、同类资产大宗交易、上市公司并购重组交易等情况以及本项目风险收益特征等因素，管理人及评估机构对折现率假设进行下调，具

体调整如下表：

表 47：不动产项目折现率取值对比表

指标	申报稿	反馈稿	调整情况
无风险报酬率	1.85%	1.85%	-
风险报酬率——投资不动产风险补偿	3.00%	2.50%	下调 0.50%
风险报酬率——流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等风险补偿	0.65%	0.65%	-
报酬率综合调整结果	5.50%	5.00%	下调 0.50%

管理人及评估机构认为调整后的折现率取值合理，具体论证如下：

（1）折现率选取依据和计算逻辑

不动产项目评估测算采用的报酬率为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。本项目评估机构戴德梁行在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两部分。公式如下：

$$\text{报酬率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

其中，无风险报酬率参照评估基准日 2025 年 12 月 31 日的十年期国债收益率 1.85%予以确定。

风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含投资不动产的风险补偿、缺乏流动性风险补偿、区位风险补偿、行业及管理负担风险补偿、合规风险补偿、增长风险补偿、特殊经营风险补偿。其中，投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报。

在风险报酬率的考量中，主要考虑因素具体如下：

1) 不动产项目所在地区发展势头良好

不动产项目位于上海市黄浦区，上海市是国务院批复确定的长江三角洲世界级城市群的核心城市，国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心和文化大都市。黄浦区是上海中心城区核心区，习近平总书记在上海工作期间，曾将黄浦定位为上海的“心脏、窗口、名片”。具体分析详见本答复“四、资产评估与估值合理性”之“（一）关于收入参数取值合理性”之“3.”。

2) 不动产项目所在板块战略定位突出，区位优势显著

不动产项目位于黄浦区世博滨江板块。该板块作为黄浦区“中央科创区”的核心承载区，战略定位突出，是片区科创产业集聚的核心枢纽。目前已引进科创企业 17 家，未来将聚焦“打造具有世界影响力的都市型科创引领区”，集聚科创龙头总部，建设顶尖科研中心和高质量孵化器，联动金融投资、成果转化、专业服务等各类优质资源，全力打造科创企业集聚高地。

不动产项目区位优势显著，对内依托内环、南北高架及西藏南路隧道等立体交通网络，可快速通达陆家嘴、新天地、前滩等核心商圈，实现高效商务联动；对外衔接地铁 4 号线、8 号线及 13 号线，步行可达世博会博物馆站及西藏南路站，便捷连接全市各区域及虹桥枢纽，全方位满足企业通勤、商务出行及对外联通需求。

3) 不动产项目经营状况良好

本不动产项目目前出租率均在 98%以上，主要租户均为大型央国企，租户承租能力较强，租赁期限主要为 10 年，且鼎博大厦项目的主要租户所属的金融及数字创新领域与区域导向一致，租户长期稳定。

4) 行业政策扶持力度大

顺应科创回归都市趋势，黄浦区高度重视科技创新与金融科技产业发展，政策扶持体系完善、力度强劲，为区域内科创企业及相关载体发展提供坚实保障。在 2025 科创大会上，黄浦区发布了《黄浦区关于优化和加强投资促进工作 推动科技创新产业高质量发展的实施办法（试行）》（黄科委规〔2024〕1 号），旨在进一步提升区域原始创新能力，促进科技创新和产业创新深度融合发展，加速培育新质生产力，推动区域科创产业高质量发展，精准契合黄浦区“中央科创区”建设目标及世博滨江板块科创定位。同期，《黄浦区建设金融科技集聚区行动方案》同步出炉，意在培育一批拥有自主研发能力、具有国际竞争力的高成长型金融科技创新企业，引领区域金融科技创新发展。支持高成长型金融科技企业做大做强，支持高增长型金融科技企业快速发展，经综合评估后最高给予 1 亿元补贴；同时，支持各类创新主体承接国家、市级重大科技攻关项目，经综合评估后最高也给予 1 亿元补贴。

基于上述市场情况及项目所处城市经济指标、所在区域产业发展情况和风险情况、项目自身租赁期限及租户结构，未来不动

产项目现金流确定性较高，投资风险补偿降低。因此，评估机构戴德梁行综合分析确定风险报酬率调整为 3.15%，叠加无风险报酬率 1.85%后，最终折现率取值为 5.00%。

（2）同区域办公楼大宗交易情况

根据不完全统计黄浦区具有代表性的办公楼成交案例，黄浦区办公楼大宗交易的成交价格在 21,900 元/平方米至 147,732 元/平方米区间，整体高于本不动产项目的评估单价（鼎保大厦项目评估单价 23,763 元/平方米、鼎博大厦项目评估单价 19,411 元/平方米）。因此，本项目评估结果较大宗交易成交价格具有一定的谨慎性。

表 48：黄浦区近 2 年办公楼大宗交易情况

成交时间	项目名称	区位	销售面积	销售价格	销售单价	买方
			(平方米)	(百万)	(元/平方米)	
2025Q4	绿地董家渡外滩中心单层办公	黄浦区	2,480	243	98,000	天主教会
2025Q3	港陆广场 31、32F	黄浦区	1,629	62	38,000	-
2025Q3	绿地外滩中心 34 层	黄浦区	710	105	147,732	-
2025Q2	BFC S2 单层	黄浦区	2,360	332	140,000	天主教会
2025Q2	BFC S2 5-7F	黄浦区	6,653	668	100,406	中国移动
2025Q1	港陆黄浦中心	黄浦区	10,954	240	21,900	民营企业
2024Q4	淮海路力宝	黄浦区	49,154	1,917	39,000	首金
2024Q2	洛克外滩源 27/219 号楼	黄浦区	15,944	1,436	90,065	众安保险

资料来源：戴德梁行

（3）同行业上市公司并购重组交易的情况

经管理人、评估机构查询，近 2 年暂未查询到上市公司并购重组交易的可比案例。

五、基金运作与治理

（一）关于对外借款安排。根据申报材料，贷款行已同意项目公司提前清偿鼎博大厦项目的抵押贷款。请管理人补充披露是否使用募集资金偿还上述贷款、还款时间安排、是否存在其他对外借款，并说明上述安排是否符合对外借款的相关规定。

答复：

根据本基金相关交易安排，鼎保置业和滨江置业在本基金成立前已存在的银行抵押贷款拟于基金成立后以募集资金予以偿还，且将不晚于交割审计完成后 8 个工作日内完成还款，具体安排如下：

基金合同生效后，本基金募集资金扣除募集期的认购资金利息以及基金成立初期预留费用（如有）后，全部投资于由汇添富资本作为计划管理人发行的专项计划的全部资产支持证券份额。

专项计划设立后，计划管理人（代表专项计划）应按照专项计划文件的约定，将募集资金用于购买项目公司股权并向项目公司发放借款和/或增资（如涉及）。

根据原始权益人、项目公司与计划管理人（代表专项计划）签署的项目公司股权转让协议，受让方汇添富资本应促使专项计划在交割审计完成后 5 个工作日内向项目公司发放借款及增资款，部分用于偿还项目公司应付账款中的工程款、一年内到期的非流动负债、长期借款及其他应付款中的单位往来款和应付利息，项目公司应在收到前述借款及增资款（如涉及）后 3 个工作日内

偿还完毕前述一年内到期的非流动负债、长期借款并提供还款凭证。根据项目公司鼎保置业和滨江置业分别于 2026 年 1 月 16 日获得的中国建设银行股份有限公司上海市分行、上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部书面同意，同意项目公司以 100% 股权和/或资产转让的方式发行商业 REITs 项目，同意项目公司提前偿还贷款合同项下全部未偿债务，债务清偿完毕后贷款合同即告终止，并将于债务清偿完毕后 10 个工作日内协助项目公司办理完成相关抵押登记的解除手续，并向项目公司提供相应抵押解除的书面证明文件。

除上述贷款外，本基金及项目公司不存在其他对外借款安排。前述安排符合《基金指引》第二十八条相关规定。

六、其他反馈意见

1.关于回收资金使用。请管理人根据《审核关注事项》第十条相关规定，补充披露回收资金具体用途、对应金额，以及主要原始权益人关于回收资金用途作出的承诺、回收资金管理制度等。

答复：

“十五五”期间，原始权益人世博发展集团将发挥世博园区城市更新主力军作用，积极参与世博滨江区域新一轮开发，拓展企业发展空间，推进世博两岸整体功能的提升。本次商业不动产 REIT 净回收资金合计约 1.97 亿元，将主要用于世博园区浦西片区相关项目的建设，其余净回收资金将用于日常运营补充。

原始权益人世博发展集团已出具承诺函，承诺：“公司承诺使用回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不得用于购置商品住宅用地。”

原始权益人世博发展集团已发布《上海世博发展（集团）有限公司关联交易和同业竞争管理制度》，其中第八条约定：“公司使用公开募集不动产投资信托基金（REITs）回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。回收资金可以用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不得用于购置商品住宅用地。”

综上，原始权益人回收资金用途符合《审核关注事项》第十条相关规定。

2.请管理人补充披露或说明以下事项：

（1）补充披露项目公司股权转让涉及的审批、核准、备案、登记等手续的完成情况，并请管理人及律师对本项目是否符合《审核关注事项》第十九条相关规定发表明确意见。

答复：

根据国家企业信用信息公示系统⁵的公示信息，并结合世博

5 网址：www.gsxt.gov.cn。

发展集团确认，世博发展集团直接持有鼎保置业、滨江置业 100% 股权及/或权益。根据世博发展集团的股权结构，世博发展集团的股东为地产集团，地产集团为上海市国有资产监督管理委员会（以下简称“上海市国资委”）下属国有独资企业集团。世博发展集团以转让项目公司 100% 股权及/或权益的方式申报发行公开募集不动产投资信托基金应属于《企业国有资产交易监督管理办法》⁶中规定的企业产权转让行为，原则上通过产权市场公开进行。同时，根据《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》⁷第（四）条及《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》⁸第三条的相关规定，国有企业发行基础设施 REITs 涉及国有产权非公开协议转让的，按规定报同级国有资产监督管理机构批准。

地产集团已于 2026 年 3 月取得上海市国资委同意以非公开协议转让方式实施所涉及的产权转让事项的相关批复文件。

据此，基金管理人和法律顾问认为，本次发行符合《审核关注事项》第十九条第（一）项相关规定。

（2）补充披露 2025 年度运营净收益减少的明细情况及主要

6 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号），2016 年 6 月 24 日发布并实施。

7 《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19 号），2022 年 5 月 25 日发布并实施。

8 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号），2022 年 6 月 2 日发布并实施。

原因，充分揭示相关风险。

答复：

运营净收益 NOI 计算公式=营业收入（还原直线法调整）-运营管理成本-税金及附加-保险支出-资本性支出。2025 年度运营净收益减少主要系营业收入（还原直线法调整前）减少导致。

营业收入（还原直线法调整前）减少主要原因为鼎保置业 2025 年实际收到的租赁收入减少。一方面，2025 年鼎保置业存在租金减免安排导致 2025 年实际收到的租赁收入减少 683.23 万元（该租金减免安排已解除）。另一方面，鼎保大厦项目部分租户于 2025 年度续签租赁合同，存在免租期，亦导致 2025 年度实际收到的租金减少 161.66 万元，从而导致鼎保大厦项目 NOI 减少 718.42 万元，EBITDA 减少 56.23 万元。

（3）补充披露项目公司对原始权益人其他应付款的形成原因、清理安排及是否已在拟募集资金规模中予以考虑，并充分揭示相关风险。

答复：

项目公司对原始权益人的其他应付款主要为世博发展集团向滨江置业发放的股东借款。2023-2025 年末，滨江置业对世博发展集团的其他应付款分别为 33,600.00 万元、35,870.00 万元及 11,510.00 万元，系滨江置业因项目建设等需要向世博发展集团借款形成的，2025 年末余额降至 11,510.00 万元，主要系当年已

偿还部分资金拆借款。

本项目发行后，部分募集资金将通过资产支持专项计划以股东借款和/或增资款等形式注入滨江置业，用于偿还上述其他应付款，届时该笔其他应付款将被清理，不会对项目未来运营产生影响。

（本页无正文，为《关于<汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金上市及汇添富资本-上海地产商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让申请受理反馈意见>的答复》之盖章页）

汇添富基金管理股份有限公司



2026 年 4 月 3 日

（本页无正文，为《关于<汇添富上海地产封闭式商业不动产证券投资基金上市及汇添富资本-上海地产商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让申请受理反馈意见》的答复》之盖章页）

汇添富资本管理有限公司



2026 年 4 月 3 日